

# COMUNE VILLACHIARA

Provincia di Brescia

Via Matteotti, 4 – 25030 VILLACHIARA  
Tel. 030.99.47.112 – Fax 030.99.47.312  
P. IVA 00584980981 – C.F. 00883000176  
e-mail: villachiara@inwind.it

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

## DOCUMENTO DI PIANO

### LE DETERMINAZIONI DI PIANO

In corsivo sottolineato sono inserite le modifiche secondo le disposizioni del parere n 1050 del 06.03.2008, espresso dal Direttore dell'Area Innovazione e Territorio, Settore Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A. della Provincia di Brescia, di compatibilità condizionata del PGT di Villachiara al PTCP

Allegato

**A.3.**

Adottato dal Consiglio Comunale  
con delibera n            in data

Publicato all'Albo Pretorio  
dal giorno

Parere di compatibilità con il P.T.C.P.  
con atto n            in data

Contro deduzioni alle osservazioni  
con delibera n            in data

Il progettista

Visto: il Sindaco

il Responsabile del Servizio

Progettista: Dr. Arch. Pietro Corno  
Vicolo del Vento, 1 – 25026 Pontevico (BS) – telefono e fax 030.9.307.929

## Premessa

Se il Documento di Piano costituisce il principale strumento di riferimento per le successive fasi di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, il Quadro Conoscitivo ed Orientativo che, non solo condensa e rappresenta le indagini svolte sul territorio comunale, ma individua anche gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale locale, rappresenta lo scenario strategico cui ci si deve rapportare per arrivare alla definizione della proposta concreta di pianificazione da sottoporre alla Valutazione Ambientale Strategica al fine di concludere l'iter di redazione del PGT.

E' quindi è sulla scorta delle informazioni contenute nel Quadro Conoscitivo e Orientativo e con riferimento agli articoli 141 e 142 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che si procede all'individuazione delle determinazioni di piano.

### 1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

#### 1.01. Il settore residenziale

##### Valutazione dell'incremento demografico

L'incremento demografico viene stimato sulla base di previsioni decennali e basandosi sui tassi di crescita registrati nel decennio di riferimento 1997 – 2006, in quanto si presume che il PGT possa essere adottato ed ottenere il parere di compatibilità con il PTCP nell'anno in corso (2007).

Il dato caratteristico più significativo e che meglio registra i mutamenti in atto nella composizione sociale di Villachiarà è quello del numero delle famiglie residenti. Pertanto, al di là del numero degli abitanti, per stimare l'incremento di popolazione si farà riferimento al numero delle famiglie, in quanto si deve tendere ad avere sul territorio un alloggio per ogni famiglia residente.

**Tab. 1 Popolazione e famiglie residenti nel decennio precedente l'adozione del PGT**

<b>Popolazione e famiglie residenti al 31.12</b>					
anno	abitanti	incr. %	famiglie	incr. %	media comp.
1997	1.248	100,00	425	100,00	2,93
1998	1.245	99,76	434	102,11	2,87
1999	1.271	101,84	449	105,65	2,83
2000	1.270	101,76	450	105,88	2,82
2001	1.238	99,20	447	105,17	2,77
2002	1.244	99,68	451	106,12	2,76
2003	1.245	99,76	451	106,12	2,76
2004	1.270	101,76	457	107,53	2,77
2005	1.283	102,80	464	109,18	2,76
2006	1.302	104,33	481	113,18	2,70

**Tab. 2 Movimento della popolazione residente nel decennio precedente l'adozione del PGT**

<b>Movimento della popolazione</b>							
anno	movimento migratorio			movimento naturale			saldo totale
	imm.	emig.	saldo	nati	morti	saldo	
1997	27	17	10	17	7	10	20
1998	28	30	-2	10	11	-1	-3
1999	38	27	11	24	9	15	26
2000	11	9	2	23	26	-3	-1
2001	21	54	-33	13	12	1	-32
2002	25	18	7	9	10	-1	6
2003	29	30	-1	16	14	2	1
2004	53	35	18	18	11	7	25
2005	56	43	13	15	15	0	13
2006	65	54	11	17	9	8	19
<b>Saldo totale</b>	<b>353</b>	<b>317</b>	<b>36</b>	<b>162</b>	<b>124</b>	<b>38</b>	<b>74</b>

Tabelle desunte dal capitolo *Dinamiche e caratteristiche della popolazione* della parte prima del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale.

Il tasso di crescita delle famiglie residenti è stato del 13,18% nel decennio 1997 – 2006 pertanto, ipotizzando che la crescita lineare si mantenga costante, si avrebbe, nel decennio a venire (2007 – 2016), una crescita nel numero delle famiglie di:

$$\text{Numero famiglie}_{(\text{anno } 2016)} = \text{Numero famiglie}_{(\text{anno } 2006)} \times \text{tasso di crescita}_{(1997-2006)}$$

$$\text{Famiglie (2016)} = n \ 481 \times 1,1318 = n \ 544,4 = n \ 545.=$$

Crescita stimata nel decennio 2007 – 2016:

$$\text{Crescita stimata} = \text{Numero famiglie}_{(\text{anno } 2016)} - \text{numero famiglie}_{(\text{anno } 2007)}$$

$$\text{Crescita stimata} = n \ 545 - n \ 481 = n \ 64.=$$

### **Verifica di compatibilità con le previsioni del PTCP**

Con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP, si valuta la crescita endogena e la crescita esogena del numero delle famiglie residenti.

#### **Crescita endogena**

Il numero delle famiglie endogene, nel decennio a venire, è dato dalla formula:

$$\text{Popolazione}_{(\text{anno } 1997)} + \text{Saldo naturale}_{(\text{anni } 1997-2006)} / \text{Media componenti famiglie}_{(\text{anno } 2006)}$$

$$1.248 + 38 / 2,70 = \text{famiglie endogene } n \ 476,30 = n \ 477.=$$

La crescita endogena delle famiglie è data dalla differenza tra le famiglie endogene stimate alla fine del decennio a venire e le famiglie residenti all'inizio del decennio di riferimento (1997), quindi:

$$\text{Numero famiglie endogene} - \text{numero famiglie}_{(\text{anno } 1997)}$$

$$n \ 477 - n \ 425 = n \ 52.=$$

Il tasso di crescita endogena risulta essere:

$$\text{Famiglie endogene} \times 100 / \text{Famiglie}_{(\text{anno } 1997)}$$

$$52 \times 100 / 425 = 12,235\%$$

#### **Crescita esogena**

La crescita esogena è data dalla differenza tra il numero delle famiglie alla fine del decennio di riferimento (anno 2006) e il numero delle famiglie endogene, quindi:

$$\text{Numero famiglie}_{(\text{anno } 2006)} - \text{numero famiglie endogene}$$

$$n \ 481 - n \ 477 = \text{famiglie esogene } n \ 4.=$$

Il tasso di crescita esogena risulta essere:

$$\text{Famiglie esogene} \times 100 / \text{Famiglie}_{(\text{anno } 1997)}$$

$$4 \times 100 / 425 = 0,941\%$$

Il tasso di crescita esogena media deve comunque far riferimento al Sistema Urbano Sovracomunale di riferimento, nel caso di Villachiarà al SUS n 8 "Leno – Manerbio – Orzinuovi", che è stato indicato nel 6,50%, e le famiglie esogene possono essere valutate con un minimo di 20 oppure nell'1,00% del numero delle famiglie residenti all'inizio del decennio di riferimento, pertanto si può considerare la crescita esogena come sotto riportata:

$$\text{Crescita esogena delle famiglie} = n \ 20.=$$

$$\text{Tasso di crescita esogeno} = 6,50\%$$

Il numero complessivo famiglie all'anno 2016 secondo il PTCP è dato dalla somma tra la stima della crescita delle famiglie endogene e delle famiglie esogene, quindi:

**Crescita delle famiglie endogene n 52 + Crescita delle famiglie esogene n 20 = n 72.=**

Il totale della crescita stimata secondo le indicazioni del PTCP, per il decennio 2007 – 2016, pari a n 72 famiglie, risulta essere superiore alla crescita lineare stimata, pari a famiglie n 64.

Pertanto nel dimensionamento del Piano si utilizzeranno i dati della compatibilità col PTCP, in quanto comprensivo della cosiddetta quota *frizionale* del mercato immobiliare, e cioè quella percentuale endemica di alloggi che necessariamente risultano sfitti o non occupati in ogni situazione.

## 1.02. Il settore produttivo

Per il settore produttivo primario, al fine di salvaguardare l'ambiente e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, l'obiettivo prioritario è rappresentato dalla ricerca di una pratica colturale che superi la monocoltura del mais e disincentivi l'allevamento zootecnico intensivo, ed in particolare dei suini.

Per il settore produttivo secondario, con riguardo a quanto emerso nell'analisi effettuata sul territorio e riportata nel capitolo *Il settore secondario – Attività manifatturiere e costruzioni*, della parte prima del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale, non sono previsti fabbisogni di aree in aggiunta a quanto già individuato nel PRG previgente.

L'obiettivo strategico di sviluppo del settore produttivo, per il decennio 2007 – 2016, viene individuato nella ricollocazione dell'area a destinazione produttiva esistente in località *Cascina Rampino*.

Così come, per quanto riportato alla fine del capitolo *Il settore terziario – Commercio, altri servizi e istituzioni*, della parte prima del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale, non sono previsti fabbisogni di aree a destinazione commerciale in aggiunta a quanto già previsto per gli esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita dal PRG previgente, che possono essere localizzate sia all'interno delle zone urbanizzate e delle zone produttive esistenti, oltre che negli ambiti di trasformazione che verranno individuati.

## 1.03. Il settore dei servizi

Nel capitolo *Il sistema dei servizi* del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale sono analizzati ed indicati i dati caratteristici dei servizi esistenti, sia come servizi urbani, o aree per standard urbanistico, che come servizi alla persona, o prestazioni erogate alla cittadinanza.

Per quanto riguarda la dotazione di aree e attrezzature a standard urbanistico serve ricordare, come già indicato nella parte finale del capitolo *Il sistema dei servizi*, che Villachiarà è un comune con popolazione inferiore a 3.000 abitanti e con il 60,16% dell'area del suo territorio sottoposta a vincolo (Parco Regionale Oglio Nord e vincoli specifici di PRG), inoltre, nell'anno 2004 si è dotato del Piano dei Servizi (ex art. 7 della l.r. n 1/2001), pertanto, nella formulazione del PGT, potrebbe avvalersi della legislazione regionale esistente e portare la dotazione delle aree per standard secondo il disposto del Decreto Interministeriale 2.IV.1968 n 1444 a m<sup>2</sup> 18,00/abitante teorico insediabile.

La dotazione di aree e attrezzature già esistenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale o convenzionate, è di m<sup>2</sup> 51.845,50.=, come dalla sotto riportata tabella che include le aree a standard dei Piani Esecutivi in attuazione,

**Tab. 3 Aree ed attrezzature esistenti di proprietà Comunale o convenzionate**

<b>Riepilogo aree ed attrezzature esistenti</b>	
Denominazione/Destinazione	superficie m <sup>2</sup>
Aree ed attrezzature per l'istruzione inferiore	8.295,00.=
Aree ed attrezzature di interesse comune	10.575,00.=
Aree ed attrezzature per verde, gioco e sport	23.887,00.=
Aree per parcheggi	9.088,50.=
<b>Totale</b>	<b>51.845,50.=</b>

La dotazione finale di aree a standard per ogni abitante teorico insediabile verrà valutata solo dopo aver fissato il dimensionamento del PGT, nell'arco di tempo considerato, e sarà la risultante del rapporto tra la sommatoria delle aree a standard esistenti e le aree a standard da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale e il numero degli abitanti teorici secondo le previsioni del PGT.

Gli obiettivi di sviluppo per il settore dei servizi, nell'ottica del miglioramento della qualità della vita e della struttura dei servizi della comunità locale, riguardano principalmente:

- o l'ottimizzazione e lo sviluppo dei servizi erogati alla persona, nell'ambito del Piano Socio Assistenziale consortile;
- o la costruzione di due aule da adibire a laboratori per la scuola elementare;
- o l'ampliamento del locale mensa per la scuola elementare;
- o il reperimento di un'area meglio dislocata topograficamente per il punto ecologico con lo scopo di trasformarlo in isola ecologica, in quanto l'esistente è posizionato in ambito che è divenuto residenziale;
- o l'individuazione di uno spazio in cui possa trovare la giusta collocazione il Centro di Aggregazione Sociale;
- o individuazione di aree o immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, in ottemperanza al disposto del punto **3.4. La mappatura delle previsioni del Piano dei Servizi**, di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 29 dicembre 2005 – N. 8/1681 “Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7), pubblicata sul 2° supplemento straordinario del BURL del 26 gennaio 2006, verranno individuati anche:

- il corridoio ecologico previsto dal PTCP per la connessione dell'area del Parco Oglio Nord, individuata come ganglio principale in ambito pianiziale, con l'area della ricostruzione polivalente dell'agricoltura ed il corridoio fluviale rappresentato dal PLIS della Roggia Savarona in territorio di Borgo San Giacomo;
- gli elementi utili per superare i principali punti di conflitto della rete ecologica con le barriere infrastrutturali, individuati questi dal PTCP;
- il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

#### **1.04. La viabilità**

Fondamentale per uno sviluppo socio – economico organizzato della comunità di Villachiarà è la soluzione delle problematiche poste dalla viabilità.

Nel capitolo *Il sistema della mobilità* Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale si è illustrata la situazione viabilistica urbana ed extra urbana sottolineando anche come, al momento e per scelte proprie dell'Amministrazione Provinciale, questa situazione è destinata a permanere.

Ciò nonostante, l'azione dell'Amministrazione comunale di Villachiarà mira ad un accordo con l'Amministrazione Provinciale affinché sia affrontato e risolto il problema dell'accesso al capoluogo che avviene attraverso il fornice della parte rustica del castello Martinengo, suggestivo certo ma penalizzante per il traffico da e per Villachiarà.

L'altro nodo problematico è rappresentato dalla viabilità delle zone produttive, la quale utilizza tratti di viabilità urbana (il tratto finale della via Roma e la via Borgo San Giacomo) per raggiungere la viabilità provinciale rappresentata dalla SP 11 “Orzinuovi – Borgo San Giacomo – Acquafredda”.

La realizzazione di questa strada risolverebbe anche le problematiche della messa in sicurezza dell'incrocio tra via Martinengo e via Borgo San Giacomo.

Pertanto gli obiettivi di sviluppo per la viabilità, oltre alla manutenzione e potenziamento della viabilità esistente urbana ed extra urbana, si riassumono in:

- avviare l'attuazione della variante alla Strada Provinciale n 36 “Pattina – Villachiarà” di ingresso al capoluogo, mediante l'accordo di programma con l'Amministrazione Provinciale;
- risolvere l'accesso alle zone produttive, mediante la rilocalizzazione dell'area produttiva e l'attuazione dell'ambito di trasformazione, in modo da affrontare risolvere anche il problema della messa in sicurezza dell'incrocio tra la via Martinengo e la via Borgo San Giacomo;
- individuazione di nuovi percorsi ciclo – pedonali nell'ambito della viabilità rurale esistente che, in connessione con il percorso ciclabile “*Seniga – Urago*” predisposto dall'Amministrazione Provinciale di Brescia, riescano a rendere fruibili per la cittadinanza le aree ad alta naturalità interne al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord.

#### **1.05. Il recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale**

Due sono i piani di livello sovracomunale che interessano il territorio comunale di Villachiarà:

- il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord con le relative NTA, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2005 – N. 8/548, che ai sensi dell'art. 1, comma 4, delle NTA, ha valore vincolante e prevalente sulle previsioni della strumentazione urbanistica locale e deve essere recepito di diritto nel PGT comunale;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con le relative NTA, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 22.04.2004, n 21, che ha valore indicativo.

#### **1.06. La compensazione, la perequazione e l'incentivazione**

I nuovi istituti della compensazione e della perequazione rispondono al criterio di un'equa ed uniforme distribuzione del diritto di edificazione, rendendo questo indifferente alla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche ed ai relativi obblighi nei confronti del Comune.

L'istituto dell'incentivazione prevede il riconoscimento di “premi urbanistici” a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente fissati nell'attuazione dei programmi di intervento, all'interno del 15% di aumento della volumetria insediabile.

Questi nuovi istituti sono opzioni facoltative e non obbligatorie per i Comuni.

## 2.00. Dimensionamento dello sviluppo complessivo del PGT

### 2.01. Stima convenzionale di consumo del suolo

Con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP e sulla scorta di quanto evidenziato nel capitolo // *sistema urbano* del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale dove, nei paragrafi *Villachiarà, Bompensiero, Villabuona e Villagana*, viene indicata per ogni nucleo urbano la quantità dei suoli urbanizzati, è stata determinata la superficie del suolo urbanizzato al 31.12.2006, come risulta dalla sotto riportata tabella.

**Tab. 4 Suolo urbanizzato**

<b>Territorio urbanizzato al 31.12.2006</b>			
nucleo edificato in località	superficie in m <sup>2</sup>	zone espansione non inter. da P.C.	saldo in m <sup>2</sup>
Villachiarà	414.250.=	* <sup>1</sup> 48.100.=	366.150.=
Bompensiero	53.000.=	0.=	53.000.=
Villabuona	56.100.=	* <sup>2</sup> 4.350.=	51.750.=
Villagana	54.300.=	0.=	54.300.=
Principali infrastrutture di urbanizzazione	67.550.=	0.=	67.550.=
<b>totale</b>	<b>645.200.=</b>	<b>52.450.=</b>	<b>592.750.=</b>

\*1 Zona D 2 Area produttiva "Cascina Rampino" = m<sup>2</sup> 43.600.=  
Zona C1 Area P.E. 1, con standard = " 4.500.=  
Totale = m<sup>2</sup> 48.100.=  
=====

\*2 Zona B2 ad est dell'edificato, con standard = m<sup>2</sup> 4.350.=  
=====

Di seguito si riportano i dati significativi per la stima convenzionale complessiva del consumo del suolo, con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP ed a quanto valutato del paragrafo **1.01. Il settore residenziale** del precedente capitolo **1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.**

Popolazione all'inizio del decennio di riferimento <sup>(1997)</sup>	pop. (0)	= n	1.248
Popolazione alla fine del decennio di riferimento <sup>(2006)</sup>	pop. (n)	= n	1.302
Saldo naturale nel decennio di riferimento <sup>(1997-2006)</sup>	S.n. (0-n)	= n	38
Famiglie all'inizio del decennio di riferimento <sup>(1997)</sup>	fam. (0)	= n	425
Famiglie alla fine del decennio di riferimento <sup>(2006)</sup>	fam. (n)	= n	481
Tasso di crescita endogena <sup>(1997-2006)</sup>	T. End.	=	12,235%
Famiglie Endogene	Fam. End.	= n	52
Tasso di crescita esogena <sup>(media SUS n. 8)</sup>	T. Esog.	=	6,80%
Famiglie Esogene <sup>(art. 141 NTA del PTCP)</sup>	Fam. Esog.	= n	20
Quota media di suolo urbanizzato per famiglia ridotto del 20%			
Suolo Urban. <sup>(2006)</sup> / Famiglie <sup>(2006)</sup> x 0,80	= m <sup>2</sup>		985,86.=
Quota complessiva di consumo di suolo urbanizzato per esigenze endogene			
Fam. End. x Quota media urban. = n 52 x m <sup>2</sup> 985,86	= m <sup>2</sup>		51.264,72.=
Quota complessiva di consumo di suolo urbanizzato per esigenze esogene			
Fam. Esog. x Quota media urban. = n 20 x m <sup>2</sup> 985,86	= m <sup>2</sup>		19.717,20.=
Quota complessiva di consumo di suolo per esigenze endogene ed esogene nel decennio a venire			
m <sup>2</sup> (51.264,72 + 19.717,20)	= m <sup>2</sup>		70.981,92.=
<b>Quota complessiva di consumo del suolo per il periodo di validità temporale del Documento di Piano (anni 5)</b>			
<b>m<sup>2</sup> (70.981,92/2)</b>	= m <sup>2</sup>		<b>35.490,96.=</b>
<b>Che si arrotonda in</b>	= m <sup>2</sup>		<b>35.500,00.=</b>
			=====

## 2.02. Dimensionamento del settore residenziale

### Valutazione dello standard abitativo esistente

Con riferimento al punto 3.2. **Determinazione del numero degli utenti dei servizi**, della Deliberazione Giunta Regionale 29 dicembre 2005 – N. 8/1681 “Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7), pubblicata sul 2° supplemento straordinario del BURL del 26 gennaio 2006, che recita “...La modalità di quantificazione delle nuove previsioni viene determinata sulla base di modelli insediativi che possono variare dovendo far riferimento alle specificità dell’ambito locale...”, viene valutato lo standard abitativo dell’alloggio medio per il Comune di Villachiarà.

Nel capitolo *Il patrimonio edilizio residenziale* del Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale sono riportati i dati del censimento 2001 riferiti alle abitazioni esistenti sia di Villachiarà che del Sistema Urbano Sovracomunale n 8, in cui Villachiarà è ricompresa.

I dati caratteristici per valutare lo standard abitativo medio esistente sono:

- l’epoca di costruzione delle abitazioni occupate;
- il titolo di godimento dell’alloggio occupato;
- le percentuali più significative del numero di stanze per alloggio,
- la superficie utile media per alloggio occupato.

La tabella seguente rappresenta il riepilogo della riaggregazione dei dati disponibili degli alloggi esistenti di Villachiarà, ricavati dal censimento 2001, e fornisce indicazioni utili circa lo standard medio abitativo esistente.

**Tab. 5 Standard medio abitativo esistente**

<b>Standard abitativo esistente</b>	
tipologia standard	media o percentuale standard
epoca di costruzione	43,96% ante 1961
titolo di godimento	69,50% in proprietà
percentuale numero stanze per alloggio	79,61% da 4 e più stanze
media numero di stanze per alloggio	n 4,79
superficie utile media per alloggio	m <sup>2</sup> 113,44

Lo scarto tra la superficie utile e la superficie coperta, cioè al lordo dei muri perimetrali e delle partiture interne, è di circa il 27,00%, l’altezza virtuale di calcolo del volume è di m 3,00, mentre la quota delle superfici accessorie viene valutata nel 60% delle superfici utili, pertanto l’alloggio medio avrà il seguente taglio dimensionale:

- superficie coperta  $m^2 (113,44 + 27,00\%) = m^2 144,00.=$
- volume virtuale  $m^3 (144,00 \times 3,00) = m^3 432,00.=$
- volume complessivo con accessori  $m^3 (432,00 + 60,00\%) = m^3 691,20.=$

Lo standard medio abitativo esistente sarà utilizzato per il calcolo del dimensionamento residenziale del Piano di Governo del Territorio.

### Valutazione del fabbisogno di suolo per l’incremento residenziale del PGT

Crescita complessiva delle famiglie endogene ed esogene nel decennio = n 72  
Crescita famiglie nell’arco temporale di validità del DP n (72/2) = n 36

Volumetria in aumento nell’arco temporale di validità del DP  
(volume complessivo alloggio medio x stima numero famiglie in crescita)  
 $m^3 (691,20 \times 36) = m^3 24.883,00.=$

Indice volumetrico di utilizzo territoriale del suolo =  $m^3 1,00/m^2$

Fabbisogno di suolo per la volumetria in aumento nell’arco temporale di validità del DP  
(volumetria in aumento / indice volumetrico di utilizzo)  
 $m^2 (m^3 24.883,00 / 1,00 m^3/m^2) = m^2 24.883,00.=$

**Fabbisogno di suolo per la volumetria in aumento nell’arco temporale di validità del DP arrotondato**  
**= m<sup>2</sup> 25.000,00.=**  
=====

**Individuazione delle aree per il fabbisogno di suolo per l'incremento residenziale del PGT**

Obiettivi qualitativi prioritari della politica urbanistica del Comune di Villachiarà, insieme al contenimento del consumo del suolo ed al rafforzamento del senso di identità del suo contesto urbano, sono il tendere al benessere della cittadinanza ed alla salubrità dei luoghi di residenza.

Per il contenimento del consumo del suolo la scelta principale è quella di concentrare lo sviluppo edilizio nel capoluogo, assecondando l'andamento delle trasformazioni sin qui avvenute, e quindi non viene riconfermata, nel PGT, l'area "B2 di completamento residenziale" a Sud-Est della frazione Villabuona, impegnata dal PRG previgente per m<sup>2</sup> 4.350.= e non attuata.

Per le frazioni di Bompensiero e di Villagana non sono previsti ambiti di trasformazione in quanto esse ricadono completamente all'interno dell'area del Parco Oglio Nord, e quindi al di fuori della competenza comunale, salve le zone di iniziativa comunale orientata di Bompensiero per le quali non sono previste particolari possibilità di ampliamento.

Per il capoluogo di Villachiarà verranno conteggiate nel consumo del suolo le aree non interessate da Permessi di Costruire per opere di urbanizzazione nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate in attuazione, e cioè:

Zona C1 – Residenziale del P.E. 1, con standard = m<sup>2</sup> 4.500.=

Per il benessere della cittadinanza e la salubrità dei luoghi di residenza diventa fondamentale riuscire ad allontanare dal nucleo abitato del capoluogo gli allevamenti zootecnici intensivi, in specie l'allevamento avicolo del PR 6 che è sempre stato causa di emissioni odorifere oltremodo moleste.

Villachiarà nella stima convenzionale del consumo del suolo, sconta in negativo l'aver avuto solo in anni recentissimi uno sviluppo dell'edilizia residenziale, in quanto detraendo dal suolo urbanizzato le aree impegnate dal PRG previgente e non attuate, secondo la stima del precedente paragrafo **2.01.**

**Stima convenzionale di consumo del suolo**, risulta un consumo globale del suolo ammesso, comprensivo della quota per il settore produttivo, di m<sup>2</sup> 35.500.= e di m<sup>2</sup> 25.000.= per la residenza.

Ragionando tenendo fissi questi dati il PGT di Villachiarà nel prossimo quinquennio, dedotte le aree inedificate dei PE già inseriti dal PRG previgente, dovrebbe individuare aree per il settore residenziale per m<sup>2</sup> (25.000 – 4.500) = m<sup>2</sup> 20.500.=.

Per favorire l'operazione di riconversione dell'allevamento avicolo insistente nel PR 6, condizione essenziale per attuare uno degli obiettivi qualitativi della politica urbanistica del Comune, diventa non solo necessario ma prioritario individuare un ambito di trasformazione in ampliamento, a mattina del PR 6, per complessivi m<sup>2</sup> 6.000.=, in modo che l'ambito totale (PR 6 ed ambito di trasformazione) risulti di m<sup>2</sup> 16.000.=

Inoltre, per avere sul mercato lotti per edilizia differenziata, si individuano altri due ambiti di trasformazione, uno a mattina dell'edificato recente ed a Sud del PR 6, per complessivi m<sup>2</sup> 6.800.=, ed uno a Sud del PE1 ed a sera del PE 2, per complessivi m<sup>2</sup> 7.700.=

Quindi le aree per soddisfare il fabbisogno per l'incremento residenziale nel periodo temporale di validità del Documento di Piano (quinquennio 2007-2011) vengono così individuate:

Tipologia area	superficie	percentuale
<b>Area impegnata dal PRG previgente riconfermata:</b>		
• Area della Zona "C1 – Residenziale" del P.E. 1	= m <sup>2</sup> 4.500.=	
• Totale area impegnata dal PRG previgente riconfermata	m <sup>2</sup> 4.500.=	18,00%
	=====	
<b>Ambiti di trasformazione in ampliamento:</b>		
• Ambito di trasformazione ad Est PR 6 (AR 1)	= m <sup>2</sup> 6.000.=	
• Ambito di trasformazione ad Est dell'edificato (AR 2)	= " 6.800.=	
• Ambito di trasformazione a Sud PE1 (AR 3)	= " 7.700.=	
• Totale aree ambiti di trasformazione	= m <sup>2</sup> 20.500.=	<u>82,00%</u>
	=====	
• <b>Totale area residenziale individuata dal PGT</b> <b>m<sup>2</sup> (4.500 + 20.500)</b>	<b>= m<sup>2</sup> 25.000.=</b>	<b>100,00%</b>
	=====	=====

La somma della superficie delle aree individuate nel PGT come ambiti di trasformazione residenziale e delle aree non attuate impegnate dal PRG previgente, e riconfermate, **risulta contenuta nella stima convenzionale di consumo del suolo per il settore residenziale valutata con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP.**

Per completezza del quadro sul consumo del suolo per il settore residenziale è bene ricordare che, delle aree impegnate dal PRG previgente, non vengono riconfermate le seguenti:

Tipologia area	superficie	%/inserite
<b>Area impegnata dal PRG previgente non riconfermata:</b>		
o Area "B2 – Residenziale" e standard in Villabuona per	m <sup>2</sup> 4.350.=	
o Area a "Verde pubblico" in Villachiara capoluogo per	" 18.500.=	
o Area a "Verde pubblico" in Bompensiero per	" 8.400.=	
o <b>Per un totale di</b>	<b>m<sup>2</sup> 31.250.=</b>	<b>152,44%</b>
	=====	=====

### 2.03. Dimensionamento del settore produttivo

Per il settore produttivo primario, com'è naturale che sia, non sono previsti fabbisogni particolari di aree anche perché, come evidenziato nel paragrafo 1.02. **Il settore produttivo**, del capitolo 1.00. **Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**, non sono in programma individuazioni di aree specifiche per allevamenti zootecnici intensivi e/o opifici per la trasformazione dei prodotti agricoli, anzi uno degli obiettivi qualitativi del PGT è il tendere a disincentivare la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi, specie di suini.

Per il settore produttivo secondario, prima di procedere all'individuazione degli ambiti di trasformazione, torna utile rimarcare quanto segue:

- o l'area produttiva di via Borgo San Giacomo, in angolo con via Roma, è interessata dal Piano per Insempiamenti Produttivi denominato "**PIP – Campo Grande**", di iniziativa pubblica, per la quale, dopo approvato definitivamente il progetto urbanistico, con deliberazione GC n 132 del 25.10.2006 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e al momento è iniziato l'iter della procedura espropriativa. La proprietà ha presentato ricorso al TAR di Brescia avverso all'individuazione del PIP su tale area ed alla determinazione del valore monetario dell'area medesima.
- o per l'area produttiva a Nord della zona produttiva esistente di via Roma (PIP del 1980), individuata come Zona di Iniziativa Comunale Orientata nel PTC del Parco Oglio Nord, la proprietà, dopo aver presentato una richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un capannone in ampliamento all'attività posta a Sud di tale area, che non ha potuto aver seguito in quanto non proceduta dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica (stante il regime dell'area interna al perimetro del Parco Oglio Nord), ha presentato ed ottenuto prima richiesta di autorizzazione paesaggistica e poi il Permesso di Costruire, per la realizzazione della recinzione dell'area e la formazione di un piazzale al servizio dell'attività esistente a Sud.

### Valutazione del fabbisogno di suolo per l'incremento produttivo del PGT

Nel precedente paragrafo 2.01. **Stima convenzionale di consumo del suolo** si è valutato il fabbisogno complessivo del suolo, per il periodo di validità del Documento di Piano (5 anni) e secondo le modalità stabilite dall'art. 141 delle NTA del PTCP, necessario per lo sviluppo della comunità di Villachiara, mentre nel precedente paragrafo 2.02. **Il settore residenziale**, è stato valutato il fabbisogno di suolo per l'incremento residenziale del PGT, sempre riferito al periodo temporale di validità del Documento di Piano.

La differenza aritmetica tra i valori delle due valutazioni ci fornisce il fabbisogno di suolo per l'incremento produttivo ammesso dal PTCP, il quale risulta essere:

Quota complessiva di consumo del suolo per il periodo di validità temporale del Documento di Piano	= m <sup>2</sup> 35.500,00.=
Quota di suolo per la volumetria residenziale in aumento nell'arco temporale di validità del Documento di Piano	= m <sup>2</sup> 25.000,00.=
<b>Quota di suolo in aumento per il settore produttivo nell'arco temporale di validità del Documento di Piano:</b>	<b>= m<sup>2</sup> 10.500,00.=</b>
	=====

**Individuazione delle aree per il fabbisogno di suolo per l'incremento produttivo del PGT**

Allo scopo di contenere il consumo del suolo, si individua un lotto a Sud del Piano per Inseadimento Produttivi "PIP – Campo Grande" in itinere, cosicché nel quinquennio a venire si abbia la possibilità, al bisogno, di incrementare la superficie del PIP medesimo.

Quindi l'area per soddisfare il fabbisogno per l'incremento produttivo convenzionale del PGT, viene così individuata:

Tipologia area	superficie	percentuale
<b>Ambiti di trasformazione in ampliamento:</b>		
• Area a Sud del "PIP – Campo Grande" (AP 1)	= m <sup>2</sup> 10.500.=	
• <b>Totale area produttiva individuata dal PGT</b>	= m <sup>2</sup> <b>10.500.=</b>	<b>100,00%</b>
	=====	=====

Per completezza del quadro sul consumo del suolo per il settore produttivo è bene ricordare che, delle aree impegnate dal PRG previgente, non vengono riconfermate le seguenti:

Tipologia area	superficie	%/inserite
<b>Area impegnata dal PRG previgente non riconfermata:</b>		
○ Area "D2 – Produttiva" in località Cascina Rampino per	m <sup>2</sup> 43.600.=	
○ <b>Per un totale di</b>	m <sup>2</sup> <b>43.600.=</b>	<b>415,24%</b>
	=====	=====

**Considerazioni circa l'individuazione di aree per il fabbisogno di suolo del PGT di Villachiarà**

Il PGT di Villachiarà individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale e produttiva per un totale di m<sup>2</sup> 31.000.=, come evidenziato nel seguente specchietto riepilogativo.

Tipologia area	superficie	percentuale
• Totale aree ambiti di trasformazione residenziale	= m <sup>2</sup> 20.500.=	66,13%
• Totale area ambiti di trasformazione produttiva	= m <sup>2</sup> 10.500.=	33,87%
• <b>Totale area ambiti di trasformazione individuata dal PGT</b>	= m <sup>2</sup> <b>31.000.=</b>	<b>100,00%</b>
	=====	=====

Come *effetto di mitigazione*, al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico non riconferma aree già impegnate dal PRG previgente per m<sup>2</sup> 74.850.=, come evidenziato nel seguente specchietto riepilogativo:

Tipologia area	superficie	%/inserite
<b>Area impegnata dal PRG previgente non riconfermata:</b>		
○ Area "B2 – Residenziale" e standard in Villabuona per	m <sup>2</sup> 4.350.=	14,03%
○ Area a "Verde pubblico" in Villachiarà capoluogo per	" 18.500.=	59,67%
○ Area a "Verde pubblico" in Bompensiero per	" 8.400.=	27,09%
○ Area "D2 – Produttiva" in località Cascina Rampino per	m <sup>2</sup> 43.600.=	140,66%
○ <b>Per un totale di</b>	m <sup>2</sup> <b>74.850.=</b>	<b>241,45%</b>
	=====	=====

## 2.04. Dimensionamento del settore dei servizi

Nel paragrafo 1.01. Il settore residenziale del capitolo 1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, si è valutato l'incremento demografico stimato in n 72 famiglie nell'arco temporale di 10 anni, per cui la crescita stimata nell'arco temporale di validità del Documento di Piano risulta essere di famiglie  $n (72/2) = n 36$ .

Per le 36 famiglie in aumento si sono individuate aree, comprensive di quelle inserite nei Piani Attuativi in corso o non attuati, per  $m^2 25.000.=$ , corrispondenti a  $m^2 694,44/famiglia$ .

Il numero medio di componenti per famiglia al 31.12.2006 è risultato essere di 2,70, pertanto l'incremento di abitanti nel quinquennio a venire può essere stimato in:

incremento n famiglie  $(2007-2011) \times$  media componenti  $(2006) = n (36 \times 2,70) = n 97,20 = n 98.=$

**Di cui abitanti ( $m^3 4.500/691,20 m^3/all \times 2,7 ab/fam$ ) = n. 17,57 = n 18 dovuti al PE 1 previgente.**

La popolazione totale al 2011, sarà quindi:

o abitanti <small>31.12.2006</small>	n	1.302.=
o incremento abitanti <small>(2007-2011) (18 PE 1 + 80 Ambiti trasformazione residenziale)</small>	n	98.=
o <b>Totale abitanti da PGT</b> <small>(2011)</small>	<b>n</b>	<b>1.400.=</b>
		=====

Il dato numerico non è tale da influire in modo sensibile sul sistema dei servizi esistente e, essendo la superficie delle aree già in proprietà comunale o convenzionate complessivamente di  $m^2 51.845,50.=$ , la dotazione di aree a standard per ogni abitante insediabile da PGT ammonta a:

$$m^2 51.845,50 / 1.400 abitanti = m^2 38,03/abitante teorico$$

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi nei tre ambiti di trasformazione individuati, e tenuto conto del fatto che in questi ambiti non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che negli ambiti di trasformazione debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard da reperire.

Quindi al dato sopra riportato deve essere aggiunta la quota di standard per parcheggio autovetture da reperire obbligatoriamente negli ambiti di trasformazione residenziale individuati.

L'art. 3 del D.I. 2.IV.1968, n 1444, fissa in  $m^2 2,50/abitante$  la dotazione di aree per parcheggi, su un totale di  $m^2 18,00/abitante$ , per cui la percentuale della dotazione per parcheggi risulta essere del  $(2,50 \times 100/18) = 13,90\%$ .

Ne consegue che la dotazione pro capite delle aree per parcheggi negli ambiti di trasformazione dovrà essere non inferiore al dato che segue:

$$m^2 38,03/abitante \times 13,90\% = m^2 5,28/abitante = m^2 5,50/abitante arr.to$$

Pertanto la dotazione di aree a standard globale sul territorio ammonterà a:

• aree già in proprietà comunale e/o convenzionate:	$m^2$	51.845,50.=
• differenza area isola ecologica $m^2 (2.550 - 950)$	$m^2$	1.600,00.=
• area parcheggio via Roma	$m^2$	840,00.=
• aree da reperire in ambiti di trasformazione $m^2 (80 ab \times m^2 5,50/ab)$	$m^2$	440,00.=
• <b>Totale aree a standard da PGT</b>	<b><math>m^2</math></b>	<b>54.725,50.=</b>
		=====

Che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

$$m^2 54.725,50 / 1.400 abitanti = m^2 39,08/abitante teorico = m^2 39,00/abitante$$

Le somme incassate per la monetizzazione delle aree non reperite negli ambiti di trasformazione, pari a  $m^2 (39,00 - 5,50) = m^2 33,50/abitante$ , saranno utilizzate per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel Piano dei Servizi.

In sintonia con quanto esposto nel paragrafo 1.03. Il settore dei servizi del capitolo 1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per il dimensionamento del settore dei servizi, e sulla scorta della documentazione contenuta nel Piano dei Servizi di cui il Comune di Villachiarà è dotato, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n 25 del 26.04.2004, si prevedono le opere appresso elencate:

**a) Costruzioni e ristrutturazioni per attrezzature scolastiche**

**Scuola materna**

- costruzione di un'aula per attivare una nuova sezione e rendere possibile l'attuazione del servizio di pre-asilo, per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 50.=
- realizzazione di una rampetta per l'eliminazione della barriere architettoniche per raggiungere l'area scoperta di pertinenza, con un ingombro in pianta di circa m<sup>2</sup> 18.=

**Scuola elementare**

- realizzazione di due laboratori, con relativo disimpegno, nell'area posta a nord del plesso scolastico, per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 115.=
- ampliamento della mensa scolastica, con ristrutturazione parziale del locale posto a sera dell'esistente, per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 25.=
- formazione di una pensilina per la protezione dell'ingresso principale al plesso, con la posa di copertura fotovoltaica, per una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 32.=

**b) Individuazione di nuove aree e di immobili a destinazione pubblica**

- individuazione area la nuova isola ecologica, nell'area a Sud del Piano Insediamenti Produttivi "*PIP – Campo Grande*" compresa l'area per parcheggio antistante, per una superficie di (m<sup>2</sup> 300,00 di parcheggio e m<sup>2</sup> 2.250 per l'isola ecologica) m<sup>2</sup> 2.550.=
- individuazione area per parcheggio al civico cimitero, da realizzare in ampliamento all'esistente sul lato di mattina della strada comunale per Villagana, ed in sostituzione del parcheggio antistante il cimitero, che dovrà risultare area libera, per una superficie di circa m<sup>2</sup> 500.=
- individuazione dello spazio per il Centro di Aggregazione Sociale nel locale ora adibito a Farmacia, già in proprietà dell'Amministrazione Comunale, a seguito del trasferimento della attività in altra sede in corso di realizzazione da parte del titolare dell'attività, per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 87,50.=
- individuazione della parte residua del "*PR – Cascina Grande*" non attuata come immobile da destinare all'edilizia residenziale pubblica, con una superficie lorda coperta di m<sup>2</sup> 690.=

**c) Manutenzione, sistemazione e ampliamento di immobili esistenti a destinazione pubblica**

- formazione della pavimentazione nel porticato nell'immobile Razzetto, posto a Nord dell'ufficio postale al fine di completare i lavori di sistemazione intrapresi negli anni scorsi, per una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 95.=
- realizzazione di stralcio funzionale del civico cimitero, con formazione di n 132 loculi e n 66 ossari, con una superficie lorda di piano complessiva di circa m<sup>2</sup> 320.=
- realizzazione di stralcio funzionale del civico cimitero, con formazione di camminamenti in masselli autobloccanti per i vialetti centrali e struttura per celebrazione riti funebri, per una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 230.=

**d) Manutenzione, sistemazione e ampliamento reti tecnologiche**

- manutenzione, sistemazioni ed ampliamenti e/o estensioni delle reti del servizio idrico integrato (raccolta e smaltimento acque reflue, con impianto di depurazione, e civico acquedotto, con pozzo di emungimento e serbatoio pensile), da attuare all'interno del piano d'ambito dell'ATO, con finanziamento a tariffa.

**e) Altro genere di servizi non comportanti opere edilizie**

- potenziamento e razionalizzazione dei servizi erogati alla persona, nell'ambito del Piano Socio Assistenziale consortile;
- individuazione del corridoio ecologico previsto dal PTCP di connessione tra il ganglio principale in ambito pianiziale dell'area del Parco Oglio Nord con l'area della ricostruzione polivalente dell'agricoltura, mediante la ricostruzione della vegetazione ripariale sulla Roggia Villachiarà a Nord della Cascina Rampino e sulla Roggia serioletta a Nord-Est della Cascina Rampino verso il confine comunale. Questo corridoio ecologico funge anche da superamento dei punti di conflitto della rete ecologica con le barriere infrastrutturali esistenti;
- individuazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
- contributo per incentivare la sistemazione dell'ingresso di Nord al capoluogo di Villachiarà, per elevare la qualità ambientale del sito.

**2.05. Le opere per la viabilità**

Nel paragrafo **1.04. La viabilità**, del capitolo **1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**, si sono elencate le priorità inerenti il sistema della viabilità urbana ed extra urbana e, sulla scorta di quanto là indicato, le scelte del PGT sono le seguenti:

- riconferma della variante in ingresso al comune dalla SP n 36 "Orzinuovi – Villachiarà" da attuare con accordo di programma con l'Amministrazione Provinciale, in modo da superare la strettoia rappresentata dal fornice della parte rurale del Castello Martinengo, per complessivi m<sup>2</sup> 7.500.=
- la viabilità degli ambiti produttivi, dato il dimensionamento e la dislocazione dell'ambito produttivo in ampliamento, non potrà essere risolta nel quinquennio a venire, sarà affrontata e risolta con l'individuazione dell'ambito produttivo del quinquennio 2011-2016;
- venendo meno l'intervento per la viabilità degli ambiti produttivi, resta da affrontare e risolvere la questione della messa in sicurezza dell'incrocio tra via Martinengo e via per Borgo San Giacomo, per complessivi m<sup>2</sup> 1.400.=
- individuazione percorsi ciclo – pedonali all'interno della viabilità campestre esistente, per complessivi m 7.200.=
- completamento della sistemazione del tratto di Nord della strada comunale per Barco, in località Martineghe, con formazione spalla verso il fossato ed allargamento della sede stradale, per circa m 300.=
- manutenzione della parte in pietra della pavimentazione di Piazza Santa Chiara, con eventuale sostituzione di lastre, per circa m<sup>2</sup> 300.=
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade comunali urbane ed extra urbane, con rifacimento della pavimentazione bituminosa, per circa m<sup>2</sup> 12.500.=

## **2.06. Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani sovracomunali**

Nel paragrafo **1.05. Il recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale** del capitolo **1.00. Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**, sono stati indicati i piani di livello sovracomunale che interessano il territorio comunale di Villachiara.

Il recepimento delle previsioni prevalenti dei piani sovracomunali è compito della documentazione cartografica e normativa del Piano delle Regole e, per quanto di competenza, del Piano dei Servizi.

Di seguito si danno indicazioni circa i contenuti delle modalità di recepimento.

### **Parco Regionale Oglio Nord**

Stante la natura prevalente e vincolante delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord sulle previsioni urbanistiche locali, la parte cartografica e normativa del Piano delle Regole deve prevedere quanto segue.

**Cartografia:** la cartografia, riporta l'esatta perimetrazione dell'area del parco, con l'individuazione,

- delle Zone di Iniziativa Comunale Orientata (demandate alla potestà comunale) all'interno del perimetro del Parco;
- delle Riserve Naturali del Bosco della Marisca e dell'Isola Uccellanda, dichiarate Siti di Interesse Comunitario entrambe e Zona di Protezione Speciale l'Isola Uccellanda;
- delle zone umide censite dall'Amministrazione Provinciale;
- degli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale.

**Normativa:** la parte normativa deve contenere,

- il rimando alle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e rilascio del titolo abilitativo alle modifiche edilizie e/o ambientali nel pieno rispetto dell'autorizzazione paesaggistica ottenuta, per tutto il territorio del parco ad eccezione delle Zone di Iniziativa Comunale Orientata;
- la normativa per le Zone di Iniziativa Comunale Orientata che, articolata secondo le indicazioni dell'art. 23 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, indicherà innanzitutto l'elenco della documentazione tecnica per richiedere l'autorizzazione paesaggistica in sub-delega e poi per ogni singola ZICO quali sono le caratteristiche storiche e tipologiche degli immobili da salvaguardare e le caratteristiche costruttive dei nuovi interventi, ove ammissibili.

### **Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale**

Stante la natura di direttiva del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il quale si concretizza come quadro di riferimento per le scelte da operare a livello locale sull'ambiente, sul paesaggio, sulla mobilità e sugli insediamenti, la parte cartografica e normativa del Piano delle Regole e, per quanto di competenza, del Piano dei Servizi deve prevedere quanto segue.

**Cartografia:** la cartografia deve individuare, oltre agli ambiti del tessuto urbano consolidato, agli ambiti di trasformazione ed alle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola,

- gli immobili vincolati in base alla normativa statale e/o regionale, esterni al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
- gli immobili considerati beni storico artistici indicati nell'*allegato II del Repertorio dei beni storico artistici della Provincia di Brescia* insistenti nel territorio comunale di Villachiara e non vincolati in base alla normativa statale, dopo verifica dello stato di fatto;
- le cascine considerate componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale, dopo verifica dello stato di fatto;
- la viabilità storica ed i percorsi ciclo – pedonali considerati itinerari di fruizione paesistica;
- le aree dei rinvenimenti archeologici;
- le aree di valore paesaggistico – ambientale esterne al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
- il corridoio ecologico di connessione tra il ganglio principale in ambito pianiziale dell'area del Parco Regionale Oglio Nord con l'area della ricostruzione polivalente dell'agricoltura;
- l'individuazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

- Normativa:** la parte normativa deve contenere e prevedere,
- il rimando alle norme statali e regionali per ottenere l'autorizzazione paesistica, propedeutica al titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, per gli interventi sui beni vincolati dalla legislazione statale e/o regionale;
  - adeguate regole di salvaguardia e valorizzazione per gli interventi da effettuare sugli immobili considerati beni storico – artistici e non vincolati dalle norme statali e/o regionali;
  - adeguate norme di salvaguardia e di valorizzazione per gli interventi da effettuare sulle cascine considerate componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale
  - adeguate norme di intervento per gli ambiti di trasformazione edilizia a diretto contatto con il nucleo antico e/o le aree di pertinenza di questi, in modo da stabilire un giusto rapporto tra l'edificato consolidato e i nuovi interventi, con particolare riguardo alle altezze raggiungibili ed alla conformazione in pianta dei nuovi insediamenti, allo scopo di salvaguardare e valorizzare i connotati sulle emergenze dell'esistente (Chiesa e campanile);
  - adeguate norme di salvaguardia e di valorizzazione per gli interventi di pratica agraria nelle zone dei rinvenimenti archeologici, prevedendo anche preventivi sondaggi nel caso di pratiche che prevedano l'esecuzione di scavi spinti ad una profondità di oltre m 1,00, escludendo comunque per tali zone interventi di trasformazione se pure a scopo di pratica agricola;
  - adeguate norme di salvaguardia e di valorizzazione per le aree di alto valore paesistico – ambientale esterne al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
  - adeguate norme di salvaguardia e di valorizzazione per il corridoio ecologico di connessione tra il ganglio principale in ambito pianiziale dell'area del Parco regionale Oglio Nord con l'area della ricostruzione polivalente dell'agricoltura;
  - adeguate norme di valorizzazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
  - il divieto di interventi di trasformazione per le aree non soggette ad interventi di trasformazione edilizia – urbanistica.

## **2.07. Le definizioni dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione**

L'Amministrazione Comunale di Villachiarà intende avvalersi della facoltà di utilizzare i nuovi istituti previsti dall'art. 8, comma 2, lettera g) della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche, con le precisazioni di seguito riportate.

Innanzitutto è da ricordare quanto indicato nel precedente paragrafo **1.03. Il settore dei servizi**, da cui si ricava che la dotazione delle aree a standard urbanistico attuale è di m<sup>2</sup> 39,82/abitante, infatti a fronte di m<sup>2</sup> 51.845 di aree ed attrezzature già attuate, cioè di proprietà comunale o da cedere al Comune in quanto all'interno di Piani Attuativi convenzionati, la popolazione al 31.12.2006 è risultata essere di 1.302 abitanti, e che la dotazione richiesta secondo le vigenti disposizioni di legge può essere quella stabilita dal Decreto Interministeriale 2.IV.1968 n 1444 e cioè di m<sup>2</sup> 18,00/abitante teorico insediabile.

Come da ricordare è quanto riportato nel paragrafo **2.04. Dimensionamento del settore dei servizi** in cui è indicato per i piani attuativi interessanti gli ambiti di trasformazione l'obbligo di reperimento in loco delle sole aree per il parcheggio autovetture e la facoltà di monetizzazione delle rimanenti aree a standard urbanistico.

Con questa procedura d'attuazione la dotazione finale di aree a standard diventa di m<sup>2</sup> 41,50/abitante, superiori al doppio della dotazione di aree a standard stabilito dal D.I. 2.IV.1968 n 1444.

Nel conteggio delle aree considerate a standard è compresa l'area da destinare a parcheggio individuata dal PRG previgente in via Roma, di m<sup>2</sup> 840,00.=, in quanto deve essere soggetta a convenzione.

### **Compensazione**

A tutte le aree previste a standard urbanistico dal PGT, e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi attribuisce una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Per la gestione dell'istituto della compensazione viene predisposta da parte dell'Amministrazione Comunale:

- la modulistica da utilizzare in caso di richiesta di trasferimento delle potenzialità volumetriche attribuite alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale ad altre aree ricomprese in piani attuativi ovvero in esecuzione diretta del PGT;
- un registro in cui vengono elencate, con numerazione progressiva, per tutte le transazioni compensative richieste ed effettuate: data, estremi catastali delle aree interessate, nominativo dei contraenti, con relativo codice fiscale, e quantità della volumetria trasferita.

L'iter del trasferimento si concluderà solo con la stipula di un atto da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

### **Perequazione**

L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno dei comparti degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno del comparto.

La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

### **Incentivazione**

L'istituto dell'incentivazione, così come intende utilizzarlo l'Amministrazione Comunale di Villachiarà, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.
- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), e di risparmio energetico sensibilmente superiore rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

Per poter richiedere di ottenere il "*bonus urbanistico*", alla documentazione del Piano Attuativo dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

In sede di approvazione del Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità al "*bonus urbanistico*", che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% della volumetria ammessa), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

Per poter richiedere di ottenere il "*bonus economico*", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, con i materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questo espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico.

L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "*bonus economico*", che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% in meno del dovuto), in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

### 3.00. Le risorse economiche attivabili dalle previsioni del PGT

Le previsioni del PGT nel quinquennio a venire (2007-2011), se completamente attuate, prevedono l'attivazione di svariate risorse economiche derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire, sia per l'edilizia residenziale che per l'edilizia produttiva, e dalla monetizzazione delle aree a standard degli ambiti di trasformazione.

Di seguito si fornisce la stima *convenzionale* distinta per tipologia di interventi e non comprensiva delle risorse che potrebbero derivare da ristrutturazioni ed interventi negli ambiti urbanizzati (ex zone A e B del PRG previgente), valutata con gli oneri ed i contributi attualmente in vigore.

#### 3.01. Risorse derivanti da interventi nelle aree residue dei PE in attuazione

##### PE 1 – capoluogo

Volumetria convenzionata m<sup>3</sup> 4.500.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>3</sup> 4.500 x €/m<sup>3</sup> 3,23) = € 14.535,00.=
- Contributo Costo di Costruzione  
Alloggi (m<sup>3</sup> 4.500/691,20 m<sup>3</sup>/all) n 7 x €/alloggio 5.000,00 = € 35.000,00.=

##### PE 2 – capoluogo

Volumetria residua convenzionata m<sup>3</sup> 10.910.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>3</sup> 10.910 x €/m<sup>3</sup> 3,23) = € 35.239,30.=
- Contributo Costo di Costruzione  
Alloggi (m<sup>3</sup> 10.910/691,20 m<sup>3</sup>/all) n 16 x €/alloggio 5.000,00 = € 80.000,00.=

#### 3.02. Risorse derivanti da interventi negli ambiti di trasformazione residenziale

##### Ambito ex PR 6 e ampliamento

Volumetria da convenzionare m<sup>3</sup> 16.000.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>3</sup> 16.000 x €/m<sup>3</sup> 3,23) = € 51.680,00.=
- Contributo Costo di Costruzione  
Alloggi (m<sup>3</sup> 16.000/691,20 m<sup>3</sup>/all) n 23 x €/alloggio 5.000,00 = € 115.000,00.=
- Monetizzazioni standard (m<sup>2</sup> 39,00 Standard – m<sup>2</sup> 5,50 Parcheggio da reperire)  
abitanti teorici n (23x2,7) = 63 x m<sup>2</sup> 33,50/abitante x €/m<sup>2</sup> 35,00 = € 73.867,50.=

##### Ambito ampliamento ad Est edificato

Volumetria da convenzionare m<sup>3</sup> 6.800.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>3</sup> 6.800 x €/m<sup>3</sup> 3,23) = € 21.964,00.=
- Contributo Costo di Costruzione  
Alloggi (m<sup>3</sup> 6.800/691,20 m<sup>3</sup>/all) n 10 x €/alloggio 5.000,00 = € 50.000,00.=
- Monetizzazioni standard (m<sup>2</sup> 39,00 Standard – m<sup>2</sup> 5,50 Parcheggio da reperire)  
abitanti teorici n (10x2,7) = 27 x m<sup>2</sup> 33,50/abitante x €/m<sup>2</sup> 35,00 = € 31.657,50.=

##### Ambito ampliamento a Ovest edificato

Volumetria da convenzionare m<sup>3</sup> 7.700.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>3</sup> 7.700 x €/m<sup>3</sup> 3,23) = € 24.871,00.=
- Contributo Costo di Costruzione  
Alloggi (m<sup>3</sup> 7.700/691,20 m<sup>3</sup>/all) n 11 x €/alloggio 5.000,00 = € 55.000,00.=
- Monetizzazioni standard (m<sup>2</sup> 39,00 Standard – m<sup>2</sup> 5,50 Parcheggio da reperire)  
abitanti teorici n (11x2,7) = 29 x m<sup>2</sup> 33,50/abitante x €/m<sup>2</sup> 35,00 = € 34.002,50.=

Totale risorse derivanti dall'attuazione degli ambiti residenziali: = € 622.816,80.=

**3.03. Risorse derivanti da interventi negli ambiti di trasformazione produttiva**

Superficie coperta da convenzionare m<sup>2</sup> 4.150.=

- Oneri di urbanizzazione secondaria  
€ (m<sup>2</sup> 4.150 x €/m<sup>2</sup> 1,73) = € 7.179,50.=
- Smaltimento rifiuti  
€ (m<sup>2</sup> 4.150 x €/m<sup>2</sup> 1,35) = € 5.620,50.=

Totale risorse derivanti dall'attuazione dell'ambito produttivo: = € 12.782,00.=  
=====

**3.04. Risorse derivanti da alienazioni proprietà comunali**

Area del punto ecologico m<sup>2</sup> 950.=

- Alienazione area  
€ (m<sup>2</sup> 950 x €/m<sup>2</sup> 75,00) = € 84.032,00.=

Totale risorse derivanti da alienazioni proprietà comunali: = € 84.032,00.=  
=====

**3.05. Riepilogo risorse economiche attivabili dalle previsioni del PGT**

Totale risorse derivanti dall'attuazione degli ambiti residenziali: = € 622.816,80.=

Totale risorse derivanti dall'attuazione dell'ambito produttivo: = € 12.782,00.=

Totale risorse derivanti da alienazioni proprietà comunali: = € 84.032,00.=

**Totale risorse economiche attivabili dalle previsioni del PGT** = € **719.630,80.=**  
=====

**Totale risorse economiche attivabili arrotondato:** = € **719.500,00.=**  
=====

Nella relazione economica del Piano dei Servizi vengono individuate le previsioni di spesa per l'attuazione dell'adeguamento dei servizi urbani esistenti e della viabilità alle previsioni del PGT.

**STATO DI FATTO DEI PIANI ATTUATIVI DA PRG PREVIGENTE –  
COMPRESI E NON – NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

### Piano esecutivo denominato P.E. 1

L'area da PRG previgente è ricompresa in zona urbanistica "C – Residenziale di espansione", per la quale è d'obbligo la redazione del Piano Esecutivo, con simbologia P.E. 1.

L'area è situata nel capoluogo di Villachiarà, in posizione di Nord-Ovest, affacciandosi sulla strada comunale Villachiarà – Villabuona.

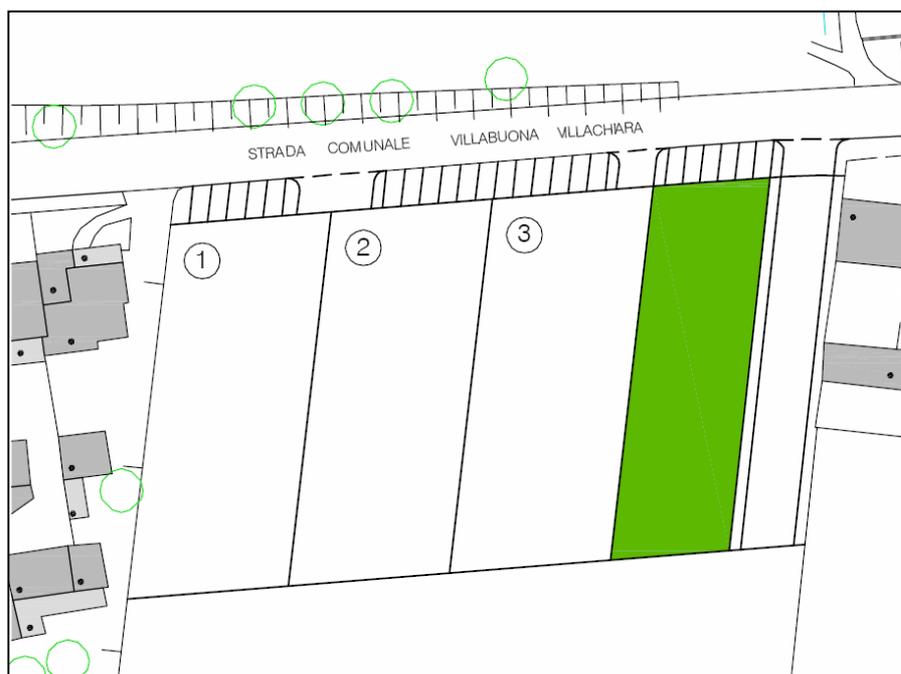
In data 21.11.2002, la proprietà ha inoltrato all'Amministrazione Comunale la richiesta di approvazione del progetto urbanistico di lottizzazione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n 53 del 17.12.2002, veniva adottato il progetto di piano urbanistico e si provvedeva alla pubblicazione della delibera e di tutti gli allegati tecnici.

I dati caratteristici del P.L. sono:

PE 1 – Dati caratteristici		
Denominazione	superficie m <sup>2</sup>	%
Superficie territoriale	4.500.=	100,00
Superficie fondiaria	2.700.=	60,00
Standard a verde primario	850.=	18,90
Standard a parcheggio	400.=	8,80
Strade e marciapiedi	550.=	12,30

### Estratto dal Piano di Lottizzazione denominato P.E. 1



La proprietà non ha mai sottoscritto la convenzione urbanistica e l'area non è stata oggetto di interventi edilizi per la sua attuazione.

Il PGT **prevede la riconferma** di quest'area come zona di espansione residenziale.

## Piano esecutivo denominato P.E. 2

L'area da PRG previgente è ricompresa in zona urbanistica "C – Residenziale di espansione", per la quale è d'obbligo la redazione del Piano Esecutivo, con simbologia P.E. 2.

L'area è situata nel capoluogo di Villachiara, in posizione centrale Ovest, raggiungibile da via De Gasperi e da Via Don Stefani.

In data 30.11.2002, la proprietà ha inoltrato all'Amministrazione Comunale la richiesta di approvazione del progetto urbanistico di lottizzazione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n 54 del 17.12.2002, veniva adottato il progetto di piano urbanistico e si provvedeva alla pubblicazione della delibera e di tutti gli allegati tecnici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n 11 del 25.02.2003, veniva approvato definitivamente il progetto di piano urbanistico.

In data 30.07.2003, con il n. 58157 di repertorio e n 13593 di raccolta, notaio rogante Dr. Roberto Santarpia, veniva sottoscritta la convenzione urbanistica del P.E. 2, poi registrata a Brescia il 31.07.2003, al n 3593, serie S1.

I dati caratteristici del P.L. sono:

PE 2 – Dati caratteristici		
Denominazione	superficie m <sup>2</sup>	%
Superficie territoriale	27.160.=	100,00
Superficie fondiaria	18.730.=	69,00
Standard a verde primario	3.680.=	13,55
Standard a parcheggio	1.235.=	4,55
Strade e marciapiedi	3.515.=	12,90

Dopo sottoscritta la convenzione urbanistica e sottoscritto gli impegni con gli enti erogatori dei servizi (Cogeme Spa per il servizio idrico integrato e la distribuzione del gas metano, Enel distribuzione per l'energia elettrica privata, Enel Sole per l'illuminazione pubblica e Telecom Italia per la telefonia fissa), la proprietà ha iniziato a presentare i titoli abilitativi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.

Lo stato di attuazione del P.L. è il seguente:

PE 2 – Stato di attuazione				
titolo abilitativo	lotto funzionale	superficie m <sup>2</sup>	%	somm. %
DIA n 86 del 19.11.2003	strade e marciapiedi	3.680.=	12,95	12,95
DIA n 86 del 19.11.2003	parcheggi	1.235.=	4,55	17,50
DIA n 86 del 19.11.2003	verde e camminamenti	3.680.=	13,55	31,05
PC n 14 del 25.05.2004	lotto 5 a	1.047.=	3,85	34,90
PC n 16 del 08.06.2004	lotto 5 b	1.638.=	6,03	40,93
PC n 21 del 27.10.2004	lotto 5 c	591.=	2,17	43,10
PC n 38 del 14.12.2005	lotto 4 a	1.845.=	6,90	49,90
PC n 40 del 17.05.2006	lotto 4 b	2.135.=	7,86	57,76
PC n 52 del 28.03.2007	lotto 3 a	3.065.=	11,28	69,04

Al 31.12.2006 lo stato di attuazione dell'area del P.E. 2 era pari al 57,76% della superficie territoriale del lottizzo.

Con il Permesso di Costruire n 52 del 28.03.2007, veniva autorizzata la costruzione di un edificio plurifamiliare interessante il lotto 3 a, portando in questo modo la percentuale di attuazione del lottizzo al 69,04% della superficie territoriale.

Il PGT **prevede la riconferma** dei lotti non ancora edificati (1, 2, 3b e 6) di quest'area come zona di espansione residenziale.

**Estratto dal Piano di Lottizzazione denominato P.E. 2**



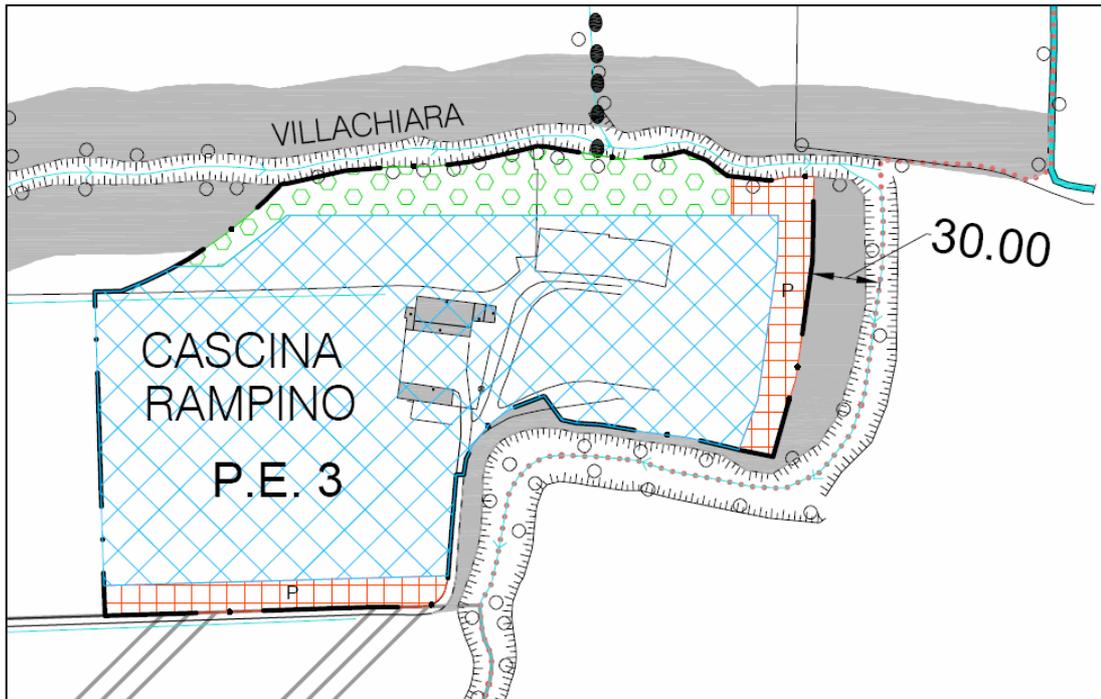
### Piano esecutivo denominato P.E. 3

L'area da PRG previgente è ricompresa in zona urbanistica "D 2 – Produttiva di espansione", per la quale è d'obbligo la redazione del Piano Esecutivo, con simbologia P.E. 3.

L'area è situata a Sud – Est del capoluogo di Villachiarà al confine con il territorio del Comune di Borgo San Giacomo, a diretto contatto con l'area del Parco Regionale Oglio Nord ed ingloba la *Cascina Rampino*.

La superficie territoriale, comprensiva delle aree a standard urbanistico e della viabilità interna al comparto è di m<sup>2</sup> 43.600.=

### Estratto dal PRG previgente dell'area interessata dal P.E. 3



La proprietà non ha mai presentato istanza per iniziare l'iter di attuazione di quest'area.

Il PGT **non prevede la riconferma** di quest'area come zona di espansione produttiva.

#### Piano esecutivo denominato P.E. 4

L'area da PRG previgente è ricompresa in zona urbanistica "C – Residenziale di espansione", per la quale è d'obbligo la redazione del Piano Esecutivo, con simbologia P.E. 4.

L'area è situata nella frazione di Villabuona, in posizione di Sud – Ovest, a diretto contatto con la strada comunale Villabuona - Bompensiero.

In data 16.05.2002, la proprietà ha inoltrato all'Amministrazione Comunale la richiesta di approvazione del progetto urbanistico di lottizzazione.

Dopo richieste e presentate integrazioni alla pratica, con deliberazione del Consiglio Comunale n 36 del 18.12.2002, veniva adottato il progetto di piano urbanistico e si provvedeva alla pubblicazione della delibera e di tutti gli allegati tecnici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n 8 del 28.01.2003, veniva approvato definitivamente il progetto di piano urbanistico.

In data 16.04.2003, con il n. 24827 di repertorio e n 7085 di raccolta, notaio rogante Dr.ssa Alessandra Casini, veniva sottoscritta la convenzione urbanistica del P.E. 4, poi registrata a Gardone Val Trompia il 06.05.2003, al n 597, serie 1<sup>^</sup> e trascritta a Brescia il 07.05.2003 al n 21826/13608.

I dati caratteristici del P.L. sono:

PE 4 – Dati caratteristici		
Denominazione	superficie m <sup>2</sup>	%
Superficie territoriale	5.098.=	100,00
Superficie fondiaria	4.095.=	80,33
Standard a verde primario	561.=	11,00
Standard a parcheggio	442.=	8,67

Dopo sottoscritta la convenzione urbanistica e sottoscritto gli impegni con gli enti erogatori dei servizi (Cogeme Spa per il servizio idrico integrato e la distribuzione del gas metano, Enel distribuzione per l'energia elettrica privata, Enel Sole per l'illuminazione pubblica e Telecom Italia per la telefonia fissa), la proprietà ha iniziato a presentare i titoli abilitativi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.

Lo stato di attuazione del P.L. è il seguente:

PE 4 – Stato di attuazione				
titolo abilitativo	lotto funzionale	superficie m <sup>2</sup>	%	somm. %
Con. n 782 del 22.04.2003	opere di urbanizzazione	1.003,00.=	18,67	18,67
PC n 08 del 09.03.2004	lotto 3	1.023,75.=	20,08	38,75
PC n 26 del 11.06.2005	lotto 4	1.023,75.=	20,08	58,53
PC n del *	lotto 2	1.023,75.=	20,08	78,91

Al 31.12.2006 lo stato di attuazione dell'area del P.E. 4 era pari al 58,53% della superficie territoriale del lottizzo.

\* In data 08.05.2007 veniva richiesta il Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio plurifamiliare interessante il lotto 2; in data 30.05.2007, venivano richiesti elementi integrativi alla richiesta inoltrata, in data 14.08.2007 sono stati presentati gli elementi integrativi richiesti.

Il Permesso di Costruire richiesto è in corso di rilascio, con l'edificazione del lotto 2 la percentuale di attuazione del lottizzo sarà del 78,91% della superficie territoriale.

Il PGT **prevede la riconferma** dei lotti non ancora edificati (1) di quest'area come zona di espansione residenziale.

Estratto dal Piano di Lottizzazione denominato P.E. 4



**GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI  
DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.**

## AMBITO 1 – Residenziale di via Mattei

### STATO DI FATTO E OBIETTIVI

#### Descrizione dell'ambito

Area libera posta a mattina dell'agglomerato residenziale del capoluogo, da cui la separa la zona dell'ex PR 6 del PRG previgente su cui insistono due capannoni avicoli e fabbricati accessori, ed in contiguità con l'ambito agricolo, raggiungibile dalla strada pubblica via Mattei.

#### Estratto tavola delle Prescrizioni di Piano del Documento di Piano



#### Obiettivi dell'attuazione

- intervento da attuare unitariamente con l'area dell'ex PR 6 del PRG previgente, posta a sera dell'ambito e sulla quale insistono due capannoni avicoli con fabbricati accessori, dismessi;
- salvaguardia dei conii ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico (chiesa e campanile);
- ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato storico limitrofo, così da definire compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato;
- miglioramento della qualità ambientale, con la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

#### Dati tecnici dell'ambito 1 – residenziale

Superficie territoriale del comparto		m <sup>2</sup>	6.000,00.=
Volumetria assegnata da PGT *	m <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> 6.000 x 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	6.000,00.=
Superficie coperta esistente		m <sup>2</sup>	0,00.=

\* NB salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal PGT), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

## PRESCRIZIONI VINCOLANTI

### Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale ed accessori alla residenza;
- terziario, commerciale (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, con integrazione della superficie delle aree a standard per parcheggio in funzione del maggior peso insediativo.

### Destinazioni d'uso non ammesse

- artigianato di deposito, con tipologia a capannone prefabbricato;
- artigianato di produzione, con o senza personale dipendente oltre al/ai titolare/i;
- produttiva di qualsiasi natura.

### Capacità edificatoria dell'ambito

Volumetria assegnata  $m^3$  1,00/ $m^2$ , pari a complessivi  $m^3$  6.000,00.=

### Minimo di cessione per aree a standard (parcheggi) all'interno dell'ambito

- area per parcheggio pari a  $m^2$  5,50/abitante insediabile;
- 2,70 abitanti ogni alloggio;
- in caso di destinazioni terziarie, commerciali (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi ed artigianato di servizio, la dotazione di aree a standard per parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del restante 50%.

La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

### Pianificazione attuativa

- Strumento attuativo:
  1. - Piano di Lottizzazione convenzionato che ricomprenda l'area dell'ex PR 6 del PRG previgente, riconfermato dal PGT.
- Rispetto Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano.

### Prescrizioni particolari

Lo strumento attuativo deve interessare anche l'area del ex PR 6 del PRG previgente, posta a sera dell'ambito 1, inoltre deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la salvaguardia dei connoti ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico (campanile e chiesa);
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano, con lo scopo di ottenere una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

Negli elaborati grafici dello strumento attuativo è obbligatorio indicare i percorsi pedonali di accesso alle fermate delle autolinee e garantire le ottimali condizioni di continuità e sicurezza.

## INDICAZIONI per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*

		$m^3$	totale max
1	capacità edificabile del comparto assegnata dal DP del PGT	1,00 $m^3/m^2$ 6.000,00.=	6.000,00.=
2	bonus urbanistico per maggior qualità ambientale interna al comparto	max 2% 120,00.=	6.120,00.=
3	bonus urbanistico per riqualificazione paesistica del comparto e dell'intorno	max 5% 300,00.=	6.420,00.=
4	bonus urbanistico per realizzazione del verde di connessione esterno	max 8% 480,00.=	6.900,00.=

## AMBITO 2 – Residenziale tra via Mattei e via per Borgo San Giacomo

### STATO DI FATTO E OBIETTIVI

#### Descrizione dell'ambito

Area libera posta a mattina dell'agglomerato residenziale del capoluogo interessato al cessato Piano di Edilizia Economico Popolare ed in contiguità con l'ambito agricolo, raggiungibile dalle strade pubbliche via Mattei a Nord, via per Borgo San Giacomo a Sud, nonché dalle traverse di via California.

#### Estratto tavola delle Prescrizioni di Piano del Documento di Piano



#### Obiettivi dell'attuazione

- o ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definire compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato, ;
- o miglioramento della qualità ambientale, con la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

#### Dati tecnici dell'ambito 2 – residenziale

Superficie territoriale del comparto		m <sup>2</sup>	6.800,00.=
Volumetria assegnata da PGT *	m <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> 6.800 x 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	6.800,00.=
Superficie coperta esistente		m <sup>2</sup>	0,00.=

\* NB salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal PGT), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

## PRESCRIZIONI VINCOLANTI

### Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale ed accessori alla residenza;
- terziario, commerciale (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, con integrazione della superficie delle aree a standard per parcheggio in funzione del maggior peso insediativo.

### Destinazioni d'uso non ammesse

- artigianato di deposito, con tipologia a capannone prefabbricato;
- artigianato di produzione, con o senza personale dipendente oltre al/ai titolare/i;
- produttiva di qualsiasi natura.

### Capacità edificatoria dell'ambito

Volumetria assegnata  $m^3$  1,00/ $m^2$ , pari a complessivi  $m^3$  6.800,00.=

### Minimo di cessione per aree a standard (parcheggi) all'interno dell'ambito

- area per parcheggio pari a  $m^2$  5,50/abitante insediabile;
- 2,70 abitanti ogni alloggio;
- in caso di destinazioni terziarie, commerciali (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi ed artigianato di servizio, la dotazione di aree a standard per parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del restante 50%.

La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, in funzioni delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

### Pianificazione attuativa

- Strumento attuativo:
  1. - Permesso di Costruire Convenzionato.
- Rispetto Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano.

### Prescrizioni particolari

Nell'attuazione dell'ambito 2, attraverso il permesso di costruire convenzionato, si deve tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di servire il futuro ambito di trasformazione residenziale del quinquennio 2001-2016, posto a mattina dell'ambito in questione.

Il permesso di costruire convenzionato deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano, con lo scopo di ottenere una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

Negli elaborati grafici dello strumento attuativo è obbligatorio indicare i percorsi pedonali di accesso alle fermate delle autolinee e garantire le ottimali condizioni di continuità e sicurezza.

## INDICAZIONI per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*

		$m^3$	totale max
1	capacità edificabile del comparto assegnata dal DP del PGT	1,00 $m^3/m^2$ 6.800,00.=	6.800,00.=
2	bonus urbanistico per maggior qualità ambientale interna al comparto	max 2% 136,00.=	6.936,00.=
3	bonus urbanistico per riqualificazione paesistica del comparto e dell'intorno	max 5% 340,00.=	7.276,00.=
4	bonus urbanistico per realizzazione del verde di connessione esterno	max 8% 544,00.=	7.820,00.=

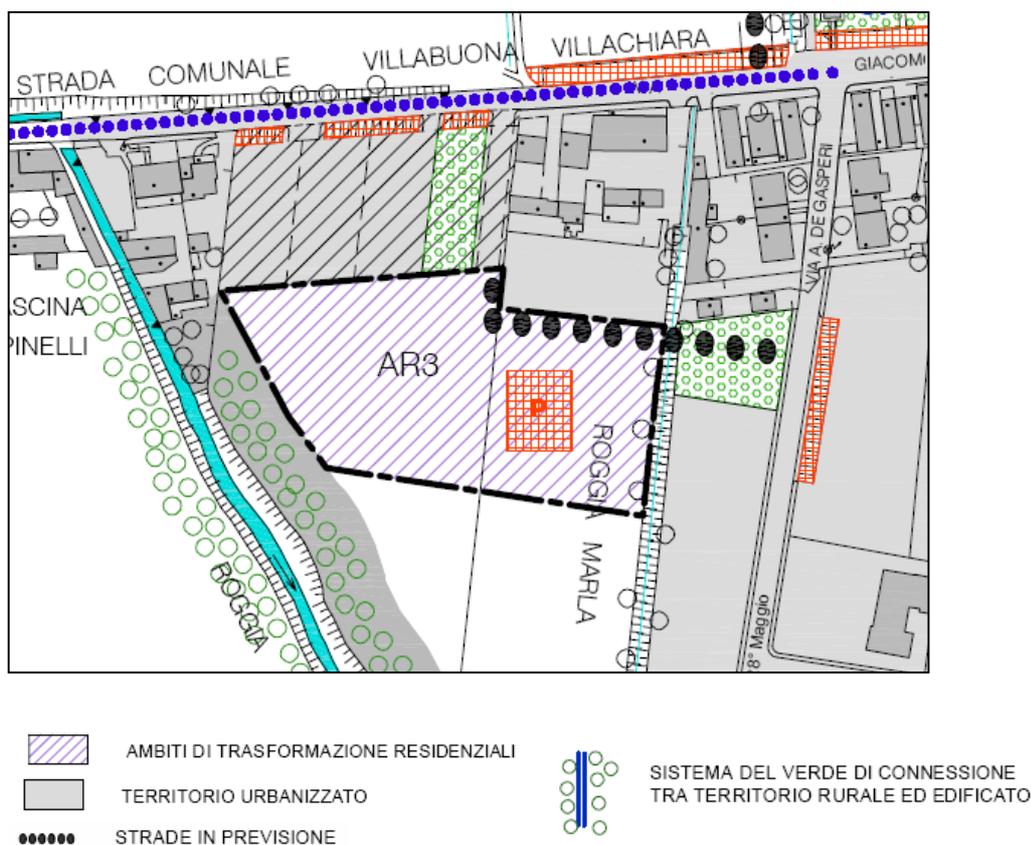
## AMBITO 3 – Residenziale posto a Sud di via per Villabuona

### STATO DI FATTO E OBIETTIVI

#### Descrizione dell'ambito

Area libera posta a sera dell'agglomerato residenziale del capoluogo e a Sud del riconfermato PE 1, non attuato, e contornato a mattina dalla Roggia Marla ed a Sera dalla Roggia Norla, raggiungibile dalla strada pubblica via Villabuona – Villachiara, tramite la strada di penetrazione prevista nel PE 1.

#### Estratto tavola delle Prescrizioni di Piano del Documento di Piano



#### Obiettivi dell'attuazione

- intervento da attuare unitariamente con l'area del PE 1 del PRG previgente, posta a monte dell'ambito e non attuato;
- realizzazione di una strada di collegamento con la via 28 Maggio del PE 2 in fase di attuazione, in modo da superare la strettoia rappresentata da via De Gasperi per i collegamenti tra il capoluogo e le frazioni di Villabuona e Bompensiero, peraltro già prevista nel PRG previgente;
- ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definire compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato, ;
- miglioramento della qualità ambientale, con la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

#### Dati tecnici dell'ambito 3 – residenziale

Superficie territoriale del comparto		m <sup>2</sup>	7.700,00.=
Volumetria assegnata da PGT *	m <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> 7.700 x 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	7.700,00.=
Superficie coperta esistente		m <sup>2</sup>	0,00.=

\* NB salvi i *bonus urbanistici* (max 15% della volumetria assegnata dal PGT), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

## **PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- residenziale ed accessori alla residenza;
- terziario, commerciale (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, con integrazione della superficie delle aree a standard per parcheggio in funzione del maggior peso insediativo.

### **Destinazioni d'uso non ammesse**

- artigianato di deposito, con tipologia a capannone prefabbricato;
- artigianato di produzione, con o senza personale dipendente oltre al/ai titolare/i;
- produttiva di qualsiasi natura.

### **Capacità edificatoria dell'ambito**

Volumetria assegnata  $m^3$  1,00/ $m^2$ , pari a complessivi  $m^3$  7.700,00.=

### **Minimo di cessione per aree a standard (parcheggi) all'interno dell'ambito**

- area per parcheggio pari a  $m^2$  5,50/abitante insediabile;
- 2,70 abitanti ogni alloggio;
- in caso di destinazioni terziarie, commerciali (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi ed artigianato di servizio, la dotazione di aree a standard per parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del restante 50%.

La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

### **Pianificazione attuativa**

- Strumento attuativo:
  1. - Piano di Lottizzazione convenzionato, che ricomprenda anche l'area del PE 1 del PRG previgente, riconfermato dal PGT.
- Rispetto Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano.

### **Prescrizioni particolari**

Lo strumento attuativo deve interessare anche l'area del PE 1 del PRG previgente, posta a monte dell'ambito 3, oltre a prevedere la strada di collegamento tra la via 28 maggio del PE 2 e la strada prevista nel PE 1, inoltre deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulla zona delle Rogge Norla e Marla;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano, con lo scopo di ottenere una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

Deve anche prevedere la formazione di una fascia a verde lungo il lato strada via per Villabuona, con profondità di m 5,00, con funzione di mitigazione ambientale, con le caratteristiche delle siepi a composizione polispecifica e struttura verticale pluristratificata, di cui al capitolo 6.06. "Formazioni arboree e filari" del Rapporto sullo Stato dell'Ambiente della VAS.

Negli elaborati grafici dello strumento attuativo è obbligatorio indicare i percorsi pedonali di accesso alle fermate delle autolinee e garantire le ottimali condizioni di continuità e sicurezza.

### **INDICAZIONI per l'utilizzo dei *bonus urbanistici***

		$m^3$	totale max
1	capacità edificabile del comparto assegnata dal DP del PGT	1,00 $m^3/m^2$ 7.700,00.=	7.700,00.=
2	bonus urbanistico per maggior qualità ambientale interna al comparto	max 2% 154,00.=	7.854,00.=
3	bonus urbanistico per riqualificazione paesistica del comparto e dell'intorno	max 5% 385,00.=	8.239,00.=
4	bonus urbanistico per realizzazione del verde di connessione esterno	max 8% 616,00.=	8.855,00.=

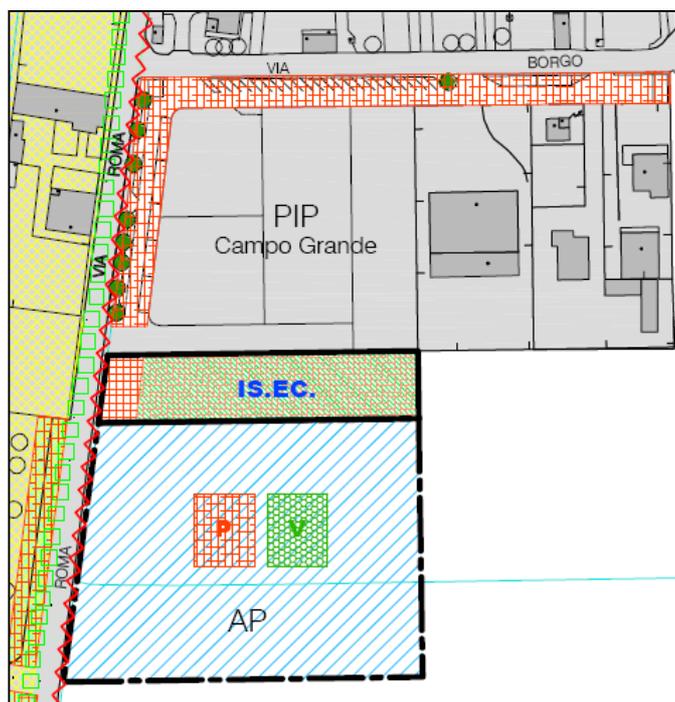
## AMBITO 4 – Produttivo posto a Sud del PIP “Campo Grande” in via Roma

### STATO DI FATTO E OBIETTIVI

#### Descrizione dell’ambito

Area libera posta a Sud dell’area interessata dal Piano per gli Insempiamenti Produttivi denominato “PIP – Campo Grande” in itinere, da cui è separato dall’area individuata dal PdS per l’isola ecologica, raggiungibile dalla strada pubblica via Roma, in continuità con l’edificato a carattere produttivo esistente, e confinante a Sud e a Est con la campagna coltivata.

#### Estratto tavola delle Prescrizioni di Piano del Documento di Piano



	TERRITORIO URBANIZZATO		AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI
	ZONA D'INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA		ISOLA ECOLOGICA
	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO		

#### Obiettivi dell’attuazione

- completare, al bisogno, l’intervento del “P.I.P. – Campo Grande” in attuazione, anche tramite iniziativa del privato per soddisfare il bisogno di aree produttive;
- ricostruzione del paesaggio edificato con tipologia produttiva in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l’edificato limitrofo, così da definire compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato, con tipologia produttiva;
- miglioramento della qualità ambientale, con la formazione di cortine alberate al margine dell’intervento verso il territorio rurale.

#### Dati tecnici dell’ambito 4 – produttivo

Superficie territoriale del comparto	m <sup>2</sup>	10.500,00.=
Superficie coperta assegnata da PGT *	m <sup>2</sup>	4.150,00.=
Superficie coperta esistente	m <sup>2</sup>	0,00.=

\*NB salvi i *bonus urbanistici* (max 5% della superficie coperta assegnata dal PGT), da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità ambientale interna al comparto.

## **PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- artigianato di deposito, anche con tipologia a capannone prefabbricato;
- artigianato di produzione, con o senza personale dipendente oltre al/ai titolare/i;
- produttiva di qualsiasi natura ma non inquinante e non nociva e/o molesta;
- terziario, commerciale (anche per esercizi di vicinato), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla residenza, con integrazione della superficie delle aree a standard per parcheggio in funzione del maggior peso insediativo.
- è ammessa anche la residenza del titolare dell'attività e/o custode;

### **Destinazioni d'uso non ammesse**

- residenziale ed accessori alla residenza.

### **Capacità edificatoria dell'ambito**

Superficie coperta massima ammissibile nel comparto	m <sup>2</sup>	4.150,00.=
Residenza pertinenziale ammessa per un massimo di	m <sup>3</sup>	700,00/lotto

### **Minimo di cessione per aree a standard all'interno dell'ambito**

- area per parcheggio pari al 5% della superficie territoriale;
- area per verde primario pari al 5% della superficie territoriale;
- in caso di destinazioni terziarie, commerciali (per esercizi di vicinato), pubblici esercizi ed artigianato di servizio, la dotazione di aree a standard per parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del restante 50%.

La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

### **Pianificazione attuativa**

- Strumento attuativo:
  1. - Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata;
  2. - Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica.

### **Prescrizioni particolari**

*Negli elaborati grafici dello strumento attuativo è obbligatorio indicare i percorsi pedonali di accesso alle fermate delle autolinee e garantire le ottimali condizioni di continuità e sicurezza.*

Lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano, con lo scopo di ottenere una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- le opere previste, in caso di richiesta del *bonus urbanistico*, specie per la formazione della cortina alberata ai margini del comparto, verso il territorio rurale.

### **INDICAZIONI per l'utilizzo dei *bonus urbanistici***

		m <sup>2</sup>	totale max
1	capacità edificabile del comparto assegnata dal DP del PGT	4.150,00.=	4.150,00.=
2	bonus urbanistico per maggior qualità ambientale interna al comparto	max 5% 207,50.=	4.357,50.=

## INDICE

<b>Premessa</b>	pag.	1
<b>Determinazione degli obiettivi di sviluppo complessi del PGT</b>	“	1
Il Settore residenziale	“	1
Il Settore produttivo	“	3
Il Settore dei servizi	“	3
La viabilità	“	4
Il recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale	“	4
La compensazione, la perequazione e l’incentivazione	“	4
<b>Dimensionamento dello sviluppo complessivo del PGT</b>	“	5
Stima del consumo convenzionale del suolo	“	5
Dimensionamento del settore residenziale	“	6
Dimensionamento del settore produttivo	“	8
Dimensionamento del settore dei servizi	“	10
Le opere per la viabilità	“	12
Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani sovracomunali	“	13
La definizione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione	“	14
<b>Le risorse economiche attivabili dalle previsioni del PGT</b>	“	16
<b>Stato di fatto dei piani attuativi da PRG previgente</b>	“	18
<b>Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano</b>	“	25