



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

DOCUMENTO DI PIANO

A 4.1

Relazione illustrativa variante n.1
Disciplina Ambiti di Trasformazione

-

giugno 2017
dicembre 2017 - aggiornamento a seguito 2^ Conferenza V.A.S.
aggiornamento a seguito controdeduzioni alle osservazioni
(delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2018)

Progettista:
Architetto Matteo Riva - Bergamo

VERSIONE AGGIORNATA 2018

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	ISTANZE DELLA POPOLAZIONE.....	3
	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 1 AL P.G.T.	6
3	STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI PRE-VIGENTI.....	7
3.1	Piani attuativi decaduti del P.R.G. pre-vigente.....	7
3.2	Interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione.....	9
3.3	Riepilogo dati dimensionali interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione....	13
3.4	Interventi urbanistici pre-vigenti realizzati.....	13
4	STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE.....	14
4.1	Piani attuativi previsti dal P.G.T. in corso di attuazione.....	14
4.2	Riepilogo dati dimensionali Piani Attuativi previsti dal P.G.T. in corso di attuazione....	18
4.3	Piani attuativi previsti dal P.G.T. realizzati.....	19
5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	20
5.1	Ambiti di Trasformazione confermati	20
5.2	Ambiti di Trasformazione da ripianificare	21
5.3	Riepilogo dati dimensionali Ambiti di Trasformazione confermati.....	28
6	LE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO	30
6.1	Aggiornamento dell'offerta insediativa residenziale.....	30
6.2	Verifica dimensionamento del fabbisogno residenziale quinquennale.....	30
7	IL CONSUMO DI SUOLO	31
8	IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	33
8.1	Aggiornamento dotazione di servizi esistenti.....	33
8.2	Aggiornamento dotazione di servizi in corso di attuazione e in previsione	34
8.3	Aggiornamento dotazione di servizi complessiva	35
9	ELENCO DEGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
	ALLEGATO: DISCIPLINA AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	38

1 PREMESSA

Il Comune di Torre dè Roveri è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 09/12/2009 e pubblicato sul BURL n. 28 del 14/07/2010.

Con avviso in data 21/01/2013, l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento per l'approvazione della Variante n. 1 al vigente Piano di Governo del Territorio.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 04/06/2014, sono state approvate le "LINEE PROGRAMMATICHE RELATIVE ALLE AZIONI ED AI PROGETTI DA REALIZZARE NEL CORSO DEL MANDATO A NORMA DELL'ART. 46, COMMA 3, DEL TUEL", che vengono di seguito declinate per tematiche territoriali ed ambientali:

TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

- **Preservare il territorio** da nuovi interventi urbanistici ad eccezione di quelli già previsti dal **P.G.T.** (Piano di Governo del Territorio).
- **Centro socio-culturale** (ex scuola primaria):
 - ristrutturare la copertura con eventuale inserimento di impianto fotovoltaico
 - dotare la palestra di un nuovo impianto di riscaldamento
 - rivedere la dislocazione interna degli spogliatoi esistenti.
- **Ultimare** i nuovi **alloggi** comunali di via Monte Grappa e realizzare la nuova **piazza Conte Sforza** nel Programma Integrato di Intervento "Borgo Villa Astori".
- Riorganizzare la **viabilità** nella zona del **centro storico**.
- Introdurre il **piano del colore** riferito agli immobili.
- **Rimuovere** le **barriere architettoniche** che rendono difficoltoso l'accesso ai luoghi pubblici e la viabilità del territorio ad anziani, bambini e disabili.
- **Completare l'illuminazione pubblica** in conformità alla vigente normativa in materia di inquinamento luminoso.
- Realizzare il **percorso del Crinale** all'interno del P.L.I.S. convenzionandosi con i privati.
- Riqualificare il **verde pubblico** in zona Brugali.
- **Riorganizzare** gli spazi del **Centro Sportivo** San Gerolamo.

AMBIENTE

- **Valorizzare** gli spazi del Centro Raccolta Rifiuti.
- Incentivare i lavori di **efficientamento energetico**.
- Promuovere iniziative volte al recupero di materiali dismessi ed inquinanti incentivando la **partecipazione** di scuole e associazioni.
- Proseguire nella **manutenzione dei corsi d'acqua** presenti sul territorio e salvaguardare gli stessi con interventi mirati.

2 ISTANZE DELLA POPOLAZIONE

La tabella seguente, illustra in sintesi i contenuti delle proposte e dei suggerimenti pervenuti a seguito dell'avviso di avvio del procedimento della Variante n. 1 al P.G.T., l'elaborato allegato "Tavola delle istanze e proposte della cittadinanza", riporta le proposte che hanno un preciso riferimento localizzativo.

ISTANZE E PROPOSTE DELLA CITTADINANZA

N°	numero protocollo	data protocollo	oggetto della richiesta	descrizione
1	869/6	19/02/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 34 delle NTA del PdR al fine di consentire la modificazione della giacitura in fase di intervento su edificio in zona T1
2	870/6	19/02/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 10 delle NTA del PdR al fine di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nei nuclei di antica formazione (senza modifica delle altezze di colmo e di gronda)
3	1086/6	07/03/2013	richiesta modifica capacità edificatoria	chiede che all'area di proprietà, attualmente in ambito B1, senza quindi capacità edificatoria, venga riconosciuto il volume residuo non realizzato con il previgente P.L.
4	1154/6	14/03/2013	richiesta modifica capacità edificatoria	propone la cessione gratuita dell'area di proprietà all'A.C., per realizzazione di standard, con il trasferimento della potenzialità edificatoria generata su aree limitrofe di proprietà
5	1155/6	14/03/2013	richiesta di conferma previsioni di piano vigenti	chiede la conferma delle previsioni di piano per l'area di proprietà in ambito B4, confermando la capacità edificatoria assegnata dal previgente P.L. "Pitturello"
6	1192/6	18/03/2013	cambio destinazione urbanistica modifica vincolo	l'istanza è articolata in 2 punti: 1- chiede il cambio di destinazione da zona agricola E1 ad ambito a destinazione produttiva di completamento D2, in via subordinata chiede che a servizio delle aree in oggetto venga realizzata un'adeguata viabilità di accesso 2- chiede la modifica in riduzione della fascia di vincolo di rispetto stradale
7	1260/6	20/03/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 13 delle NTA del PdR al fine di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli ambiti B2

8	1243/6	21/03/2013	modifica criteri d'intervento Ambito di Trasformazione	chiede l'eliminazione delle aree a standard a verde pubblico, la rettifica del perimetro interno tra AT1a e AT1b, l'eliminazione del tratto di percorso ciclo-pedonale individuato a sud dell'ambito
9	1246/6	21/03/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 10 delle NTA del PdR al fine di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nei nuclei di antica formazione (con modifica delle altezze di colmo e di gronda)
10	1250/6	21/03/2013	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da zona agricola E4 ad ambito residenziale di salvaguardia del verde privato B3
11	1252/6	21/03/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 30 delle NTA del PdR al fine di aumentare in zona E3 gli indici edificatori con la possibilità di calcolare nelle aree di proprietà anche quelle non contigue e quelle ricadenti in comuni limitrofi
12	1253/6	21/03/2013	richiesta modifica capacità edificatoria	chiede la modifica degli artt. 30 e 34 delle NTA del PdR con l'assegnazione, per l'ambito di proprietà, di una volumetria definita ad uso residenziale pari a mc 3.600 (slp = mq 1.200)
13	2175/6	23/05/2013	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 11 delle NTA del PdR al fine di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nei nuclei di interesse paesistico ambientale (A2)
14	2478/6	13/06/2013	richiesta modifica capacità edificatoria	chiede capacità edificatoria e rinuncia all'ampliamento concesso
15	2479/6	13/06/2013	modifica perimetrazione PLIS	chiede la modifica della perimetrazione del PLIS "Valli d'Argon"
16	2767/6	28/06/2013	modifica criteri d'intervento P.I.I.	chiede il riposizionamento di parte delle aree a standard del P.I.I. "Isolato - via Monte Grappa"
17	4812/6	24/10/2013	richiesta modifica capacità edificatoria	si ribadisce l'istanza n. 4, proponendo la cessione gratuita dell'area di proprietà all'A.C., per realizzazione di standard, con il trasferimento della potenzialità edificatoria generata su lotto libero, di proprietà del richiedente, all'interno del P.L. "Pittarello"
18	5431/6	28/11/2013	modifica criteri d'intervento Ambito di Trasformazione	si ribadisce parzialmente quanto già presentato nell'istanza n. 8 ed in particolare la richiesta di rettifica del perimetro interno tra AT1a e AT1b
19	5753/6	19/12/2013	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da ambito residenziale di completamento B2 a zona agricola E1
20	3055/6	27/06/2014	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 12 delle NTA del PdR al fine di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli ambiti B1
21	3534/6	21/07/2014	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 34 delle NTA del PdR al fine di consentire la modificazione della giacitura in fase di intervento su edificio in zona T1
22	1542/6	23/04/2015	richiesta modifica capacità edificatoria	chiede incremento volumetrico di mc. 60 in ambito B4 e T2
23	4211/6	20/10/2015	modifica normativa	chiede la modifica dell'art. 22 delle NTA del PdR al fine di aumentare la superficie da destinare alla vendita in zona D3
24	5256/6	10/12/2015	modifica prescrizioni specifiche d'intervento nel Centro Storico	chiede la modifica delle prescrizioni specifiche di intervento nell'ambito del Centro Storico
25	606/6	11/02/2016	modifica prescrizioni specifiche d'intervento nel Centro Storico	chiede la modifica delle prescrizioni specifiche di intervento nell'ambito del Centro Storico
26	954/6	01/03/2016	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da ambito residenziale di completamento B2 ad ambito privo di capacità edificatoria
27	2087/6	10/05/2016	richiesta modifica capacità edificatoria	chiede capacità edificatoria per l'area di proprietà in zona E1
28	2475/6	03/06/2016	cambio destinazione urbanistica	l'istanza è articolata in 4 punti: 1- chiede l'eliminazione della destinazione urbanistica "B4 ambiti residenziali già assoggettati a

			richiesta capacità edificatoria modifica perimetrazione PLIS	pianificazione attuativa" dall'ambito P.L. "Ronco" 2- chiede il cambio di destinazione urbanistica da agricola E3 a B3 verde privato 3- chiede capacità edificatoria per l'ambito già residenziale 4- chiede la modifica della perimetrazione del P.L.I.S.
29	4756/6	18/10/2016	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da ambito residenziale di completamento B2 a zona agricola E4
30	5957/6	29/12/2016	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da ambito residenziale di completamento B2 a zona agricola o verde privato
31	328/6	23/01/017	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica da ambito artigianale ad ambito commerciale per una porzione di fabbricato pari a mq 600
32	570/6	07/02/2017	cambio destinazione urbanistica	chiede l'annullamento dell'istanza n.26 presentata il 01/03/2016, mantenendo pertanto per l'area di proprietà la previsione urbanistica del PGT vigente ad ambito residenziale di completamento B2
33	982/6	04/03/2017	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio di destinazione urbanistica per i due ambiti di proprietà, attualmente in ambito residenziale di completamento B2, rispettivamente ad ambito residenziale di salvaguardia del verde privato e ad ambito residenziale di contenimento allo stato di fatto
34	1283/6	23/03/2017	cambio destinazione urbanistica	chiede il cambio destinazione urbanistica delle aree di proprietà attualmente classificate in Ambito di Trasformazione denominato "AT 2a-1" ad aree a destinazione agricola
35	1923/6	04/05/2017	modifica prescrizioni specifiche d'intervento nei Nuclei di interesse paesistico-ambientale	chiede la modifica della perimetrazione del nucleo di interesse paesistico-ambientale in cui si collocano gli edifici repertoriati nelle schede 87 e 87A e consentire nelle prescrizioni in esse contenute la ricollocazione di volumi demoliti
36		23/05/2017	correzione di errore materiale	si chiede di correggere l'errore materiale relativo al mappale escluso dalla perimetrazione del territorio comunale del PGT vigente

Da un'analisi delle istanze pervenute si possono individuare delle tipologie di tematiche che possono essere così suddivise:

- richiesta di modifica della normativa del Piano delle Regole **9**
(di cui 5 propongono come tema l'estensione degli ambiti per il recupero dei sottotetti esistenti)
- richiesta di nuova capacità edificatoria **7**
- richiesta di modifica di parametri urbanistici, indici e prescrizioni in Ambiti di Trasformazione, ambiti consolidati, Piani Attuativi in corso di attuazione e Nuclei di interesse paesistico-ambientale **6**
- richiesta di cambio di destinazione urbanistica **9**
- istanze pluritematiche (comunque riconducibili ai sopra elencati tematismi) **2**
- richiesta di modifica di vincoli **1**
- varie (non strettamente pertinenti e segnalazione di errori materiali) **2**
- TOTALE** **36**

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 1 AL P.G.T.

La Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio intende perseguire i seguenti obiettivi, nel rispetto delle disposizioni introdotte dalla Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*”:

1. contenere il consumo di suolo, attraverso le seguenti azioni:
 - incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - preservare il territorio da nuovi interventi urbanistici ad eccezione di quelli già previsti dal P.G.T. vigente, nel rispetto delle previsioni insediative vigenti;
 - recepire istanze di ripianificazione di aree edificabili in aree prive di pesi insediativi;
 - ripianificazione degli Ambiti di Trasformazione AT1b e AT2a;
2. ripianificazione delle aree interessate dai vincoli decaduti preordinati all’esproprio introdotti dal P.G.T. vigente, con particolare riferimento ai seguenti ambiti:
 - Ambito di Trasformazione n. 9 (AT9) - Il “Parco dell’Oriolo”;
 - Parcheggio pubblico in via Monte Grappa e percorsi ciclopedonali;
3. modifiche normative al Piano delle Regole con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - semplificazione modalità attuative degli interventi edilizi nei nuclei di antica formazione (A1) e nei nuclei di interesse paesistico-ambientale (A2);
 - estensione degli ambiti per il recupero sottotetti esistenti;
 - semplificazione normativa;
4. monitoraggio delle trasformazioni urbanistiche attuate con conseguente aggiornamento degli atti del P.G.T.;
5. monitoraggio dell’offerta di servizi (servizi dismessi o realizzati dopo l’approvazione del PGT) e della domanda di servizi (Programma Lavori Pubblici A.C.), con conseguente aggiornamento delle previsioni del Piano dei Servizi;
6. correzione di errori materiali e rettifiche degli atti del P.G.T., tra cui la rettifica del confine comunale;
7. adeguamento dell’apparato normativo alle nuove disposizioni legislative intervenute a seguito dell’approvazione del P.G.T. vigente;
8. aggiornamento perimetrazione PLIS delle Valli d’Argon in adeguamento alle rettifiche autorizzate dal Comitato di Gestione del PLIS.

3 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI PRE-VIGENTI

Si riporta di seguito lo stato di attuazione delle trasformazioni urbanistiche del P.G.T. vigente, nonché degli interventi attuativi pre-vigenti.

3.1 Piani attuativi decaduti del P.R.G. pre-vigente

I piani attuativi del P.R.G. pre-vigente che risultano decaduti ai sensi di legge risultano i seguenti:

- **Piano di Lottizzazione “Ronco”**, convenzionato in data 25/05/1992, a destinazione residenziale, con una capacità edificatoria residua di circa 600 m³;
- **Piano di Lottizzazione “Pitturello”**, convenzionato in data 20/04/2000, a destinazione residenziale, con una capacità edificatoria residua non attuata pari a m³ 3.031.

Per tali ambiti, la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione delle aree relative all'interno degli **“Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - BI”**.

Relativamente alle capacità edificatorie residue, la **Variante n. 1** prevede l'individuazione di specifici lotti d'intervento assoggettati alle seguenti prescrizioni attuative:

- l'edificazione del **lotto posto in via Pitturello**, individuato con apposito segno grafico **(1)** sulla tavola “C1- Planimetria delle regole”, è subordinata a permesso di costruire convenzionato, per una volumetria massima pari a mc 1.695 a destinazione residenziale, con obbligo di cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico localizzato lungo la medesima via, così come indicato nelle tavole di Piano (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) per una superficie di circa mq 330, oltre all'obbligo di realizzazione, a scomputo degli oneri, delle relative opere di urbanizzazione primaria.
- il completamento dell'edificazione del **lotto posto in via Ronco**, individuato con apposito segno grafico **(2)** sulla tavola “C1- Planimetria delle regole”, è subordinata a permesso di costruire convenzionato, per una volumetria massima pari a mc 1.000 (comprensivi della volumetria esistente sul medesimo lotto) a destinazione residenziale, con obbligo di cessione delle aree per urbanizzazioni previste dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione “Ronco”.
- l'edificazione del **lotto posto in via Pitturello**, individuato con apposito segno grafico **(3)** sulla tavola “C1- Planimetria delle regole”, è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 659,40, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 8,50 metri.

- l'edificazione del **lotto posto in via Pitturello**, individuato con apposito segno grafico **(4)** sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 301,39, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 8,50 metri.
- l'edificazione del **lotto posto in via Pitturello**, individuato con apposito segno grafico **(5)** sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 375,51, a destinazione residenziale, con altezza massima pari a 8,50 metri.

3.2 Interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione

Gli interventi urbanistici previsti dal P.R.G. pre-vigente e da sue relative varianti che risultano ancora essere in attuazione risultano i seguenti:

- **Piano di Lottizzazione “Campi Azzolini”**, convenzionato in data 12/10/2006, a destinazione produttiva, con una superficie coperta pari a 15.644 m²;
- **Piano di Lottizzazione “Quartiere dè Roveri”**, convenzionato in data 13/04/2006, a destinazione residenziale/commerciale, con volume totale pari a 35.800 m³ (residenziale: volume 26.455 m³, destinazione commerciale: s.l.p. 3.115 m²);
- **Programma Integrato di Intervento “Isolato via Monte Grappa – via Astori”**, convenzionato in data 30/07/2008, a destinazione residenziale, con volume totale pari a 14.400 m³;



I contenuti progettuali del P.I.I. approvato sono i seguenti:

- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area posta all'incrocio tra via Astori e via Monte Grappa necessaria alla realizzazione della Scuola Elementare, per una superficie di 5.060 m²;
- realizzazione della Scuola Elementare secondo il progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale partecipando al costo di costruzione fino alla concorrenza economica stabilita;
- recupero della sponda sinistra dell'Oriolo dal punto di vista ecologico e ambientale e convenzionarne l'uso pubblico e la manutenzione;
- realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un percorso pedonale di collegamento fra via Astori e l'Oriolo;
- realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale un ponte pedonale per l'attraversamento dell'Oriolo;
- realizzazione di parcheggi asserviti all'uso pubblico per una superficie di 676 m²;
- realizzare un insediamento residenziale con S.l.p. massima di m² 4.800 e volumetria massima di m³ 14.400.

Necessario segnalare quanto avvenuto durante la procedura di adozione dello strumento: in fase di esame per competenza, del P.I.I., la Provincia di Bergamo ha evidenziato che l'area in oggetto, ai sensi dell'art 89 LR 12/05, risultava ancora assoggettata ad attività di tipo agricolo, ancorché questa fosse da tempo cessata, ed era pertanto necessario stralciarla dalla perimetrazione di piano per il tempo stabilito dalla norma regionale. Il P.I.I., modificato il perimetro di intervento, ha proseguito comunque il suo iter mantenendo i dimensionamenti previsti come se l'area concorresse all'operazione. L'area stralciata, è stata classificata dal PGT vigente ad **Ambito di Trasformazione 4 (AT4)**, a destinazione residenziale e partecipa a tutti gli effetti al **Programma Integrato di Intervento "Isolato via Monte Grappa – via Astori"**, a seguito della cessazione dell'attività agricola preesistente. La sua riclassificazione non comporta aumento di edificabilità, così come definito negli accordi convenzionali sottoscritti con il soggetto attuatore dell'intervento.

- **Programma Integrato di Intervento “Borgo Villa Astori”**, convenzionato in data 30/07/2008, a destinazione residenziale/commerciale, con volume totale pari a 18004,54 m³ (destinazione residenziale: 16.654,54 m³, destinazione commerciale 1.350 m³);



L'intervento proposto riguarda un ambito di particolare interesse, all'interno sono presenti edifici di elevato valore ambientale quali:

- la Chiesa Parrocchiale (realizzata nei primi anni del 1900);
- “Villa Astori” ed il parco di dimensioni pari ad una superficie di 14.600 m². L'edificio risale al 1800, subì in tempi successivi diversi interventi che ne hanno modificato parzialmente l'impianto distributivo. Significativo il parco storico le cui piantumazioni presenti costituiscono un patrimonio paesaggistico di notevole pregio;
- la Piazza Conte Sforza (attualmente attraversata diagonalmente dalla strada comunale che conduce al “Colle Pasta”);

- il sagrato della chiesa parrocchiale;
- un edificio rurale, di valore ambientale, posto lungo la via G. Marchesi, sul lato destro salendo al “Colle Pasta”, confinante con la facciata a nord della “Villa Astori”;
- un fabbricato di proprietà dell’Amministrazione Comunale adibito a residenza per alloggi a canone sociale.

Il P.I.I. prevede: l’ampliamento del sagrato della chiesa al fine di costituire un nuovo spazio urbano; il restauro di Villa Astori e del relativo parco storico; il risanamento conservativo dell’edificio confinante con Villa Astori con previsione a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori; la riqualificazione dell’area occupata da insediamenti rurali con nuova edificazione di edifici residenziali. E’ prevista una volumetria complessiva di 23.500 m³ (di cui 18.004,54 m³ di nuova edificazione e cambio di destinazione) a destinazione residenziale (16654,54 m³) e terziario (1.350 m³), oltre a 1.100 m³ (270 m² di s.l.p.) destinata ad edilizia sociale. E’ prevista la compartecipazione economica alla realizzazione della nuova scuola elementare.

Gli standard urbanistici reperiti internamente al comparto sono i seguenti:

- piazza	m ²	419,74
- parcheggi pubblici	<u>m²</u>	<u>1241,97</u>
Totale	m ²	1.661,71

- **Sportello Unico Attività Produttive “Il Casale”**, convenzionato in data 09/04/2009, a destinazione terziario-ricettivo, con volume totale pari a 15.176,85 m³. L’intervento prevede inoltre la cessione di aree per percorsi ciclopedonali pari a mq 112,02.

Per tali interventi in corso di attuazione, si conferma la classificazione del P.G.T. vigente delle relative aree all’interno degli *Ambiti a destinazione residenziale e non residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa (B4 e B5)*.

3.3 Riepilogo dati dimensionali interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione

Piano Attuativo	Superficie territoriale (m ²)	Volume residenziale (m ³)	S.l.p. produttiva (m ²)	S.l.p. terziario (m ²)	Servizi (m ²)
P.L. "Campi Azzolini"	42.095,89	-	15.644,48	-	8.172,83
P.L. "Quartiere dè Roveri"	27.216,30	26.455	-	3.115	9.783,07
S.U.A.P. "Il Casale"	10.456,21	-	-	5.058,95	112,02
P.I.I. "Isolato via Monte Grappa – via Astori"	15.233,10	14.400	-	-	5.736
P.I.I. "Borgo Villa Astori"	29.947,19	16.654,54	-	450	1.931,71
Totale	124.948,69	57.509,54	15.644,48	8.623,95	25.735,63

3.4 Interventi urbanistici pre-vigenti realizzati

Sportello Unico Attività Produttive "FINPA S.R.L.", convenzionato in data 22/09/2006.

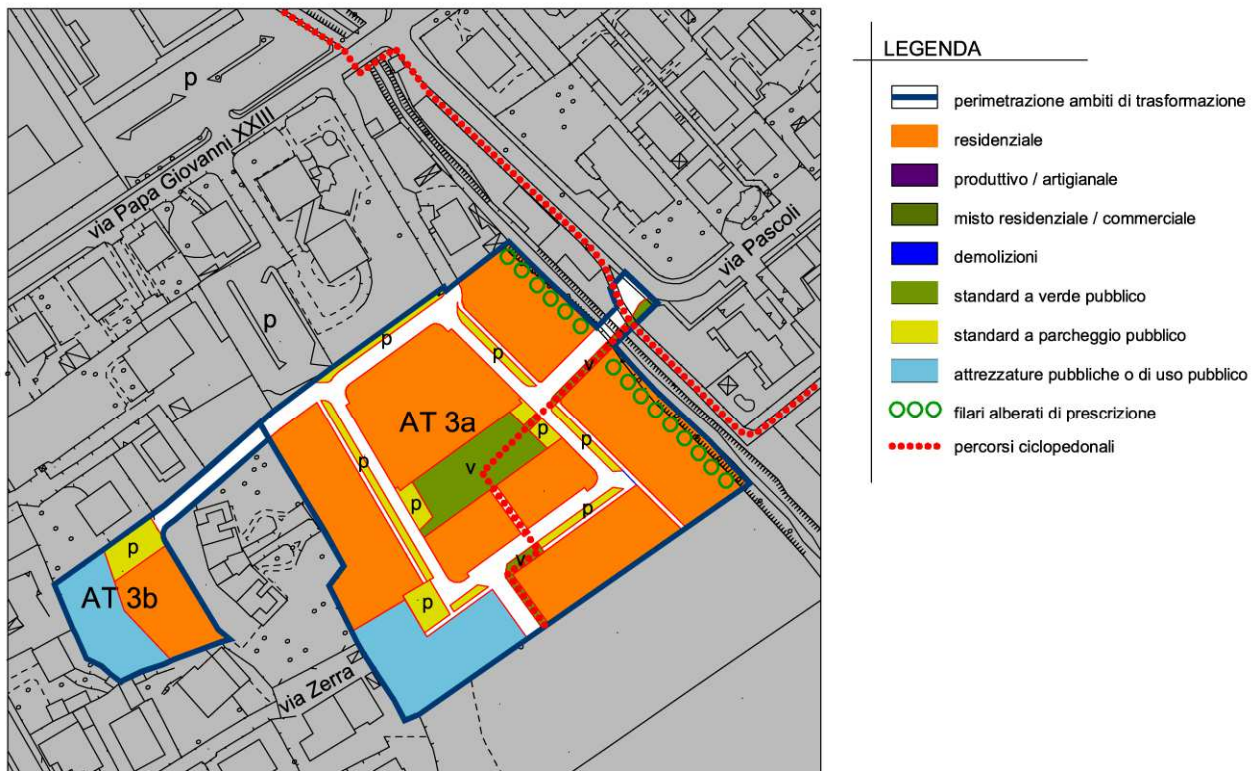
Per tale intervento realizzato, la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione delle aree relative all'interno degli "*Ambiti a destinazione produttiva esistenti e confermati – DI*".

4 STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE

4.1 Piani attuativi previsti dal P.G.T. in corso di attuazione

Gli Ambiti di Trasformazione, previsti dal vigente Documento di Piano del P.G.T., che sono stati attuati mediante Piani attuativi approvati e convenzionati sono i seguenti:

- **Ambito di Trasformazione 3 (AT3)**, convenzionato in data 26/02/2015



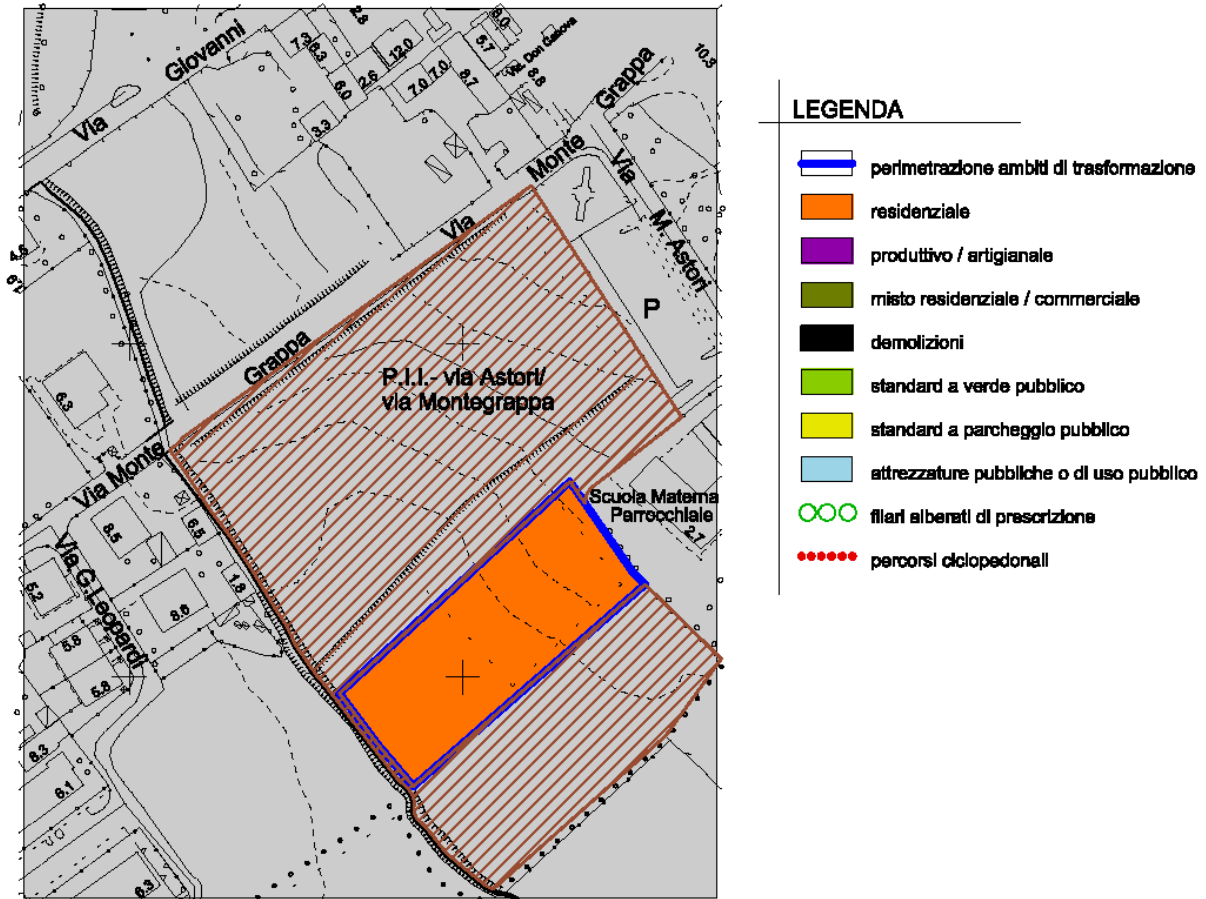
AT3

L'ambito AT3 è collocato nella parte sud del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Albano. Attualmente l'area è priva di edificazione e risulta raggiungibile percorrendo una laterale di via Papa Giovanni XXIII che ha caratteristiche dimensionali di strada privata interna all'edificato consolidato. La trasformazione dovrà quindi prevedere l'accessibilità all'area attraverso la via Pascoli, con dimensioni più consone allo scopo, e quindi la realizzazione di un ponte di sovrappasso del torrente Oriolo. L'ambito di trasformazione prevede l'acquisizione di volumetrie in perequazione compensativa secondo la quantità attribuita e concorre quindi alla realizzabilità delle operazioni previste nell'ambito AT9.

L'edificabilità complessiva sotto riportata è da intendersi come edificabilità necessaria per l'attuazione.

	Comparto AT 3a	Comparto AT 3b	Totale
Destinazione principale:	residenziale	residenziale	
Superficie territoriale:	m ² 13.919,35	m ² 2.068,00	m ² 15.987,35
Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ² 6.472,00	m ² 889,60	m ² 7.361,60
di cui:			
- per edilizia libera	m ² 4.972,00	m ² 382,60	m ² 5.354,60
- per edilizia residenziale pubblica	m ² 1.500,00	m ² 507,00	m ² 2.007,00
Dotazione minima di servizi:	m ² 3.302,50	m ² 1.016,03	m ² 4.318,53
di cui:			
- a verde	m ² 1.072,45	m ² -	m ² 1.072,45
- a parcheggio	m ² 910,52	m ² 224,08	m ² 1.134,60
- a standard qualitativo per edilizia pubblica convenzionata	m ² 1.319,53	m ² 791,95	m ² 2.111,48
Altezza massima:	m 9.00	m 9.00	
Rapporto di copertura (Rc):	35 %	35 %	
Superficie permeabile:	30 %	30 %	
Modalità di attuazione:	Piano attuativo	Piano attuativo	
Prescrizioni:	Oltre alla cessione dei servizi come sopra definiti, dovrà essere realizzato:		
	<ul style="list-style-type: none"> - il ponte di sovrappasso del torrente Zerra; - la piantumazione del parco verde individuato graficamente nello schema e dimensionalmente definito come standard minimo da reperire; - la prosecuzione della pista ciclo-pedonale in progetto su via Pascoli e ricadente nel comparto, così come graficamente individuata nello schema; - la realizzazione di una quinta arborea di potenziamento dell'equipaggiamento vegetale del corso del torrente Zerra; - l'arretramento della futura edificazione dal torrente Zerra pari a non meno di 10 metri; - la valutazione, in fase di stesura del piano attuativo, della possibilità di collegamento viario con il confinante Comune di Albano nel lato sud-est del comparto; - previsione localizzativa delle aree standard dovrà essere esattamente definita in fase progettuale nel rispetto delle quantità minime sopra indicate; - la distribuzione delle superfici tra i due comparti (AT 3a - AT 3b) potranno essere trasferite tra loro, rispettando le quantità totali. 		

- **Ambito di Trasformazione 4 (AT4)**, a destinazione residenziale, avente superficie territoriale pari a 3.410 m², partecipa alla realizzazione del P.I.I. denominato “Isolato via Astori - via Montegrappa”, convenzionato in data 30/07/2008.

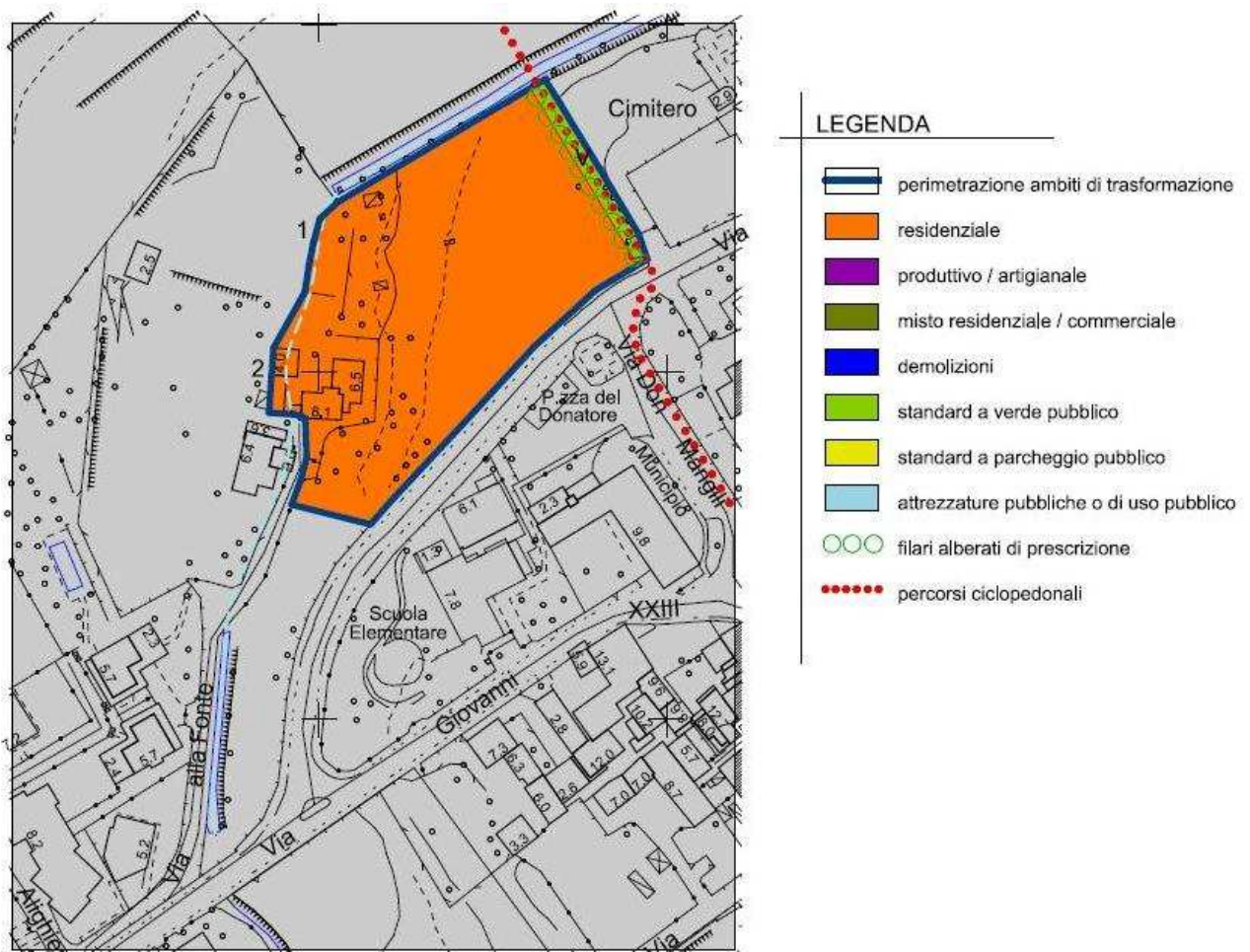


AT4

L'ambito AT4 partecipa a tutti gli effetti al Programma Integrato di Intervento “Isolato via Monte Grappa – via Astori”, a seguito della cessazione dell'attività agricola preesistente. La sua riclassificazione non comporta aumento di edificabilità, così come definito negli accordi convenzionali sottoscritti con il soggetto attuatore dell'intervento.

Destinazione principale: residenziale
Superficie territoriale: m² 3.410
Modalità di attuazione: All'interno delle previsioni edificatorie del P.I.I “Isolato via Monte Grappa – via Astori”

- Ambito di Trasformazione 5 (AT5), convenzionato in data 14/12/2011



AT5

L'ambito AT5 è collocato in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale, in prossimità della Scuola Elementare comunale e dell'area Cimiteriale. Limitrofo all'ambito scorre il corso irriguo denominato "torrente Oriolo" che ne caratterizza il contesto e che, nelle analisi del P.G.T., è identificato come elemento di naturalità da valorizzare anche attraverso la creazione di un nuovo parco ricreativo pubblico posto a nord dell'area Cimiteriale e, in parte, antistante l'ambito in oggetto. L'obiettivo che ci si prefigge è quello di riportare a naturalità alcuni tratti oggi intubati ed occupati da edificazioni accessorie, in modo da garantire continuità al corridoio ecologico costituito dal "sistema verde" del torrente, oltre a realizzare un nuovo percorso ciclo-pedonale di accesso al futuro parco ricreativo. Tale percorso garantirà anche un agevole accesso ai mezzi per la manutenzione del corso idrico oggi inaccessibile.

Pertanto le trasformazioni nell'ambito sono così definite:

Destinazione principale	:	residenziale
Superficie territoriale complessiva	:	m ² 7.345
Edificabilità complessiva (s.l.p.)	:	m ² 650
Altezza massima	:	n. 2 piani
Servizi (verde pubblico)	:	m ² 327,50

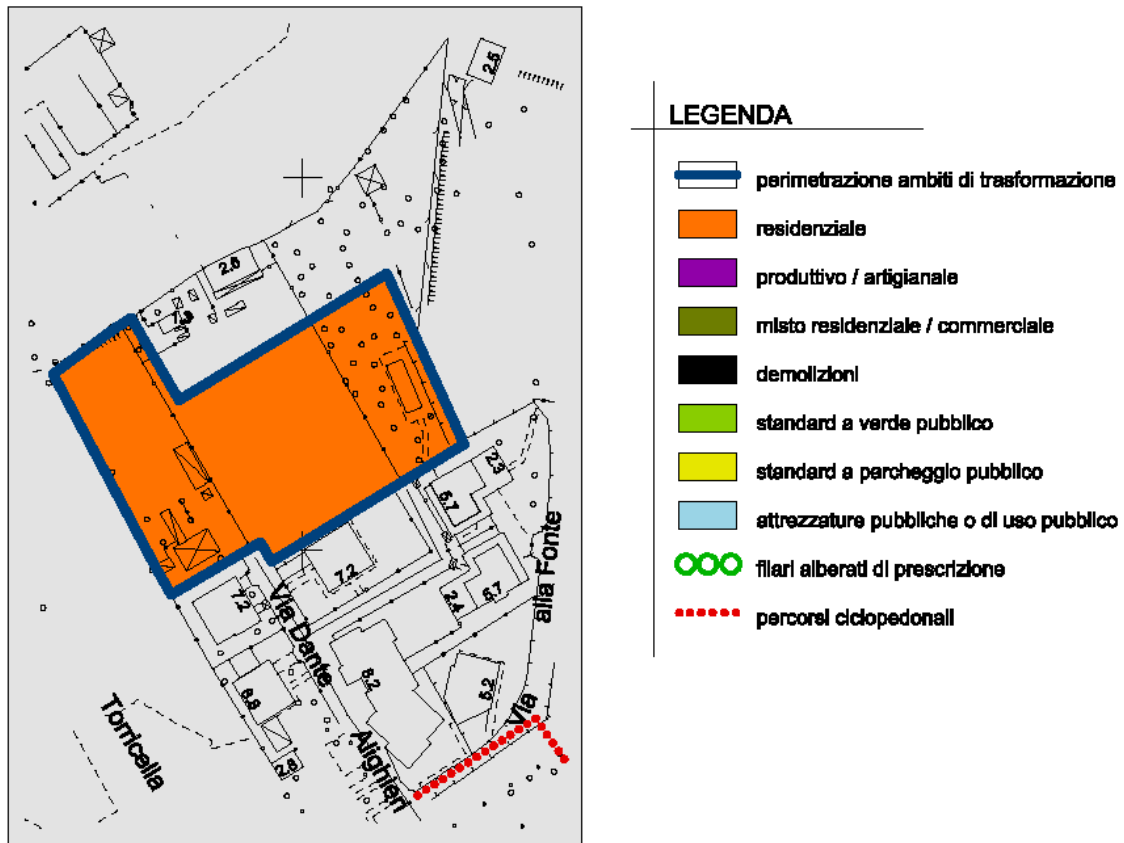
Per tali ambiti (AT3, AT4, AT5), la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione delle relative aree all'interno degli all'interno degli "Ambiti a destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa - B4".

4.2 Riepilogo dati dimensionali Piani Attuativi previsti dal P.G.T. in corso di attuazione

Piano Attuativo	Superficie territoriale (m²)	Volume residenziale (m³)	S.l.p. produttiva (m²)	S.l.p. terziario (m²)	Servizi (m²)
P.A. "AT 3"	15.987,35	22.084,8	-	-	4.318,53
AT 4	3.410	-	-	-	-
P.A. "AT 5"	7.345	1.950	-	-	327,50
Totale	26.742,35	24.034,8	15.644	-	4.646,03

4.3 Piani attuativi previsti dal P.G.T. realizzati

- **Ambito di Trasformazione 6 (AT6)**, convenzionato in data 23/11/2010.



AT6

Le trasformazioni previste nell'ambito sono così definite:

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale:	m ² 5.005,78
Indice territoriale (It):	m ² / m ² 0,28
Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ² 1.400
Dotazione Servizi (parcheggi)	m ² 580,27
Altezza massima:	m 6,50
Rapporto di copertura Rc:	30%
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	Piano attuativo

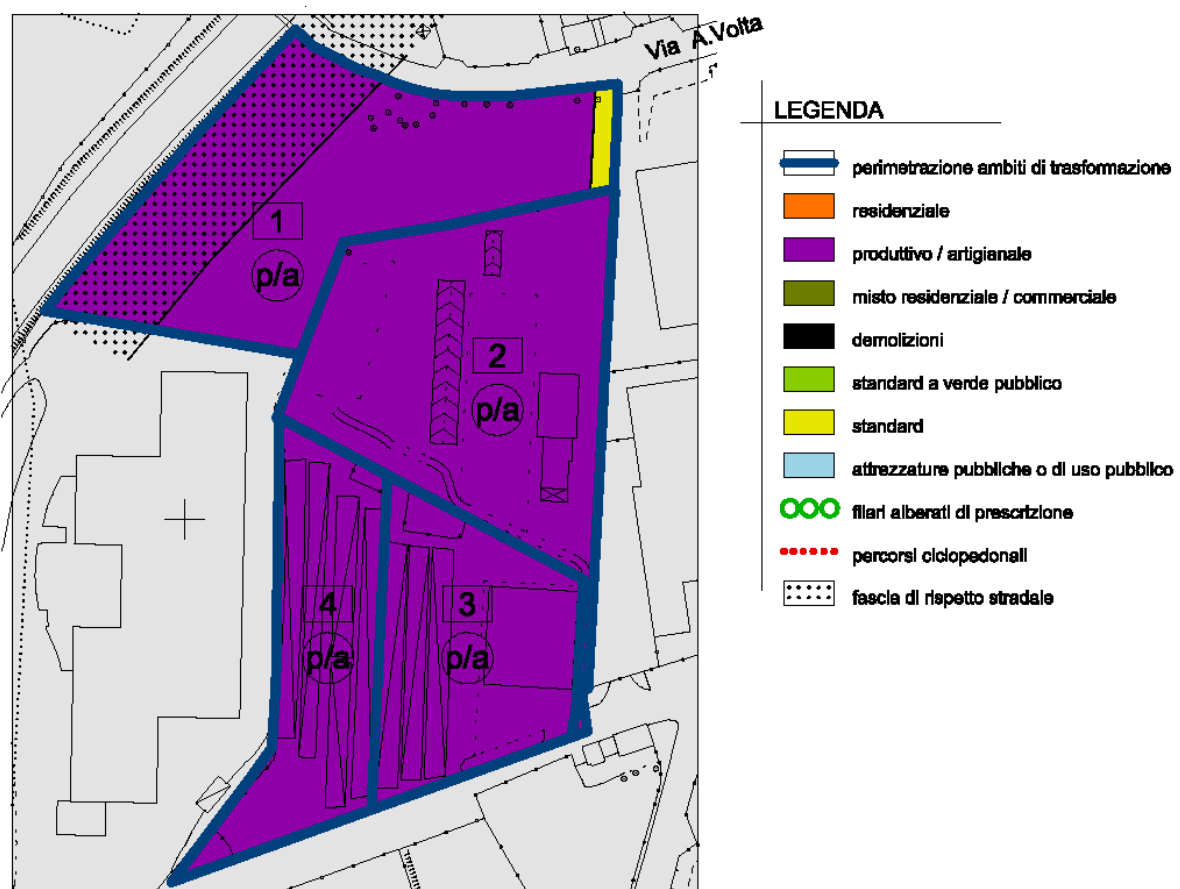
Per tale intervento realizzato (AT6), la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione delle relative aree all'interno degli "*Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - BI*".

5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

5.1 Ambiti di Trasformazione confermati

In attuazione degli obiettivi prefissati, la Variante n.1 conferma le previsioni dell'Ambito di Trasformazione 7 (AT7), previsto dal vigente Documento di Piano e non ancora attuato:

- Ambito di Trasformazione 7 (AT7)



AT7

L'ambito AT7 è collocato nella parte nord-ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Pedrengo e della nuova strada provinciale S.P. 671, in continuità nord all'ampio comparto industriale / artigianale gravitante nel comune di Torre de' Roveri. Attualmente l'area è priva di edificazione e risulta, per condizioni evolutive e per contesto, vocata ad utilizzi di tipo industriale.

L'ambito pertanto si configura come segue:

Destinazione principale:	industriale / artigianale
Superficie territoriale:	m ² 24.840
Indice territoriale (It):	m ² /m ² 0,50

Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ²	12.420
Altezza massima:	m	10,5
Modalità di attuazione:	Piano attuativo; possibile la suddivisione in comparti autonomi dell'area da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato	
Prescrizioni:	Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico- ambientale delle opere previste.	

5.2 Ambiti di Trasformazione da ripianificare

In attuazione degli obiettivi prefissati, la Variante n.1 propone la ripianificazione dei seguenti Ambiti di Trasformazione, nel rispetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 31/2014:

- Ambito di Trasformazione 9 (AT9) - Il "Parco dell'Oriolo"

Il P.G.T. vigente prevede due nuove aree pubbliche, l'area di trasformazione AT9 ed un'area localizzata a nord del centro storico e lambita dal torrente Oriolo, per la realizzazione di una nuova attrezzatura pubblica: un parco ricreativo che assume un ruolo centrale nella costituzione del sistema "Parco dell'Oriolo". Il "Parco dell'Oriolo" rappresenta un sistema, che si costruisce attorno al corso del torrente omonimo, ed al suo ambito vegetazionale, che si intende rinaturalizzare e valorizzare. A questo ambito ecologico si connettono due aree una, più ampia, a monte verso i primi rilievi collinari e l'altra in immediata relazione con il centro storico. L'obiettivo è il costituirsi di un vero e proprio sistema integrato da varie funzioni di interesse pubblico, non solo orientate alla valorizzazione ambientale ma anche, e soprattutto, ad una nuova fruibilità di spazi pubblici di contesto. Il sistema è pensato come elemento cardine di forte connotazione che si organizza attorno all'insediamento del centro storico e ne costituisce, per quanto ancora possibile, una sorta di estensione in ambito aperto. La favorevole collocazione centrale (baricentrica) rispetto al territorio, la contiguità con l'antico insediamento e la connessione, attraverso il percorso dell'Oriolo, al sistema collinare ed ai crinali a nord, costituiscono un nuovo elemento generatore di nuove valenze urbane a valore paesistico-ambientale.

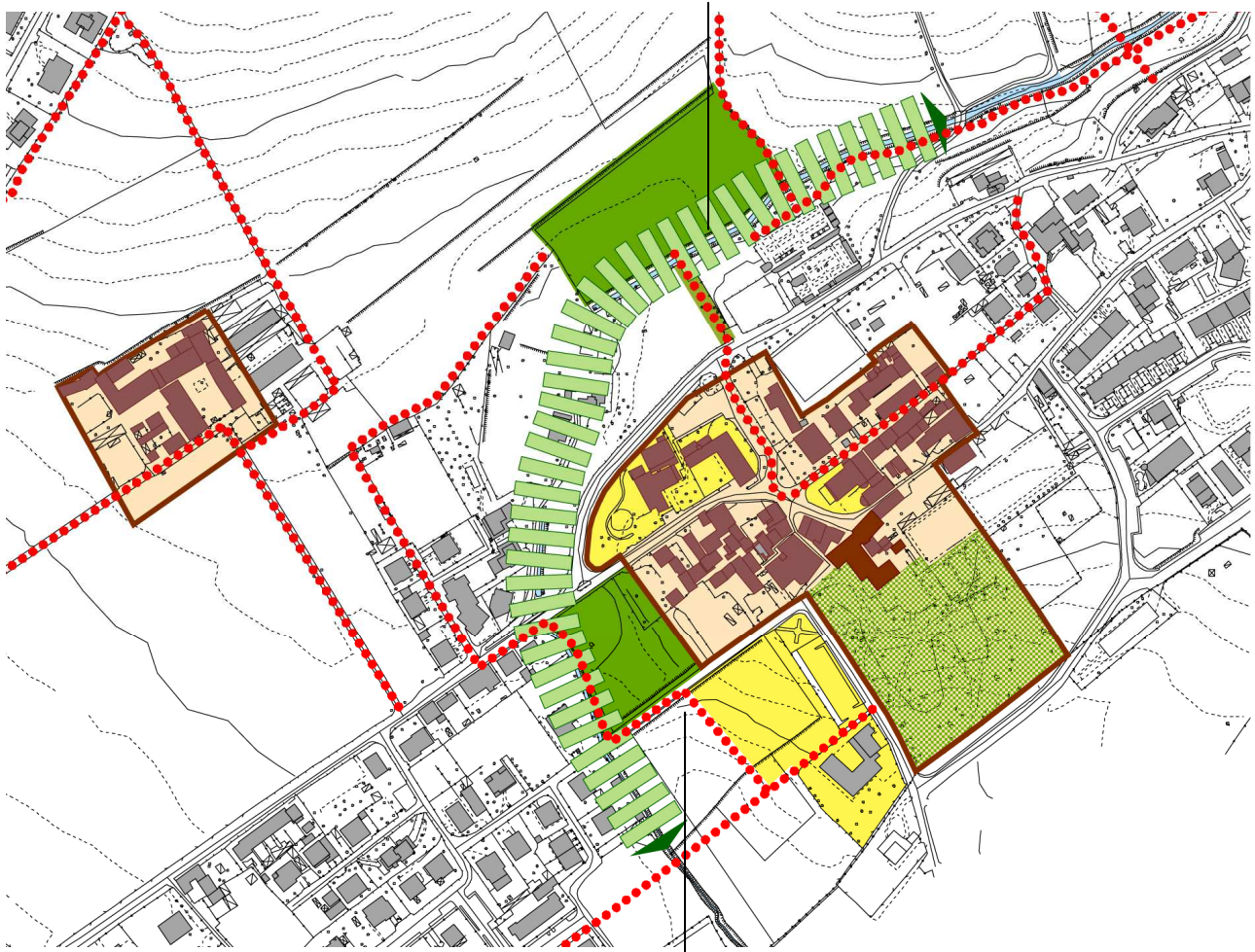
Il P.G.T. vigente prevede l'acquisizione delle aree destinate a verde pubblico dell'AT9 tramite il sistema perequativo legato all'attuazione dell'AT3. Il Piano Attuativo dell'AT3, convenzionato in data 26/02/2015, ha invece previsto, in luogo della cessione gratuita al Comune dell'area dell'AT9 (5.310 m²), la monetizzazione dei relativi diritti edificatori (s.l.p. 1.062 m²), ai sensi dell'art. 37 nelle NTA del Piano delle Regole.

Per l'ambito destinato dal P.G.T. vigente ad Ambito di Trasformazione 9 (AT9), la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione delle relative aree con la destinazione a "**Verde pubblico di previsione**", per 4.785,83 m², ad eccezione della porzione di area facente parte del giardino dell'immobile storico confinate, per la quale la **Variante n. 1** prevede la riclassificazione con la destinazione a "**Verde privato a parco di valore storico-ambientale**".

Per l'ambito adiacente al Torrente Oriolo, destinato dal PGT vigente a "**Verde pubblico di previsione**" (St 10.270 m²), la **Variante n. 1**, preso atto della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 327/2001, prevede la riclassificazione delle relative aree con la destinazione in parte a "**Zona E2 - Aree agricole delle piane e delle aree di raccordo esterne e interne al PLIS**" ed in parte a "**Zona T2 - Aree di valore ecologico ambientale del Torrente Zerra e del Rio Oriolo**".

Schema aggiornato di assetto del sistema del "Parco dell'Oriolo"

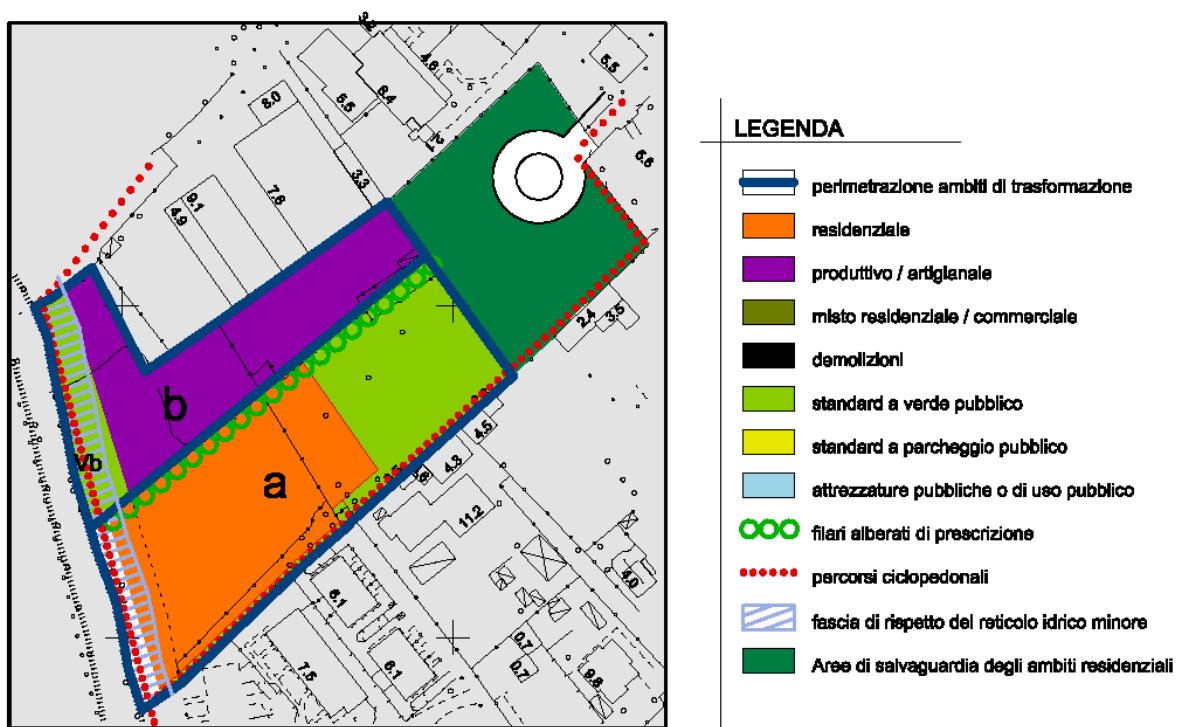
NUOVE ZONE E2 e T2 (EX VERDE PUBBLICO DI PREVISIONE)



NUOVO VERDE PUBBLICO DI PREVISIONE (EX AT9)

La localizzazione delle due aree in connessione al sistema, l'area destinata a verde pubblico (ex AT9) e le aree agricole delle piane e delle aree di raccordo esterne e interne al PLIS (zona E2), costituisce l'ambito adeguato nel quale sviluppare continuità tra gli elementi ambientali dei versanti collinari e quelli dell'insediamento urbano, in un sistema articolato composto da corridoi ecologici, da spazi verdi ricreativi ad elevato grado di "naturalità", da aree attrezzate, da spazi per l'osservazione della natura, dalla possibile costituzione di orti botanici, da percorsi ciclo-pedonali, ecc. La **Variante n. 1** intende confermare quindi, più in generale, un ambito articolato di fruibilità ricreativa. Il sistema a verde del "Parco dell'Oriolo" dovrà essere assoggettato ad una progettazione unitaria ad indirizzo paesistico proponendo tutte le azioni necessarie per pervenire ad un progetto finalizzato alla creazione di un nuovo parco urbano, anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclopeditoni tramite convenzionamento con i privati proprietari delle aree.

- **Ambito di Trasformazione 1 (AT1)**



AT1

L'ambito AT1 è collocato nella parte sud-ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Pedrengo, risulta confinato tra vie ad alta densità di traffico (via Brugali e via Casale) e privo di strade interne.

La finalità dell'intervento previsto dal PGT vigente è orientato al completamento dell'ambito residenziale, con la finalità di realizzare nuove attrezzature e spazi pubblici in una zona completamente urbanizzata con bassi livelli di qualità urbana e quasi totalmente priva di servizi.. L'intervento previsto consente di recuperare una considerevole quantità di verde pubblico al servizio della zona, unitamente alla creazione di una viabilità interna di comparto. Viene inoltre salvaguardata e valorizzata una parte del corridoio ecologico costituito dal sistema della roggia Borgogna.

La **Variante n. 1** conferma le previsioni edificatorie relative al **Comparto "a"**, a destinazione residenziale, rettificandone il perimetro di intervento sul lato nord.

La **Variante n. 1** prevede inoltre la ripianificazione del **Comparto "b"**, a destinazione produttiva, riconducendolo all'interno degli **"Ambiti a destinazione produttiva di completamento – D2"** di cui all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole.

La **Variante n. 1** recepisce altresì il tratto del percorso ciclopedonale realizzato lungo la roggia.

Di seguito si evidenziano le modifiche apportate dalla **Variante n. 1** ai criteri d'intervento, agli indici urbanistico-edilizi di massima, alle vocazioni funzionali ed ai criteri di negoziazione.

Comparto "a"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale:	m ² 6.118
Indice territoriale (It):	n.d.
Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ² 1.500
Dotazione minima di servizi:	
- verde pubblico:	m ² 2.582
Altezza massima:	n. 3 piani
Modalità di attuazione:	Piano attuativo

Prescrizioni: Oltre alla cessione dei servizi, come sopra definiti, dovrà essere realizzata la porzione di pista ciclo-pedonale ricadente nel comparto (graficamente individuata nello schema) e dovrà essere realizzata una quinta arborea a separazione della parte residenziale da quella industriale. Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste. Dovrà essere garantita l'accessibilità al verde pubblico.



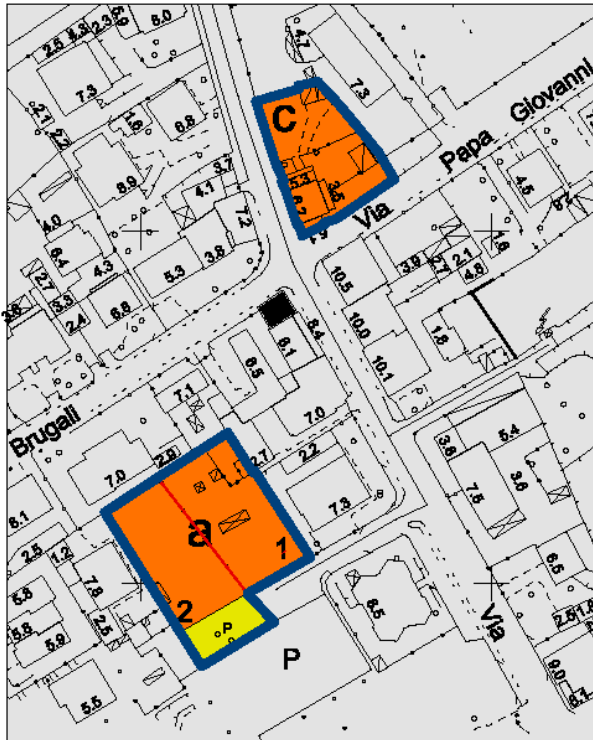
LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali
-  fascia di rispetto del reticolo idrico minore
-  Aree di salvaguardia degli ambiti residenziali

AT1

Schema aggiornato dell'Ambito di Trasformazione 1 (AT1)

- Ambito di Trasformazione 2 (AT2)



LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT2

L'ambito AT2, si colloca in prossimità dell'incrocio stradale tra la via Brugali, la via Papa Giovanni XXIII e le vie Casale e Castello. Considerato come luogo urbano non continuo, presenta come forte criticità l'incrocio viario che, seppur regolato da dispositivi semaforici, è da sempre luogo di forte congestionamento veicolare poiché punto di convergenza del traffico extra comunale diretto agli abitati di Scanzorosciate e di Albano.

In particolare l'ambito è caratterizzato da un'edificazione collocata a ridosso dei tracciati stradali dell'incrocio, che determinano condizioni di scarsa visibilità oltre che di notevole pericolosità negli attraversamenti pedonali di cui vi è solo parziale indicazione.

L'intervento previsto dal PGT vigente tende quindi a prefigurare la possibilità di arretramento di una parte dell'edificazione esistente e la demolizione di un fabbricato posto all'incrocio tra via Brugali e via Castello; oltre a ciò prevede un completamento dell'edificato attuando contestualmente l'incremento di uno spazio a parcheggio esistente.

Il PGT vigente suddivide l'ambito in due comparti, assegnando a ciascuno specifiche possibilità di intervento, ed individuando l'edificio da demolire, incentivando l'operazione mediante un meccanismo di recupero volumetrico da assegnare alla Onlus AEPER, attuale proprietaria

dell'edificio, che potrà ricollocare la volumetria sulla propria area sita in via Papa Giovanni XXIII, 45/a con destinazione a servizi.

La **Variante n. 1** conferma le previsioni edificatorie relative al **comparto "c"** prevedendo, in accoglimento dell'istanza partecipativa pervenuta dal proprietario dell'area, lo stralcio dell'**operazione 1** dal **Comparto "a"** e la ripianificazione della medesima all'interno degli "**Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato - B3**" di cui all'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole.

Di seguito si evidenziano le modifiche apportate dalla **Variante n. 1** ai criteri d'intervento, agli indici urbanistico-edilizi di massima, alle vocazioni funzionali ed ai criteri di negoziazione.

Comparto "a"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale:	m ² 1.077
Indice territoriale (It):	m ² /m ² 0,25
Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ² 270
Dotazione minima di servizi:	m ² 284
di cui parcheggi pubblici:	m ² 260
Altezza massima:	n. 2 piani
Modalità di attuazione:	Permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni: La trasformazione è finalizzata oltre che al completamento dell'area anche ad ampliare la dotazione del parcheggio posto a sud del comparto.

La nuova edificazione potrà quindi attivarsi a seguito di convenzionamento, rispettando le operazioni descritte e secondo le seguenti modalità:

- Dovrà essere ceduto il sedime da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di m² 260.

Comparto "c"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale:	m ² 960
Indice territoriale (It):	m ² /m ² 0,50
Edificabilità complessiva (s.l.p.):	m ² 480
Dotazione minima di servizi:	m ² 173
Altezza massima:	n. 2 piani

Modalità di attuazione: Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni: La trasformazione si pone l'obiettivo di ridisegnare l'assetto dell'area, arretrando l'edificazione esistente al fine di creare condizioni di maggiore sicurezza e visibilità stradale. Nell'attribuzione dell'It si è ricompreso il maggior onere di abbattimento degli edifici. In fase di progettazione dovranno essere definiti, e quindi ceduti, i sedimi che concorreranno alla configurazione dei nuovi spazi viari.



LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT2

Schema aggiornato dell'Ambito di Trasformazione 2 (AT2)

5.3 Riepilogo dati dimensionali Ambiti di Trasformazione confermati e parzialmente ripianificati

Ambito di Trasformazione	Superficie territoriale (m²)	Volume residenziale (m³)	S.l.p. produttiva (m²)	Servizi (m²)
AT1a	6.118	4.500	-	2.582
AT2a	1.077	810	-	284
AT2c	960	1.440*	-	173
AT 7	24.840	-	12.420	-
Totale	32.995	6.750	12.420	3.039

* l'operazione AT2c genera 153 m² di nuova s.l.p. tenuto conto dell'edificazione esistente stimata

6 LE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

6.1 Aggiornamento dell'offerta insediativa residenziale

La **Variante n. 1** conferma le previsioni insediative del vigente Documento di Piano, non prevedendo nuovi interventi urbanistici ad eccezione di quelli già previsti dal P.G.T. vigente, non attuati e confermati al precedente capitolo 5.

Al fabbisogno teorico complessivo decennale di 91.000 m³ di volume residenziale (n.273 alloggi), stimato dal vigente Documento di Piano, la Variante n. 1 al P.G.T. risponde con la seguente offerta aggiornata sulla base delle trasformazioni urbanistiche attuate ed in corso di realizzazione:

- 57.509,54 m³ all'interno degli interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione;
- 4.031,30 m³ all'interno dei lotti di completamento dei Piani Attuativi decaduti;
- 24.034,80 m³ all'interno dei Piani Attuativi in corso di attuazione (AT3, AT5, AT6);
- 6.750 m³ all'interno degli Ambiti di Trasformazione residenziali confermati (AT1a e AT2);
- 13.180,50 m³ all'interno delle operazioni di completamento dei lotti liberi edificabili (8.787 m² x 0,50 m²/m² x 3).

Dal punto di vista della dimensione complessiva delle proposte di piano, è da tener presente che il volume delle aree soggette a interventi urbanistici pre-vigenti in corso di attuazione (57.509,54 m³), è stato stimato nel potenziale esistente nella determinazione del fabbisogno residuo e pertanto non concorre alla determinazione delle quantità dell'offerta effettiva prevista.

Il **peso insediativo** effettivo residenziale della **Variante n. 1 al P.G.T.** risulta essere quindi pari a **47.996,60 m³**, corrispondente a n.144 alloggi e n. **320 abitanti** teorici.

6.2 Verifica dimensionamento del fabbisogno residenziale quinquennale

Il dimensionamento quinquennale proposto dal vigente Documento di Piano (par.11) risulta essere pari a 24.320 m³ (n.73 alloggi e n.162 abitanti), a fronte di un calcolo del fabbisogno pari a 18.648 m³ (n.56 alloggi e n.124 abitanti). L'attuazione del P.G.T. vigente ha determinato, nel primo quinquennio, l'attivazione volumetriche residenziali pari a 28.234,8 m³, relative ai Piani Attuativi degli AT3-AT5-AT6, oltre a 3.724,6 m³, relative agli interventi diretti residenziali, che soddisfano il fabbisogno calcolato, pur risultando superiori alle stime insediative quinquennali ipotizzate.

7 IL CONSUMO DI SUOLO

In riferimento alla verifica del consumo di suolo, si evidenzia la seguente situazione:

- il calcolo del fabbisogno abitativo, sviluppato nel paragrafo 5.4.1.12 della Relazione illustrativa del vigente Documento di Piano, è emerso un consumo di suolo decennale massimo (inteso come urbanizzazione di aree libere non edificate) pari a **83.000 m²** di superficie territoriale, mentre l'occupazione di suolo per il primo quinquennio risulta stimata in 17.000 m²;
- il consumo di suolo previsto dagli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente ammonta a **65.665,28 m²**, al netto delle superfici a verde pubblico ivi previste, così come riportato nella seguente tabella:

Ambito di Trasformazione	Superficie territoriale (m ²)	Superficie a verde pubblico (m ²)	Consumo di suolo (m ²)
AT 1a	6.835	2.582	6.835
AT 1b	3.905	835	3.905
AT 2a	2.075	-	2.075
AT 2c	960*	-	-
AT 3a	13.919	1.072	13.919
AT 3b	2.068	-	2.068
AT 4	3.410**	-	-
AT 5	7.345	327,50	7.017,5
AT 6	5.005,78	-	5.005,78
AT 7	24.840	-	24.840
AT 9	5.310	5.310	-
Totale	75.672,78		65.665,28

* intervento di ristrutturazione urbanistica in ambiti urbanizzati, non comporta consumo di suolo

** intervento previsto ad integrazione del P.I.I. in itinere precedentemente programmato

Il consumo di suolo previsto dal vigente Documento di Piano risulta pertanto essere notevolmente inferiore all'occupazione massima decennale prevedibile.

Gli Ambiti di Trasformazione attivati nel primo quinquennio hanno comportato un consumo di suolo, al netto delle superfici a verde pubblico ivi previste, pari a **30.348,18 m²**:

Piani Attuativi AT attivati	Superficie territoriale (m ²)	Superficie a verde pubblico (m ²)	Consumo di suolo (m ²)
P.A. "AT 3"	15.987,35	1.072,45	14.914,9
AT 4	3.410	-	3.410
P.A. "AT 5"	7.345	327,50	7.017,5
P.A. "AT 6"	5.005,78	-	5.005,78
Totale	31.748,13	1.399,95	30.348,18

La **Variante n. 1** determina, in virtù degli ambiti oggetto di ripianificazione, una lieve riduzione del consumo di suolo previsto dal P.G.T. vigente (così come definito dalla L.R. 31/2014), incrementando, se pur di poco, la superficie rurale, il tutto come meglio evidenziato nei dati dimensionali riportati nella seguente tabella:

SUPERFICI		Superficie territoriale comunale:			ha 271,36 (1+2+3)
Superficie territoriale complessiva interna al perimetro del tessuto urbano consolidato (art. 10, c. 1a, l.r.12/2005):					ha 88,67 (1)
PGT vigente* (ha)	Variante n. 1 (ha)	variazione (ha)	variazione %		
88,74	88,67 (1)	- 0,07	- 0,08		
<i>* sup. urbanizzata esistente o in corso di trasformazione (compresi i P.A. approvati)</i>					
Superficie territoriale degli Ambiti di Trasformazione esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato:					ha 0 (2=A+B+C)
di cui:	PGT vigente * (ha)	Variante n. 1 (ha)	variazione (ha)	variazione %	
Residenza	0	(A) 0	0	0	
Produttivo	0	(B) 0	0	0	
Terziario-Direz.-Commerciale	0	(C) 0	0	0	
<i>* aree di previsione del PGT esterne alla sup. urbanizzata esistente, calcolata come al punto precedente</i>					
Superficie territoriale rurale complessiva* (ambito di variante):					ha 182,69 (3)
PGT vigente (ha)	Variante n. 1 (ha)	variazione (ha)	variazione %		
182,45	182,69 (3)	+ 0,24	+ 0,13		
<i>* sup. residua (territorio non urbanizzato e urbanizzabile)</i>					

8 IL SISTEMA DEI SERVIZI

8.1 Aggiornamento dotazione di servizi esistenti

La popolazione residente, al 30/09/2016, del Comune di Torre de' Roveri risulta pari a 2.450 abitanti, aumentati di n. 175 unità (pari al 7,14%), rispetto alla popolazione residente al 31/12/2008 (pari a 2.275 abitanti) ed utilizzata come parametro di riferimento per il calcolo della dotazione di servizi del PGT vigente.

La riagggregazione dei dati che costituiscono l'aggiornamento della dotazione esistente, al 30/09/2016, di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene riportata in forma sintetica nella seguente tabella.

Comune di Torre de' Roveri – Dotazione servizi esistenti (calcolati in rapporto ad una popolazione di 2.450 abitanti al 30/09/2016)				
Tipologie servizi	Superficie servizi (m ²)	Dotazione esistente (m ² /abitanti)	Dotazione min. ex legge* (m ² /abitanti)	Differenza dotazione ex legge (m ² /abitanti)
Aree per attrezzature collettive	37.611			
SLP per attrezzature collettive	9.920			
Attrezzature collettive complessive	47.531	19,40		
Aree per attrezzature per l'istruzione	6.420			
SLP per attrezzature per l'istruzione	2.746			
Attrezzature per l'istruzione complessive	9.166	3,74		
Parcheggi	26.432	10,79		
Verde	20.919	8,54		
Totale	104.048	42,47	18,00	+ 24,47

*rif. art. 9 L.R. 12/2005

La situazione attuale del Comune di Torre de' Roveri è caratterizzata da una buona dotazione complessiva di servizi (42,47 m²/abitante), che risulta incrementata rispetto alla dotazione complessiva pre-vigente, anche in riferimento alle specifiche tipologie di servizio, come evidenziato dalla seguente tabella:

Tipologie servizi	Superficie servizi al 31/12/2008 (m ²)	Superficie servizi al 30/09/2016 (m ²)	Differenza superficie servizi (m ²)	Dotazione servizi al 31/12/2008 (m ² /abitanti)	Dotazione servizi al 30/09/2016 (m ² /abitanti)	Differenza dotazione servizi (m ² /abitanti)
Aree per attrezzature collettive	37.606	37.611				
SLP per attrezzature collettive	7.489	9.920				
Attrezzature collettive complessive	45.095	47.531	+ 2.436	19,82	19,40	- 0,42
Aree per attrezzature per l'istruzione	5.099	6.420				
SLP per attrezzature per l'istruzione	2.048	2.746				
Attrezzature per l'istruzione complessive	7.147	9.166	+ 2.019	3,14	3,74	+ 0.6
Parcheggi	21.261	26.432	+ 5.171	9,35	10,79	+ 1.44
Verde	17.828	20.919	+ 3.091	7,84	8,54	+ 0.70
Totale	91.331	104.048	+ 12.717	40,15	42,47	+ 2,32

L'attuazione del PGT vigente, unitamente all'attuazione dei piani attuativi pre-vigenti, ha di fatto incrementato la superficie e la dotazione complessiva di servizi, con particolare riferimento alle superfici a verde, parcheggi ed ai servizi per l'istruzione, a fronte di un limitato incremento degli abitanti residenti.

8.2 Aggiornamento dotazione di servizi in previsione

Per valutare la dotazione complessiva dei servizi a livello comunale occorre considerare, in aggiunta alla situazione esistente aggiornata al 30/09/2016, anche le dotazioni aggiornate di servizi derivanti dalle previsioni dei piani attuativi in corso di attuazione (al netto dei servizi già realizzati e collaudati) e dei servizi di progetto della Variante n. 1 al PGT.

a) Dotazioni servizi in previsione nei piani attuativi in corso di attuazione:

P.L. "Quartiere De' Roveri":		
- parcheggi pubblici	m ²	2.605,20
- verde pubblico	m ²	7.177,87
P.I.I. "Isolato via Monte Grappa – via Astori":		
- parcheggi uso pubblico	m ²	676,00
P.I.I. "Borgo Villa Astori":		
- piazza	m ²	419,74
- edilizia sociale (SLP)	m ²	270,00
SUAP "Il Casale":		
- percorsi ciclopedonali	m ²	112,02
P.A. "AT3":		
- verde pubblico	m ²	1.072,45
- parcheggi pubblici	m ²	1.134,60
- edilizia pubblica	m ²	2.111,48
Totale servizi in corso di attuazione	m²	15.579,36
di cui:		
- parcheggi	m ²	4.415,80
- verde	m ²	8.362,34
- attrezzature collettive	m ²	2.801,22

b) Dotazione di servizi di progetto della Variante n.1 al PGT

Servizi Ambiti di trasformazione AT1a-AT2-AT7	m ²	3.039,00
Parcheggio pubblico lotto 1 – Ambito B1	m ²	330,00
Verde pubblico (ex AT9)	m ²	4.785,83
Totale servizi di progetto	m²	8.154,83
di cui:		
- parcheggi	m ²	787,00
- verde	m ²	7.367,83

c) <u>Totale dotazione di servizi in previsione</u>	m²	23.734,19
di cui:		
- parcheggi	m ²	5.202,80
- verde	m ²	15.730,17
- attrezzature collettive	m ²	2.801,22

8.3 Aggiornamento dotazione di servizi complessiva

A fronte delle risultanze precedenti, la dotazione complessiva di servizi complessiva prevista dalla Variante n. 1 al PGT è così riassunta:

Dotazione servizi complessiva

Servizi esistenti al 30/09/2016:	m ²	104.048,00
Servizi in corso di attuazione:	m ²	15.579,36
Servizi di progetto:	m ²	<u>8.154,83</u>
Totale dotazione servizi:	m²	127.782,19

Calcolo abitanti di previsione

Popolazione residente al 30/09/2016:	n.	2.450
Previsioni insediative Variante n. 1 (abitanti teorici)	n.	<u>320</u>
Totale abitanti di previsione:	n.	2.770

Dotazione complessiva servizi/abitante

mq 127.782,19 / 2.770 abitanti: **m²/ab. 46,13 > 18 m²/ ab.**

Calcolata su una previsione di n. 2.770 abitanti, la dotazione complessiva di servizi risulta pari a mq. 46,13 m²/abitante, superiore alla dotazione minima di legge, fissata in 18 m²/abitante dall'art. 9 della L.R. 12/2005.

9. ELENCO DEGLI ELABORATI

Si riporta, di seguito, l'elenco degli elaborati alla Variante n.1 al PGT:

A 2 - Quadro ricognitivo e programmatico

A 2.5var1 - Tavola dei vincoli

A 2.6var1 - Tavola delle istanze e proposte della cittadinanza Variante n. 1

A 3 - Quadro conoscitivo del territorio comunale

A 3.5 - Valutazioni preliminari di Piano

A 3.5.1var1 - Tavola dello stato di attuazione del PGT

A 4 - Documento di Piano

A 4.1var1 - Relazione illustrativa Variante n. 1 – Disciplina Ambiti di Trasformazione

A 4.2var1 - Tavola delle previsioni di Piano

A 4.3var1 - Tavola della fattibilità geologico-sismica relativa alle previsioni di Piano

A 5.1var1 - Localizzazione delle osservazioni pervenute

A 5.2var1 - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

B - Piano dei Servizi

Bvar1 - Norme Tecniche di Attuazione - Schede di rilievo dei servizi esistenti modificate

B1var1 - Tavola dei Servizi - scala 1:2.000

B - Piano delle regole

C1a-ovest var1 - Tavola delle regole - scala 1:2.000

C1b-est var1 - Tavola delle regole - scala 1:2.000

C4var1 - Planimetria delle Regole - Nuclei di interesse paesistico-ambientale

C5_{2/3}var1 - Inventario dei nuclei di antica formazione – Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto (schede nn. 60-61-79.5-80.5)

C6var1 - Inventario dei nuclei di interesse paesistico-ambientale – A2 - Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto (schede nn. 87-87A)

C7var1 - Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO

DISCIPLINA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

Ambito AT1

AT1 comparto "a"

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale :	m ² 6.118
indice utilizz. territoriale It:	SLP definita
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 1.500
Dimensione delle aree:	
area residenziale	3.536 m ²
area a verde pubblico	2.582 m ²
Rapporto di copertura Rc:	30%
Altezza massima:	9,00 mt
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo

Prescrizioni:

Previsione di un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il confine a Sud, inoltre tra l'area a destinazione industriale e l'area a destinazione residenziale è da prevedere la realizzazione di una fascia a verde con filari alberati.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Dovrà essere garantita l'accessibilità al verde pubblico.

Ambito AT2

AT2 comparto "a"

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 1.077
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,25
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 270
dotazione di standard minima:	m ² 284
di cui:	
- parcheggio	m ² 260
Altezza massima:	6,50 mt
Rapporto di copertura Rc:	30%
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

La trasformazione è finalizzata oltre che al completamento dell'area anche ad ampliare la dotazione del parcheggio posto a sud del comparto.

La nuova edificazione potrà quindi attivarsi a seguito di convenzionamento, rispettando le operazioni descritte e secondo le seguenti modalità:

- Dovrà essere ceduto il sedime da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di m² 260.

AT2 comparto "c"

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 960
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,50
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 480
dotazione standard minimo:	m ² 173
Altezza massima:	6,50 mt
Rapporto di copertura Rc:	30%
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo / permesso di costruire convenzionato
Prescrizioni:	

La trasformazione si pone l'obiettivo di ridisegnare l'assetto dell'area, arretrando l'edificazione esistente al fine di creare condizioni di maggiore sicurezza e visibilità stradale. Nell'attribuzione dell'It si è ricompreso il maggior onere di abbattimento degli edifici. In fase di progettazione dovranno essere definiti, e quindi ceduti, i sedimi che concorreranno alla configurazione dei nuovi spazi viari.

Ambito AT7

L'ambito a destinazione industriale si ripartisce in quattro sottosettori:

Ambito AT7-1

destinazione principale:	industriale / artigianale
superficie territoriale:	m ² 8.183
indice territoriale If:	0,50 m ² /1 m ² Sf
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 4.091
Rapporto di copertura massimo:	50 %
Superficie permeabile:	15%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

- La zona urbanistica individuata con fascia di rispetto stradale concorre nel conteggio degli indici urbanistici ivi previsti.

Prescrizioni:

la trasformazione è subordinata:

- alla cessione di una fascia di 7 mt. sul lato nord-est (così come indicato graficamente), sino alla proprietà del mappale n. 55, costituentesi come accesso carrabile all'ambito AT2; tale cessione verrà considerata a scomputo degli standard dovuti.
- Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-2

destinazione principale: industriale / artigianale

superficie territoriale: m² 8.040

indice territoriale If: 0,50 m²/1 m²Sf

edificabilità complessiva (SLP): m² 4.020

Rapporto di copertura massimo: 50 %

Superficie permeabile: 15%

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-3

destinazione principale: industriale / artigianale

superficie territoriale: m² 4.520

indice territoriale If: 0,50 m²/1 m²Sf

edificabilità complessiva (SLP): m² 2.260

Rapporto di copertura massimo: 50 %

Superficie permeabile: 15%

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-4

destinazione principale:	industriale / artigianale
superficie territoriale:	m ² 4.097
indice territoriale If:	0,50 m ² /1 m ² Sf
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 2.049
Rapporto di copertura massimo:	50 %
Superficie permeabile:	15%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.