



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L.R.11.03.2005 n. 12

VARIANTE GENERALE 2013

1 DOCUMENTO DI PIANO

Relazione

I fase e II fase

[Modifiche a seguito accoglimento osservazioni compresa oss.ARPA e VIC](#)

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. **Tullio Lazzarini** (aspetti territoriali e urbanistici)
- **Studio Associato Professione Ambiente** (aspetti ambientali)
- Dott. Geol. **Guido Torresani** (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Dott.Ing. **Gianandrea Delindati** (coordinamento comunale)

maggio 2013

agosto 2013

novembre 2013

[marzo 2014](#)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Relazione

CAPITOLO 0

Il nuovo quadro della pianificazione comunale

0.1) Premessa

La L.R. 12 introduce un nuovo quadro per la pianificazione comunale che si sintetizza in un nuovo strumento, il P.G.T., articolato in 3 componenti con una strategia unica, il documento di piano e 2 strumenti operativi, il piano dei servizi e il piano delle regole.

Nello stesso tempo la legge afferma che poiché i sistemi urbani sono caratterizzati da rapporti di interdipendenza tra soggetti pubblici e privati e da una “ *sovrapposizione di funzioni e organizzazioni spaziali in cui il soggetto pubblico non è più il solo interlocutore di riferimento nella definizione delle trasformazioni territoriali* ” è necessario trovare un nuovo sistema di pianificazione territoriale per ricercare condizioni di sviluppo compatibili con le risorse disponibili “ *nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia* ” (art. 1 ; L.R. 12/2005)

Parimenti in questa visione cambia anche il controllo della gestione e del conseguimento di obiettivi da raggiungere, fino ad oggi esercitati in base ad autorizzazioni, che deve trasformarsi in un modello che contempla la verifica attraverso una collaborazione tra istituzioni diverse, Enti territoriali comunali e provinciali ecc.. che condividano in modo culturalmente condiviso obiettivi comuni.

In altre parole l'obiettivo generico dello sviluppo di un territorio deve essere definito in rapporto alle normative statali e comunitarie e con il coinvolgimento di tutte le organizzazioni territoriali, alle diverse scale, che contribuiscono alla definizione delle peculiarità dei diversi territori della Lombardia.

Il Comune di Orzinuovi è dotato di un piano regolatore generale approvato dalla G.R. con deliberazione 31320 del 20/09/1997 e redatto nell'anno 1995 con dimensionamento residenziale verificato 1995-2005.

Con la variante si riverificò la capienza del P.R.G., allora vigente, riconfermandone le previsioni sia in termini quantitativi che dal punto di vista della estensione e localizzazione delle aree di espansione, ritenendo le previsioni ancora adeguate fino al 2005.

Sempre nella stessa variante, si analizzarono le parti dei nuclei di antica formazione facenti parte delle zone A del P.R.G., ad eccezione della zona del capoluogo interna alle mura venete, già oggetto di un piano particolareggiato esecutivo redatto e approvato il 20/10/84, per le quali zone A, si propose nuova normativa di intervento a semplice concessione edilizia.

Nell'anno 1999 si è proceduto a revisionare la normativa applicata all'interno delle mura venete nel capoluogo, con uno studio apposito tradotto in variante al P.R.G. e riguardante le modalità di intervento sugli immobili contenuti nel perimetro.

Lo studio, oltreché alla normativa revisionata, per il centro storico all'interno delle mura venete, fornisce tavole che chiariscono la normativa, redatte in scala 1:200 riportanti piante e prospetti regolatori di tutte le vie del centro storico, nelle quali vengono evidenziate le modalità di intervento per ogni singolo edificio, da attuarsi a mezzo di una semplice concessione edilizia.

La variante 1995 ha confermato la capacità insediativa prevista dal P.R.G. del 1990 e l'ha verificata

ritenendola adeguata alle nuove previsioni fino al 2005, ha proposto correzioni cartografiche e normative ed ha proposto per la prima volta un accenno di piano quadro dei servizi comunali, che connette servizi esistenti e di previsione con le infrastrutture necessarie per la loro fruibilità e potenziamento.

Successivamente si approvarono i seguenti strumenti in variante

Variante del G.R. 31320 del 29/09/1997 e successiva rettifica G.R. VI/35511 del 07/04/1998

Variante secondo la L.R. n° 23/97 del CC. N° 22 del 16/04/2003, aggiornamento cartografico

Variante al PRG definitivamente approvata e pubblicata sul BURL n°48 il 24/11/2004

Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R.12/2005 adottato il e definitivamente approvato dal C.C il 23 giugno 2007 con del.n.34

Variante n. 1 al PGT del definitivamente approvata dal C.C. il 5 novembre 2008 con del.n.72 l

Variante n. 2 al PGT riguardante le cascine e le zone agricole adottata dal C.C. il 12 febbraio 2013 con del.07 (istruttoria in corso)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato il 03/08/1971

APPROVATO il 04/06/1974 (Decreto Reg. Lomb. N. 8531)

Istanze dei cittadini

N°23 istanze pervenute,

0.2) Il nuovo quadro della pianificazione Comunale

Alla luce della L.R. 12/2005 e delle modalità emesse dalla Regione Lombardia un Piano di Governo del Territorio Comunale deve uniformarsi ai seguenti indirizzi :

Avere strategie uniche

I 3 documenti del P.G.T. devono indicare strategie e operatività unitarie delle azioni che si vogliono intraprendere (il Documento di Piano si conclude con il Piano delle Regole e il Piano dei servizi.)

Essere un piano/processo aperto alle evoluzioni e pronto alle modifiche dovute al mutare delle condizioni socio-economiche e territoriali (il Documento di Piano ha una durata di 5 anni)

Essere un programma legato ad un orizzonte temporale e alla disponibilità delle risorse (il Documento di Piano ha una durata di 5 anni)

Essere rapportato alla sostenibilità socio-economica e ambientale e quindi sempre interrelato alle valutazioni paesaggistiche e ambientali (il Piano Paesistico locale, il P.T.R.)

Deve essere condiviso :

- dalle conoscenze del sistema informativo territoriale (il S.I.T.)
- nella strategia da chi interagisce nel territorio e quindi ha presentato proposte in tal senso (le risposte alle domande dei cittadini)
- dai fruitori del piano sia nel momento di elaborazione che nei momenti della verifica (le assemblee e le condivisioni)

Deve assumersi la responsabilità :

- di contribuire a visioni territoriali anche di scala diversa e più ampia di quella comunale (la compensazione, le infrastrutture sovraordinate)
- di attuare le strategie territoriali condivise sia alla scala maggiore che a quella comunale (i rapporti con il P.T.C.P. e il P.T.R.)
- di proporre strategie territoriali anche differenti da quelle a scala maggiore in un rapporto dialettico con la Regione (che dà atti d'indirizzo) e la Provincia (che è il riferimento per il governo dei sistemi locali)

Deve indicare meccanismi perequativi e compensativi finanziari, ambientali e di incentivazione urbanistica affinché gli obiettivi del piano vengano condivisi, con sostenibilità economica ed ambientale, al fine di potenziare, migliorare, valorizzare luoghi e paesaggi dell'abitato e del territorio, contribuendo al miglioramento della qualità dei luoghi (estensione dei P.I.I., indice unico di edificabilità per ambiti omogenei, trasformazione degli oneri in fondi per il Comune)

0.3) Il P.G.T. : i 3 livelli del piano

Il Documento di Piano è la strategia complessiva del comune per lo sviluppo socio-economico e infrastrutturale e quindi :

- definisce con la comunità lo scenario di sviluppo e la coinvolge attraverso attori pubblici e privati per il conseguimento degli obiettivi
- verifica, attraverso appositi strumenti, la sostenibilità ambientale e la coerenza paesistica dello sviluppo
- definisce la compatibilità delle previsioni di intervento con le risorse pubbliche e private disponibili
- in quanto documento strategico non produce effetti sul regime giuridico dei suoli

Il Piano delle Regole disciplina attraverso tavole e norme tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di espansione o trasformazione che hanno modalità di attuazione apposite desunte dal Documento di Piano

Il Piano dei Servizi rappresenta un disegno strategico della città che parte non più dalla risposta ad esigenze di sviluppo ma dal soddisfacimento delle esigenze di vivibilità e qualità dei servizi alla persona insediate e da insediare; in questa visione la legge fissa la quantità minima per servizi pubblici e privati da assicurare a 18 mq/abitante e afferma che i servizi sono premesse dello sviluppo considerato.

Il Piano dei Servizi è integrato obbligatoriamente dal P.U.G.G.S. (piano dei servizi nel sottosuolo).

Piano delle Regole e Piano dei Servizi determinano effetti giuridici sul regime dei suoli con le limitazioni sulla validità dei vincoli prevista dalle leggi.

0.4) Il P.G.T. e la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

La novità introdotta dall'art. 4 della L.R. 12/2005 è la V.A.S. che ha il compito di valutare la sostenibilità del Documento di Piano in quanto processo da integrare con la pianificazione, ed elemento di legittimazione delle scelte operate dal Documento di Piano.

Pertanto le impostazioni derivanti dallo studio devono essere sottoposte alla V.A.S. ed essere congruenti. A tal fine l'Amministrazione Comunale deve individuare, fin dalle prime fasi del P.G.T., i soggetti e le Autorità con competenza ambientale che l'Amministrazione procedente ritiene siano titolari di interessi potenzialmente coinvolti e che debbono esprimersi in momenti consultivi prefissati sulla valutazione ambientale del P.G.T.

La procedura della V.A.S. si applica attraverso una serie di passaggi nella fase di impostazione ed elaborazione del P.G.T. così come riassunto nel capitolo successivo.

CAPITOLO 1

1.1) Il Documento di Piano

Avendo dimensione strategica per la politica comunale si divide in una visione complessiva del territorio comunale e nell'elaborazione di una serie di obiettivi conseguenti da perseguire con strumenti adeguati indicati nel P.G.T. , nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

La visione complessiva del territorio comunale

L'art. 8 comma 1 lettera a della L.R. 12/2005 considera necessario conoscere il territorio attraverso un quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune. Queste informazioni si ottengono da una serie di indagini sul sistema socio-economico locale e dal recepimento di atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (dalla Regione attraverso il P.T.R., dalla Provincia attraverso il P.T.C.P., dal Parco dell'Oglio attraverso il del P.T. del parco , senza tralasciare le previsioni prevalenti sulla pianificazione comunale afferenti alle reti stradali o a eventuali strumenti di settore come il P.A.I.(piano assetto idrogeologico).

Al quadro complessivo concorrono anche i vincoli definiti dalla legislazione vigente, le fasce di rispetto di varia natura comprese quelle derivanti da aziende a rischio di incidente rilevante e i suggerimenti e le istanze provenienti dai cittadini.

Queste informazioni sono contenute nella presente relazione e nelle tavole del Documento di Piano e verranno brevemente commentate sempre in questa relazione, con riferimento al numero di tavola di cui si tratta.

1.A.) Quadro ricognitivo di riferimento

Tav.1.A.1.) Inquadramento Territoriale

Il Comune di Orzinuovi è capoluogo della U.S.S.L. n. 42, ora facente parte dell'area 19 e fa parte dei Comuni della bassa pianura bresciana occidentale.

Il comune di Orzinuovi è di pianura, con altitudine massima di 94 m, minima di 62 m e con il capoluogo a 85 m. Il territorio comunale è attraversato in senso est-ovest dalla strada statale 235 Brescia-Crema -Milano che si incrocia con la strada provinciale 668 per Lonato, ora statale 235 nel territorio di Orzinuovi; in senso nord-sud attraversano il capoluogo la strada provinciale n.2 Chiari-Borgo San Giacomo. Le strade per Villachiera e Verolanuova sono comunali.

Il territorio comunale si estende per 4.810 ha di cui 4302 per superficie agraria e forestale e 508 a terreno improduttivo.

Altre strade comunali importanti sono a nord ovest la strada per Aguzzano - Belprato

a sud ovest la strada per Barco

a nord est la strada per Cesarina.

Il casello autostradale più vicino è quello di Manerbio, a circa 20 Km, sulla A21, Brescia-Piacenza – Torino. Non distante, 24 Km, è il casello di Palazzolo sull'Oglio sulla A4, Milano-Venezia.

Il territorio di Orzinuovi non verrà direttamente interessato dal potenziamento del corridoio 5 Lisbona –Kiev ma il casello della nuova autostrada Brebemi si posizionerà a Chiari sulla provinciale n. 2 a circa 13 km. dalla città.

Il Comune di Orzinuovi è da sempre il centro più importante della bassa pianura occidentale ed ha una struttura che si sviluppa da ovest ad est composta da :

a) un'ampia parte di piana lungo il fiume Oglio.

b) un'appendice con la frazione di Pudiano ad est incuneata nel territorio di Pompiano e San Paolo. La struttura dei nuclei sparsi è rimasta sostanzialmente intatta fino ad oggi mentre il capoluogo ha avuto uno sviluppo edilizio notevole che ha fatto occupare gran parte delle aree intorno al nucleo storico originario e parte delle aree interne allo stesso.

Rilevanti porzioni di territorio agricolo caratterizzati da grandi cascinali, sono rimaste integre e mantengono le caratteristiche originarie.

Le attività produttive commerciali sono localizzate prevalentemente ad est del capoluogo lungo il viale Adua

a seguito di un P.I.P. di iniziativa comunale iniziato negli anni 70 ed ora completato.

L'espansione residenziale degli ultimi 30 anni si è realizzata a corona del capoluogo, in special modo nel quartiere Giardino, quartiere di iniziativa comunale con ampia dotazione di servizi adeguati all'insediamento e, recentemente, a nord, lungo la strada per Convento Aguzzano.

In altre parole le aree residenziali che erano previste fino al 2005 sono state attuate e le aree produttive ancora da utilizzare sono incuneate ad ovest nelle lottizzazioni residenziali e necessitano di più idonea localizzazione.

Con il PGT del 2006, si sono poste in opera altre aree produttive attigue agli insediamenti produttivi su viale Adua e alle aree dello SUAP localizzate lungo la prima parte della 668, concordando con la Provincia una tangenziale est dell'abitato sufficientemente lontana dallo stesso in modo tale da non costituire barriera ad una eventuale espansione residenziale verso est qualora se ne manifestasse necessità.

Sempre con il PGT si sono individuate altre aree di espansione residenziale distribuite a corona del centro abitato per ottenere dalle urbanizzazioni esistenti e da quelle previste, i vantaggi necessari alla città in termini di viabilità.

Le frazioni sono Barco, verso sud-ovest, Pudiano e est, Coniolo e Rossa a sud est Ovanengo a sud.

Il territorio comunale si estende sulla riva sinistra del fiume Oglio ed è interessato dal parco omonimo.

Come si è accennato la Brebemi passerà a circa 13 km. da Orzinuovi; l'infrastruttura in corso di completamento contribuisce ad irrobustire il corridoio 5 Lisbona-Kiev, formato da rete ferroviaria ad alta capacità e raddoppio dell'autostrada nel tratto BS-MI con la nuova autostrada.

Un corridoio consiste di fatto in:

- a) più infrastrutture lineari multimodali in una stessa porzione di territorio;
- b) intorno ad esse si definisce, attraverso l'insieme di punti serviti e interconnessi un ambito territoriale;
- c) all'interno di questo ambito sono presenti e devono ulteriormente svilupparsi relazioni economiche "forti" tra i punti del Corridoio;

sul Corridoio devono essere fatte convergere risorse finanziarie ed opportunità localizzative che aumentino nel tempo l'attrazione del Corridoio, la coesione dei punti ad esso relazionati ed il sistema economico di cui esso costituisce l'innervamento centrale.

I tracciati prescelti per i corridoi partono in genere da situazioni largamente consolidate: l'azione che si deve svolgere è quella di adeguare ciò che già esiste – e non si tratta solo di infrastrutture, ma anche di sistemi di relazioni - al nuovo ruolo transregionale e transnazionale che l'indicazione del corridoio suscita. Si tratta certo anche di adeguamento materiale. Ma la realizzazione del corridoio esplica piuttosto effetti di crescita e di modificazione dell'esistente piuttosto che di opere ex novo.

Nel caso del corridoio della Brebemi e Alta Capacità si tratta però di opere nuove che vengono a modificare profondamente un ambiente agricolo consolidato, facendo assumere al territorio una funzione largamente al di sopra di quella originariamente posseduta: ciò comporta sia una concentrazione su tali infrastrutture di investimenti, sia una visione condivisa a livello locale delle nuove funzioni.

Nel Documento delle criticità, allegato al "Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale" il rapporto tra Corridoio 5 e reti di trasporto lombarde viene così evidenziato:

"Rispetto alle più ampie visioni nazionali ed europee la Lombardia si pone due prospettive, quella dell'attraversamento dei valichi alpini e quello di centralità geopolitica nel contesto delle reti europee di attraversamento Nord-Sud ed Est-Ovest. I programmi di intervento regionale puntano sostanzialmente al completamento del sistema aeroportuale, allo sviluppo del sistema ferroviario e alla sua integrazione con la rete europea, al riassetto della rete viabilistica, allo sviluppo della rete di trasporto pubblico a guida vincolata, allo sviluppo dell'intermodalità e della logistica, alla razionalizzazione e all'ottimizzazione della rete di trasporto pubblico automobilistica. I principali benefici del Corridoio 5 saranno costituiti dal drastico abbattimento dei tempi di percorrenza (si impiegheranno 2 ore e 40 minuti da Milano a Trieste anziché le 5 di oggi) e dal riequilibrio modale a favore del trasporto ferroviario, vero e proprio percorso alternativo per decongestionare le strade.

Il corridoio 5 riveste un'importanza vitale per i paesi che vengono direttamente attraversati da esso, ma anche per quei territori limitrofi che beneficeranno seppure indirettamente del miglioramento delle vie di transito, soprattutto nel collegamento con i corridoi Nord-Sud. In particolare, all'esigenza di trasferire su rotaia il traffico merci che oggi si svolge su gomma va incontro il progetto dell'Alta Velocità Lione-Torino-Trieste, senza però tralasciare il necessario potenziamento del sistema autostradale, dato che il passaggio di una quota del traffico merci da gomma a rotaia non riuscirà ad assorbire del tutto il previsto aumento del traffico complessivo, che nell'ultimo decennio, per quanto relativo al trasporto merci, è aumentato del

32,7%. La Lombardia è inoltre impegnata nella realizzazione di opere strategiche complementari al Corridoio 5, che non rappresenta pertanto un semplice asse infrastrutturale a sé stante, ma interessa aree vaste che nel segmento del corridoio 5 sono supportate a sud dagli hub portuali del sistema tirrenico e del sistema adriatico, a nord dagli assi stradali e ferroviari dei valichi del Sempione, del Gottardo e del Brennero.”

Non c'è dubbio che l'avanzamento della realizzazione del Corridoio 5 avrà positive ricadute su Orzinuovi con il miglioramento dell'accessibilità, la razionalizzazione degli accessi alla rete viabilistica, il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche. Le politiche locali contenute nel P.G.T. mirano a razionalizzare le infrastrutture del trasporto che attraversano e servono il paese pur nella consapevolezza della specificità del territorio e della politica di compensazione ambientale da mettere in atto per sopportare l'impatto che infrastrutture del genere possono avere.

Il quadro della programmazione intercomunale

Nel mosaico degli strumenti urbanistici comunali dei paesi contermini emerge la previsione di collegare la variante alla ex S.S.235 già realizzata nel territorio di Orzivecchi con la tangenziale est prevista dal Pgt 2006 di Orzinuovi e per la quale esiste accordo tra comune e Provincia di Brescia per la realizzazione del primo tratto dalla ex S.S.668 a via Lonato ;la previsione dovrebbe essere a carico alla Provincia fino alla vecchia strada per Lonato.

Il PGT variante generale 2013 ,conferma questo tracciato anche se auspica che venga corretto al fine di non intercettare una testa di fontanile sulla strada per Lonato e nella convinzione,non tradotta in progetto, che lo sbocco sulla strada per Verolanuova debba essere più spostato verso sud.

Tav.1.A.2) Prescrizioni del P.T.R.

Dalla relazione del documento di piano del P.T.R del gennaio 2010

1. La strategia regionale per lo sviluppo competitivo e armonioso del territorio.

*Nel nuovo sistema della pianificazione delineato dalla “Legge per il governo del territorio”, il mandato assegnato al Piano Territoriale Regionale (PTR) richiede la definizione chiara di **un quadro strategico di riferimento** che individui gli obiettivi di sviluppo per il territorio regionale*

.....

Il PTR è lo strumento di indirizzo e orientamento per il territorio regionale che definisce in maniera integrata gli obiettivi generali di sviluppo attraverso indirizzi, orientamenti e prescrizioni, che hanno efficacia diretta su altri strumenti di pianificazione, ed è anche lo strumento che porta a sistema le politiche settoriali riconducendole ad obiettivi di sviluppo territoriale equilibrato.

Il PTR si raccorda con un visione più generale di scala sovraregionale, promuovendo la collaborazione interistituzionale con i territori confinanti al fine di delineare strategie condivise e coordinare le progettualità

.....

La prima assunzione del piano è quindi la dichiarazione del sistema di obiettivi che vengono individuati per lo sviluppo del territorio della Lombardia.

1.1 Il sistema degli obiettivi: dalla programmazione regionale agli obiettivi del PTR

Gli obiettivi del PTR sono costruiti (e aggiornati) sulla base degli indirizzi e delle politiche della programmazione regionale, in particolare del Programma Regionale di Sviluppo, del Documento di

Programmazione Economico Finanziaria Regionale, dei Piani di settore e della programmazione nazionale e comunitaria.

*Essi muovono dai principi comunitari per lo Sviluppo del Territorio e dalla Strategia di Lisbona-Göteborg, attraversano le politiche nazionali per lo sviluppo e si incentrano sui contenuti e i temi forti della programmazione regionale, avendo come obiettivo **ultimo il miglioramento della qualità della vita dei cittadini.***

Ne risulta un sistema di obiettivi, articolato e integrato, dove trovano spazio i temi e le politiche che agiscono sulle diverse componenti del territorio.

.....

1.2. Il ruolo del PTR per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini lombardi

*Il Piano Territoriale Regionale ha come obiettivo fondamentale il costante **miglioramento della qualità della vita dei cittadini** nel loro territorio secondo i principi dello sviluppo sostenibile.*

Il concetto di sviluppo sostenibile fatto proprio dalla Commissione Europea fa riferimento ad una crescita economica che risponda alle esigenze del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, economiche e sociali.

.....

Questa modalità di sviluppo, finalizzata a migliorare le condizioni di vita delle persone tutelando il loro ambiente, va garantita a breve, a medio e soprattutto a lungo termine ed è perseguibile ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- 1. **la sostenibilità economica:** lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti*
- 2. **la sostenibilità sociale:** lo sviluppo deve essere socialmente equo, sia in termini intergenerazionali che intragenerazionali*
- 3. **la sostenibilità ambientale:** lo sviluppo economico e sociale deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali ed*

energetiche, del paesaggio e del patrimonio culturale, senza compromettere le caratteristiche che consentono la sua conservazione.

Lo sviluppo sostenibile diventa pertanto un obiettivo che coinvolge tutti: istituzioni, imprese, associazioni, cittadini. Si attua attraverso una nuova generazione di strumenti di programmazione e di politiche che richiedono nuovi strumenti conoscitivi, economici, informativi, partecipativi.

1.3 Tre macro-obiettivi per la sostenibilità

Il PTR definisce tre macro - obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

1 rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

2 riequilibrare il territorio lombardo

3 proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Essi discendono dagli obiettivi di sostenibilità della Comunità Europea: coesione sociale ed economica, conservazione delle risorse naturali e del patrimonio culturale, competitività equilibrata dei territori.

3.3 L'azione per il paesaggio

Dal marzo 2001 fino al febbraio 2010, è stato vigente in Lombardia il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio regionale ai sensi delle leggi regionali 57/1985 e 18/1997 e del D. Lgs. 490/1999 allora vigenti. Il Piano ha sancito i principi base della politica di tutela del paesaggio regionale, esprimendo le priorità programmatiche della Regione Lombardia per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi lombardi ed indirizzando l'attività degli enti di governo del territorio:

- tutto il territorio merita attenzione paesaggistica, il piano quindi lo coinvolge interamente
- non vi è tutela del paesaggio senza una cultura del paesaggio radicata a livello locale
- la tutela e la valorizzazione dei paesaggi necessitano di un'attenta pianificazione territoriale e urbanistica e di una corretta impostazione dei progetti, tramite i quali le previsioni di piano si sostanziano
- si deve promuovere una crescente attenzione al paesaggio nell'ambito delle politiche di settore ad incidenza territoriale.

I principi base si correlano alle finalità di tutela, sinteticamente riconducibili a:

- conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e leggibilità dei paesaggi di Lombardia
- miglioramento della qualità paesaggistica e diffusione della consapevolezza sui valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il piano approvato ha definito il quadro delle regole con il quale si è dato avvio alla costruzione del cosiddetto **Piano del paesaggio lombardo**, vale a dire il sistema di atti e strumenti che contribuiscono a guidare l'azione di cittadini, operatori ed enti verso una più consapevole azione di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi regionali.

Il PTPR è stato in tal senso affiancato/integrato in questi anni da una serie di provvedimenti della Giunta regionale che hanno guidato le attività di pianificazione ed esame dei progetti di tutti gli enti verso la corretta applicazione dei suddetti principi e finalità.

La volontà è stata quella di portare le politiche per il paesaggio all'interno dei normali processi di pianificazione del territorio e di progettazione degli interventi, secondo un approccio integrato, sussidiario e strategico, partendo dalla considerazione che **qualunque intervento sul territorio è anche un intervento nel paesaggio**, che contribuirà comunque a connotarne le specifiche caratterizzazioni, a migliorarne o a peggiorarne l'identità e riconoscibilità per lungo tempo;

essendo **il paesaggio un bene collettivo** è importante che le sue trasformazioni non si basino sulla sola volontà del singolo ma possano fare riferimento a scelte o regole condivise e/o essere oggetto di un confronto più allargato.

La l.r. 12/05 ha previsto che il PTR abbia natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico (art.76).

La previsione della legge regionale si è affiancata a quella del nuovo quadro legislativo nazionale costituito dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" del 2004 che ha assegnato alla pianificazione paesaggistica regionale precisi contenuti, richiamando la necessità di una maggiore incisività normativa della stessa.

.....
Si è pertanto proceduto alla definizione di aggiornamenti e integrazioni di taluni elaborati del PTPR con specifica attenzione a:

- L'ampliamento del quadro conoscitivo con riferimento alla lettura delle diverse connotazioni dei paesaggi regionali tramite la predisposizione dell'Osservatorio dei paesaggi lombardi, documento a forte valenza iconografica e comunicativa che può aiutare enti locali e cittadini a riconosce e a riconoscersi nei paesaggi nei quali vivono e a verificarne le trasformazioni

-Una valutazione generale, a scala regionale, dei principali fenomeni di degrado in essere o potenziale, con riferimento alle possibili cause, e correlati indirizzi per la riqualificazione delle situazioni degradate o compromesse e per il contenimento di futuri fenomeni di degrado, considerando le possibili criticità paesaggistiche e

individuando gli strumenti e i livelli di pianificazione o progettazione che meglio possono agire in tal

senso

- L'integrazione nei repertori degli elementi di rilievo paesaggistico regionale, con particolare attenzione ai percorsi e ai luoghi di specifica attenzione per i valori visuali (percorsi panoramici, tracciati guida paesaggistici, belvedere e visuali sensibili) e a luoghi che connotano in modo significativo le diverse realtà lombarde per valore simbolico/testimoniale o naturale (Geositi, Siti UNESCO)

-La migliore progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità al fine di cogliere le opportunità di riqualificazione di paesaggi degradati, promozione di percorsi secondari e reti della mobilità dolce, realizzazione di una rete di grande comunicazione in grado di proporsi quale componente del paesaggio e occasione di fruizione dello stesso.

- La migliore progettazione e l'attento inserimento nei diversi contesti di paesaggio delle reti tecnologiche e degli impianti energetici.

Il PTR, in applicazione dell'art.19 della l.r. 12/05,consolida e aggiorna il PTPR del 2001, assumendolotra i suoi elaborati e integrandone i contenuti nel sistema di obiettivi, e ne integra la sezione normativa,esprimendo altresì la valenza di piano paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale e delineando prescrizioni generali per i beni paesaggistici.

Il (PTPR) Piano paesaggistico diviene in tal modo sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo peraltro una compiuta unitarietà ed riconoscibilità.

.....
A livello regionale sono pertanto individuati alcuni **principali obiettivi di metodo:**

➤ la redazione dei PGT e dei Piani Territoriali di Province e Parchi deve divenire momento di messa a punto e condivisione della lettura del paesaggio locale, sia ai fini della costruzione di una rinnovata cultura locale, sia per l'impostazione e verifica delle politiche di promozione e sviluppo dei territorio di propria competenza

La compatibilità del PGT al PTR regionale deve essere quindi verificata sugli elaborati del PTR stesso e su quelli del PTPR vigente fino al febbraio 2010 con le opportune correzioni e integrazioni apportate con la revisione del 2008.

Pertanto il quadro della pianificazione a livello comunale deve essere congruente con l'insieme degli strumenti che la regione Lombardia si è data in 10 anni .

Il PTPR nella versione 2001 aggiornata con D.g.r 6447 del 16/1/2008 nella fattispecie prevedeva per ORZINUOVI:

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

(desunta dagli elaborati del Piano territoriale Paesistico regionale)

Il Comune di Orzinuovi è compreso nelle aree di primo appoggio alla pianificazione paesistica su vasta scala di cui alla delibera G.R.IV 3859/1985; Il suo territorio è interessato ad ovest dal parco Oglio Nord.

- Nella carta degli ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio Orzinuovi è compreso nel paesaggio delle fasce fluviali;

- Nella carta degli elementi identificativi fa parte dell'ambito di rilevanza regionale della pianura;

- E' elencato come ambito di contiguità al parco Oglio nord ed è posto lungo il tracciato di rilevanza regionale;

- Il paesaggio di Orzinuovi lungo la fascia fluviale è caratterizzato dall'insediamento del borgo fondato contrapposto a Soncino lontano dalla golena del fiume e dal guado ,sul bordo superiore del terrazzo al riparo delle piene ;

- non è citato nei luoghi dell'identità ne è citato nei luoghi con visuali sensibili;

- non ha strade panoramiche ,mentre sul suo territorio passa il tracciato guida paesaggistico detto "sentiero naturalistico dell'Oglio"(pedonale,ippico,cicloturistico,canoistico);

- non è contenuto nei paesaggi agrari tradizionali,mentre è citato nei siti di importanza comunitaria proposti per il progetto Bioitaly, con il suo Bosco de l'isola al numero di riferimento 101;

- lo stesso bosco de l'isola istituito con D.C.R. 28/05/1991 n. 196 è ancora elencato nelle riserve naturali che mancano ancora del decreto di Giunta per il piano di gestione,che dovrebbe coinvolgere Roccafranca, Torre Pallavicina,Soncino assieme ad Orzinuovi;

- non è zona umida nè ha monumenti naturali ;

- è elencato tra i comuni assoggettati alla disciplina dell'art. 18 delle N.T.A. per la contiguità con il parco Oglio nord per tutto il territorio comunale;l'art. 18 delle norme del P.T.P.R. per quanto riguarda tutto il territorio comunale e l'art. 18 nel prescrivere la coerenza del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, con le previsioni dei piani di coordinamento sul Parco dell'Oglio, assegna alla previsione urbanistica del Comune la prevalenza in assenza di previsioni provinciali o di previsione dell'ente del Parco. Poichè Orzinuovi si trova in presenza del P.T.C.P. provinciale approvato e con un P.T. del parco pure vigente e con una variante adottata, essendo state le previsioni di quest'ultimo, attentamente considerate in sede di stesura della variante 2003 al PRG, ai sensi delle norme del P.T.R.P. in questa fase della pianificazione sovracomunale ,risulta necessario assicurare un approfondimento ambientale a livello comunale ,ad alcuni ambiti di trasformazione urbanistica introdotti con la variante generale 2013 del PGT.

Si segnala inoltre che ,la cartografia del P.T.R.P.,nella analisi delle trasformazioni recenti, riporta i nuovi insediamenti dal 1980 al 1994, che ,per Orzinuovi si compendiano nell'insediamento produttivo lungo viale Adua e quelli residenziali in via Convento Aguzzano ,via Maglio ,via Verolanuova.

Conseguentemente la scheda del P.T.P.R. per Orzinuovi riassume così:

BS	17125	ORZINUOVI
Ricerca effettuata dai nuclei Operativi Provinciali nei seguenti settori:		
GEOLOGIA, FAUNA, INSEDIAMENTI, ELEMENTI STORICI E CULTURALI, PREVISIONI URBANISTICHE, VINCOLI VIGENTI, GRANDI PROGETTI		
Centro provinciale per importanza storico-culturale con un completo patrimonio di beni storico-monumentali		
Centri o nuclei organizzati attorno a uno o più episodi edilizi 'colti': fortificazioni, sedi religiose, ville nobiliari, ecc:		
Barco di Orzinuovi		
Borgo Franco, città di fondazione		

Abaco delle principali informazioni paesistico-ambientali articolato per comuni -Volume 1- Appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale

PROVINCE	Newcod	COMUNE	P.Ambito	Art. 17 e 18	P.Parchi	Ambiti di criticità	Fasce
BS	17064	CORZANO					BP

BS	17065	DARFO BOARIO TERME		X			PRE
BS	17066	DELLO				7	BP
BS	17067	DESENZANO DEL GARDA	6			8	COL
BS	17068	EDOLO		X	4		ALP
BS	17069	ERBUSCO		X		6	COL
BS	17070	ESINE		X			PRE
BS	17071	FIESSE	6			7	BP
BS	17072	FLERO					BP
BS	17073	GAMBARA					BP
BS	17074	GARDONE RIVIERA	3	X	7*		PRE
BS	17075	GARDONE VALTROMPIA		X			PRE
BS	17076	GARGNANO	3	X	7*		PRE
BS	17077	GAVARDO	6	X		8	COL
BS	17078	GHEDI					BP
BS	17079	GIANICO		X			PRE
BS	17080	GOTTOLENGO				6	BP
BS	17081	GUSSAGO		X			COL
BS	17082	IDRO		X			PRE
BS	17083	INCUDINE		X	4*	6	ALP
BS	17084	IRMA		X			BP
BS	17085	ISEO	8	X			BP
BS	17086	ISORELLA					BP
BS	17087	LAVENONE		X			PRE
BS	17088	LENO					BP
BS	17089	LIMONE SUL GARDA	3	X	7*		PRE
BS	17090	LODRINO		X			PRE
BS	17091	LOGRATO					BP
BS	17092	LONATO	6			8	COL
BS	17093	LONGHERA					BP
BS	17094	LOSINE					PRE
BS	17095	LOZIO	2	X			PRE
BS	17096	LUMEZZANE		X			PRE
BS	17097	MACLODIO					BP
BS	17098	MAGASA		X	7		PRE
BS	17099	MAIRANO				7	ALP
BS	17100	MALEGNO				8	PRE
BS	17101	MALONNO		X	4*		BP
BS	17102	MANERBA DEL GARDA	6	X			COL
BS	17103	MANERBIO					BP
BS	17104	MARCHENO		X			PRE
BS	17105	MARMENTINO		X			PRE
BS	17106	MARONE	8	X			PRE
BS	17107	MAZZANO		X			COL
BS	17108	MILZANO					BP
BS	17109	MONIGA DEL GARDA				8	COL
BS	17110	MONNO		X			ALP
BS	17111	MONTE ISOLA	8	X		6	PRE
BS	17112	MONTICELLI BRUSATI		X		8	PRE

BS	17113	MONTICHIARI	6				BP
BS	17114	MONTIRONE				8	BP
BS	17115	MURA		X			PRE
BS	17116	MUSCOLINE	6				COL
BS	17117	NAVE		X		8	PRE
BS	17118	NIARDO			4*		PRE
BS	17119	NUVOLENTI	6			6	COL
BS	17120	NUVOLERA		X			COL
BS	17121	ODOLO					PRE
BS	17122	OFFLAGA					BP
BS	17123	OME		X			PRE
BS	17124	ONO SAN PIETRO	2	X			PRE
BS	17125	ORZINUOVI	8	P	11*		BP
BS	17126	ORZIVECCHI					BP

In cui

8= piano d'ambito (D.R.C. 394/1986) del fiume Oglio, Sebino e Golema del Po

P= ambito di contiguità ai parchi sud Milano, Oglio nord e Oglio sud assoggettati alla disciplina dell'articolo 18 comma 2

11*= parco Oglio nord

BP= fascia bassa pianura

Il PTR nella versione 2010 prevede per Orzinuovi:

Il PTR ha individuato una serie di obiettivi per i diversi sistemi della Lombardia ;in particolare per **il sistema della pianura irrigua a cui Orzinuovi appartiene si ha:**

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA(ST 5) ST 5.1

Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale

(ob. PTR 8, 14, 16)

Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e periferiali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili.

*Non incrementare i livelli di pressione ambientale derivanti dal settore primario Incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale, ponendo l'accento sui cambiamenti derivanti dalla nuova Politica Agricola Comunitaria Favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA).
Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali*

Incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni; Incrementare la biosicurezza degli allevamenti, (sensibilizzazione degli allevatori sulla sicurezza alimentare, qualità e tracciabilità del prodotto e assicurare la salute dei cittadini e la tutela dei consumatori.)

Promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura attraverso lo studio, la caratterizzazione e la raccolta di materiale genetico e la tutela delle varietà vegetali e delle razze animali.

Mantenere e possibilmente incrementare lo stock di carbonio immagazzinato nei suoli e controllare l'erosione dei suoli agricoli.

Contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati che agiscono da precursori per il PM10) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti, incentivando i trattamenti integrati dei reflui zootecnici

ST 5.2

Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico

(ob. PTR 4, 7, 8, 14, 16, 18)

*Prevenire il rischio idraulico, evitando in particolare di destinare le aree di naturale esondazione dei fiumi ad attività non compatibili con la sommersione o che causino l'aumento del rischio idraulico; limitare le nuove aree impermeabilizzate e promuovere la de-impermeabilizzazione di quelle esistenti, che causano un carico non sostenibile dal reticolo idraulico naturale e artificiale
Tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall'inquinamento e la promozione dell'uso sostenibile delle risorse idriche
Ridurre i carichi di fertilizzanti e antiparassitari nell'agricoltura e utilizzare prodotti meno nocivi.*

Limitare la dispersione dei reflui zootecnici e del sistema fognario all'interno delle aree vulnerabili ed eliminare gli scarichi di acque reflue non trattate in corpi idrici superficiali.

Sostenere la pianificazione integrata e partecipata degli utilizzi delle risorse idriche per ridurre i danni in caso di crisi idrica

Migliorare l'efficienza del sistema irriguo ottimizzando la distribuzione delle acque irrigue all'interno dei comprensori. Rimodulare le portate concesse per il fabbisogno irriguo, anche alla luce della corsa alla produzione di bioenergia

Utilizzare le risorse idriche sotterranee più pregiate solo per gli usi che necessitano di una elevata qualità delle acque.

Promuovere le colture maggiormente idroefficienti.

Garantire la tutela e il recupero dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica.

Intensificare la messa in sicurezza e il riutilizzo di cave dismesse.

Incentivare la manutenzione del reticolo idrico minore

ST 5.3

Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo

(ob. PTR 14, 21)

Tutelare le aree agricole anche individuando meccanismi e strumenti per limitare il consumo di suolo e per arginare le pressioni insediative.

Governare le trasformazioni del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole

Promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero.

Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi

Promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura (es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agroecosistemi
Incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli per ridurre il processo di abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori, mantenere la pluralità delle produzioni rurali, sostenere il recupero delle aree di frangia urbana
Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole .
Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici.

ST 5.4

Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale

(ob. PTR 10, 18, 19)

Sviluppare sistemi per la valorizzazione turistica integrata dei centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo e dell'enogastronomia
Valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile)

Incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono

Promuovere una politica concertata e "a rete" per la salvaguardia e la valorizzazione dei lasciti storico-culturali e artistici, anche minori, del territorio

Coordinare le politiche e gli obiettivi territoriali con i territori limitrofi delle altre regioni che presentano le stesse caratteristiche di sistema, in modo da migliorare nel complesso la forza competitiva dell'area.

ST 5.5

Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti

(ob. PTR 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17)

Migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci.

Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili

Migliorare l'accessibilità da/verso il resto della regione e con l'area metropolitana in particolare promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole.

Valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona a fini turistici e come opportunità per i collegamenti e per il trasposto delle merci, senza compromettere ulteriormente l'ambiente.

Migliorare il rapporto infrastrutture-paesaggio anche prevedendo meccanismi di compensazione ecologica preventiva e passando dalla logica della progettazione di una nuova infrastruttura a quella della progettazione del territorio interessato dalla presenza della nuova infrastruttura

ST 5.6

Evitare lo spopolamento delle aree rurali migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative

(ob.PTR 3,5)

Tutelare le condizioni lavorative della manodopera extracomunitaria con politiche di integrazione nel mondo del lavoro, anche al fine di evitarne la marginalizzazione sociale

Incentivare la permanenza dei giovani attraverso servizi innovativi per gli imprenditori e favorire l'impiego sul territorio dei giovani con formazione superiore

Evitare la desertificazione commerciale nei piccoli centri

Uso del suolo

Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico

Mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture

Coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale; valutare attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, nonché sul sistema della produzione agricola; promuovere l'utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovra comunale

Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione

Obiettivi specifici alla scala comunale di riferimento

Secondo il PTR Il comune di Orzinuovi si colloca secondo la **tav. A** del piano paesistico regionale (PPR che fa parte del PTR) **ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**, nei **paesaggi della pianura foraggera** ed è interessato da percorsi paesaggistici riassumibili nel tracciato della ex S.S. 235 e della provinciale 2 Chiari-Verolanuova. Le aree che sono collocate in tale ambito emergente sono per lo più aree agricole di pianura, caratterizzate da un'ampia presenza di colture agricole e parte dei meta distretti legati alle biotecnologie alimentari,.

Queste aree possono differenziarsi e diventare un riferimento per la ricerca e lo sviluppo di processo e prodotto in campo agroalimentare, grazie anche alla parziale vicinanza con il Polo tecnologico ed universitario e della ricerca di Lodi

La presenza di un ambiente naturale e paesaggistico interessante, di risorse culturali e gastronomiche di qualità

consente a tale territorio di pianura di caratterizzarsi come una polarità di eccellenza per la qualità del vivere.

Secondo il PTR Il comune di Orzinuovi viene attraversato secondo la **tav. B** del piano paesistico regionale (PPR che fa parte del PTR) **elementi indicativi e percorsi di interesse paesistico** da un percorso guida lungo la riva sinistra dell'Oglio.

Nella **tav. C istituzioni per la tutela della natura** Orzinuovi risulta compreso in parchi regionali con PTC vigente,.

Nella **tav. D quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale** Orzinuovi risulta con parco regionale istituito senza segnalazione di altre particolari eccellenze;

Nella **tav. E viabilità di rilevanza paesistica** Orzinuovi viene intersecato dal tracciato guida paesistico della riva sinistra dell'Oglio, dal tracciato che va verso Verolanuova e dal tracciato di riferimento della ex S.S.235 ed ex S.S. 668;

nella **tav. G** il territorio di Orzinuovi risulta area con notevole presenza di allevamenti zootecnici;

Nella **tav. H** l'area di Orzinuovi è territorio caratterizzato da inquinamento del suolo(par.5.3)

.Nella stessa tav. H non risulta però compreso in ambito di degrado paesistico indotto da urbanizzazioni ,infrastrutture ,pratiche e usi urbani o da dissesti idrogeologici.

La variante generale 2013 del PGT di Orzinuovi ,condividendo gli obiettivi del PTR regionale ,mette in atto a livello locale indicazioni con eventuali incentivi ,prescrizioni e tutele atte a conseguire il mantenimento delle peculiarità dei luoghi pur nella comprensione e governo delle dinamiche di razionalizzazione e sviluppo del territorio comunale .A questo proposito si propone nel PGT la localizzazione di un centro di ricerca con connotazioni legate all'agricoltura che possa

attivare intelligenze e risorse volte al potenziamento delle politiche agricole.

Nei successivi capitoli vengono esplicitate nel dettaglio la scelte strategiche e gli strumenti attuativi proposti per conseguire tali obiettivi.

Ma dal PTR derivano al comune di Orzinuovi anche impegni per realizzare una rete verde comunale che accolga la prescrizioni prevalenti sugli strumenti urbanistici comunali dell'art.24 della normativa del PPR che fa parte del PTR ,volte a realizzare una rete di verde comunale con l'individuazione di corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato,secondo il disposto dell'art.9 comma 1 della L.R.12/2005.

Tale impegno si traduce nel PGT nella individuazione nella **tav 1,A.2** della Rete Ecologica Comunale desunta da quella regionale facente parte del PTR, dei corridoi ecologici di primo e secondo livello ,delle aree di rimboschimento compensativo contenute nel Piano di Indirizzo forestale ,che diventano la base delle tavole del PT stesso,

Tale individuazione fornisce attraverso le norme del PdR del PGT la prescrizione da osservare nelle scelte di piano per quanto attiene alla localizzazione degli ambiti di trasformazione che devono essere individuati in ambiti poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali..

L'individuazione della REC comunale fornisce altresì un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti,supporta scelte ambientalmente compatibili,fornisce alle autorità ambientali provinciali uno strumento coerente per gli scenari ambientali da valutare per il processo VAS..

Tav.1.A.2) Obiettivi del Piano di indirizzo forestale della Provincia di Brescia

Il PIF di Brescia è stato approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 26 del 20 aprile 2009 ;successivamente il piano ha subito alcune rettifiche (D:D: n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (d.G.P. n. 462 del 21 /09/2009 e d.G.P.n.185 del 23/04/2010).

Il piano di indirizzo forestale è redatto in conformità alle disposizioni dell'art.47 della legge regionale 5 dicembre 2008 n.31 e alle vigenti norme forestali regionali (R.R.n. 5 /2007).

Il PIF è altresì redatto in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesistico di cui all'art. 135 del D.Lgs 42/2004 ,del piano di bacino e della pianificazione regionale sulle aree protette di cui alla L.R.30/11/1983 n. 86 e successive modifiche.

Il PIF inoltre declina gli stessi obiettivi ambientali ,di tutela delle acque e di tutela idrogeologica espressi dal Programma di tutela delle acque e dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.(PAI)

Il PIF in conformità a quanto disposto dall'art. 48 comma 2 della L.R.31/2008 e dall'art.15 della L.R.12/2005,costituisce piano di settore del PTCP della provincia di Brescia,di cui integra i contenuti di valenza agro-forestale e paesistica ambientale .

Per Orzinuovi il PIF rileva :

- una spiccata attitudine del territorio che va dall'Oglio fino al centro abitato,alla arboricoltura da legno ,attitudine classificata come elevata per la parte ad ovest di Orzinuovi tra l'abitato e L'Oglio ,parco compreso ,in modo da prefigurare la ricostituzione di un grande bosco lungo il fiume; segnala altresì un'attitudine media alla arboricoltura tra Pudiano e Coniolo.

Questa sollecitazione solleva ipotesi di ripristino nel territorio delle condizioni che rendano conveniente un investimento di tale genere in agricoltura ,che il PGT accoglie mettendo in atto previsioni e azioni volte a rendere fattibile l'ipotesi. ;

- Il PIF segnala per tutto il territorio comunale i valori multifunzionali dei terreni graduati ad intensità da 1 a 3 per sottolineare la attitudine del suolo ad accogliere pluralità di coltivazioni.;
- IL PIF segnala le aree boscate le siepi e i filari ,in modo sommario, per suggerirne la tutela ; Questa sollecitazione viene accolta dal PGT 2013 attraverso il suo piano paesistico e agricolo e la sua normativa di tutela ;
- Il PIF suggerisce quale intervento compensativo la ricostituzione del bosco al di fuori dei confini del parco lungo la strada per il convento Aguzzano e ad est della stessa. Tale sollecitazione è accolta dal PGT 2013 che la inserisce nella base cartografica del PGT ,normandola nel P:d.S.

1.A.3) Compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Brescia

-Compatibilità del P.G.T. di Orzinuovi con il P.T.C.P. della Provincia di Brescia (versione del 2004 approvata con D.G.P. n. 22 del 21/04/2004.

Il PTCP di Brescia è stato approvato dalla Regione nel 2005;essendo intervenuta successivamente la L.R.12/2005 è stato intrapreso un aggiornamento dello studio che ha ottenuto una prima approvazione in consiglio provinciale con DCP n. 14 del 14/03/2009;da allora sono iniziate le consultazioni con i comuni che al momento attuale sono ancora in corso;nel frattempo ,per condivisa prassi tra le provincie lombarde,si ritengono non più efficienti le salvaguardie sullo strumento adottato.

Il PGT viene valutato quindi in relazione alle indicazioni di PTCP approvato nel luglio 2004 e non in relazione alla variante di adeguamento adottata nel 2009.

COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI BRESCIA VERSIONE 2004

Dal PTCP .sono state estratte alcune informazioni necessarie per impostare le strategie di piano del PGT anche per eventualmente confermare o no gli indirizzi già tracciati dal P.R.G. ,variante 2003 ,che risulta abbia tenuto gli studi del P.T.C.P.di Brescia come riferimento privilegiato delle azioni di piano,soprattutto per quanto attiene al dimensionamento e occupazione di nuovo suolo.

Il PGT redatto nel 2006 intervenuto successivamente all'entrata in vigore della L.R.12/2005 ha considerato le indicazioni del PTCP ,le ha elencate assieme alle norme di riferimento ,mettendone in evidenza la caratteristica ambientale e paesistica e sottolineandone il valore di indirizzo ma non cogente per Orzinuovi.

La variante generale 2013 del PGT invece riprende le indicazioni del PTCP dal quale vengono estratte le informazioni riguardanti i sistemi paesaggistici e il sistema insediativo individuati e riassunti nella tavola 1.A.3.1 del PGT;infatti poiché il PGT deve essere compatibile con il PTCP ,ma soprattutto con il PTR del 2010 che è prevalente ,si ritiene che le informazioni assunte debbano costituire il quadro sul quale esplicitare l'azione del PGT.

VERSIONE 2004 DEL PTCP DI BRESCIA

La Tavola 1 viabilità

La tavola della viabilità del PTCP rileva per Orzinuovi,la strade esistenti la ex S.-S. 668 Crema Lonato,rete principale ,la ex S.S. 235 e la SP 2 per Chiari e Verolanuova , come rete secondaria, mentre la strada per Cesarina e Villachiara fanno parte della rete delle principali strade comunali. .

Il PTCP comprende anche la tangenziale est di Orzinuovi come opera per rete secondaria non finanziata..

La tavola della viabilità Tavola 2 di struttura.

La tavola 2. del PTCP “,vocazioni d'uso del territorio” rileva che il territorio di Orzinuovi per gran parte è appartenente a “zona di controllo” che all ‘art 128 delle NTA viene definita come “ambiti nei quali la trasformabilità del suolo a scopo edilizio è fortemente condizionata dai caratteri ambientali e paesistici del sito.”

L'informazione che si ricava ,sommata alle prescrizioni ulteriori di strumenti sovraordinati ,consiglia di considerare con attenzione eventuali interventi di trasformazione in zone così classificate.

La Tavola 3 rischi idrogeologici.

Nel rilevare che tutta la parte nord della città e la parte delimitata dall'orlo morfologico del fiume nonché la parte sud interessata dai fontanili è area a pericolosità media o elevata di esondazione per le quali valgono le salvaguardie di cui all'art. 9 delle NTA del PAI, il PTCP indirizza le azioni di piano a non confermare ambiti del PGT del 2006 nei quali sono presenti

teste di fontanili .

La Tavola 4 tavola paesistica .

Secondo questa tavola tutta l'ampia zona ad ovest della città fino al perimetro del Parco Oglio nord è classificata come area di rispetto del parco del fiume ,normata dall'art.87 delle NTA del PTCP (ambiti di contiguità ai Parchi regionali Oglio nord) nei quali la disciplina è demandata al PTC del Parco Oglio Nord ,e in assenza di indicazioni del Parco ,la disciplina vigente è quella della zona “seminativi e prati in rotazione” secondo la normativa contenuta nell'allegato 1 delle NTA del PTCP.

Questa a sua volta essendo norma paesistica prescrive che debbano essere preservate le caratteristiche dei luoghi ponendo seri limiti alla loro trasformabilità.

Le indicazioni del PTCP impongono per gli eventuali nuovi ambiti di trasformazione ammessi, adeguate limitazioni per gli usi residenziali e per le infrastrutture e per ogni altro intervento urbanizzativo al di fuori dell'attuale urbanizzato.

Deve essere rilevato che non risulta in nessuna tavola del PTCP una definizione anche generica degli ambiti agricoli strategici ai sensi della L.R.12/2005;poiché è in atto revisione del PTCP e relativa consultazione con gli enti locali,al fine di raccoglierne le indicazioni,si ritiene opportuno suggerire l'apertura di un tavolo di confronto con l'A.P.per consentire il realizzarsi delle eventuali previsioni di PGT senza dovere accedere,in futuro , a varianti del PTCP provinciale.

La preoccupazione è fondata in quanto proprio per non mettere in moto in futuro queste lunghe procedure,la variante generale del PGT ,**classifica le aree di frangia della città come appartenenti a una zona di rispetto urbano ,non agricola**,affinchè eventuali nuovi insediamenti agricoli non vadano a condizionare gli insediamenti residenziali esistenti o di previsione.

Pertanto è necessario ridefinire non solo la estensione degli ambiti attigui alla edificazione attuale e di progetto ,ma la loro stessa funzione ,in quanto **si tratta più di aree di rispetto dell'abitato che di aree agricole periurbane**; tutto ciò al fine di non ingenerare ambigue attribuzioni ad aree che rappresentano un logico completamento di previsioni di sviluppo degli abitati e delle edificazioni esistenti.

Le altre previsioni del p.t.c.p. della provincia di Brescia

Il documento che la Provincia di Brescia ha predisposto ha costituito riferimento per i ragionamenti che verranno di seguito evidenziati; gli studi preparatori del PGT. hanno approfondito con appropriate indagini mirate ,gli aspetti geologici e agronomici del territorio.

-le tavole del PTR e del PTCP segnalano che ad ovest dell'abitato di Orzinuovi esistono una serie di obblighi e rispetti quali l'appartenenza ad aree di rispetto dei parchi fluviali, dai quali il P.G.T. non può prescindere; in particolare limita fortemente la disponibilità del territorio per qualunque tipo di insediamento, verso l'Oglio e lungo la sponda sinistra del fiume , limitando l'eventuale uso ad ovest del territorio della città,per evidenziare maggiormente i i segni storici degli antichi tracciati poderali e stradali(ad esmpio il tracciato del soppresso tram Rovato –Cremona).

-Il P.T.C.P. riassumendo le analisi delle tavole prima esposte, contribuisce ad indirizzare su aree considerate compatibili, a corona delle polarità urbane esistenti, eventuali sviluppi, restringendo le ipotesi di insediamento incongrui.

Le tavole del P.T.C.P.del 2004 originario e della proposta di variante del 2009,fatto salvo l'approfondimento necessario per la definizione delle aree effettivamente da destinare all'agricoltura di cui all'art.15 della L.R.12/2005,fanno da riferimento con ulteriori studi

appositamente commissionati in campo geologico e agronomico, per la variante generale 2013 al P.G.T. di Orzinuovi..

Tav.1.A.4.1,tav. 1.A.4.2) Compatibilità con il progetto del P.T. dell'Oglio nord

Istituito con *Legge Regionale* 16 aprile 1988, numero 18, all'atto istitutivo comprendeva 34 Comuni e le Province di Brescia, Bergamo e Cremona. Il suo territorio si estende lungo un tratto di circa 90 km del fiume Oglio e presenta caratteri differenti lungo il suo percorso.

È dotato di un Piano Territoriale di Coordinamento (D.G.R. 4 agosto 2005 n°8/548) ai sensi art.19 della l.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il PGT di Orzinuovi recepisce integralmente le disposizioni normative del Parco le integra le comprende ed estende la tutela anche al di fuori dei confini del parco ,adeguandosi ai disposti del PTR regionale del 2010 e ai suggerimenti del PTCP di Brescia del 2004.

Già gli studi precedentemente svolti per il del 2003 avevano suggerito di comprendere nelle tavole di PRG il censimento del reticolo idrografico nel territorio del parco, reticolo che veniva rilevato anche nella tavola delle colture allegate al PRG.

Analizzando il PT. del parco con riferimento al territorio di Orzinuovi si osserva:

Nella tavola **A8.4 assetto del suolo** viene rilevato come area di eccezionale rilevanza flogistico – vegetazionale l'area attigua che parte dalla nuova tangenziale intorno alla cascina Corradini. e si estende lungo il fiume fino al SIC Bosco de L'isola ,diviso tra i comuni di Orzinuovi ,Soncino ,Roccafranca ,Torre Pallavicina.Nella stessa tavola è compreso anche il SIC bosco di Barco che si estende sui comuni di Orzinuovi e Soncino e quella piccola parte del bosco della Marisca che interessa il comune di Orzinuovi.

Nella tavola **A10.4 carta del paesaggio** vengono evidenziati i boschi e i pioppeti, le fasce verdi complementari a strade o rogge di valore paesistico, le preesistenze rurali di valore paesistico ambientale dentro e al di fuori del parco, i cimiteri di significativo valore paesistico, le chiese, le cappelle votive e altre emergenze architettoniche

.Nella tavola **A4.4 che riporta il PAI** si individuano la fascia A, B, C di riferimento per il parco, nel territorio di Orzinuovi.

Nella tavola **P1.4 dell'azzonamento** vengono individuate 2 fasce di tutela e le zone di interesse naturalistico paesistico e relative fasce di rispetto, le strade sterrate o non, con relative fasce di rispetto, le zone di iniziativa comunale orientata, che comprendono il centro polivalente scolastico provinciale, nonché un'area degradata da recuperare verso Barco.

Nella tavola **P2.4 infrastrutture di progetto** vengono individuati i percorsi ciclo-pedonali lungo l'Oglio di realizzazione provinciale e i percorsi di fruizione ciclo pedonale. Queste informazioni vengono riprese nel PGT ,comprese nella tavola della viabilità e la normativa conseguente viene resa congruente con lo studio del parco Oglio nord.

Nella tavola **A5.4 risorse vegetazionali** viene segnalata lungo il fiume la presenza di bosco misto tendente a querceto nella parte a nord del territorio e poi boschi misti con pioppo e salice,formazioni miste igrofile e acquatiche in ambienti umidi ,arbusti naturali di transizione al bosco,colture prevalenti di pioppi e anche ambienti scomparsi o ridotti.

Nella tavola **A9.4 destinazione d'uso del suolo** la prevalenza è data dall'area agricola nel parco dell'Oglio,con individuazione dell'area di rispetto ambientale più vicina al fiume nella quale emerge la zona consolidata dell'Andreana

Nella tavola **S.4 sintesi delle ricerche** vengono riportate anche gli orli di scarpata morfologica ,principale e secondaria ,la prima e seconda fascia di salvaguardia, le ZAC zona addestramento cani in corrispondenza della ex S.S. 668 e la ZRC zona di ripopolamento e cattura in prossimità della frazione Barco.

Questa zonizzazione viene considerata e ripresa nella carta delle strategie del Documento di Piano e la normativa da comprendere ,nel Piano delle Regole, verrà resa congruente con quella del PTC del parco.

Tav.1.A.6.A) Vincoli sul territorio comunale

Tav.1.A.6.B)

Il comune di Orzinuovi è sottoposto a vincoli di diverso tipo che consistono in :

-vincoli ai sensi della ex Legge 431/85 lungo il corso del Fiume Oglio e del torrente Strone, ora ricompreso nel Titolo II del D.Lgs. 42/2004

-vincolo del parco dell'Oglio(L.R.16/04/1988 n. 18)

-con D.M. 16/04/1963 è stato vincolato ai sensi della ex legge 1497/39 l'area con alberatura d'alto fusto denominata "Giardini" dove si svolge la fiera annuale.

Nel centro storico di Orzinuovi sono presenti due ordini di vincoli:

A) vincoli speciali ai sensi della ex L.1089/39 ora D.Lgs 42/2004

B) vincoli ai sensi ex L. 1497/39 ora D.Lgs 42/2004

Del gruppo A) fanno parte:

BENI VINCOLATI AI SENSI DELLA EX LEGGE 1089 DEL 1° GIUGNO 1939 ORA D.lgs 42/2004:

BV1 la rocca (la cittadella castello) 1133

BV2 porta S.Andrea 1542

BV3 monumento a G. Garibaldi

BV4 casa di riposo per anziani (parte vecchia)

BV5 ex convento di S.Domenico

BV6 chiesa S.Domenico

BV7 palazzo Giorgiano (attuale sede municipale)

BV8 ex teatro comunale (attuale centro culturale)

BV9 ex chiesa dei morti

BV10 chiesa Beata Vergine Assunta-la Parrocchiale-Duomo

BV11 chiesa del Carnerio

BV12 palazzo Codagli

BV13 palazzo Coreniani 1587

BV14 scuola elementare

BV15 chiesa della Madonna Addolorata

BV16 Porta S.Giorgio 1544

Del gruppo B) fanno parte :

BENI VINCOLATI AI SENSI DELLA EX L 1497/39 ORA D.Lgs 42/2004:

Le alberature del parco dei Caduti "...le alberature di proprietà del comune di Orzinuovi site nel Comune di Orzinuovi radicate nel parco dei caduti e così delimitate: viale Cesare Battisti, piazza Cantù, via Fabio Filzi, largo Monte Grappa...."(Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione 22 febbraio 1963).

-vincolo dei tracciati degli elettrodotti,

Questi tre vincoli sono stati compresi nelle tavole del P.T.C.P. e sono ricompresi nelle tavole 1.A.6.A e 1.A.6.B del P.G.T..

Il vincolo relativo ai boschi deriva dalla definizione di bosco contenuto nella legge della Regione Lombardia n. 31 del 05/12/2008 che all'art. 42 definisce il bosco " sono considerati boschi le formazioni vegetali a qualsiasi stadio di sviluppo di origine naturale o artificialenonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiori a 25 metri";lo stesso articolo però esclude dalla categoria di bosco gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomasse che sono presenti in parte ovest del territorio di Orzinuovi , come evidenziato dalla tavola 1.B.6.2 componenti del paesaggio.

Pertanto il vincolo di bosco non è riportato nella tavola dei vincoli.Inoltre lo stesso concetto di bosco è riportato nella più recente L.R.31/2008all'art.42.

Non esistono segnalazioni riguardo al vincolo di zona archeologica (art. 1 lettera m ex L 431/85),in quanto non si ha notizia di ritrovamenti nel territorio di Orzinuovi.

Non esistono vincoli militari.

1.B.) Quadro conoscitivo del territorio comunale

TRASFORMAZIONI

Tav.1.B.1.) Trasformazioni avvenute nel territorio

Vengono raccolte tutte le indicazioni provenienti dalle varie fonti e riguardanti la città.

Tra le fonti utilizzate si sono considerate le mappe antiche di Orzinuovi già utilizzate per gli studi dei precedenti strumenti urbanistici (PRG) che, in particolare per il centro storico interno ed esterno alle mura venete, hanno già documentato le trasformazioni avvenute nella città.

La consistenza attuale del patrimonio delle cascine viene affrontata dalla variante apposita che farà parte del PGT 2013 ,ad approvazione definitiva avvenuta.

Tra le fonti utilizzate per comprendere l'evoluzione del territorio si sono rilevate direttamente sul territorio le trasformazioni avvenute perché funzionali a determinare la strategia del P.G.T. ; vengono attentamente considerata l'analisi dell'uso del suolo attuale, che costituisce la base conoscitiva per la stesura delle ipotesi del P.G.T.

Gli studi hanno considerato :

Il sistema delle infrastrutture e della mobilità che è rimasto lo stesso , imperniato sulla strada ex 235 Lodi Crema Brescia in direzione est ovest , la strada per Lonato ,la strada per Borgo S. Giacomo e per Villachiera che assumono quindi valore storico culturale.

Il tracciato della ex S.S. 668 Lonatese ha allontanato la gravitazione su gomma più pesante per il territorio sul centro storico di Orzinuovi ,mentre la prevista tangenziale est ,il cui tracciato è stato concordato con la provincia ,rimane ad oggi allo stato di progetto.

Le infrastrutture viabilistiche sono rimaste le stesse anche se tutto ciò ha portato un significativo incremento della transitabilità giornaliera ai margini del centro storico di Orzinuovi, soprattutto per la gravitazione del traffico indotto dalla presenza dei principali servizi del centro ordinatore.

La recente localizzazione intercomunale, tra Chiari, Urago d'Oglio, Castelvetro, del centro logistico intermodale ,ha determinato gravitazioni di traffico pesante lungo la ex.S.S.668 e ,in seguito sulla S.P.2 per Chiari ,che dovrà determinare in futuro un adeguamento della stessa S.P. 2 anche per raggiungere da Orzinuovi la Brebiana.

Il sistema urbano (evoluzione dei centri edificati e dei servizi connessi riportato nella tav. 1.B.1 del P.G.T.) i è stato documentato negli studi dei PRG precedenti e si è generato prima intorno alle case nobili e alla piazza di Orzinuovi ,che ,essendo città fondata ,si è sviluppata con ordine secondo un reticolo definito.

Gli insediamenti delle frazioni si sono formati in diretto contatto con la conduzione dei fondi ,o in presenza delle case padronali che sovrintendevano ai fondi stessi.

Lo stesso è avvenuto per i nuclei rurali e per le cascine che in genere non appaiono come episodi isolati

Tutto ciò porta ad assumere come riferimento per i nuclei di antica formazione le tavole dell'Istituto Geografico Militare di prima levata al quale si rapportano successivamente gli studi sul patrimonio edilizio storico che portano alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Il sistema agricolo con l'evoluzione della produzione agricola avvenuta dall'inizio del XX secolo ad oggi e con la trasformazione dei sistemi di irrigazione per scorrimento intervenuti e rilevabili dal raffronto tra rete dei corsi d'acqua del 1898 e reticolo minore dello studio geologico commissionato.

Nel territorio non urbanizzato vengono evidenziati:

il rilievo delle aree rurali e delle colture in atto allo stato attuale con particolare attenzione alle essenze arboree, alle coltivazioni erbacee, alle rogge e alla viabilità rurale ed a tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio (riportato nella tav. 1.B.6.2 del Documento di Piano del P.G.T.)

L'incrocio delle analisi rileva le potenzialità del territorio alla data attuale sulle quali si progetta la proposta di Piano di Governo del Territorio.

In esso trovano posto le indicazioni di valore (ambientale, urbano, storico) e gli strumenti individuati per il loro mantenimento e potenziamento, i nuovi interventi proposti per potenziare o istituire i servizi e le infrastrutture del Comune nel pieno riconoscimento di tutte quelle caratteristiche rilevate e riconosciute come portanti del bene territorio.

Le finalità degli studi porteranno a definire gli obiettivi che vengono esposti in seguito ma che qui si anticipano in parte:

- 1) Salvaguardia del territorio mediante l'applicazione dei regolamenti del verde inseriti nel piano delle regole.
- 2) Tutela del suolo, dell'acqua e dell'aria attraverso le normative relative agli allevamenti zootecnici e relativa utilizzazione dei reflui.
- 3) Fruibilità pubblica del territorio attraverso la proposta di percorsi extraurbani, proposte di rimboschimenti finanziabili dalla UE e convenzioni con gli agricoltori per la tenuta e manutenzione dei percorsi e filari in zone fruibili dalla popolazione.

Le rilevazioni effettuate sul sistema urbano e sul sistema agricolo vengono evidenziate con gli allegati seguenti :

Allegato 1 : la storia

Allegato 2 : origini e formazione del patrimonio edilizio

Allegato 4 : il piano paesistico

Tav.1.B.2.) Uso del suolo

Le trasformazioni avvenute e quelle di prossima realizzazione, cioè contenute negli strumenti urbanistici vigenti, vengono “misurate” per vedere la consistenza volumetrica degli insediamenti e l'occupazione di suolo.

Si rileva quindi la distribuzione del carico insediativo per individuare lo sviluppo compatibile, senza perdita di identità dei luoghi.

Tutto ciò alla luce del dimensionamento di massima individuato dagli strumenti sovracomunali e per minimizzare il consumo di suolo, obiettivo del P.T.C.P. che è contenuto nel progetto di P.G.T.

Nel capitolo dedicato al dimensionamento, i dati del consumo di suolo vengono utilizzati per individuare lo sviluppo compatibile del paese.

Attualmente i dati sono i seguenti :

	Volume	Sup. territoriale
Superficie Territoriale complessiva		Mq 48.100.000.000
Nuclei di antica formazione e cascine,Aree residenziali consolidate,aree produttive consolidate e di espansione,servizi pubblici costruiti		mq.4.543.716
Servizi e parchi pubblici esistenti		.mq.185.931
Somma del territorio occupato		mq.4.729.641
Territorio ancora libero		mq.43.370.353

Tav.1.B.6) Il piano paesistico comunale

Nel nuovo approccio richiesto dalla legge la tematica ambientale, rurale, paesaggistica si pone in termini trasversali rispetto alle indagini necessarie per definire il P.G.T. ; deve essere costruita una carta condivisa del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, con riferimento specifico ai criteri emanati per la Valutazione Ambientale Strategica e agli indirizzi per la definizione delle componenti geologica.

La costruzione del quadro della sensibilità paesistica è contenuto nell'allegato 4,Piano paesistico con le relative tavole ,relazione e norme,mentre le norme PTC del parco Oglio nord sono contenute nelle NTA del P.d.R.

CAPITOLO 2

2a) Criteri e indicatori per la valutazione ambientale strategica

OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PREMESSA

Gli obiettivi generali sono gli indirizzi e le linee programmatiche dichiarate dall'Amministrazione Comunale all'inizio del percorso di PGT.

Gli obiettivi specifici "urbanistici" sono tipici del settore insediativo, socio-economico e della mobilità. Discendono dal quadro ricognitivo del Documento di Piano e sono propedeutici alla cartografia degli interventi strategici e di possibile trasformazione del territorio, che rappresenta invece tutte le azioni di piano di tipo "urbanistico" da valutare anche sotto l'aspetto ambientale.

Gli obiettivi specifici "ambientali" discendono principalmente dal Quadro Conoscitivo dello Stato dell'Ambiente e prendono spunto dalle criticità/vulnerabilità/valenze riconosciute nelle indagini e nelle carte di sensibilità ambientale.

Una volta fatti propri dall'AC, gli obiettivi specifici "ambientali" vengono così esplicitati e attuati:

- nell'ambito della redazione del PGT attraverso la valutazione ambientale delle azioni urbanistiche in applicazione dei diversi obiettivi specifici "ambientali" fatti propri dall'AC;
- nell'ambito dell'attuazione del PGT (dopo l'approvazione) attraverso la declinazione degli obiettivi specifici ambientali nelle conseguenti azioni ambientali di piano, dichiaratamente da attuare durante il periodo di vigenza del Piano.

La coerenza esterna degli obiettivi specifici-azioni di piano viene verificata attraverso il confronto con il PTCP e, in particolare, con gli aspetti paesistici per quanto riguarda le azioni urbanistiche.

Ogni azione è comunque sottoposta all'istruttoria di verifica di compatibilità con lo strumento territoriale provinciale da parte della Provincia di Brescia.

METODOLOGIA PER LE AZIONI DI PIANO

Le carte delle "strategie" e delle "trasformazioni" del documento di piano traducono in azioni di piano gli obiettivi specifici "urbanistici".

In tema ambientale invece, l'AC individua (anche sulla base delle proposte emerse dalla VAS) gli obiettivi specifici definitivi e, laddove tali obiettivi necessitano di approfondimenti attuativi, vengono proposte le azioni ambientali di piano per poterli utilmente raggiungere.

Si procede con la valutazione di coerenza interna/esterna e di compatibilità ambientale degli obiettivi specifici-azioni. Sulla base delle valutazioni condotte, l'AC condivide e fa proprie le azioni in cui sono stati dettagliati gli obiettivi specifici (in particolare quelli "ambientali") e si impegna ad attuarle attraverso il PGT. Generalmente le azioni sono specifiche per ogni comune sia quelle "urbanistiche" che quelle "ambientali" dipendono dalle esigenze specifiche del territorio di studio.

CRITERI DI COMPATIBILITÀ DEL PGT

Prioritariamente alla fase valutativa devono essere individuati i criteri di compatibilità ambientale da utilizzare a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

Tematica ambientale Criteri di compatibilità del PGT

Tematica energetica

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

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

- controllo e razionalizzazione attività estrattiva;

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

Tematica rischio di incidentalità rilevante

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

Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso

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

Tematica geologica, idrogeologica, idrografica

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

Tematica paesaggistica, architettonica, culturale, agrofiorofaunistica e degli ecosistemi

- conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale;
- tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;

Tematica atmosferica

- contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria.

METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE

Gli obiettivi specifici-azioni "urbanistiche" vengono sottoposte:

- alla coerenza interna attraverso la matrice di correlazione "obiettivi-criteri di compatibilità" finalizzata ad individuare correlazioni/indicatori attraverso i quali valutare gli effetti ambientali (la correlazione dell'azione rispetto alla specifica tematica ambientale correlata indica gli aspetti da approfondire in sede di valutazione);
- alla continuazione della verifica di coerenza interna attraverso una esame preliminare, che consta nella sovrapposizione alla carta "dei vincoli" e alla carta "delle limitazioni ambientali" per effettuare una verifica preliminare sul grado di limitazioni complessive a cui sono assoggettate e per disporre degli elementi di scelta finalizzati alla conferma/rinuncia delle ipotesi insediative definitive da sottoporre a valutazione;
- alla coerenza esterna attraverso il confronto con le tavole di indagine paesistica del PTCP e degli approfondimenti di indagine paesistica a supporto del PGT;
- alla valutazione ambientale delle azioni attraverso le schede di valutazione che approfondiscono le tematiche correlate con indicatori che definiscono i criteri di compatibilità ambientale; il tutto per esprimere il giudizio di compatibilità che evidenzia gli aspetti negativi da sanare con mitigazioni-compensazioni ambientali
- nell'attivazione di indicatori di monitoraggio da mantenere sotto controllo durante l'attuazione del piano.

Per l'approfondimento si rimanda alla valutazione ambientale strategica .

3a) Determinazione degli obiettivi

Il P.G.T. determina gli obiettivi **avendo cura di verificarne la sostenibilità attraverso la V.A.S.**

In questa **prima fase** del Documento di Piano del P.G.T.vengono identificati gli obiettivi ,determinate le strategie,individuare le eventuali mitigazioni necessarie per rendere concrete le azioni;nella **seconda fase** le azioni vengono confermate e successivamente comprese nel P.d.S e nel P.d.R.

Tenuto conto delle peculiarità della città e del territorio il Documento di Piano del PGT individua :

- 1) conservazione e potenziamento delle zone agricole a nord e sud mediante l'inserimento della viabilità campestre nel Piano dei Servizi e con l'individuazione di strumenti compensativi
- 2) conservazione della viabilità campestre dei filari e alberature censite e introduzione di strumenti compensativi per la loro manutenzione;
- 3) conservazione e recupero dei nuclei di antica formazione al fine di individuare un uso compatibile con il mantenimento delle caratteristiche originarie
- 4) minimizzare la nuova occupazione di suolo rispettando il consumo di suolo indicato nel P.T.C.P. della Provincia di Brescia
- 5) premialità volumetrica per le zone consolidate al fine di contribuire a quanto sopra esposto
- 6) realizzazione delle potenzialità espresse dal P.R.G. in termini residenziali, produttivi e dei servizi anche tramite perequazione e compensazione
- 7) adeguamento dei parcheggi privati a standard maggiori della previsione di legge (1mq./10 mc.)
- 8) realizzazione di zone a bosco intorno alla città storica e nella riconversione di aree produttive e per costituire una risorsa di fonti rinnovabili per il Comune.
- 9) individuazione di due ulteriori ambiti strategici attigui al nucleo di antica formazione
- 10) recupero delle aree dismesse e degradate con partecipazione del comune

3b)Obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT variante generale 2013

3.b.1) obiettivi di trasformazione residenziale

dimensionamento del PGT versione 2006-2008

Il Comune di Orzinuovi è dotato di un piano regolatore generale approvato dalla G.R. con deliberazione 31320 del 20/09/1997 e redatto nell'anno 1995 con dimensionamento residenziale verificato 1995-2005.

Successivamente si approvarono i seguenti strumenti in variante

Variante del G.R. 31320 del 29/09/1997 e successiva rettifica G.R. VI/35511 del 07/04/1998

Variante secondo la L.R. n° 23/97 del CC. N° 22 del 16/04/2003, aggiornamento cartografico

Variante al PRG definitivamente approvata e pubblicata sul BURL n°48 il 24/11/2004

Dopo l'entrata in vigore della L.R.12/2005 si ha:

Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R.12/2005 adottato il 18/12/2006 con delibera n. 110 e definitivamente approvato dal C.C il 23 giugno 2007 con delibera.n.34

Variante n. 1 al PGT delibera n. 31 del 9/6/2008 definitivamente approvata dal C.C. il 5 novembre 2008 con delibera.n.72

Variante n. 2 al PGT riguardante le cascine e le zone agricole adottata dal C.C. il 12 febbraio 2013 con delibera .07 (istruttoria in corso)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato il 03/08/1971

APPROVATO il 04/06/1974 (Decreto Reg. Lomb. N. 8531)

Il dimensionamento residenziale del PGT 2006-2008 era calcolato sulla base di queste indicazioni che si riassumono di seguito.

RIGUARDO AL NUMERO DELLE STANZE NECESSARIE FINO AL 2011(in corsivo gli estratti dal PGT 2006)

13. DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.(2006-2008)

.....
*Considerato il trend positivo di abitanti e parallelamente l'evoluzione positiva delle stanze che dal 1981 al 2001 (fonte ISTAT) ha caratterizzato il comune di Orzinuovi si evince come sia in atto un progressivo e graduale sviluppo demografico ed edilizio che segue sostanzialmente le teoriche previsioni comunali e provinciali. Al censimento 2001 esistevano **20.087** stanze totali a fronte di 11.172 abitanti (1,80 stanze per abitante corrispondenti a mc/ab 180 considerando 1 vano = 100 mc e corrispondenti a mc/ab 270 considerando 1 vano = 150 mc); al censimento 91 esistevano 18.222 stanze totali a fronte di 10.152 abitanti (1,79 stanze per abitante corrispondenti a mc/ab 179 considerando 1 vano = 100 mc e corrispondenti a mc/ab 255 considerando 1 vano = 150 mc); al 1981 esistevano 15.257 stanze a fronte di 10.071 abitanti (1,52 stanze per abitante corrispondenti a mc/ab 152 considerando 1 vano = 100 mc e corrispondenti a mc/ab 228 considerando 1 vano = 150 mc). Al 31 dicembre 2005 esistevano 20.700 stanze totali a fronte di 11.831 abitanti (1,75stanze per abitante ex L.R. 51/75 e L.R. 1/2001 che consideravano l'equazione teorica 1 stanza pari a 100 mc= 1abitante corrispondenti a mc/ab 175 considerando 1 vano = 100 mc e corrispondenti a mc/ab 262,5 considerando 1 vano = 150 mc).*

L'ultima variante al PRG dell'anno 2003 già aveva stimato che l'offerta di aree residenziali contenuta nel P.R.G. stesso era inferiore al fabbisogno stimato, e pertanto risultava necessario ipotizzare di mettere a disposizione alcune aree per le esigenze della edilizia economica ed altre aree di espansione; non solo, tale stima prevedeva dei calcoli parametrati alle vecchie impostazioni indicate dalle e successivamente 1 abitante = 150 mc.

Oggi tale impostazione è da ritenersi superata come confermato dalla realtà orceana sopraesposta, nonché alla luce delle nuove valutazioni di stima indicate dalle NTA del PTCP provinciale, ma soprattutto, alla luce delle nuove e reali esigenze della collettività e della popolazione correlate ai nuovi e qualitativamente migliori stili di vita . Il futuro deve tendere a migliori qualità urbane di spazi e servizi (anche in termini dimensionali) ed in particolare alla qualità degli spazi che significano qualità del vivere e dell'abitare.

La nuova impostazione dovrà comunque sempre considerare, nel rispetto di attento e ponderato consumo di suolo, anche il recupero di volumetrie esistenti in particolare nei nuclei antichi e l'utilizzo di eventuali volumetrie esistenti ma non occupate, oltre ad evadere le residue espansioni previste dall'ultimo PRG. Per tali motivi si sono svolti quindi sopralluoghi puntuali a tappeto in ogni singolo isolato, vicinato e quartiere ed ambito agricolo per fotografare la reale attuale situazione edilizia cittadina.

Pertanto dalla necessità di "nuovo consumo di suolo" necessario per i prossimi 10 anni (nella considerazione comunque che il nuovo PGT ha valenza temporale pari ad 1 quinquennio) per le nuove famiglie devono essere detratte le "stanze" ancora da costruire nelle zone B e C le "stanze" da recuperare nei nuclei storici e nelle cascine e quelle che sono disponibili per la vendita e l'affitto, per avere il saldo netto di volumetrie e slp da costruire in altre zone del territorio oggi non destinate a residenza.

Cronologia riepilogativa dei precedenti dimensionamenti di Piano:

NECESSITA' RESIDENZIALI DELLA CITTA' SECONDO ULTIMA VARIANTE

(Il numero di stanze si ricava dalla equazione teorica 1 stanza pari a 100 mc)

<i>Stanze necessarie per il decennio 2002 -2012</i>	<i>2.000</i>
<i>di cui il 12% da recuperare nei vecchi nuclei</i>	<i>240</i>
<i>Stanze ancora da costruire in zone B di completamento e C di espansione</i>	<i>71</i>
<i>Stanze disponibili per l'affitto e vendita</i>	<i>35</i>
<i>Stanze da reperire con la variante 2003 in aree destinate a residenza</i>	<i>1.654</i>

nella verifica degli insediamenti sopraesposta si può vedere come lo strumento urbanistico precedentemente redatto metteva a disposizione aree nuove libere per ricavare 1.744 stanze, promuovendo il recupero e l'utilizzazione delle aree libere comprese nel P.R.G. vigente, per raggiungere il fabbisogno stimato della produzione necessaria nel decennio 2002-2012, di 1.654 stanze.

Il numero leggermente superiore di stanze previste effettivamente nella variante 2003 teneva conto della tendenza in atto, che considerava per ogni abitante futuro un'attribuzione media pari a circa 1,80 stanza per abitante.

Si osserva che il fabbisogno di stanze stimato dal PRG del 2003 era relazionato alle esigenze di dare risposta alle esigenze dell'edilizia economica a basso costo e prevedeva , al 2012, un numero di stanze complessivo di 20.087 (stanze al 2001) + 1.744 (stanze di previsione del PRG 2003) = **21.831 (stanze al 2012)**. Nelle tabelle contenute nel PGT 2006 si dimostrava che al 2005 il trend della produzione di stanze era sostanzialmente quello previsto dal PRG ,con la conferma che ad ogni abitante corrispondeva la quantità di 1,82 stanza /abitante, quantità ben sufficiente a garantire il buon comfort abitativo .

Ma l'obiettivo del PGT 2006 era quello di aumentare questo confort fino al raggiungimento della cifra di 200 mc./abitante così come auspicato nel punto 15 della relazione del D.d.P.

15. PREVISIONI E CALCOLI ESPLICATIVI NUOVO DIMENSIONAMENTO PGT

L'obiettivo del nuovo PGT è quello di migliorare le condizioni di vita degli attuali residenti e di soddisfare il fabbisogno provocato dalla crescita demografica sempre mantenendo un ottimale comfort abitativo.

Il comfort abitativo è la possibilità di avere a disposizione per ogni abitante più metri cubi abitativi e quindi per un buon comfort è più indicato assegnare circa 200 mc ad abitante; di conseguenza se una stanza è costituita da 100 mc, significa che ogni abitante deve avere a disposizione 2 stanze.

Utilizzando i dati dei censimenti ISTAT (1981, 1991, 2001), i dati prodotti dall'ufficio anagrafe relativi alla popolazione e alle abitazioni del comune di Orzinuovi, i dati volumetrici delle abitazioni esistenti, valutati attraverso sopralluoghi diretti, è possibile determinare il numero di stanze, le stanze per abitanti ed i metri cubi a disposizione di ogni persona.

La valutazione nei vari periodi permette di capire lo sviluppo sia demografico sia edilizio dell'intero territorio, con particolare attenzione ai centri storici, visto che il tessuto urbano esistente non permette ampliamenti edilizi. Per questo motivo, si è deciso di non prevedere aumenti di abitanti all'interno dei nuclei antichi, ma di migliorarne il comfort abitativo, lasciando a disposizione il costruito agli attuali residenti.

Come si può notare nelle mura venete ad oggi si sta raggiungendo il comfort abitativo prefissato di maggior qualità di vita, quindi per la programmazione quinquennale del PGT non sono previsti insediamenti di nuovi abitanti, ma solo il recupero a favore dei residenti per mantenere tale trend.

Il recupero previsto dal PGT è costituito dalle 85 stanze ora non abitabili che saranno destinate

agli abitanti del nucleo antico; infatti se si ricalcola il comfort abitativo con 2.900 stanze disponibili si ottiene 1,90 st/ab a favore di un miglioramento della qualità della vita.

.....
Nella quarta tabella si dimostra che le abitazioni dell'intero territorio comunale sono inferiori alle aspettative auspiccate dal nuovo PGT:

NUMERO DI STANZE PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE			
ANNI	STANZE	ABITANTI	STANZE/ABITANTI
1981	15.257	10.071	1,51
1991	18.222	10.152	1,79
2001	19.995	11.172	1,79
2005	21.582	11.831	1,82

Allo stato attuale le stanze per abitante sull'intero territorio comunale sono di 1,82 st/ab, ciò dimostra la carenza di volumi per abitante e convalida la tesi di previsione di 200mc/ab nelle nuove aree di espansione per migliorare il comfort abitativo e qualitativo per ogni singolo abitante.

Il nuovo PGT prevede inoltre il recupero di sottotetti e il recupero alle residenze di volumi rustici presenti nel territorio; anche in questo caso è realistico pensare che dal recupero non potranno aversi incrementi di popolazione residente, in quanto la specifica attività edilizia comporterà esclusivamente un miglioramento qualitativo e non quantitativo.

E' evidente che ponendosi l'obiettivo di migliorare la dotazione di volume pro- capite per abitante, il PGT veniva ad essere sovradimensionato e ,ad esempio ,richiedeva ulteriore produzione edilizia solo per soddisfare le presunte esigenze degli abitanti presenti in Orzinuovi nel 2005 (ab. 11.831 x 200 mc/ab = mc. 2.366.200/ 100 = 23.662 stanze contro le 21.582 esistenti) .

Ad oggi le stanze presenti in Orzinuovi sono il risultato della somma tra quelle esistenti nel 2001(19.995) e la quantità di stanze costruita dal 2001 al 2005(derivante dalla stima del PGT 2006) ,moltiplicata x 2 ,stimando la produzione edilizia costante nel decennio considerato.

Stanze al 2005 21.582 – stanze al 2001 19.995 = 1.587 x 2 =3.174.

Stanze presumibili al 2011= 3.174 + 19.995 = **23.1698** stanze. ; a fronte di **12.359** abitanti e con una media di 1,87 stanze per abitante e pertanto risultano sicuramente sovrastimate le ipotesi formulate con il PGT del 2006 che prevedevano una dotazione di 2 stanze per abitante.

La stima delle stanze al 2011 è necessaria in quanto non sono ancora disponibili i dati del censimento 2011

Sulla base delle ultime risultanze la tabella compresa nel PGT deve essere così revisionata

NUMERO DI STANZE PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE			
ANNI	STANZE	ABITANTI	STANZE/ABITANTI
1981	15.257	10.071	1,51
1991	18.222	10.152	1,79
2001	19.995	11.172	1,79

2005	21.582	11.831	1,82
2011		12.359	

Il fabbisogno di stanze per i prossimi 10 anni deve essere ipotizzato teoricamente sulla base del presumibile aumento di popolazione e prescindendo dalla produzione edilizia e dallo stock di alloggi vuoti e invenduti, presenti nel mercato di Orzinuovi che fanno parte del capitolo dell'offerta di abitazioni disponibili nel territorio.

Dal probabile aumento di popolazione nei prossimi 10 anni dovrà emergere la necessità di stanze per il fabbisogno residenziale derivante anche dal fabbisogno arretrato.

ANALISI DEL FABBISOGNO DI ALLOGGI E STANZE

La struttura della domanda di abitazioni si analizza e si struttura attraverso un'indagine sui fabbisogni, che sono dati dal:

- 1) fabbisogno arretrato,
- 2) fabbisogno ulteriore (previsione di incremento della popolazione e formazione di nuove famiglie di residenti).

1) Fabbisogno arretrato

Come si evidenzia dalla tabella allegata, relativo al 1981, esisteva a Orzinuovi un deficit abitativo relativo in sintesi a famiglie che non abitavano in alloggi congrui pari a 1057 stanze.

Tuttavia sia i dati del censimento 1991, sia la conoscenza diretta della situazione del comune di Orzinuovi portano a stimare che nel decennio 1981 - 1991 il deficit abitativo sia quasi stato superato con l'offerta di edilizia sovvenzionata e convenzionata realizzata da cooperative edilizie nel recupero di edifici e nelle nuove costruzioni dall'imprenditoria privata.

Infatti la produzione edilizia 1981 - 1991 è stata di 2956 stanze contro un incremento di popolazione di 81 unità in assoluto, dato che può senz'altro suffragare l'ipotesi del soddisfacimento totale del fabbisogno arretrato.

2) Fabbisogno ulteriore

E' quello generato dalla eventuale crescita demografica, presa ai censimenti 1961 - 1971 - 1981 e 1991.2001 e 2011

Per soddisfare il fabbisogno ulteriore provocato dalla crescita demografica si può considerare un numero medio di stanze per persona pari a 1,8 stanze per abitante.

In realtà, oltre al dato grezzo della crescita della popolazione, vi sono altri fattori dovuti ai fenomeni demografici che creano fabbisogno ulteriore.

Il più evidente è quello dell'aumento dei nuclei familiari: dovendo comunque evitare la coabitazione il numero degli alloggi previsti dovrà essere uguale al numero stesso delle famiglie.

L'andamento del numero delle famiglie e delle relative dimensioni medie in riferimento ai residenti escluse le convivenze e comunità può essere desunto dagli incroci famiglie - abitazioni.

DATI DEI CENSIMENTI

Anni	Abitanti	Stanze	Indice affollamento	Famiglie	Abitaz.
	10124				
1971	9482	10484	1,10	2701	2584
1981	10071	15257	1,51	3324	3384
1991	10389	18222	1,79	3628	3925
2001	11172	19995	1,82	4237	

Dai dati relativi agli ultimi censimenti per Orzinuovi si evidenzia un calo di popolazione in assoluto dal 1961 al 1971 e un modesto incremento nel decennio successivo: infatti dal 1961 al 1971 la città è diminuita di 642 unità e nel 1991 è tornata ai livelli del 1961. La popolazione dal 1971 è cresciuta più del 16 % .

Negli ultimi 10 anni gli abitanti sono passati da 11172 del 2001 ai 12359 del 2011 con un aumento in valore assoluto di 1187 unità e del 10% in percentuale.

Se ora si confrontano gli indici di affollamento si rileva che a Orzinuovi vi è stato un miglioramento da 1.10 stanze per abitante del 1971 all' 1,79 del 1991 e all'1,82 del 2001; tenuto conto che l'indice provinciale è più di 1.80, si può ipotizzare anche nel futuro decennio un indice pari a 1.80 stanze /abitante.

Le previsioni di aumento di popolazione del PGT del 2006 contemplavano che al 2011 gli abitanti di Orzinuovi potessero essere 12.944 ,mentre il PRG 2003 ne prevedeva 12.257 sempre nel 2011.

ABITANTI IN PREVISIONE

Le famiglie in previsione per i prossimi dieci anni, calcolate con il metodo convenzionale indicato nel PTCP, sono 856. Con una media di 2,6 componenti a famiglia, si ottengono gli abitanti in previsione:

incremento in previsione 2006 -2016 = 856 x 2,6 = 2.226 ab.

che nel quinquennio 2006 - 2011 di validità PGT secondo L.R. 12/2005 diventano:

incremento in previsione quinquennio 2006 - 2011 = 2.226 ab./2= 1.113 ab.

che sommati agli abitanti esistenti al 31/12/2005:

abitanti in previsione al 2011 = 11.831 + 1.113 = 12.944 ab

Confrontando il PRG vigente con le previsioni del nuovo PGT, si ha:

PRG vigente 11.172 + 1.085 = 12.257 ab all'anno 2011

PGT 11.831 + 1.113 = 12.944 ab all'anno 2011

Alla luce dei nuovi dati demografici, le previsioni di incremento di popolazione del PRG vigente sono da rettificare, infatti i dati confermano come le previsioni di popolazione stimata al 2011 dal precedente PRG (abitanti 12.257) siano ad oggi già quasi raggiunte (al Novembre 2006 n° abit.12.009) e come, di conseguenza, anche gli abitanti di espansione previsti dal precedente piano siano oggi già pressoché completamente tacitati con un anticipo di circa un quinquennio per il loro definitivo completamento. Pertanto l'aumento non previsto di 687 abitanti (12.944-12.257=687ab) dovrà essere distribuito nei nuovi ambiti di espansione con l'accortezza del miglior comfort abitativo inteso anche come aumento degli spazi procapite per abitante.

Risulta evidente che le previsioni contenute nel PRG del 2003 ,si sono realizzate per quanto attiene al numero degli abitanti presenti al 2011 **(n. 12.257 di previsione con il PRG 2003, n. 12.359 censimento 2011)** mentre quelle del PGT del 2006 ,appaiono sovrastimate in eccesso ,prevedendo alla stessa data (2011) una popolazione di 12.944 abitanti.

Partendo da questo dato di fatto il dimensionamento del PGT variante generale 2013 deve essere costruito intorno al numero di stanze necessario a soddisfare un aumento di popolazione 2011 -2021 ,pari a quello manifestatosi nel decennio precedente **ma con la riduzione all'80%** così come suggerito dal PTCP vigente della provincia di Brescia.

Pertanto il calcolo teorico del numero degli abitanti di previsione,derivante dai dati contenuti nella variante generale risulta :

abitanti al 2011- abitanti al 2001 = 12.359 – 11.172 = 1.187 aumento di popolazione in 10 anni

Previsione di abitanti al 2021= aumento di popolazione dal 2001 al 2011 x 80% = **949 nuovi**

abitanti da insediare entro il 2021.

Ipotizzando **di mantenere** il confort abitativo pari a 1,80 stanze per abitante il numero delle stanze da ricavare nei 10 anni dovrebbe essere $949 \times 1,80 = 1708$ **stanze** e cioè **854 stanze da ricavare nel periodo di validità del documento di piano (2013 – 2018).**

In seguito dopo la verifica di consumo di suolo suggerita dal PTCP si dimostrerà che per accogliere le 854 stanze necessarie ad accogliere i $949/2 = 474$ nuovi abitanti al 2018 ,il PGT variante generale 2013 non richiede nuovo consumo di suolo ,ma anzi riduce il consumo di suolo previsto dal PGT del 2006

. IL FABBISOGNO RILEVATO SECONDO LA REGIONE LOMBARDIA

Il P.T.C.P. di Brescia assumendo come riferimento le “linee generali di assetto del territorio” espresse nei tre fascicoli della **del.G.R.6/49509 del 7/4/2000“Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo”**,

assume senza porre in discussione il suggerimento di un meccanismo di calcolo, contenuto nei documenti regionali , per determinare le quantità di crescita insediativa, che sono contenute nella delibera stessa e introduce il concetto di distinzione del fabbisogno abitativo,in endogeno e esogeno.

Comunque poiché la delibera regionale è parzialmente modificata nelle “Modifiche ed integrazioni “del 17/10/2001 nelle quali, in apertura, si ribadisce “il carattere esemplificativo e di indirizzo di quanto contenuto nel Cap.12.4.2 della Delibera Regionale relativamente ai fabbisogni risolvibili alla scala sovracomunale” , che sembra limitarne la perentorietà, si assume per la variante generale 2013 del P.G.T. di Orzinuovi il riferimento alla Delibera Regionale, che fa proprio anche il P.T.C.P. della Provincia, per determinare un limite alla espansione del fabbisogno abitativo endogeno .

BOX: Un esempio applicativo

Premettendo che le argomentazioni analitiche a sostegno dei criteri e valori indicati sono esposte nelle schede tecniche allegate, alle quali si rinvia, si riporta in questa sede un esempio applicativo della metodologia individuata con parametri stimati che dovranno essere sperimentati qualora si decidesse di assumerli come propri.

La soglia di espansione corrispondente alla domanda locale o endogena

La massima soglia di espansione corrispondente alla domanda esogena è fissata nel valore dell'uno per cento per ogni anno del periodo al quale si estendono le previsioni del PRG.

A che cosa si applica il tasso annuo di espansione?

Il tasso annuo di espansione dell'1% si applica alla superficie urbanizzata per abitante.

Determinazione della superficie urbanizzata per abitante

La superficie urbanizzata da considerare non può essere quella rilevata del singolo comune, poiché in tal caso si finirebbe per attribuire più ampi margini di espansione endogena – quindi non sindacabile – proprio a quei comuni che usano lo spazio in modo meno efficiente, ottenendo un esito contrario a quello desiderato.

Si tratta allora di definire un "giusto valore" della superficie urbanizzata da usare come parametro.

Analizzando i dati, si vede come la superficie urbanizzata pro capite dipenda in modo evidente da un'altra grandezza, che è la densità territoriale lorda, ovvero il rapporto tra gli abitanti e la superficie totale del comune. Al crescere della densità, diminuisce la superficie urbanizzata per abitante. Questa relazione è analizzata nella Scheda Tecnica 1.

Pertanto, il "giusto valore" della superficie urbanizzata pro capite può essere determinato in funzione della densità, secondo una relazione non lineare che, per le considerazioni esposte nella Scheda Tecnica 1, è del tipo:

$$y = -a \cdot \ln(x) + b$$

dove y è il valore cercato della superficie urbanizzata pro capite per quel comune, $\ln(x)$ è il logaritmo naturale della densità territoriale e a, b sono due costanti.

Più specificamente, in base ai calcoli esposti nella Scheda 1, se la superficie urbanizzata pro capite è espressa in m² e la densità territoriale in abitanti/km², la relazione assume la seguente forma: Superficie urbanizzata per abitante = $-75 \cdot \ln(\text{densità territoriale}) + 800$ dalla quale si desumono i valori riportati nella tabella seguente a titolo esemplificativo.

Densità residenziale lorda (abitanti/km ²)	Superficie urbanizzata pro capite media (m ² /abitante)
100	450
200	387
400	333
800	287
1000	273
1500	241
2000	220
2500	206
3000	194
5000	149
8000	107

Ambito di applicazione dei valori medi di superficie per abitante:

I valori medi di superficie urbanizzata pro capite in funzione della densità sopra riportati sono indicativi e valgono per il territorio pianeggiante o moderatamente ondulato.

Per i comuni il cui territorio è in buona parte non pianeggiante, la densità lorda deve essere calcolata con riferimento alla sola parte del territorio abitata e coltivata, escludendo in ogni caso gli ambiti montani d'alta quota e i pendii scoscesi o boscati.

In prima approssimazione, e fino a diversa indicazione da parte del PTCP, si considera che i comuni in questione siano quelli classificati montani e collinari dall'Istat.

Dalla superficie pro capite al dimensionamento dell'espansione endogena:

Il valore della superficie urbana pro capite deve essere:

- ridotto all'80%
- diviso per 100 per ottenere il tasso annuo
- moltiplicato per il numero degli abitanti
- moltiplicato per il numero di anni (solitamente 10) cui si riferiscono le previsioni del PRG.

La riduzione all'80% è motivata dalla considerazione che, rispetto ai valori medi attuali, sembra corretto proporsi di ottenere in sede di piano una moderata riduzione, che nella misura indicata – il 20% – può essere praticata senza incidere significativamente sulla qualità delle urbanizzazioni.

Ad esempio, per un comune di 10.000 abitanti con densità 2000 abitanti/km², la superficie destinabile all'espansione endogena per un decennio è pari a:

$$10.000 \times 220 / 100 \times 0,8 \times 10 = 176.000 \text{ m}^2 = 17,6 \text{ Ha}$$

dove 220 è la superficie urbanizzata pro capite desunta dalla tabella.

. IL FABBISOGNO RILEVATO SECONDO IL PTCP PROVINCIALE

La domanda rilevata si qualifica come endogena, così come definita dal PTCP provinciale, quando

è relativa alla scala comunale/locale. Secondo le normative regionali la crescita endogena a cui rapportare la domanda di consumo del suolo è conseguente al saldo demografico naturale e alle variazioni del numero dei nuclei famigliari in un tempo determinato (10 anni).

La domanda definita esogena si intende la semplice differenza fra la domanda totale e quella endogena (considera sostanzialmente i tre fattori dovuti alla mobilità residenziale, alle nuove localizzazioni o rilocalizzazione di unità locali produttive o terziarie o alla localizzazione di impianti per la valorizzazione del territorio e del tempo libero e comprende anche le seconde case).

La Regione Lombardia nelle proprie “Linee generali di assetto del territorio lombardo – criteri di pianificazione urbanistica e di assetto insediativo” propose di determinare per i PRG ora PGT la soglia massima insediativa applicando il tasso annuo di espansione alla superficie urbanizzata per abitante, al netto delle aree inedificabili (parchi).

Il PTCP nel suo progetto propone di calcolare la crescita endogena ed esogena rapportata alla estensione attuale per comune, ridotta all’ 80% ad esclusione dei soli comuni montani con pop. inferiore ai 3000 abitanti al fine di contenere il consumo di suolo.

DINAMICA DEMOGRAFICA

Il primo elemento costitutivo per una individuazione del fabbisogno residenziale di Orzinuovi nei prossimi anni riguarda l’analisi dei fattori demografici e sociali del passato: attraverso una stima convenzionale di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno.

La domanda endogena o locale è quella conseguente alla variazione del numero di famiglie per cento abitanti e del saldo demografico naturale di un comune, ipotizzando che non vi siano scambi con l’esterno. Il tasso di crescita endogena viene determinato secondo la formula:

$$\text{Fam. End.} = (\text{pop. (0)} + \text{S.n. (0-n)}) / (\text{pop (n)} / \text{fam. (n)})$$

$$\text{C. End. (0-n)} = \text{fam. end. (n)} - \text{fam. (0)}$$

$$\text{C. Esog. (0-n)} = \text{fam. (n)} - \text{fam. end. (n)}$$

$$\text{T. End. (0-n)} = \text{C.End.} / \text{fam. (0)}$$

$$\text{T. Esog. (0-n)} = \text{C.Esog.} / \text{fam. (0)}$$

con un minimo di 20 famiglie o dell’1% di quelle esistenti all’inizio dell’arco temporale di riferimento.

Dove:

- pop. (0) = popolazione rilevata all’inizio dell’arco temporale di riferimento
- pop. (n) = popolazione rilevata alla fine dell’arco temporale di riferimento
- S.n. (0-n) = saldo naturale rilevato nell’arco temporale di riferimento
- fam. (0) = famiglie rilevate all’inizio dell’arco temporale di riferimento
- fam. (n) = famiglie rilevate alla fine dell’arco temporale di riferimento
- fam. End. = famiglie endogene determinate dalla somma della popolazione rilevata all’inizio dell’arco temporale considerato e del saldo naturale registratosi nello stesso periodo, divisa per il rapporto componenti/famiglia rilevato alla fine dell’arco temporale stesso.
- C. End. = crescita endogena relativa all’arco temporale considerato (decennio).
- C. Esog. = crescita esogena relativa all’arco temporale considerato (decennio).
- T. End. = tasso di crescita endogena relativo all’arco temporale considerato.
- T. Esog. = tasso di crescita esogena relativo all’arco temporale considerato.

L’arco temporale di riferimento è il decennio precedente alla data di riferimento.(2011)

Una volta individuata la crescita endogena ed esogena in termini di famiglie si ipotizza che questo trend possa continuare nel decennio successivo.

Il comune deve utilizzare, per il calcolo della crescita esogena, i tassi di crescita medi del sistema urbano di riferimento.

Il calcolo del consumo di suolo ai fini dell'applicazione dell'art.13,(del PTCP) riguardante le intese interistituzionali per la localizzazione di interventi sovracomunali, viene determinato con la seguente modalità:

$$\text{Urb./fam. (n)} = \text{Urb. (n)} / \text{fam. (n)}$$

$$\text{Urb. End.} = \text{Urb./fam. (n)} * \text{C. End. (0- n)}$$

$$\text{Urb. Esog.} = \text{Urb./fam. (n)} * \text{C. Esog. (0-n)}$$

Dove:

Urb. (n) = superficie di suolo urbanizzato alla fine del periodo considerato.

Urb./fam. (n) = quota media di suolo urbanizzato per famiglia alla fine del periodo considerato ridotta del 20%.

Urb. End. = quota complessiva di consumo di suolo per esigenze endogene.

Urb. Esog. = quota complessiva di consumo di suolo per esigenze esogene.

Sono comunque esclusi, dalle quote complessive di consumo di suolo, i servizi di livello comunale costituenti standards urbanistici destinati al fabbisogno arretrato, i parchi e i parchi territoriali.

I nuovi suoli da urbanizzare conseguenti alla domanda stimata secondo le disposizioni precedenti sono quelli non già insediati o non interessati da permessi di costruire alla data di riferimento.

Il tasso di crescita endogena è la semplice differenza tra la crescita totale (popolazione reale al termine dell'arco temporale considerato) e la crescita teorica determinato per il calcolo della crescita endogena relazionata alla variazione del numero delle famiglie.

I tassi di crescita endogena ed esogena si applicano alle superfici urbanizzate rilevate nel territorio del comune di Orzinuovi. Il nuovo consumo di suolo viene determinato sulla base dei tassi di crescita endogena ed esogena media, rilevati nell'intero sistema urbano sovracomunale n°8.

Le superfici di suolo così determinate verranno ridotte del 20 % .in quanto il comune ha avuto un'espansione notevole negli ultimi 5 anni,che si è tradotta in una notevole quantità di superfici non collocate ed ancora a disposizione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI AMMISSIBILI CON LA FORMULA DELL'ART.141 DELLE NTA DEL PTCP DI BRESCIA

$$\text{Saldo naturale (2001 - 2011)} = -6 + 19 = 13$$

$$\text{Famiglie Endogene.} = (11.073 + 13) / (12.359 / 5.037) = 4.560 \text{ fam.}$$

$$\text{Crescita}_{\text{end}}(2001 - 2011) = 4.560 - 4.237 = 323 \text{ famiglie. (trend ipotizzabile anche per il decennio 2011- 2021)}$$

$$\text{Crescita}_{\text{esog.}}(2001 - 2011) = 5.037 - 4.560 = 477 \text{ fam. (trend ipotizzabile anche per il decennio 2011-2021)}$$

$$\text{Crescita}_{\text{tot}}(2001 - 2021) = 323 + 477 = 800 \text{ fam.}$$

$$\text{Crescita esogena media in percentuale} = 477 / 5.037 = 9,40\%$$

$$\text{Crescita esogena media in n}^\circ = 4.237 \times 0,094 = 401 \text{ fam.}$$

$$\text{Tasso di crescita}_{\text{end}} = 323 / 4.237 = 0,076 \rightarrow 7,6 \% \text{ (aggiornati al decennio 2001 - 2011)}$$

$$\text{Tasso di crescita}_{\text{esog.}} = 477 / 4.237 = 0,112 \rightarrow 1,12\% \text{ (aggiornati al decennio 2001 - 2021)}$$

dove 4.237 sono le famiglie del 2001

$$\text{Urbanizzato/fam (2011)} = (4.707.524,75 / 5.037) = 934,58 \text{ mq/famiglia}$$

Urbanizzato . end = $934,58 \times 323 = 301.872$ mq

Urbanizzato . esog. = $934,58 \times 401 = 374.766,58$ mq

URBANIZZATO. TOTALE = $301.872 + 374.766 = 676.638$ mq

Detrazione 20%

135.327mq.

541.310 mq nuovo urbanizzato

ammissibile dal 2011 al 2021

Anticipando le misurazioni contenute in seguito, per il prossimo decennio le previsioni della variante generale 2013 del PGT prevedono in termini di espansione ammissibile i seguenti consumi di suolo:

- consumo endogeno:

		da 2006 PGT confermati	PGT 2013
per espansione residenziale:	mq 90.581	74.006	16.575
per espansioni produttiva:	mq 86.587	47.859	38.728
per espansione commerciale:	mq 27.841	27.841	
per servizi e attrezzature:	mq 19.672	19.672	
TOTALE	mq 224.681	169.378	55.303

- consumo esogeno:

per nuova viabilità: mq 105.364 105.364 (comprensivo del tratto di collegamento tra via Lonato e via Verolanuova)

TOTALE: mq 330.045 274.742 55.303

Si osserva che la variante generale del PGT 2013 pur confermando parte delle previsioni di espansione del PGT 2006 ,elimina dal documento di piano previsioni di occupazione di suolo non relazionate alle necessità della città;infatti la produzione edilizia dal 2006 ad oggi,non è stata del tutto assorbita dal mercato immobiliare e le richieste pervenute al comune in relazione alla variante generale, registrano la necessità di spalmare le volumetrie già convenzionate ,su nuove aree libere ,al fine di consentire la costruzione di abitazioni a bassa densità,più appetibili sul mercato immobiliare,al posto della prevista edilizia intensa .

Si registra altresì che le zone urbanizzate in Orzinuovi misurate al 2011 e con riferimento alle misurazioni effettuate nel 2005 registrano le seguenti variazioni:

Misurazione delle zone urbanizzate al 2011

Orzinuovi = **3.792.703 mq.** (3.630.894,94 +161.808 nuove occupazioni di suolo)
Coniolo = 269.940,05 mq

Pudiano = 59.732,39 mq

Rossa = 19.766,64 mq

Barco = 95.178,84 mq

Ovanengo = 86.385,68 mq

Altro consumo = 381.817,72 mq

(servizi di interesse sovracomunale, principali arterie viarie)

TOTALE = ~~4.543.716,26 mq~~
4.707.524 mq.

Si richiama solo per inciso e per raffronto ,che il PTCP provinciale stimava come ammissibile al 2011 una superficie urbanizzata per Orzinuovi pari a **mq. 5.540.116** e il PGT 2006 prevedeva di raggiungere ,sempre nel 2011, una superficie urbanizzata di **mq. 5.113.475**

Per meglio dimostrare l'evoluzione della città in questi ultimi 10 anni e per giustificare parte dei dati utilizzati nella formula che definisce l'occupazione ulteriore di suolo ammissibile secondo il PTCP provinciale,si aggiornano le tabelle fornite a suo tempo (2003) dallo stesso strumento.

Calcolo del fabbisogno esogeno ed endogeno totale popolazione e famiglie

Fonte PTCP prov. Bs e ISTAT ultimo censimento 2001 e anagrafe comunale per dati recenti

	1971	1981	1991	2001		2011*
<i>Popolazione</i>	9.482	10.071	10.389	11.175		11.944 12.359
Famiglie	2.701	3.151	3.628	4.237		4.680 4.846
Componenti per famiglie	3,51	3,19	2,86	2,64		2,55
Crescita complessiva famiglie		450	477	609		443 609
*dati censimento 2011						

MOVIMENTO E CALCOLO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNI 1995/2011

	M	F	Totale	Famiglie
--	---	---	--------	----------

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 1995	5.244	5.373	10.617	3.856
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 1996	5.306	5.413	10.719	3.911
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 1997	5.330	5.462	10.792	3.976
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 1998	5.356	5.468	10.824	4.032
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 1999	5.398	5.509	10.907	4.097
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 2000	5.492	5.548	11.040	4.173
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 2001	5.550	5.623	11.173	4.237
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31° dicembre 2011			12.359	5.032

**NECESSITA'DI AREE PER LA RESIDENZA CONSEGUENTI ALL'AUMENTO
IPOTIZZATO DI POOPOLAZIONE**

La previsione di aumento della popolazione di 949 abitanti al 2021 ,pari a 474 abitanti al 2018, necessita di comprendere aree per la residenza necessarie per costruire $474 \times 1,80$ stanza/abitante = **854 stanze dal 2013 al 2018** .

Se si ipotizza un uso del territorio non intensivo così come viene richiesto dal mercato attualmente ,si deve proporre un indice territoriale pari a 0,80 mc/mq.

Poiché una stanza equivale a 100 mc.per soddisfare la richiesta di costruzione delle 854 stanze ,sono necessari **mc.85.400** che a loro volta richiedono almeno **mq. 106.750** di aree edificabili.

Si fa osservare che i piani attuativi presentati e messi in attuazione per complessivi **mq. 43.642** (A.R.1 ex acer 1,A.R.7 ex acer 7,A.R.12 ex acer 12) sono sottoutilizzati alla data attuale e quindi ancora in gran parte disponibili per la costruzione delle stanze necessarie.

Inoltre provenienti ancora dal PRG del 2003 e confermati dal PGT 2006, ampie aree del capoluogo in via Meucci e via V.Veneto sono destinate a riconversioni residenziali di complessi produttivi dismessi ,e la variante generale 2013 del PGT,prevede il recupero residenziale delle aree produttive dismesse intorno al centro di antica formazione.

E ancora il PGT 2013 riconferma come edificabili aree libere provenienti dal PRG nel capoluogo e nelle frazioni che non sono mai state poste in attuazione e la cui destinazione assume la funzione di uno stock di aree disponibili in alternativa ,che devono essere tenute a disposizione.

ESPOSIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

Dimensionamento del piano

Potenzialità derivanti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi precedenti

Il piano regolatore ipotizzava , per le zone A dei vari nuclei il recupero alla residenza di volumi rustici e sottotetti; è comunque realistico pensare che dal recupero non potranno aversi incrementi di popolazione residente in quanto l'attività edilizia in zona comporterà modificazioni qualitative e non quantitative.

zona A all'interno delle mura venete

Nel 1980 nel centro storico di Orzinuovi esistevano 2764 stanze a fronte di 1696 abitanti con un indice di affollamento di 1,63 stanze per abitante; considerato che alla stessa data nel centro storico erano vuote 440 stanze, l'indice di affollamento risultava uguale a 1,37 stanze per abitante.

Rapportando questo dato al resto del territorio comunale alla stessa data, emergeva l'affollamento superiore nel centro storico (1,37 stanze/ab. nel centro storico) rispetto al resto del territorio comunale (1,51 stanze/abitante).

Il recupero di stanze nel centro storico in questi ultimi 20 anni è stato stimato dal piano particolareggiato del 2000, intorno alle 1000 stanze comprendendo i diversi interventi, le ricostruzioni e le nuove costruzioni; il dato era rilevato dagli interventi avvenuti nel centro storico desunti dalle pratiche edilizie giacenti negli archivi comunali ed è contenuto nello studio del centro storico (variante al P.R.G. ai sensi delle L.R. 23/97) realizzato nel 2000.

per questi tipi di recupero non potranno considerarsi aumenti di popolazione, trattandosi per lo più di interventi di miglioramento qualitativo. Pertanto le stanze recuperate ed adeguate ai sensi del P.R.G. nella zona A del territorio non ha comportato aumento di popolazione nel Comune ne si prevede che possa comportare soddisfacimento della necessità di 854 stanze fino al 2018.

zona A all'esterno delle mura venete

Anche per questa zona ,il recupero delle stanze possibile secondo gli strumenti urbanistici,non comporterà aumento di popolazione,ma solo miglioramento della qualità delle abitazioni

zona B1 ambito consolidato esterno al nucleo antico

Nelle zone B già le norme e gli indici del P.R.G.del 2003 prevedevano modesti incrementi volumetrici, limitatamente alle zone non ancora edificate. Pertanto le stanze recuperate ed adeguate ai sensi del P.R.G. nella zona B1 del territorio non comporteranno aumento di popolazione nel Comune ,ma solo adeguamento al confort abitativo rappresentato dal raggiungimento di 1,80 stanze per abitante e quindi non si prevede che possa comportare soddisfacimento della necessità di 854 stanze fino al 2018.

zone B2, ambiti residenziali convenzionati o in fase di attuazione

Nelle zone B2 vengono comprese la aree provenienti dal PGT del 2006 e che sono state convenzionate e le cui opere di urbanizzazione sono state poste in opera, le aree provenienti da lottizzazioni del PRG ,che hanno realizzato le urbanizzazioni e parte delle edificazioni ivi previste;le aree vengono confermate dalla variante generale 2013 e le lottizzazioni seguono i disposti originariamente determinati ,ma non possono contribuire a soddisfare la necessità di stanze per i prossimi cinque anni ,perché vengono considerate come a disposizione da un lato per l'aumento di popolazione intervenuto dal 2006 al 2013 ,dall'altro per garantire le condizioni del mercato delle abitazioni.

TABELLA ZONA B 2**Ambiti già compresi nel PRG**

Ambito	localizzazione	Superfici		Consumo di suolo ulteriore
<u>P.C. 1.A</u> <u>(exPEC</u> <u>1.A)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>8.400</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 1.B</u> <u>(exPEC</u> <u>1.B</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>8.400</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 2.A</u> <u>(exPEC</u> <u>2.A)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>13.300</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 2.B</u> <u>(exPEC</u> <u>2.B)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>Mq.8.800</u>		<u>Mq. 0,000</u>
<u>P.C.2(ex</u> <u>PEC 2)</u>	<u>Barco</u>	<u>Mq.7.000</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C.14(e</u> <u>x PEC</u> <u>14)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq.9.400</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C.11(e</u> <u>x PEC</u> <u>11)</u>	<u>Via Milano</u>	<u>Mq.</u> <u>67.300</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex</u> <u>ACER</u> <u>1)</u>	<u>Via Moretto</u>	<u>Mq.</u> <u>14.159,19</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex</u> <u>ACER</u> <u>7)</u>	<u>Via Castelbarco</u>	<u>Mq.21.550</u> <u>1,99</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>ex</u> <u>ACER</u> <u>12</u>	<u>Via Maglio</u>	<u>Mq.</u> <u>7.892,10</u>		<u>Mq.0,000</u>

<u>ex</u> <u>ARDR</u> <u>1.4</u>	<u>Via Romanino</u> <u>Ex Urceis</u>	<u>Mq.</u> <u>26.552,00</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex</u> <u>ARDR</u> <u>1.3</u>	<u>Via Meucci</u> <u>Ex Consorzio</u>	<u>Mq.</u> <u>15.249,79</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex</u> <u>ARDR</u> <u>1.7</u>	<u>Via Crispi</u> <u>Ex Nuova Odo</u>	<u>Mq.</u> <u>10.076,97</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>P.C.12(e</u> <u>x PEC</u> <u>12)</u>	<u>Via Lonato</u>	<u>Mq.</u> <u>53.000</u>		<u>Mq.0,000</u>

zone B3, ambiti residenziali di riconversione ,dismissione ,recupero urbanistici ed edilizio

Nelle zone B3 vengono comprese nel PGT del 2006 zone di riconversione denominate A.R.D.R , provenienti da piani di riconversione del patrimonio edilizio del PRG e che prevedono la demolizione e recupero residenziale; le relative lottizzazioni non sono mai state proposte ,ma il PGT 2013 le conferma con le definizioni volumetriche che il PGT 2006 ha loro assegnato in sede di impegno sottoscritto con l'A.C.

Anche questi piani attuativi di previsione, non possono contribuire a soddisfare la necessità di stanze per i prossimi cinque anni ,perché vengono considerate come a disposizione per garantire le condizioni del mercato delle abitazioni

Il PGT variante generale 2013 contraddistingue queste aree con la sigla **P.R.**

TABELLA ZONA B 3

Ambiti già compresi nel PRG

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>volumi</u>	<u>destinazione</u>	<u>Consumo di</u> <u>suolo</u> <u>ulteriore</u>
<u>P.R. 1</u> <u>(exARD</u> <u>R 1.1</u>	<u>Via Meucci</u>	Da PRG <u>mc.</u> <u>3.610</u>	<u>residenziale</u>	<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.R 2</u> <u>(exARD</u> <u>R 1.2</u>	<u>Via Meucci</u>	Da PRG <u>mc.</u> <u>4.000</u>	<u>residenziale</u>	<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.R.3</u> <u>(exARD</u> <u>R 2.1)</u>	<u>Angolo Via</u> <u>Vittorio Veneto</u>	Superfici da scheda mq.1.564 territoriale Mq. 350 residenzial e Mq.650 direzionale Mq. 700 commercia le		<u>mq.</u> <u>0,000</u>

zone B4 , ambiti residenziali soggetti a P.A.convenzionato ma non attuato e non convenzionato

Nelle zone B4 vengono comprese nel PGT del 2006 zone provenienti dal PRG ma mai proposte per un piano attuativo; le relative lottizzazioni non sono mai state presentate, ma il PGT 2013 le conferma perché previsioni del PRG, con le definizioni di superficie contenute nelle schede del PGT 2006, anche se non tutti gli impegni risultano agli atti.

Nell'elenco figurano lottizzazioni contenute nei diversi strumenti urbanistici susseguitosi nel tempo, **escluse** le aree del complesso produttivo Igor oggi dismesso, per il quale il PGT 2013 propone, a richiesta della proprietà, di riportare ad agricoli i terreni liberi.

La loro estensione è comunque evidenziata nella tabella

Questi piani attuativi di previsione, **possono** contribuire a soddisfare la necessità di stanze per i prossimi cinque anni, perché vengono considerati a disposizione in quanto su aree ancora libere.

Non vengono però computati nel consumo di suolo ulteriore in quanto previsioni di espansione contenute da molto tempo negli strumenti urbanistici di Orzinuovi, ma vengono comunque evidenziate nel riassunto delle aree.

Il PGT variante generale 2013 individua queste aree B4 sottoponendole alla sigla P.E. così come il PGT 2006

TABELLA ZONA B 4

Ambiti già compresi nel PRG

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>P.E. 1</u>	<u>Pudiano</u>	<u>mq.</u> <u>7.913</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.E3</u>	<u>Coniolo</u>	<u>mq.</u> <u>7.421</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.E 7</u>	<u>Coniolo</u>	<u>mq.</u> <u>9.177</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>TOTAL E</u>		<u>Mq.24.312</u>		<u>Mq 0,000</u>

Ambiti già compresi nel PRG ,e nel PGT 2006, ma non confermati dal PGT 2013

<u>P.E.13</u>	<u>Igor capoluogo</u> <u>Terreno libero</u>	<u>Mq.24.144</u>	<u>Non proposto P.A. e non confermato</u> <u>Riportato a zona agricola su richiesta</u> <u>della proprietà</u>	<u>Mq. 0,000</u>
<u>P.E.5</u>	<u>Igor — capoluogo</u> <u>terreno libero</u>	<u>Mq.10.132</u>	<u>Non proposto P.A. e non confermato</u> <u>Riportato a zona agricola su richiesta</u> <u>della proprietà</u>	<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>PE 4</u>	<u>Igor — capoluogo</u> <u>terreno libero</u>	<u>Mq13.760</u>	<u>Non proposto P.A. e non confermato</u> <u>Riportato a zona agricola</u>	<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>A.R.D.R</u> <u>1.9</u>	<u>Coniolo—</u> <u>Terreno libero</u>	<u>Mq.7.246</u>	<u>Non proposto P.A. e non confermato</u> <u>Riportato a zona agricola su richiesta</u> <u>della proprietà</u>	<u>Mq. 0,000</u>
<u>TOTAL E</u>		<u>Mq.</u> <u>55.282</u>		

RIASSUNTO DELL'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI DI IN PE SU AREE LIBERE NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

In zone B4 aree provenienti dal PRG 2003

mq 24.312

Aree in zone B provenienti dal PRG 2003 non riproposte

mq. 55.282

Consumo di suolo ulteriore nelle zone B rispetto al **PRG 2003** proposto per la residenza dalla variante generale 2013 del PGT **mq.0,000**

zone C1 , ambiti residenziali di espansione soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato
Nelle zone C1 vengono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come A.C.E.R. destinate a nuove espansioni residenziali;di queste zone ,alla data attuale sono state soggette a P.A. solo 3 zone he pertanto il PGT 2013 ricomprende in zone B2 ,ambiti residenziali convenzionati o in fase di attuazione ,la cui capienza per soddisfare la domanda di nuove stanze non viene considerata ,anche se sono edificati in minima parte.

Le aree A.R. ex A.C.E.R. vengono riproposte in parte e concorrono a soddisfare il fabbisogno di stanze necessarie per l'aumento di popolazione ipotizzato;il PGT 2013 le conferma con le definizioni di superficie contenute nelle schede del PGT 2006 ,anche se gli impegni sottoscritti con l'A. C. sono da ridiscutere o gli impegni non risultano agli atti.

Nell'elenco figurano anche ambiti di espansione che hanno richiesto di essere ridefiniti come agricoli e ambiti che l'A.C. ritiene di non dovere confermare essendo trascorsi i cinque anni del D.d.P. senza nessuna volontà espressa di volere presentare piano attuativo.

Questi ambiti di espansione contribuiscono a soddisfare la necessità di stanze per i prossimi cinque anni ,perché vengono considerati a disposizione in quanto su aree ancora libere.

Il PGT variante generale 2013 cotraddistingue queste aree C1 con la sigla A.R.ambiti residenziali (ex A.C.E.R.)

TABELLA ZONA C 1 (conferme del PGT 2006)

Ambiti compresi nel PGT del 2006

Ambito	localizzazione	Superfici S.T.		Consumo di suolo ulteriore
A.R. 1 (ex ACER 1)	capoluogo	mq. 14.159	Realizzato e compreso in zona B 2	mq. 0,000
<u>A.R. 2 (ex ACER 2)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>mq. 11.266</u>		<u>mq. 11.266</u>
<u>A.R. 3 (ex ACER 3)</u>	<u>Capoluogo campo sportivo</u>	<u>mq. 7.861</u>		<u>mq. 7.861</u>
<u>A.R. 4 (ex ACER 4)</u>	<u>Capoluogo via Milano</u>	<u>Mq.3.310</u>	<u>ridotto</u>	<u>Mq. .3.310</u>
A.R. 5 (ex ACER 5)	capoluogo x terreno caserma	Mq.22.707	Non proposto P.A. e non confermato Riportato a zona agricola	mq. 0,000
<u>A.R. 6 (ex</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq 6.253</u>		<u>mq. 6.253</u>

<u>ACER</u> <u>6)</u>				
<u>A.R. 7</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>7)</u>	<u>capoluogo</u>	<u>mq.</u> <u>21.501</u>	<u>Realizzato e compreso in zona B 2</u>	<u>mq.</u> <u>0.000</u>
<u>A.R. 8</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>8)</u>	<u>Capoluogo sospiri</u>	<u>mq.</u> <u>30.039</u>	Non proposto P.A. e non confermato Riportato a zona agricola per richiesta proprietari	<u>mq.</u> <u>0.000</u>
<u>A.R. 9</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>9)</u>	<u>Capoluogo Moglie</u>	<u>mq.</u> <u>23.040</u>	Non proposto P.A. e non confermato Riportato a zona agricola	<u>mq.</u> <u>23.040</u>
<u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>10)</u>	<u>Capoluogo Igor</u>	<u>Mq.6.932</u>	Non proposto P.A. e non confermato Riportato a zona agricola per richiesta proprietari	<u>Mq. 6.932</u>
<u>A.R. 11</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>11)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq.4.388</u>		<u>mq. 4.388</u>
<u>A.R.</u> <u>12(ex</u> <u>ACER</u> <u>12)</u>	<u>Capoluogo campo sportivo</u>	<u>Mq.6.932</u>	<u>Realizzato e compreso in zona B 2</u>	<u>Mq. 0.000</u>
<u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>13)</u>	<u>Coniole</u>	<u>Mq.3.378</u>	Non proposto P.A. e non confermato Riportato a zona agricola per richiesta proprietari	<u>mq. 3.378</u>
<u>TOTAL</u> <u>E</u>		<u>Mq.</u> <u>33.080</u>		<u>Mq.</u> <u>33.080</u>

TABELLA ZONA C 1 (nuovi ambiti di PGT 2013)

Ambiti NON compresi nel PGT del 2006,ma proposti dalla variante generale del PGT 2013

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u> <u>S.T.</u>		<u>Consumo di</u> <u>suolo</u> <u>ulteriore</u>
<u>A.R. 14</u>	<u>Capoluogo</u>	<u>mq.</u> <u>9.230</u>		<u>mq.</u> <u>9.230</u>
<u>A.R. 15</u>	<u>Capoluogo via</u> <u>c.Aguzzano</u>	<u>mq.</u> <u>2.700</u>		<u>mq.</u> <u>2.700</u>
<u>TOTAL</u> <u>LE</u>	<u>-</u>	<u>mq.11.930</u>		<u>mq.</u> <u>11.930</u>

RIASSUNTO DELL'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

In zone C1 aree provenienti dal PGT 2006

mq 33.080

In zone C1 comprese nel PGT 2013

mq 11.930

Totale

mq 45.010

Aree in zone B provenienti dal PRG 2003 non riproposte

mq.55.282=

Aree in zona C provenienti dal PGT 2006 non riproposte

mq.93.672 =

Mq.148.954

Consumo di suolo ulteriore rispetto al PRG 2003 proposto per la residenza dalla variante generale 2013 del PGT mq.45.010

RIASSUNTO GENERALE DELL'OFFERTA DI AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE in zona B4 e zona C1 NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

In zone B4 aree provenienti dal PRG 2003-PGT 2006	mq 24.312
In zone C1 comprese nel PGT 2006 e PGT 2013	<u>mq 45.010</u>
Totale	mq 69.322

Aree residenziali di espansione del PGT 2006 non riproposte mq.148.954

Consumo di suolo ulteriore rispetto al PRG 2003 proposto per la residenza dalla variante generale 2013 del PGT **mq.45.010**

3b.2) obiettivi di trasformazione produttiva

la zona produttiva di Orzinuovi è posta prevalentemente lungo la via Adua nella zona est della città; qui si sono qui localizzate nel tempo industrie come la Frendo e altre che attualmente sono in crisi e necessitano di riconversione.

Appena a ovest della SP 668 si sono insediate diverse industrie di media e di piccola dimensione attive, a seguito di una procedura di sportello unico le cui problematiche sono diverse e vanno dalla razionalizzazione degli spazi di sosta esterni, alla gestione degli spazi scoperti all'interno dei lotti. Gli insediamenti produttivi sono miscelati con insediamenti commerciali, in quanto la normativa vigente non ha mai fatto una netta distinzione tra le destinazioni.

Con Il PGT del 2006 e successive varianti si provvede a localizzare nella zona sud est della città un'ampia zona di espansione produttiva, per accogliere richiesta di insediamento di una industria dolciaria proveniente da fuori comune; la previsione si è realizzata e, così come pure l'insediamento previsto in via Cesarina e pertanto lo stato delle previsioni del PGT del 2006 viene ricompreso nella variante generale del PGT 2013 in questo modo:

- Si comprende in zona **D1** tutta la zona produttiva consolidata (retino viola);
- si comprende in zona **D2** tutta la zona produttiva soggetta a convenzioni in corso di realizzazione (retino viola con contorno tratteggiato rosso);
- si comprende in zona **D3** tutta la zona produttiva proveniente da PRG non ancora convenzionata (retino a tratteggio viola);
- si comprendono in zona **D4** tutti gli A.P. ambiti produttivi (ex A.C.E.N.2) confermati o di previsione nella variante generale 2013;
- si cancellano, a richiesta, le previsioni del P.E.5 e P.E.C.4 del PGT 2006 (Igor) per complessivi mq(10.133+14.037) = 24.170

Non si confermano le previsioni del PE5 e PEC4 (Igor) per complessivi mq(10.133+ 14.037)= 24.170

ESPOSIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'OFFERTA DI AREE PRODUTTIVE NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

TABELLA ZONA D

Ambiti compresi nel PGT del 2006

<u>Ambi</u> <u>to</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u> <u>S.T.</u>		<u>Consumo di</u> <u>suolo</u> <u>ulteriore</u>
<u>A.P. 1</u> <u>(ex</u> <u>ACE</u> <u>N.2.1)</u>	<u>Capoluogo</u> via <u>Cesarina</u>	<u>mq.</u> <u>26.315</u>	<u>Realizzato e compreso in zona D 2</u>	<u>mq.</u> <u>0.000</u>
<u>A.P. 2</u> <u>(ex</u> <u>ACE</u>	<u>Via Cesarina</u>	<u>mq.</u>	<u>Riassorbito in zona D 1 consolidata</u>	<u>mq.</u>

N.2.2)				
<u>A.P. 3</u> <u>(ex</u> <u>ACE</u> <u>N 2.3)</u>	<u>Rotatorie 668</u>	<u>mq.</u> <u>7.459</u>		<u>mq.</u> <u>7.459</u>
<u>A.P. 4</u> <u>(ex</u> <u>ACE</u> <u>N 2.4)</u>	<u>Fenile Quistini</u>	<u>mq.2.212</u>		<u>mq. . 2.212</u>
A.P. 5 (ex ACE N 2.5)	Casalini	mq.77.417	Realizzato e compreso in zona D 2	mq. 0.000
<u>A.P.</u> <u>6</u> <u>(ex</u> <u>ACE</u> <u>N 2.6)</u>	<u>Via Maglio</u> <u>.completamento</u> <u>Casalini</u>	<u>mq 38.187</u>		<u>mq. 38.187</u>
<u>TOT</u> <u>ALE</u>		<u>Mq.</u> <u>47.858</u>		<u>Mq.</u> <u>47.858</u>

TABELLA ZONA D

Ambiti NON compresi nel PGT del 2006,ma proposti dalla variante generale del PGT 2013

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u> <u>S.T.</u>		<u>Consumo di</u> <u>suolo</u> <u>ulteriore</u>
<u>A.P. 7</u>	<u>Capoluogo via</u> <u>Cesarina</u>	<u>mq.</u> <u>38.728</u>		<u>mq.</u> <u>38.728</u>
<u>TOTA</u> <u>LE</u>	-	<u>mq.</u> <u>38.728</u>		<u>mq.</u> <u>38.728</u>

RIASSUNTO DELL'OFFERTA DI AREE PRODUTTIVE NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

In zone D4 aree provenienti dal PGT 2006 **mq 47.858**

In zone D4 comprese nel PGT 2013 **mq 38.728**

Totale **mq 86.586**

Consumo di suolo ulteriore rispetto al PRG 2003 proposto per il produttivo dalla variante generale 2013 del PGT mq.86.586

3b.3) obiettivi di trasformazione commerciale

Nel comune di Orzinuovi attività terziarie di servizio,la grande distribuzione e vi si svolge il tradizionale mercato settimanale ;la trasformazione commerciale di una parte della zona produttiva è già avvenuta lungo il viale Adua ,sulle contro strade che lo contraddistinguono.

Deve essere sviluppata una crescita economica del settore produttivo e manifatturiero e di trasformazione come quello già in atto nella città ,per potere generare un interesse in un settore come quello terziario che nasce in genere come supporto per offrire servizi sia alle imprese ,che alle persone

Il PTCP di Brescia registra il fenomeno in atto e quindi fa gravitare sul comune il polo commerciale della bassa dell'ovest compresa la grande distribuzione; risulta rilevata la chiara e riscontrabile vocazione terziaria di tutta l'area a sud della SP 668 e lungo viale Adua .

Nella zona infatti sono presenti unità produttive come officine, concessionarie di veicoli ,spacci alimentari, ristoranti che si qualificano come attività commerciali più che produttive,ed essendo sorte nel tempo in modo spontaneo ma comunque conformemente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

E' quindi da considerare con attenzione anche questa destinazione terziaria dell'area lungo viale Adua in considerazione che la proprietà della grossa unità produttiva dismessa della Frendo ,richiede una trasformazione terziaria del complesso.

Alla richiesta il PGT 2013 aderisce in modo da non precludere al comune di definire tramite un Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica ,ma concertato ed esteso a tutta la zona, le migliori destinazioni per il recupero delle aree e dei complessi produttivi dismessi e non ,presenti nel comparto.

Il PGT del 2006 assoggettava anche altre zone del territorio comunale a piani attuativi commerciali,con occupazione di suolo libero;infatti negli strumenti urbanistici precedenti (PRG) le zone a destinazione commerciale erano individuate vicino al capoluogo e lungo l'incrocio tra la 668 e la 235.

A queste zone il PGT aggiungeva altre zone nelle stesse posizioni .

Al momento attuale la zona commerciale prevista davanti all'ingresso del cimitero del capoluogo è stata eliminata e sostituita con altra su viale Adua;in posizione speculare è in atto piano attuativo che porterà a termine la zona commerciale più vicina al capoluogo,mentre il PGT del 2013 conferma la localizzazione commerciale attigua al Fenile Quistini anche se nel tempo non si sono manifestate volontà di tradurre la previsione in piano attuativo.

- Si comprende in zona **D6** tutta la zona commerciale consolidata(retino azzurro);
- si comprende in zona **D7** tutta la zona commerciale soggetta a convenzioni in corso di realizzazione(retino azzurro con contorno tratteggiato rosso);
- si comprende in zona **D8** tutta la zona commerciale proveniente da PRG non ancora convenzionata(retino a tratteggio azzurro);
- si comprendono in zona **D9** tutti gli A.C. ambiti commerciali(ex A.C.E.N.1) confermati o di previsione nella variante generale 2013 (retino blu)

Il PGT variante generale 2013 cotraddistingue queste aree D con la sigla A.C. ambiti commerciali(ex A.C.E.N. 1)

ESPOSIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'OFFERTA DI AREE COMMERCIALI NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

TABELLA ZONA D COMMERCIALE

Ambiti compresi nel PGT del 2006

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici S.T.</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>A.C. 1</u> <u>(ex</u> <u>ACEN</u> <u>1.1)</u>	<u>Fenile Quistini</u>	<u>mq.</u> <u>22.584</u>	<u>Non Realizzato e confermato</u>	<u>mq.</u> <u>22.584</u>
<u>A.C. 2</u> <u>(ex</u> <u>ACEN</u> <u>1.2)</u>	<u>Via Cesarina viale</u> <u>Adua</u>	<u>mq.</u> <u>5.256</u>	<u>Non realizzato in corso</u>	<u>mq.</u> <u>5.256</u>
<u>P.E.(1)</u>	<u>Fenile Quistini</u>	<u>mq.</u> <u>16.006</u>		<u>mq.</u> <u>16.006</u>

P.E.(2)	<u>Fenile Quistini</u>	<u>mq.</u> <u>6.209</u>		<u>mq.</u> <u>6.209</u>
<u>A.C. 3</u> <u>(ex</u> <u>ACEN</u> <u>1.3)</u>	<u>Ingresso cimitero-</u>	<u>mq.</u> <u>9.947</u>	<u>Non realizzato - trasferito su area</u> <u>dell'ACEN 1.4 compreso in D7</u>	<u>mq.</u> <u>0,00</u>
<u>A.P. 4</u> <u>(ex</u> <u>ACEN</u> <u>1.4)</u>	<u>Viale Adua</u>		<u>Eliminato dall'ACEN 1.3</u>	<u>mq. 0,000</u>
<u>TOTAL</u> <u>E</u>		<u>Mq.</u> <u>50.058</u>		<u>Mq.</u> <u>50.058</u>

RIASSUNTO DELL'OFFERTA DI AREE COMMERCIALI NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013

In zone D7 aree provenienti dal PGT 2006

mq 27.843

n zone D 8 aree provenienti dal PRG 2003

mq 22.215

Totale

mq 50.058

Consumo di suolo ulteriore rispetto al PRG 2003 proposto per il commerciale dalla variante generale 2013 del PGT **mq.49.056**

RIASSUNTO COMPLESSIVO CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VARIANTE GENERALE 2013 NEI 10 ANNI 2011-2021

Consumo di suolo endogeno

a) Totale consumo di suolo netto del PGT 2013 per espansione residenziale	mq 45.010
b) Totale consumo di suolo del PGT 2013 per espansione produttiva	mq. 86.586
c) Totale consumo di suolo del PGT 2013 per espansione commerciale	<u>mq. 50.058</u>

Totale complessivo a +b + c **mq. 181.654**

d) consumo di suolo per servizi e attrezzature

mq. 19.672

Totale complessivo a +b + c + d

mq. 208.902

consumo di suolo esogeno per nuova viabilità: (comprensivo del tratto

di collegamento tra via Lonato e via Verolanuova)

mq.105.364

TOTALE: **mq 306.690**

Il dimensionamento del PGT per espansione endogena ed esogena per i prossimi 10 anni **mq.306.690** è inferiore a quello teorico del PTCP **mq.541.310** ampiamente al di sotto di quanto stimato applicando le formule dell'art.141 delle NTA delPTCP.

Si osserva altresì che il dato del consumo di suolo ulteriore contenuto nel PGT 2013,comprende sia il consumo endogeno che quello esogeno ,quale quello della espansione produttiva e della espansione commerciale.

Infatti ,pur essendo previsioni comunali,non si può prescindere dal fatto che le suddette espansioni possono essere considerate parzialmente nella componente esogena,in quanto la loro azione ha effetti in parte sovracomunali che interessano non solo il comune di Orzinuovi.

Le previsioni del PGT sono ,da attuarsi con gli schemi contenuti nelle schede di ambito e con le ripartizione degli oneri ivi contenute,che rappresentano indicazione di metodo e di perequazione.

CONCLUSIONI

Come si vede la occupazione di suolo ulteriore per i prossimi 10 anni porta a considerare che il PGT variante generale 2013 di Orzinuovi prevede occupazione di nuovo suolo ben al di sotto delle previsioni del PTCP ,pur applicando la formula provinciale con la riduzione all'80 %.

RIASSUMENDO LE DIMENSIONI DI PIANO

AREE RESIDENZIALI

mq.45.510
Di cui mq. 33.080 da PGT 2006
 mq. 11.930 da PGT 2013
 mq. 45.010

AREE PRODUTTIVE

mq.86.586
Di cui mq. 47.858 da PGT e PRG
 mq. 38.728 da PGT 2013
 mq. 86.586

AREE COMMERCIALI

mq.50.058
Di cui mq. 27.843 da PGT 2006
 mq. 22.215 da PRG
 mq. 50.058

CONSUMO DI SUOLO COMPLESSIVO

ENDOGENO	residenziale	mq. 45.010
	produttivo	mq. 86.586
	commerciale	<u>mq. 50.058</u>
		mq.181.654
ESOGENO	per servizi e attrezzature	mq. 19.672 da PGT 2006
	per nuova viabilità tang. Est	<u>mq.105.364</u>
		mq.306.690

CONSUMO DI SUOLO TEORICO AMMESSO DAL PTCP PROVINCIALE mq. 541.310

ABITANTI DI PREVISIONE

Censimento	1971	9.482	1,10 stanze/abitante
	1981	10.071	1,51 stanze /abitante
	1991	10.389	1,79 stanze /abitante
	2001	11.172	1,82 stanze /abitante
	2011	12.359	

PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PREGRESSI

Abitanti al 2011 previsti dal PRG del 2003	12.257
Abitanti al 2011 previsti dal PGT del 2006	12.944

PREVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE 2013

Abitanti al 2011 effettivi	12.359
Aumento abitanti dal 2011 al 2021	<u>949</u>
Abitanti di previsione al 2021	13.308

STANZE DA COSTRUIRE ENTRO IL 2021

Abitanti 949 x 1,80 stanza/abitante = 1.708 stanze

AREE DEL PRG 2003 E DEL PGT 2006/2008 NON CONFERMATE

residenziali	mq. 148.954
produttive	mq. 24.170 Igor
commerciali	----
	<u>mq.173.124</u>

AREE INSERITE NELLA VARIANTE GENERALE 2013

residenziali	mq. 11.930
produttive	mq. 38.728
commerciali	----
	<u>mq.50.658</u>

CAPITOLO 4

4a) Compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili

Le previsioni del P.G.T. non impegnano le risorse comunali in quanto gli ambiti di trasformazione previsti ,hanno a loro carico tutti gli oneri di adeguamento dei servizi necessari e gli oneri conseguenti a consentire la sostenibilità della previsione qualora necessaria in relazione al Valutazione Ambientale Strategica.(mitigazioni ,limitazioni ,potenziamenti ecc.).

Non è quindi necessario attivare risorse economiche pubbliche o coinvolgere i programmi comunali delle opere pubbliche per realizzare le previsioni del P.G.T.

Non mancheranno comunque politiche finanziarie del comune volte ad assicurare le risorse aggiuntive per il completamento della infrastruttura viabilistica in progetto ad est del paese,nei cinque anni di validità del documento di piano e nei 10 anni di previsione e questo nel mettersi in atto del Polo produttivo di livello provinciale ,ma anche utilizzando gli introiti degli ambiti di trasformazione previsti nel P.G.T.

4b) Perequazione, compensazione incentivazione **principi generali**

PEREQUAZIONE

Tutte le aree interessate comprese negli ambiti del PGT vengono interessate da modifiche normative che ne aumentano le potenzialità senza aumentarne le superfici.

Questa scelta ha l'obiettivo di rendere più equo possibile il processo di riqualificazione previsto dal piano e di aumentare i soggetti che partecipano direttamente alla sua realizzazione.

La legge regionale 12/2005 recita all'art.11 comma 2 che “ ai fini di perequazione urbanistica i comuni possono attribuire a tutte le aree edificabili del territorio comunale “un identico indice di edificabilità “e che “in caso di avvalimento di tale facoltà (perequazione urbanistica) nel piano delle regole è regolamentata la cessione gratuita di aree “ “ ovvero di servizi o attrezzature pubbliche”.

L'avvalimento di tale facoltà presuppone due metodi di recupero del plus valore sui terreni generato:

- 1) attraverso l'applicazione degli oneri di urbanizzazione negli ambiti consolidati
- 2) attraverso la cessione gratuita di aree e servizi nei nuovi ambiti individuati.

Il comune valorizza le aree con cambio di destinazione, o maggiore potenzialità (sussidiarietà in andata) e acquisisce in parte il plus valore così determinato dai suoi atti (come sussidiarietà di ritorno)

Il plus valore è generato dalla comunità e ad esso va restituito sotto diverse forme (aree, opere attrezzature, oneri ecc.) ; in tutti i PGT la destinazione di ambiti di espansione della città comporta che la volumetria o le superfici attribuite vengano divise equamente tra pubblico e privato con percentuali che i singoli PGT determinano.

La comunità deve pianificare una vita di qualità e non solamente inseguire l'aumento di valore dei terreni determinato dai suoi atti

In Svizzera recentemente nel cantone di Turgovia, si è svolto un referendum, che è stato approvato a maggioranza con il 64% dei voti, sulla legge che prevede che il 20% del valore del terreno diventato edificabile, vada allo Stato .

Si tratta della affermazione del principio che la proprietà non ha solo risvolti privatistici ma che assume anche una funzione sociale.

Quindi se il comune propone il cambio di destinazione dei terreni , chiede i vantaggi totali della collettività che sono contenuti solo nella convenzione; non è opportuno discutere solo del cambio di destinazione urbanistica in quanto separare i due aspetti costituisce precedenti dai quali poi, in seguito , è difficile prescindere.

E' questo il caso delle aree di espansione che provengono dai P.R.G. che da anni non sono attuate e che comunque devono essere considerate disponibili per soddisfare le esigenze di sviluppo della città.

Sulle aree di nuova individuazione del PGT o su quelle confermate provenienti dal documento di piano del PGT del 2006, si attua una generalizzata redistribuzione tra privati e amministrazione, attraverso gli oneri, con l'obiettivo di ripartire i vantaggi ottenuti con la modifica della potenzialità .

Le aree di nuova individuazione nel PGT e comprese negli ambiti, generano volumi edificabili, che vengono divisi **tra proprietà e comune quale standard di qualità** ; il comune li ridistribuisce come aree per attrezzature e servizi o sedi di viabilità .

La perequazione è la uniforme distribuzione delle eventuali edificabilità, su tutte le aree interessate dal processo di pianificazione del territorio.

Il PGT mira ad ottenere una perequazione negli ambiti e tra gli ambiti di trasformazione .

Il piano attuativo determina in modo definitivo la aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle che devono essere cedute al comune per realizzare servizi, ma comunque

devono essere rispettate le quantità che sono contenute nell'ambito specifico di trasformazione.

STANDARD DI QUALITA' RESIDENZIALI

Le modalità di applicazione consistono nell'attribuire ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di volumetria aggiuntiva (rispetto al PRG), un indice di edificabilità uguale prescindendo dalla destinazione finale dell'area (edificata, per strade o per servizi pubblici).

I parametri fissati nel PGT del 2006 fissavano l'edificabilità minima espressa in SLP sulla superficie territoriale (Ut) dei diversi ambiti di espansione previsti in 0,25mq /mq corrispondente a 0,7125mc/mq e quella massima in 0,35 mq/mq corrispondente a 1,00 mc/mq

In sede di variante generale 2013 l'edificabilità minima ,per le aree residenziali, si determina in 0,40 mc/mq espressi in mc. sulla superficie territoriale (Ut), corrispondente a 0,14 mq/mq; l'edificabilità massima viene fissata in 0,80 mc/mq corrispondente a 0,28 mq/mq di superficie territoriale.

L'indice massimo è elevabile anche a 1,00 mc/mq corrispondente a 0.35/mq/mq (Ut) che si esprime in Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

Nell'ambito di trasformazione l'Amministrazione Comunale oltre alla cessione e realizzazione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria, richiede uno standard di qualità aggiuntiva ,che può essere soddisfatto acquisendo dal comune che li possiede, crediti edilizi derivanti da realizzazioni di opere pubbliche o servizi.

La cifra da corrispondere al comune può essere assolta anche con realizzazione di opere pubbliche o con cessioni di aree per servizi o edilizia convenzionata ed economica popolare, o con monetizzazioni.

Lo standard di qualità da corrispondere al comune è quantificato in modo omogeneo su tutte le volumetrie residenziali aggiuntive di PGT e su tutte le superfici aggiuntive del PGT (produttive e commerciali) ed è pari al 50% delle volumetrie o superfici stesse

Le volumetrie residenziali vengono vendute all'operatore a **€ 60 €-51 al mc. secondo un calcolo esposto in seguito.**

. Lo standard di qualità da corrispondere al comune è rappresentato dal 50% della volumetria minima realizzabile nell'ambito ($0,40 / 2 = 0,20$ mc/mq) e dalla volumetria ulteriore che l'attuatore intende realizzare sull'ambito e che acquisisce dal comune sempre a € 60 €-51 al mc.

Nel piano attuativo dovranno anche essere reperite o monetizzate aree per standard pari a mq. 26,5 per ogni abitante insediato, (1 abitante 150 mc.) secondo una scheda indicativa che si propone di seguito ,ipotizzando un lotto di mq. 10.000 per mc. edificabili pari a 8.000.

I volumi del comune sono trasformati in SLP, ipotizzando la loro commercializzazione a **€ 1.400 /mq. di SLP** ed dopo avere determinato **nell'11%** la incidenza dell'area urbanizzata all'interno della cifra di vendita di 1.400 €.

Pertanto per ogni ambito di PGT vengono redatte :

- descrizione dell'ambito e degli obiettivi
- schede di riferimento con gli obblighi contenuti
- planimetria dell'ambito
- una scheda indicativa dell'entità economica dello standard di qualità

CONTO ECONOMICO : AMBITO RESIDENZIALE ESEMPIO

	OPERATORE			
	mq. Superficie Territoriale	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	0,00	0,00	0,00	0,00
Con il P.G.T.	10.000,00	0,40 min .0,80max.	4.000,00 8'000,00	(mc. 4.000,00 /150) x 26,5 mq. 706 (mc. 8.000,00 /150) x 26,5 mq. 1.413

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento residenziale aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50 % (standard di qualità) tra comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è di 155 €/mq.

Un abitante è pari a 150 mc. Gli standard da assicurare sono 26.5 mq./ab.

VALORE STANDARD DI QUALITA' (50 % VOLUME minimo ASSEGNATO + ulteriore volume acquisito)

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma- zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al comune (50%)	S.L.P. del comune	-valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Valore di cessione volume del comune € 60 €51 (vedi pag. successiva)
Op.	abitazioni	mc.4.000 0,00 min. 8'000,00 max.	mc.4.000/2 2.000 min. mc. 8.000/2 4.000 max.	mc.2.000/3 m mq. 666 mc.4.000/3 m mq. 1.333	mq. 666 x 1'400,00 € 932.400 mq. 1.333 x 1'400,00 € 1'866.200	(932.400 x 11)/100 € 102.564 (1'866.200 x 11)/100 € 205.282	mc. 2.000 x € 60 €51 € 102.000 min. € 120.000 mc. 4.000 x € 60 €51 € 204.000 max. 240.000 max

VALORE STANDARD (mq 26,5 per abitante)

Richiesta N°	9 Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab.; P.G.T. 26,5 mq./ab.)	10 Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico) Secondo P.A.	11 Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	bilancio	
				mq	€
Op.	p.g.t: (4.000/150) x 26,5= mq 706 min. p.g.t: (8.000/150) x 26,5= mq 1.413 max.	mq. 00,00	mq.706 x €/mq.155 € 109.533 mq.1'413 x €/mq.155 € 219.016	A debito 706 min. 1.413 max.	A debito 109.533 min. 219.016 Max.

Il calcolo del prezzo a mc. del volume da cedere da parte del comune risulta da questi valori:

Punto 6 scheda valore di realizzo del 50% della volumetria	€ € 1'866.200 +
Valore di realizzo dell'altro 50% della volumetria	€ € 1'866.200 =
Valore complessivo di realizzo complessivo	€ 3.732.400

€ 3.732.400 / 8.000 mc. = € 466 al mc. Prezzo di realizzo al metro cubo dell'immobile

€ 466 X 11% /100 = **60 al mc.** ~~€ 51 al mc.~~ Prezzo del diritto volumetrico che il Comune cede al privato

Poiché il diritto volumetrico da commerciare è anche di privati che si trovano ad avere volumetrie in eccesso rispetto alle condizioni attuali del mercato e che hanno fatto richiesta al comune di trasferire parte dei diritti edificatori acquisiti o in altro piano attuativo su aree libere o in altra zona edificabile (osservazione 37-38-63) è intenzione del comune fissare il prezzo del diritto volumetrico da cedere in **€ 60 al mc.**

Questi volumi verranno ceduti accedendo per il 70% ai crediti edilizi vantati dal comune ed esposti successivamente e per il 30% ai crediti edilizi vantati dai privati e adeguatamente dimostrati.;ad esaurimento dei crediti del comune o dei privati ,si accederà ai crediti rimanenti nella misura del 100%

Se il proponente l'ambito desidera realizzare solo il volume di sua competenza (0,20 mc/mq) dovrà corrispondere al Comune la cifra per raggiungere il volume minimo previsto sull'ambito(0,40 mc/mq) e corrispondere la cessione gratuita degli standard obbligatori fissati in mq.26,5 per abitante,sul volume che intende realizzare.

Qualora il proponente volesse acquisire anche ulteriore volume di competenza comunale ,dovrà corrispondere al Comune il corrispettivo indicato nella scheda o cessioni di aree urbanizzate e non, o opere pubbliche corrispondenti di uguale valore.

La scheda pertanto serve a indirizzare comune e lottizzanti verso un giusto valore dello standard di qualità,uguale per tutti ;questo non esclude che ,in presenza di particolari interessi del comune ,lo standard di qualità richiesto possa essere maggiore.

Qualora infine il proponente volesse incrementare ulteriormente il volume d'ambito fino ~~al 20% in più del volume ivi previsto~~ a 0,80 mc/mq oppure 1,00 mc/mq,potrà accedere alla quantità di volume derivante al comune per operazioni precedenti al PGT ,sempre corrispondendo la cifra di **€ 60 al mc.** ~~51 al mc.~~

Pertanto il lottizzante potrà realizzare fino a **mc.1,00 su mq. di residenziale** sulla superficie territoriale,acquistando dal comune la volumetria voluta

Nel caso in cui il lottizzante si impegni con il comune a praticare prezzi di vendita degli alloggi convenzionati ,nella misura che le leggi vigenti o il comune determinano,verrà acquistato dal comune a titolo oneroso solo il 50 % del volume convenzionato,mentre il restante 50% Il volume eccedente l'indice di 0,40 mc./mq verrà acquisito a titolo gratuito.

In pratica in questo caso il lottizzante dovrà corrispondere al comune solo il volume di 0,20 mc/mq che raggiunge l'indice minimo di utilizzazione dell'ambito(0,40 mc/mq.

Si osserva che dovendosi dividere l'edificabilità al 50% tra comune e lottizzante ,risulta conveniente utilizzare il terreno con una maggiore volumetria in quanto la percentuale volumetrica di competenza del lottizzante ,aumenta proporzionalmente da 0,20 mc/mq a 0,50 mc/mq.

Un ulteriore **10 % in più di volume** ,rispetto all'indice di 1mc/mq ,si ottiene se si realizza la costruzione con tutte le caratteristiche contenute nella tabella dei parametri contenute nella relazione del D.d.P del 2006 che verrà riportata nel P.d.R.della variante generale.

L'indice comunque non potrà mai superare **1,1 mc su ogni mq di superficie territoriale**

I prezzi sul mercato di Orzinuovi si aggirano su € 500 al mc. per l'acquisto di immobili e di € 60 al mc. per il diritto volumetrico ceduto.

Inoltre per quanto riguarda i prezzi al mq delle aree ,mentre la scheda di esempio prevede una incidenza del prezzo del terreno sul mq venduto dell'11% pari a € 155 al mq .,i valori dei prezzi dei terreni valutati **dal D.d.P.del PGT del 2006** erano :

Per quanto riguarda le aree attualmente i valori si assestano secondo il seguente prospetto:

<i>tipologia area</i>	<i>Valore medio a mq in €</i>
Area agricola	12/13 €/mq
Area residenziale urbanizzata fuori centro storico	220/260 €/mq
Area residenziale urbanizzata in centro storico	285/350 €/mq
Area residenziale non urbanizzata	150/160 €/mq
Area residenziale urbanizzata in centro storico	220/260 €/mq
Area industriale/artigianale urbanizzata con rapp. cop.circa 60%	160 €/mq
Area industriale/artigianale non urbanizzata	80/90 €/mq
Area commerciale/terziario urbanizzata	200 €/mq
Area commerciale/terziario non urbanizzata	120/130 €/mq

STANDARD DI QUALITA' COMMERCIALI

Lo standard di qualità per le SLP **commerciali** di nuova indicazione del PGT o confermate dal PGT ma non ancora convenzionate,viene invece determinato analogamente a quanto avviene per le aree residenziali nel seguente modo:

Si attribuisce ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di SLP aggiuntive (rispetto al PRG) un indice di utilizzazione territoriale minimo(Ut) uguale, prescindendo dalla destinazione finale dell'area (edificata,per strade,per servizi o standard) stabilito in 0,80 mq/mq , **di cui il 50% riassegnate all'operatore con meccanismo uguale a quello per le aree residenziali .**

L'indice di utilizzazione territoriale è elevato fino a 1,20 mq/mq acquistando dal comune volumi-aree derivanti dai crediti edilizi che il comune detiene..

Lo standard di qualità da corrispondere al comune è quantificato in modo omogeneo su tutte le superfici commerciali aggiuntive ed è pari al 50% delle superfici stesse;queste vengono riassegnate all'operatore ,ipotizzando la loro commercializzazione a **€ 700/mq.** di capannone ed avere determinato **nell'11%** la incidenza dell'area secondo la scheda campione allegata,che considera un'area con superficie territoriale di mq.10.000

Si confermano i parametri minimi del PGT del 2006 pari a 0,80 – 1,20 di Ut.con l'avvertenza che il parametro di riferimento è lo 0,80 mq/mq e che l'indice massimo si raggiunge accedendo al registro delle volumetrie del comune e corrispondendo allo stesso quanto dovuto.

La vendita a mq del diritto edificatorio è fissata per le zone commerciali in € 77 al mq.

A questo meccanismo sono assoggettate la aree ricomprese nel P.G.T. interessate dalla variante generale di piano presente,comprese quelle provenienti dal PGT del 2006 ,il cui piano attuativo non è stato ancora proposto e che vengono nuovamente proposte .

Pertanto per ogni ambito di PGT vengono redatte :

- descrizione dell'ambito e degli obiettivi
- schede di riferimento con gli obblighi contenuti
- planimetria dell'ambito
- una scheda indicativa dell'entità economica dello standard di qualità

una sommatoria di verifica della convenienza economica dell'investimento contenuto nell'ambito può essere allegata dall'operatore a corredo del piano attuativo.

La ripartizione e quantificazione viene ottenuta tramite schede indicative di cui si dà esempio in quella allegata ,ipotizzando una superficie territoriale di mq. 10.000:

CONTO ECONOMICO : AMBITO COMMERCIALE ESEMPIO

	OPERATORE			
	ST.	Indice UT mq/mq	mq.	Standard da cedere gratuitamente (20% ST)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	10'000	0,80-	8'000	(mc..10'000 x20%) mq.2'000

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50 % tra comune e operatore.
 Il prezzo di vendita del complesso produttivo è di € 700 al mq di SLP e l'incidenza del terreno sul prezzo quale standard di qualità è di 155 €/mq. di vendita (11%).
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è di 155 €/mq.
 Gli standard da assicurare sono fissati nel 20% della ST.

VALORE STANDARD DI QUALITA' (50 % SLP ASSEGNATE)

1	2	3	4	5	6	7
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Superfici e aggiuntiva	Superficie virtuale al comune (50%)	-valore di realizzo €/mq. 700	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Valore di cessione SLP del comune 77,00 €/mq. (vedi pag. successiva)
Op.	produttivo commerciale	mq. 8'000	mc. 8'000/2 mq 4'000	mq. 4000 x 700 € 2'800000	(2'800'000 x 11)/100 € 308.000	Mq. 4.000 x 77 €/mq. €308.000

VALORE STANDARD (20 % superficie territoriale)

	8	9	10	bilancio		
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per superficie edificabile (P.G.T. 20% ST.)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico) Si veda P.A.	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq	€	
Op.	p.g.t: (10'000 X 20%) = mq 2.000	Ipotesi mq. 0,00	mq.2.000 x €/mq.155 € 310.000	A debito 2.000,00	A debito 310.000	

Il calcolo del prezzo a mq. delle superfici da cedere da parte del comune risulta da questi valori:
 Punto 5 scheda valore di realizzo del 50% della superficie € 2'800.000 +
 Valore di realizzo dell'altro 50% della volumetria € 2'800.000 =
 Valore complessivo di realizzo complessivo € 5.600.000

€ 5.600.000 / 8.000 mq. = € 700 al mq. Prezzo di realizzo al metro quadrato dell'immobile
€ 700 X 11% /100 = **€ 77 al mq.** Prezzo del diritto di superficie che il Comune cede al
privato

Se il proponente l'ambito desidera realizzare solo la superficie di sua competenza dovrà assicurare al Comune la cessione gratuita degli standard obbligatori fissati nel 20 % della ST.

Qualora il proponente volesse acquisire anche ulteriore superficie di competenza comunale ,dovrà corrispondere al Comune il corrispettivo indicato nella scheda o cessioni di aree urbanizzate e non, o opere pubbliche corrispondenti di uguale valore.

La scheda pertanto serve a indirizzare comune e lottizzanti verso un giusto valore dello standard di qualità, uguale per tutti ;questo non esclude che ,in presenza di particolari interessi del comune ,lo standard di qualità richiesto possa essere maggiore.

Qualora infine il proponente volesse incrementare ulteriormente la superficie d'ambito fino al 120% della ST ,potrà accedere alla quantità di superficie derivante al comune per operazioni precedenti al PGT , corrispondendo la cifra di **€ 77 al mq.**

Pertanto il lottizzante potrà realizzare fino a **mq.1,20** ~~mq.120,00~~ su mq. di superficie **territoriale**, acquistando dal comune ulteriori le superfici necessarie

STANDARD DI QUALITA' PRODUTTIVI

Lo standard di qualità per le SLP **produttive di nuova indicazione del PGT o confermate dal PGT** ma non ancora convenzionate, viene invece determinato analogamente a quanto avviene per le aree commerciali .

Si attribuisce ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di SLP aggiuntive (rispetto al PRG) un rapporto di copertura pari al 60% della Superficie territoriale analogamente a quanto contenuto nel PGT del 2006; il 50% della superficie coperta assegnata è di competenza del comune ,e viene riassegnate all'operatore con meccanismo uguale a quello per le aree residenziali .

Lo standard di qualità da corrispondere al comune è quantificato in modo omogeneo su tutte le superfici produttive aggiuntive ed è pari al 50% delle superfici stesse; queste vengono riassegnate all'operatore ,ipotizzando la loro commercializzazione a **€ 700/mq.** di capannone ed avere determinato **nell'11%** la incidenza dell'area secondo la scheda campione allegata, che considera un'area con superficie territoriale di mq.10.000

Si confermano i parametri minimi del PGT del 2006 pari a una superficie coperta del 60% della superficie territoriale ,**senza possibilità di incrementare gli indici di copertura già sufficientemente generosi ,accedendo ai crediti edilizi di competenza comunale.**

I A questo meccanismo sono assoggettate le aree ricomprese nel P.G.T. interessate dalla variante generale di piano presente, comprese quelle provenienti dal PGT del 2006 ,il cui piano attuativo non è stato ancora proposto e che vengono nuovamente proposte .

Pertanto per ogni ambito di PGT vengono redatte :

- descrizione dell'ambito e degli obiettivi
- schede di riferimento con gli obblighi contenuti
- planimetria dell'ambito
- una scheda indicativa dell'entità economica dello standard di qualità

una sommatoria di verifica della convenienza economica dell'investimento contenuto nell'ambito può essere allegata dall'operatore a corredo del piano attuativo.

La ripartizione e quantificazione viene ottenuta tramite schede indicative di cui si dà esempio in quella allegata ,ipotizzando una superficie territoriale di mq. 10.000:

Pertanto per ogni ambito di PGT vengono redatte schede di riferimento con gli obblighi contenuti ; una scheda sommatoria di verifica della convenienza economica dell'investimento contenuto

nell'ambito può essere allegata dall'operatore a corredo del piano attuativo.

CONTO ECONOMICO : AMBITO PRODUTTIVO ESEMPIO

	OPERATORE			
	ST.	Indice UT mq/mq	mq.	Standard da cedere gratuitamente (20% ST)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	10'000	0,60-	6'000	(mc..10'000 x20%) mq.2'000

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50 % tra comune e operatore.

Il prezzo di vendita del complesso produttivo è di € 700 al mq di SLP e l'incidenza del terreno sul prezzo quale standard di qualità è di 155 €/mq. di vendita (11%).

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è di 155 €/mq.

Gli standard da assicurare sono fissati nel 20% della ST.

VALORE STANDARD DI QUALITA' (50 % SLP ASSEGNATE)

1	2	3	4	5	6	7
Richiesta N°	Ambito di trasforma- zione	Superficie aggiuntiva	Superficie virtuale al comune (50%)	-valore di realizzo €/mq. 700	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Valore di cessione SLP del comune 77,00 €/mq. (vedi pag. successiva)
Op.	produttivo commerci- ale	mq. 6'000	mc. 6'000/2 mq 3'000	mq. 3000 x 700 € 2'800000	(2'800'000 x 11)/100 € 308.000	Mq 3.000 x 77 €/mq. €231.000

VALORE STANDARD (20 % superficie territoriale)

	8	9	10	bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per superficie edificabile (P.G.T. 20% ST.)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico) Si veda P.A.	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq	€
				<i>Punto 7 + 10</i>	
Op.	p.g.t. (10'000 X 20%) = mq 2.000	Ipotesi mq. 0,00	mq.2.000 x €/mq.155 € 310.000	A debito 2.000,00	A debito 310.000+ 231.000 =

					541.000	
--	--	--	--	--	---------	--

Il calcolo del prezzo a mq. delle superfici da cedere da parte del comune risulta da questi valori:

Punto 5 scheda valore di realizzo del 50% della superficie	€ 2'800.000 +
Valore di realizzo dell'altro 50% della volumetria	€ 2'800.000 =
Valore complessivo di realizzo complessivo	€ 5.600.000

€ 5.600.000 / 8.000 mq. = € 700 al mq. Prezzo di realizzo al metro quadrato dell'immobile
 € 700 X 11% /100 = **€ 77 al mq.** Prezzo del diritto di superficie che il Comune cede al

privato

Se il proponente l'ambito desidera realizzare solo la superficie di sua competenza dovrà assicurare al Comune la cessione gratuita degli standard obbligatori fissati nel 20 % della ST.

Qualora il proponente volesse acquisire anche ulteriore superficie di competenza comunale ,dovrà corrispondere al Comune il corrispettivo indicato nella scheda o cessioni di aree urbanizzate e non, o opere pubbliche corrispondenti di uguale valore.

La scheda pertanto serve a indirizzare comune e lottizzanti verso un giusto valore dello standard di qualità,uguale per tutti ;questo non esclude che ,in presenza di particolari interessi del comune ,lo standard di qualità richiesto possa essere maggiore.

COMPENSAZIONE

La compensazione è applicabile alle aree destinate alla realizzazione delle opere di interesse pubblico e si applica come per la perequazione ,applicando al posto dell'esproprio,comunque sempre invocabile, un indice di edificabilità sui terreni interessati da realizzarsi su altre aree messe a disposizione dal Comune o da altri operatori all'interno o all'esterno dall'ambito di appartenenza. Anche in questo caso per ogni ambito interessato da compensazioni vengono redatte schede di riferimento con gli obblighi contenuti e una scheda sommaria di verifica,puramente indicativa, della convenienza economica dell'investimento contenuto nell'ambito.

INCENTIVAZIONE

L'incentivazione è la attribuzione ulteriore di diritti edificatori oltre a quelli eventualmente già assegnati dal PRG volti a :

1. utilizzare le aree già comprese negli strumenti urbanistici.
2. favorire gli interventi edificatori di edilizia bioclimatica,di autoproduzione di energia,di risparmio energetico e di riutilizzazione delle risorse naturali,come l'acqua piovana.
3. favorire la qualità progettuale dell'ambito di trasformazione.

L'incentivazione consiste nell'attribuzione di un ulteriore 10% di volumetria o SLP,rispetto a quella contenuta nell'ambito di trasformazione o piano attuativo e viene assegnata dimostrando la prestazione dell'involucro edilizio ,l'efficienza degli impianti ,l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e,per quanto riguarda la qualità progettuale, migliorando del 20% lo standard di qualità dell'ambito fino a raggiungere il requisito energetico degli edifici della classe A della D.G.R. n.5773 del 31/10/2007 .

4c) Crediti edilizi

La vendita dei volumi all'interno del PGT è ammessa ai sensi dell'art. 5 comma 3 del decreto sviluppo che ha stabilito che per il principio della perequazione, i volumi che competono ad ogni mq. di superficie del territorio comunale siano cedibili e traslati in zone nelle quali è permessa una

edificazione più intensa ;in pratica il proprietario del fondo che non può essere edificato,perché ad esempio è un'area a verde pubblico o una scuola , può cedere la volumetria che lo strumento urbanistico gli assegna a ristoro della destinazione che non gli permette di costruire ,a quel proprietario che ha ancora volumi assegnatigli dallo strumento ,ma ha esaurito la sua volumetria per avere raggiunto gli indici di zona .

In concreto però l'acquirente potrà usare la volumetria solo se gli strumenti urbanistici comunali lo consentono;dove ci sono vincoli legati ,per esempio ,all'altezza degli edifici ,una sopraelevazione potrebbe essere impossibile.

E' invece il caso di immobile che ha utilizzato tutta la volumetria ammessa ,senza raggiungere però l'altezza massima di zona,che può accogliere una sopraelevazione con volumi provenienti da altro lotto .

Si profila così uno scenario nel quale, qualora le transazioni si facessero frequenti ,si formi un vero e proprio " borsino" della volumetria nel quale si possono incontrare finanziari,intenzionati ad investire su diritti volumetrici, e costruttori alla ricerca di volumetria per i propri interventi edificatori.

Poiché in Orzinuovi siamo in presenza allo stato attuale di precedenti atti che hanno accumulato una quantità di volumi ai quali la amministrazione comunale deve trovare collocazione per impegni presi ,in questa prima fase si deve privilegiare l'"atterraggio " dei volumi del comune o di quelli che il comune si è impegnato a gestire, in modo tale da soddisfare, in primo luogo, le necessità di realizzo della A.C .e, in secondo luogo, di soddisfare gli impegni di ricollocazione dei volumi assunti con atti sottoscritti precedentemente .

Si propone cioè di dividere il problema in due ,privilegiando in primo luogo, impegni già presi dal comune e che devono essere soddisfatti . .

CREDITI EDILIZI DI COMPETENZA DEL COMUNE

I volumi che gestisce il comune vengono venduti a tutti gli ambiti residenziali confermati dalla variante al PGT (gli A.R. ambiti residenziali ex A.C.E.R.) sia per raggiungere l'indice volumetrico minimo,sia per raggiungere quello massimo ammissibile (1,00 mc/mq) attraverso il meccanismo premiale contenuto nella scheda prima presentata.

I volumi da ricollocare da parte del comune sono:

In modo prioritario e per ordine di importanza

1) i volumi provenienti dall'area strategica delle Angioline pari a mc.7.800 residenziali e mc. 4.480 commerciali;

2) i volumi provenienti dall'oratorio pari a mc.11.502 — 9.445 = 2.047 residenziali

3) i volumi provenienti da viale XXIV maggio pari a mc 2.854 residenziali

2) i volumi provenienti da Giovannini pari a mc.5.000

Per quanto riguarda i volumi da ricollocare da parte del comune (punti 1-2-**3** dell'elenco) si segue il principio esposto nella scheda prima esposta ,confermandone lo schema che prevede che tutti i volumi attribuiti dal comune a un ambito di trasformazione di attuale terreno agricolo ,sono al 50% di proprietà del comune che concede, con i suoi atti ,l'attribuzione dell'indice di edificabilità territoriale.

Per collocare i volumi di proprietà del comune o per i quali il comune ha sottoscritto impegno di ricollocazione ,viene proposto l'acquisto,da parte dell'attuatore del piano, di una quota di volume che permetta di raggiungere l' indice minimo di utilizzazione (0,40 mc/mq) o indici superiori consentiti dal PGT .(0,80 o 1,00mc/mq)

Poiché le norme vigenti concedono volumi attraverso l'indice di utilizzazione territoriale,si trasforma la SLP consentita in volume ,moltiplicandola per m.2,.85 secondo i disposti del P.d.R del PGT che si confermano. ,a titolo di esempio si espone con dati e percentuali un ambito del PGT del

2006 che si propone di confermare .

Ambito A.R.3 (Capoluogo) di mq. 7.861 di ST. **non realizzato** ;con il PGT del 2006 e relativa scheda poteva realizzare SLP pari a 0,25 mq/mq oppure SLP pari a 0,35mq/mq , secondo una valutazione parametrica dell'intervento (parametri di qualità della costruzione proposta contenuti in una tabella apposita).

In pratica poteva realizzare o mc. 5.600 (7.861 x 0,25 x 2,85) pari a 0,79 mc/mq., oppure mc. 7.841 (7.861 x 0,35 x 2,85) pari a 0,99 mc./mq.con una differenza di mc. 2.241.in più rispetto al volume di base.

Con il meccanismo che si propone ,essendo il volume minimo da realizzare pari a 0,40 mc/mq ,per realizzarlo l'attuatore deve acquistare dal comune 0,20 mc/mq a **€ 60 €-51 al mc.**

Per raggiungere volumetrie maggiori fino a 0,80 o 1,00 mc/mq ,l'attuatore deve acquistare dal comune la volumetria necessaria che detiene alla cifra di **€ 60 €-51 al mc.**

Un ulteriore 10 % in più di volume ,rispetto all'indice di 1mc/mq ,si ottiene se si realizza la costruzione con tutte le caratteristiche contenute nella tabella dei parametri contenute nella relazione del D.d.P del 2006 che viene riportata nel P.d.R.della variante generale;in questo caso il volume in più non viene acquistato,dal comune ,perché è sancito da leggi in vigore.

CREDITI EDILIZI PRIVATI

Nelle richieste presentate per la variante generale del PGT e che devono essere valutate e accolte o meno,per garantire la consultazione dei cittadini,si propone quasi sempre di ridurre il peso volumetrico dei piani attuativi convenzionati già conclusi o in itinere,perché per le mutate condizioni del mercato immobiliare, alloggi in palazzine o costruzioni multipiano, così come previste e convenzionate,risultano meno appetibili di case a due piani fuori terra ,con volumi più ridotti.

Secondo le richieste, il piano attuativo verrebbe così ad avere meno volumi insediati rispetto a quelli previsti e quindi si richiede al comune di ricollocare il volume non utilizzato, in altre zone del PGT .

Per consolidata prassi e secondo quanto già contenuto in deliberati di altri comuni che hanno già applicato lo strumento dei crediti volumetrici ,si propone di considerare ammissibili a questa problematica ,solo i casi nei quali il proprietario dell'area abbia realizzato opere o pagato oneri ,relazionati al volume massimo contenuto nel piano attuativo ,in quanto la volontà del proprietario di non realizzare tutta la capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente rientra nell'autonoma scelta ,che quindi non può generare credito edilizio..

Si propone altresì che ,verificata la realizzazione totale delle opere o la corresponsione degli oneri,relazionata alla massima volumetria contenuta nella convenzione sottoscritta e riconosciuta dal comune la ammissibilità della richiesta di traslazione dei volumi non realizzati in altra proprietà,**sia compresa in un registro dei crediti edilizi che il comune all'uopo istituisce** ,~~la ricerca di quest'ultima sia demandata al proprietario cedente attraverso il mercato ,ma con controllo del comune che istituisce all'uopo apposito registro dei crediti edilizi.~~

Deve però osservarsi che queste richieste di trasferimento dei volumi in altre aree libere che il comune dovrebbe reperire, collide con il principio del contenimento dell'uso del suolo elencato negli obiettivi della variante generale del PGT e non è del tutto giustificato ,anche se il mercato oggi sembra prediligere soluzioni di case a bassa densità,rispetto alle case a densità alta; infatti le lottizzazioni che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria ,hanno usufruito di un indice territoriale di circa 1 mc/mq,che riportato sui fondi risultanti oggi si traduce in indici fondari di 2 mc./mq o indici fondari ancora più pesanti che sembrano meno appetibili e sembrano giustificare la richiesta di distribuzione della volumetria su altri terreni liberi .

Ma il loro spostamento in aree libere comporterebbe la formazione di quartieri privi di opere di

urbanizzazione secondaria ,di parcheggi ,di aree verdi in quanto obblighi già assolti con i volumi assentiti nella originaria lottizzazione,quanto di meno auspicabile per una corretta gestione del territorio.

E' il contrario del caso di una utilizzazione intensiva di un terreno frazionato dopo avervi costruito sopra quanto concesso dall'indice di zona e frazionato solo, per utilizzare l'indice volumetrico ancora una volta sulla parte libera del lotto.

Quindi si propone che i crediti edilizi vantati da privati compresi nel registro dei crediti edilizi complessivo (comune e privati),vengano assorbiti nelle zone di completamento fino a un massimo del 10% in più rispetto ai volumi esistenti e vengano spalmati anche negli ambiti A.R. o su aree libere contenute nella presente variante.(zona B4)

Questa facoltà può essere esercitata nella zona A2 esterna alle mura venete e nelle frazioni e nella zona B1,ambiti consolidati residenziali esterni al nucleo antico, B4 e A.R.

Questi volumi in più possono contribuire e a:

- 1) consentire modesti ampliamenti dei fabbricati;
- 2) consentire la regolarizzazione di situazioni edilizie irregolari.

I volumi necessari possono essere acquistati **accedendo al registro dei crediti edilizi privati che il comune istituisce a richiesta dei privati interessati ed amministra**;la cifra da corrispondere per accedere all 'acquisto dei crediti edilizi viene fissata in **€ 60 € 70 al mc. di cui € 10 da corrispondere al comune.**

~~La differenza di prezzo tra i crediti di competenza del comune e i crediti di competenza dei privati è dovuta al fatto che questi ultimi si avvicinano di più al valore di mercato e meglio soddisfano le legittime aspettative.~~

I volumi privati da ricollocare con l'amministrazione del comune tramite il registro dei crediti edilizi sono ordinati per impegni sottoscritti e secondo le richieste motivate di iscrizione al registro dei crediti edilizi , pervenute all'amministrazione comunale

~~1)- cascina ex di via Vecchia Cod.E.50.cc/var pari a mc. 13.500 residenziali~~

~~2) cascina ex E 33 proveniente dal laghetto pari a mc. 5.000-~~

~~3) Secondo le richieste motivate di iscrizione al registro dei crediti edilizi , pervenute all'amministrazione comunale-~~

4d) Gli ambiti strategici

Il PGT del 2006 ha definito sul territorio comunale attraverso le sue tavole grafiche, mediante un apposito perimetro, e attraverso l'apparato normativo, con norme specifiche, le aree di trasformazione, che comprendono le aree dove si ritiene debbano o possano verificarsi le trasformazioni edilizie ed urbanistiche maggiormente significative e di maggior impatto sulla città. Esse si differenziano dagli ambiti di espansione che sono individuati su aree agricole, perché riguardano aree già urbanizzate all'interno dell'abitato ,la cui trasformazione ad altra destinazione è ritenuta strategica per la città

Queste aree non sono conformate all'interno del Documento di Piano che tuttavia le individua e ne enuncia le regole di trasformazione. Ciò significa in altri termini che i contenuti normativi del Documento di Piano per queste aree, per quanto prescrittivi e vincolanti, non si configurano come diritti edificatori acquisiti, ma si tradurranno in concrete possibilità di attuazione,in sede di definizione ,dei contenuti dei Piani attuativi relativi a ciascun comparto

Gli ambiti strategici sono, per collocazione, estensione e presenza di manufatti o rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inserite, aree essenziali al compimento del disegno urbano del PGT, ed è per ciò che assumono la denominazione di "ambiti strategici". La normativa prevede destinazioni d'uso specifiche e parametri pensati singolarmente per ogni ambito in

relazione al contributo che da esso si attende alla realizzazione del disegno complessivo di Piano. I tre ambiti strategici individuati dal PGT del 2006 sono tutti su aree di proprietà pubblica e la loro destinazione è cambiata nel corso di questi anni per le mutate volontà, privilegiandone la funzione collettiva e pertanto le relative modalità di intervento sono contenute nelle schede che si richiamano nel documento di piano, ma che sono contenute anche nel piano delle regole.

I parametri utilizzati per individuare questi ambiti strategici sono quelli che definiscono le relazioni con il resto della città.

Infatti essi svolgono un rilevante ruolo nel contesto urbano.

Si può affermare che gli ambiti individuati dal PGT del 2006 e che si confermano, sono aree che hanno una funzione significativa, ai fini della valorizzazione, potenziamento e sviluppo delle zone nelle quali sono poste, il centro storico, e in definitiva di tutta la città.

Accanto alla destinazione pubblica prevalente per servizi è inopportuno pertanto che trovino spazio anche altre destinazioni complementari, come destinazioni residenziali, commerciali, ecc. non giustificabili né dal punto di vista storico né perché ulteriormente compattanti il tessuto del centro storico.

Pertanto non può essere accettato il principio contenuto nel PGT del 2006 “La finalità che si propone il PGT attraverso l’individuazione di alcuni degli ambiti strategici è quella di promuovere lo sviluppo ed il completamento di questi luoghi centrali, attribuendo loro riconoscibilità”.

Si privilegia prioritariamente invece in questi ambiti “di completare la presenza di alcune funzioni dove mancanti; di interconnettere questi luoghi attraverso percorsi ciclo – pedonali al sistema dei parchi urbani e di migliorarne la fruibilità e l’accessibilità attraverso spazi verdi attrezzati e parcheggi.”

A seguito delle verifiche della valutazione ambientale strategica, dato atto che gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2006 e confermati dalla presente variante generale 2013, sono già stati sottoposti a VAS, si prescrive che gli ambiti A.S.5, A.S.6, A.S.7 siano soggetti alle mitigazioni contenute nella scheda VAS del Rapporto Ambientale.

4 d.1 gli ambiti strategici su aree pubbliche

AMBITI STRATEGICI:

- AREA EX ANGIOLINE: A.S. 1

L’ambito A.S.1, prossimità del baluardo Bagnolo o “delle monache”, era l’orto botanico del monastero e pertanto, dall’analisi della cartografie storiche, si nota come non sia stato mai edificato. Tutt’ora è un vuoto chiuso da basse mura, occupato nel giorno di mercato dalle bancarelle. L’analisi del tessuto urbano storico all’interno delle mura ha evidenziato una forte densità del costruito nelle immediate vicinanze del lotto

INDIRIZZO D’ASSETTO	A1 – Studio particolareggiato del centro storico all’interno delle mura venete	
DATI PROGETTUALI	SUPERFICI	VOLUMETRIE
<i>Superficie territoriale</i>	5.564 mq	
<i>Superficie coperta</i>	1.405 mq	
<i>Rapporto di copertura</i>	0,25	
<i>Aree residenziali</i>	2.600 mq	7.800 mc (da ricollocare in altre zone)
<i>Aree commerciali (negozi e uffici)</i>	1.120 mq	4.480 mc (da ricollocare in altre zone)
<i>Area piazza pubblica</i>	1.830 mq (vedi P.A.)	
<i>Area verde</i>	250 mq (vedi P.A.)	

<i>Aree parcheggi pubblici a raso</i>	685 mq (vedi P.A.)	
<i>Aree parcheggi pubblici interrati</i>	1.925 mq	5.390 me
<i>Aree parcheggi privati interrati</i>	835 mq	2.338 me
<i>Aree interrate (cantine e magazzini)</i>	1.320 mq	3.696 me
<i>Volumi da demolire</i>	200 mq (vedi P.A.)	800 me

ESTRATTO AZZONAMENTO – A.S.

~~EX CAMPO SPORTIVO: A.S.2~~

- PIAZZA CASTELLO: A.S.3

È prevista la realizzazione di un parcheggio sotterraneo nella piazza del castello per rispondere alle esigenze dei cittadini del comune di Orzinuovi. Inoltre saranno realizzate superfici a verde e superfici per aree commerciali e per **magazzini** **Pertanto viene compreso nel sistema del verde pubblico**

SCHEDA TECNICA A.S.3: PIAZZA CASTELLO

INDIRIZZO D'ASSETTO	zona a parcheggio	
<i>DATI PROGETTUALI</i>	<i>SUPERFICI</i>	<i>VOLUMETRIE</i>
<i>Superficie pavimentata Piazza Garibaldi</i>	2.688 mq	
<i>Superficie pavimentata Piazza Castello</i>	4.368 mq	
<i>Aree pavimentata marciapiedi</i>	1.209 mq	
<i>Superficie sistemata a verde</i>	819 mq	
<i>Superficie magazzini</i>	150 mq	
<i>Superficie parcheggio a raso</i>	3.891 mq (n° posti 131)	
<i>Superficie parcheggio I interrato</i>	4.000 mq (n° posti 127)	
<i>Superficie parcheggio II interrato</i>	4.095 mq (n° posti 139)	
<i>Totale superfici parcheggio</i>	11.986 mq (n° posti 397)	
<i>Totale volumetria parcheggio</i>		30.845 mc

ESTRATTO AZZONAMENTO — A.S. 3

ELIMINATO COME AMBITO STRATEGICO

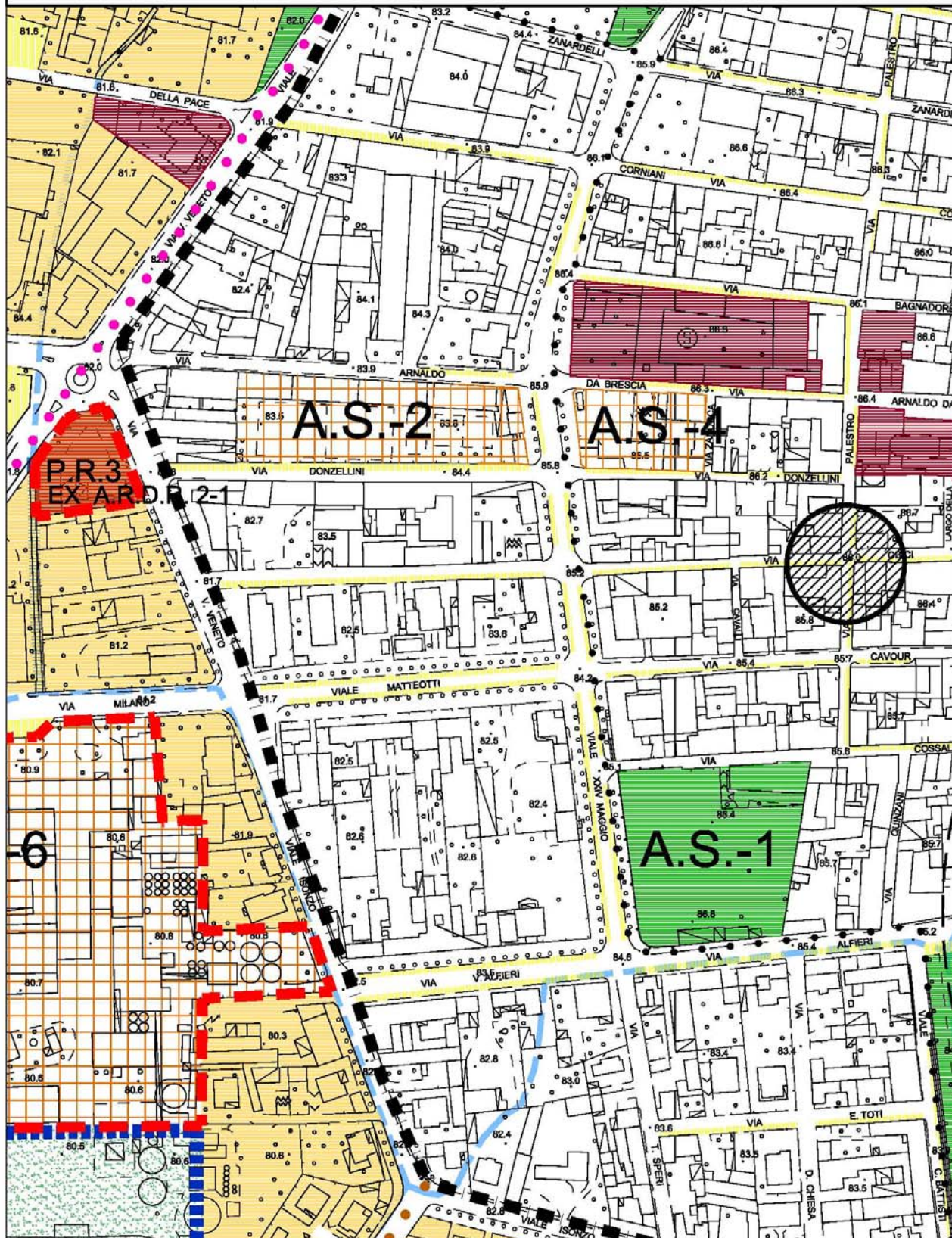
4 d .2 gli ambiti strategici su aree private

SCHEMA TECNICA A.S.2: ORATORIO DI VIALE XXV APRILE

INDIRIZZO D'ASSETTO	A2 – Nuclei di antica formazione –Attuazione mediante P.A.	
DATI PROGETTUALI	SUPERFICI	VOLUMETRIE
<i>Superficie territoriale</i>	3834 mq	-
<i>Superficie coperta</i>	Rapportata all'altezza massima consentita per la zona A-	-
<i>Volume consentito max</i>	-	25.000 mc. (10.000 già realizzati (1° lotto) e 15.000mc. da realizzare) 11502 me
<i>Superficie lorda pavimento coperta esistente</i>	Mq. 5.000(mq. 2.600 già realizzati (1° lotto)e mq. 2.4400 da realizzare)1016 mq	
<i>Volume esistente</i>	-	9455 me
<i>Altezza degli edifici Indice volumetrico di progetto</i>	m.15	3/1
<i>Numero dei piani Volume assegnato recuperato dall'ex A.S.2 (Mc. 31720)</i>	4	2047
<i>Destinazioni ammesse</i>	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato
<i>Destinazione ad uffici</i>	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato
<i>Destinazione Commerciale</i>	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato	Vedi art.17 Piano delle Regole allegato
<i>Area per spazi pubblici</i>	Da valutarsi nello studio del P.A	-
<i>Aree verde</i>	Da valutarsi nello studio del P.A	-
<i>Aree parcheggi pubblici a raso</i>	Da quantificare nel rispetto delle norme vigenti in materia	-
<i>Aree parcheggi pubblici interrati</i>	Da valutarsi nello studio del P.A.	Da valutarsi nello studio del P.A
<i>Aree parcheggi privati interrati</i>	Da valutarsi nello studio del P.A	Da valutarsi nello studio del P.A
<i>Aree interrate (cantine e magazzini)</i>	Da valutarsi nello studio del P.A	Da valutarsi nello studio del P.A
<i>Altezza virtuale da considerare Volumi da demolire</i>	m. 2,85—1.016mq	9.455 me
Prescrizioni speciali	SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI Il limite di altezza consentito è di tre piani fuori terra. L'eventuale volumetria residua potrà essere concessa a credito in ambito comunale e ricollocata con atto in variante al PGT. Il progetto del Piano Esecutivo dovrà essere corredato di un piano paesistico di contesto ove si evidenzino le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a. Giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b. Ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti; c. Eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto; d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze. Si fa obbligo di allegare alla richiesta di attuazione delle previsioni di PGT (Piani attuativi e/o PdC o DIA) la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola”. In sede di convenzionamento saranno recepiti gli impegni assunti dai proprietari con preliminare di compravendita di cui alla delibera C.C. n° 68 del 27/10/08 e sottoscritta dalle parti in data 28/10/08.	

ESTRATTO AZZONAMENTO - A.S. 2

AMBITO STRATEGICO : **A.S 2 - capoluogo**
Oratorio 1



**SCHEMA TECNICA A.S.4: IMMOBILE IN VIALE XXIV MAGGIO—ORATORIO DI VIA
ZANUCCA**

INDIRIZZO D'ASSETTO	A1 – Studio particolareggiato del centro storico all'interno delle mura venete	
DATI PROGETTUALI	SUPERFICI	VOLUMETRIE
Superficie territoriale	1.940 mq.	-
Volume consentito max	-	Volume massimo mc. 5.820 5.820 me
Superficie lorda di pavimento coperta esistente	1.500 mq 617 mq	-
Volume esistente	-	2.966 me
Altezza degli edifici Indice volumetrico di progetto	m. 10,50-	3/4
Numero dei piani Volume assegnato recuperato dall'ex A.S.2 (Mc. 31720)	3-	2854
Destinazioni ammesse	ORATORIO Vedi art.13 Piano delle Regole allegato	Vedi art.13 Piano delle Regole allegato
Destinazione ad uffici	Vedi art.13 Piano delle Regole allegato	Vedi art.13 Piano delle Regole allegato
Destinazione Commerciale	Vedi art.13 Piano delle Regole allegato	Vedi art.13 Piano delle Regole allegato
Area per spazi pubblici	Da valutarsi nello studio del P.A.	-
Aree verde	Da valutarsi nello studio del P.A.	-
Aree parcheggi pubblici a raso	Da quantificare nel rispetto delle norme vigenti in materia	-
Aree parcheggi pubblici interrati	Da valutarsi nello studio del P.A.	Da valutarsi nello studio del P.A.
Aree parcheggi privati interrati	Da valutarsi nello studio del P.A.	Da valutarsi nello studio del P.A.
Aree interrate (cantine e magazzini)	Da valutarsi nello studio del P.A.	Da valutarsi nello studio del P.A.
Altezza virtuale da considerare Volumi da demolire	m. 2,85 617 mq	2966 me
Prescrizioni speciali	— SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI Il limite di altezza consentito è di tre piani fuori terra. Viene altresì precisato che l'eventuale volumetria residua potrà essere concessa a credito in ambito comunale e ricollocata con atto in variante al PGT. Sull'area di circa 1400 mq oggetto del preliminare approvato con deliberazione di C.C. n.68 del 27/10/2008 la volumetria prevista rimane in disponibilità al Comune di Orzinuovi e potrà essere ricollocata con atto in variante al PGT. Il progetto del Piano Esecutivo dovrà essere corredato di un piano paesistico di contesto ove si evidenzino le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a. Giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione b. Ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti c. Eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze. Si fa obbligo di allegare alla richiesta di attuazione delle previsioni di PGT (Piani attuativi e/o PdC o DIA) la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola". In sede di convenzionamento saranno recepiti gli impegni assunti dai proprietari con preliminare di compravendita di cui alla delibera C.C. n° 68 del 27/10/08 e sottoscritta dalle parti in data 28/10/08.	

[illegible]

Nelle aree immediatamente esterne al nucleo di antica formazione del capoluogo si sono insediati due complessi produttivi ora non più in funzione ,che costituiscono per la loro posizione un nodo nell'armatura territoriale della città.

Il riutilizzo di questi siti risponde ai principi di tutela delle risorse ambientali in quanto non determina la urbanizzazione di nuove aree agricole per soddisfare la domanda insediativa.

Questi siti presentano ottimi profili di accessibilità e localizzazione strategiche ;il modello della loro riconversione indifferenziata con funzioni residenziali o commerciali sta mostrando tutti i suoi limiti non solo per la caduta della domanda relativa ,ma soprattutto per l'impoverimento della organizzazione territoriale che ne deriva, Si tratta allora di definire una nuova centralità per queste aree attraverso la previsione di allocarvi una pluralità di funzioni al fine di riproporre il principio fondativo del concetto stesso di città e per valorizzare impulsi specifici che possono provenire dalle imprese e dal territorio.

A.S.5 Parco scientifico tecnologico -

L'ambito A.S.5 prevede il recupero dell'area dell'ex fabbrica Bellometti destinate dal PGT del 2006 ad ambito commerciale consolidato e ad ambito produttivo consolidato soggetto a piano esecutivo.

In queste aree il PGT promuove un recupero volto ad accogliere un parco scientifico tecnologico che deve essere un collettore di intuizioni, idee e di invenzioni per dare spazio al mondo giovanile ,valorizzarne la creatività e offrire loro nuove opportunità.

Per la posizione di Orzinuovi sede di polo scolastico provinciale e in prossimità della scuola agraria provinciale, il parco scientifico deve avere finalità di sperimentazioni prevalentemente legate al mondo agricolo senza però escludere attenzione ad altri settori di ricerca

il Parco Scientifico Tecnologico è pensato come un'iniziativa privata di interesse pubblico che sorge su di un'area privata a diretto contatto con l'area boscata prevista dal PGT nell'area di rispetto cimiteriale, pensata come area verde a tutela ambientale.

Il parco si pone l'obiettivo ambizioso di diventare uno dei principali soggetti attivi nel mantenimento ed incremento della competitività del sistema socio-economico locale, e per un miglioramento della qualità della vita.

Vuole quindi favorire il dialogo tra le istituzioni, le imprese, i centri di ricerca, le associazioni scientifiche e di categoria, le università, gli istituti finanziari, divenendo esso stesso il luogo ideale per la creazione e lo sviluppo di un vasto sistema di relazioni.

Intende quindi svolgere il ruolo di raccordo stabile tra chi produce conoscenza e chi la utilizza, tra mondo accademico e mondo imprenditoriale, tra pubblico e privato.

Il parco intende promuovere ed accelerare lo scambio di conoscenze, competenze ed esperienze; facilitare la creazione di nuova impresa ad alta intensità di conoscenza; attrarre nuove iniziative ed investimenti sul territorio e favorire la crescita di un "distretto della conoscenza, dell'innovazione e delle alte tecnologie", cioè di una nuova aggregazione di imprese, caratterizzate da una forte propensione innovativa, e di istituzioni scientifiche e centri di ricerca, orientati alle applicazioni, in linea con i cambiamenti e lo sviluppo delle aree più evolute dei paesi maggiormente industrializzati.

E' un Parco aperto, dotato di infrastrutture flessibili e d'avanguardia, una realtà che offre tutti i servizi tecnici, logistici, informatici e telematici, di promozione, formazione, supporto, assistenza e consulenza ideali per incentivare la Ricerca, lo Sviluppo e l'Innovazione tecnologica.

Un luogo privilegiato per il dialogo tra cultura accademica, imprenditoriale e scientifica.

E' un parco che deve rapportarsi in questa fase con l'Expo 2015 che tratta il problema delle risorse alimentari

Essendo un parco con spiccata attenzione al mondo agricolo si rivolge a completamento dei centri di Ricerca Agraria le cui sedi vicine ad Orzinuovi sono a Bergamo per la ricerca su maiscoltura Sant'Angelo Lodigiano per la ricerca sulla valorizzazione delle varietà vegetali, a Montanaso lombardo(LO) per le ricerche sulla orticoltura ,a Lodi per la produzione foraggera e lattiero-casearia.

Così come avviene per i CRA il parco dovrebbe finanziare concorsi per premiare idee giovani per:

- risparmio fonti energetiche in agricoltura
- ricerche sul microidraulico
- su nuovi prodotti caseari
- nuove coltivazioni
- risparmio dell'acqua.

Nella costruzione ristrutturata deve percepirsi che il centro ricerche è

- permeabile e attraversabile
- Deve continuare ad esistere anche dopo l'Expo 2015
- Deve fare degustare e vendere i prodotti nuovi
- Deve dimostrare le ricerche in corso(sala conferenze ,Web ecc.)
- Deve essere autosufficiente energeticamente (sole ,geotermia ,microidraulico)
- Deve accogliere un mercato della terra in modo continuativo.

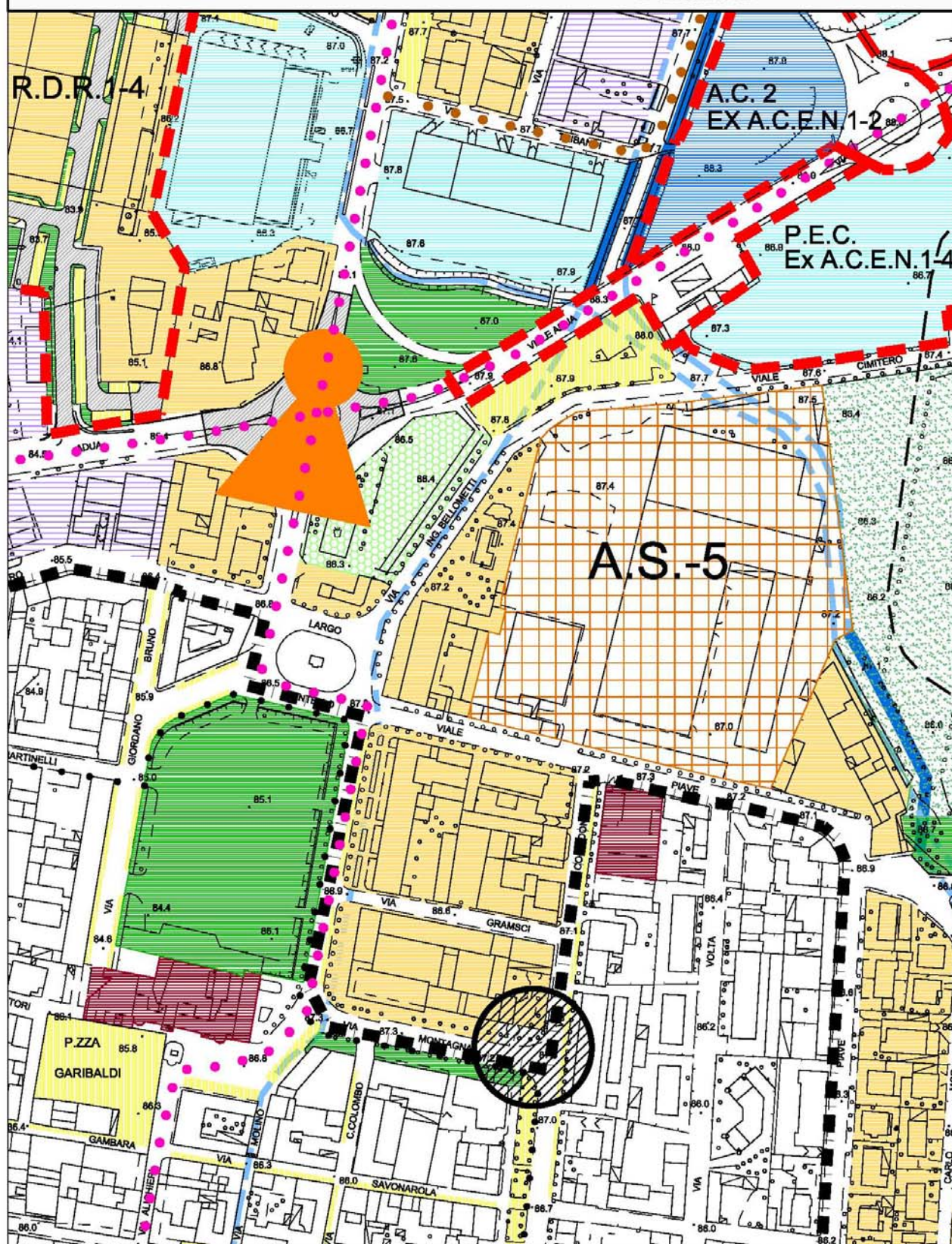
E infine poiché i contenuti sono numerosi si auspica sia anche un Parco di architetture,perché l'intero complesso,è pensato per arricchire il territorio, per dare impulso a una nuova qualità del lavoro e della vita collettiva.

Attualmente i terreni del parco scientifico tecnologico son divisi in diverse proprietà con destinazioni produttive e commerciali consolidate da tempo .Al fine di favorire il realizzarsi di una condivisa volontà sulla strategia prima enunciata senza peraltro costituire ostacolo per il proseguimento delle attività ora presenti nei luoghi ,nel momento attuale il PGT 2013 sottopone l'ambito strategico A.S.5 . a 2 P.E.,con gli stessi contenuti e parametri ammessi dallo strumento urbanistico oggi vigente, da convenzionare con L'A.C .e da inserire nelle NTA del Piano delle Regole.

Viene previsto Piano Attuativo sulla parte nord a destinazione commerciale ,eventualmente da trasformarsi in Programma Integrato di Intervento,con la partecipazione del comune.

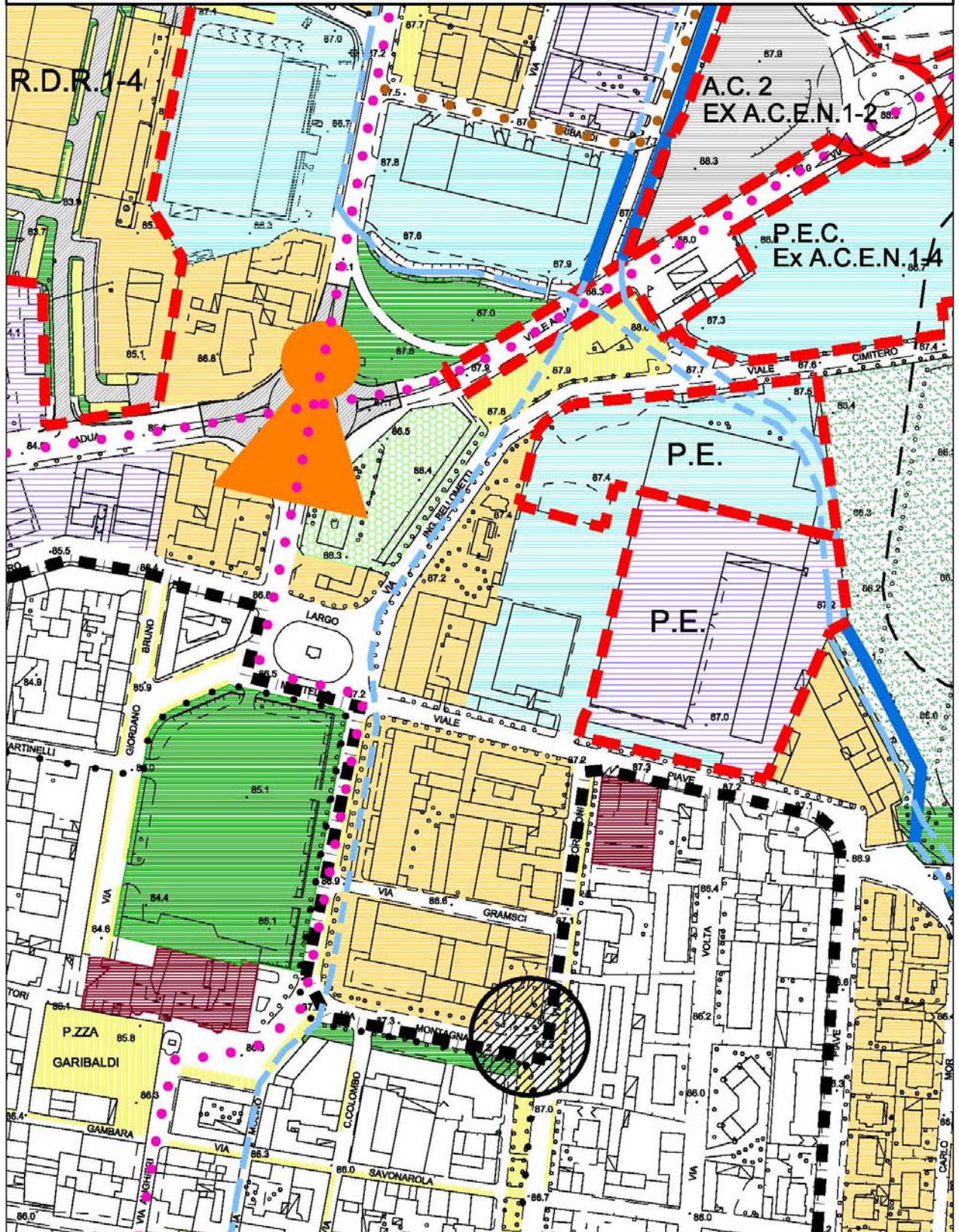
Viene confermato il P. E. sulla parte produttiva.

AMBITO STRATEGICO : **A.S 5 - capoluogo**
Bellometti



ESTRATTO AZZONAMENTO - A.S. 5 - PIANO DELLE REGOLE

AMBITO STRATEGICO : **A.S 5 - capoluogo**
Bellometti



A.S.6 recupero delle aree degradate della fabbrica Igor con partecipazione del comune

Nel territorio comunale a seguito di dismissioni di complessi produttivi ,si aprono nuove prospettive per la città connesse al recupero delle aree;

Esse possono considerarsi strategiche in relazione all'importanza rispetto ad un più vasto contesto urbano che è loro attribuita all'interno del PGT.in quanto essenziali al compimento del disegno della città. Le aree comprese in questi ambiti possono essere suddivise in aree destinate a:

- a) servizi ad uso pubblico;
- b) viabilità ed infrastrutture;
- c) edificazione polifunzionale e/o mista.

Accanto alla destinazione prevalente possono trovare spazio anche altre destinazioni complementari. Così ambiti che risultano destinati a servizi conterranno anche destinazioni residenziali, commerciali, ecc.poichè la definizione precisa delle destinazioni d'uso al quale sottoporre tali aree richiede il contraddittorio con la proprietà.in sede di piano attuativo.

In questa fase il PGT ,alla luce dei ragionamenti prima esposti per gli ambiti su aree libere (volumetria divisa al 50% tra proprietà e comune) stabilisce ,con schede, a quali risultati per il comune deve pervenire la procedura del piano attuativo relativo agli ambiti proposti .

Infatti per ogni ambito ,viene determinata la ripartizione dei vantaggi delle destinazioni variate con il P.A.tra lottizzanti e comune e quest'ultimo cede la sua parte al lottizzante ,dietro corrispettivo in standard di qualità o con monetizzazione.

Analogamente per il piano attuativo del complesso produttivo Igor,una parte dell'area dovrà essere ceduta al comune per destinarla verde pubblico o a bosco urbano attrezzato a servizio del nucleo di antica formazione e l'altra parte del terreno sarà destinata a usi diversi da concordare con piano attuativo e da immettere sul mercato nelle quantità fissate dalla scheda ma con caratteristiche simili a quanto già previsto , per l'area centrale delle Angioline.

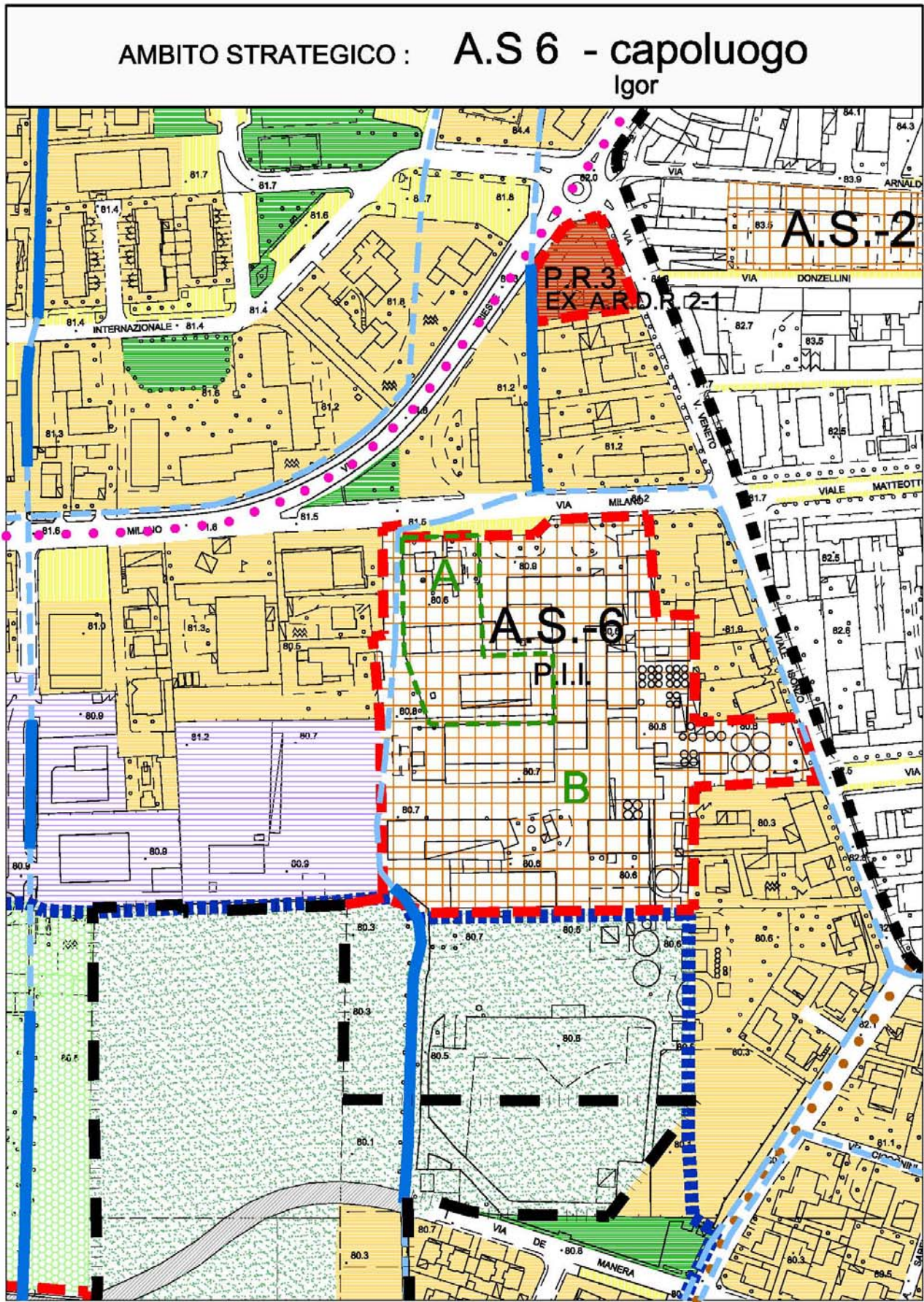
L'ambito strategico A.S.6 viene diviso secondo il confine di proprietà indicato nell'osservazione n. 24.e viene identificato con la **lettera A**.

La restante parte dell'ambito viene identificata con la **lettera B** .L'A.S.6 deve essere attuato unitariamente Attualmente i terreni della fabbrica sono classificati come D1 ,ambito produttivo consolidato.

Al fine di favorire il realizzarsi di una condivisa volontà sulla strategia enunciata nel Documento di Piano senza peraltro costituire ostacolo per il proseguimento delle attività con gli stessi contenuti e parametri oggi ammessi e ora presenti nei luoghi ,nel momento attuale il PGT 2013 sottopone l'ambito strategico A.S.6 a queste destinazioni:

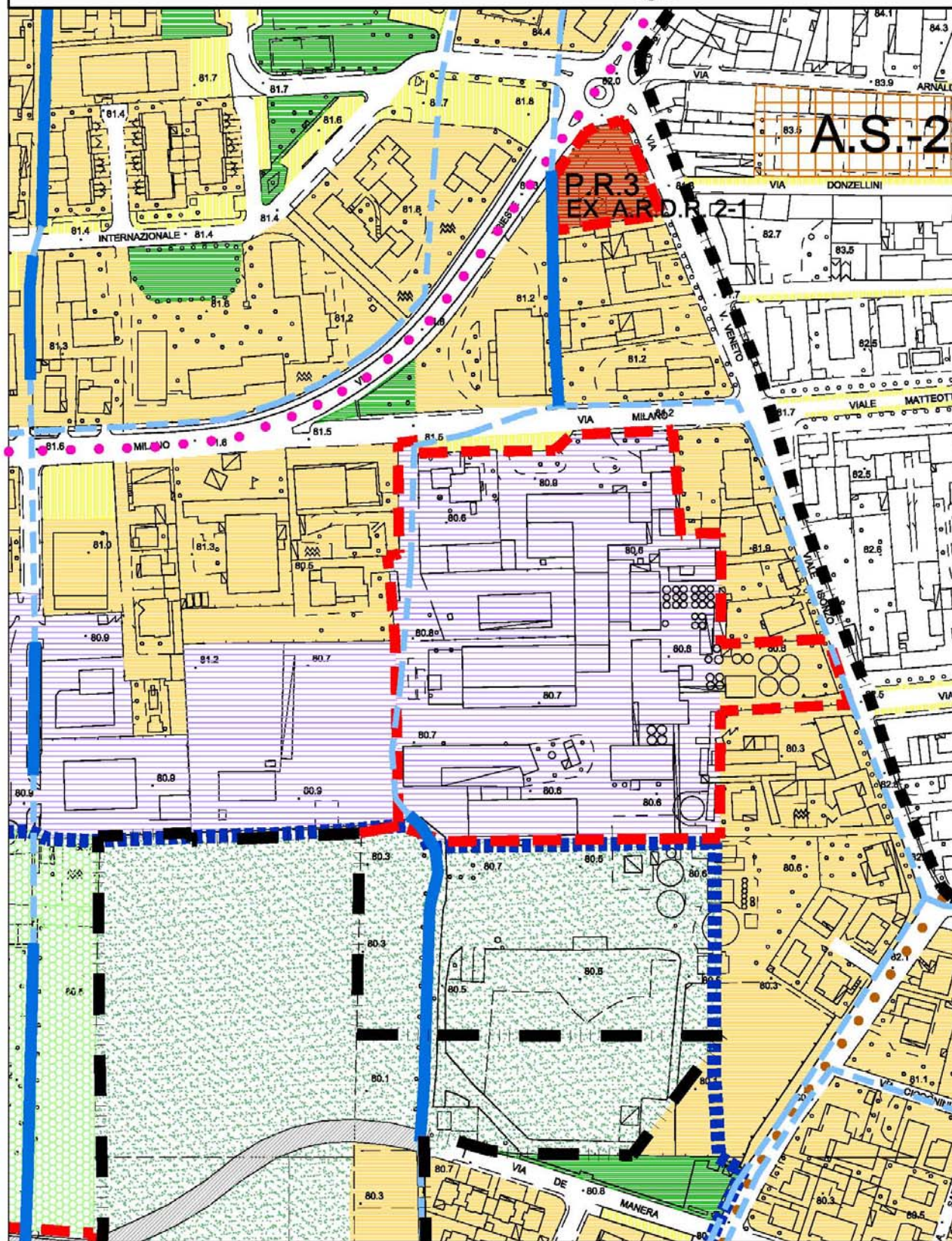
- conferma della destinazione produttiva D1 su gran parte dell'area **nella zona ovest**;
- **conferma della** classificazione a **B1 verde privato** delle aree a più diretto con la zona già residenziale.

Le aree sono sottoposte dal P.d.R e nelle NTA del Piano delle Regole ,alle destinazioni contenute nell'allegata planimetria con gli indici e i parametri valevoli per la diverse zone.



ESTRATTO AZZONAMENTO - A.S. 6 – PIANO DELLE REGOLE

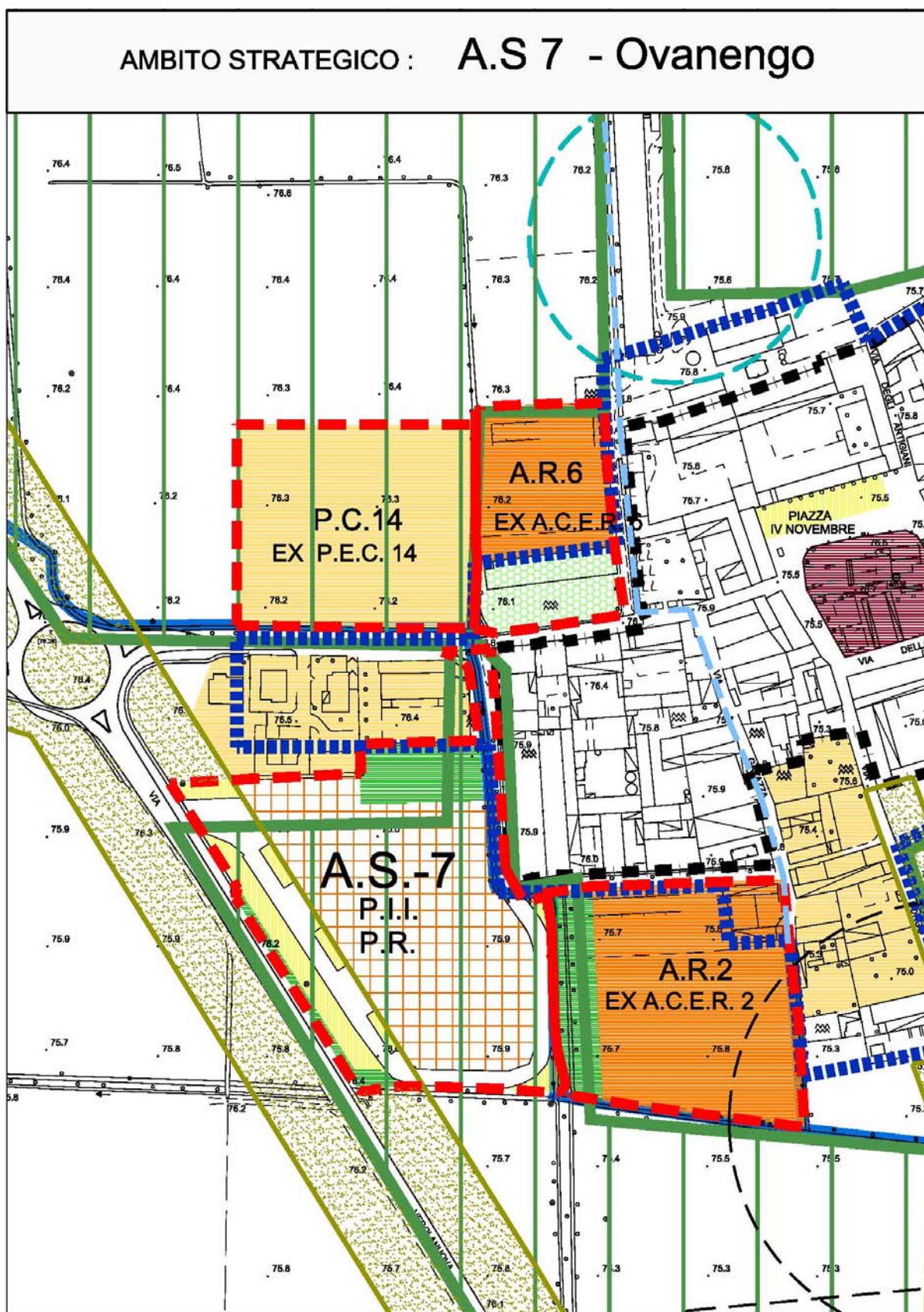
AMBITO STRATEGICO : **A.S 6 - capoluogo**
Igor



A.S.7 recupero della struttura abbandonata e degradata del capannone a Ovanengo con partecipazione del comune

Per il piano attuativo volto a recuperare l'area produttiva di Ovanengo ,il progetto dovrà contemplare la riduzione delle costruzioni a m. 7,50 ,con mantenimento delle destinazioni oggetto del permesso di costruire rilasciato o la sua trasformazione in residenza.

Per opportuna garanzia del realizzarsi dei disposti elencati i piani attuativi vengono sottoposti a Programma Integrato di Intervento con la partecipazione attiva del comune.



4 e Il bosco urbano

Nella ricerca di risorse per il Comune, il PGT . vuole individuare ,al margine del nucleo di antica formazione nelle parti ancora libere e in quelle che si rendono libere per riconversioni, zone da destinare a bosco urbano e nella quale realizzare :

- aree boscate che delimitino l'edificato;
- una zona tampone nella quale vengano valorizzati i fontanili e il deflusso idrico dove ancora esistente, anche con una zona dove il deflusso venga filtrato e fitodepurato

Studi condotti da Veneto agricoltura hanno dimostrato che queste fasce tampone hanno la proprietà di ridurre del 50 % i carichi di azoto disciolto che le attraversano per via sub-superficiale .

Tali boschi svolgono anche altre funzioni quali :

- formazione di biomasse per produzione di energia
- barriere frangivento
- immobilizzazione di CO₂
- aumento delle biodiversità

Obiettivo primario di questi interventi è la conservazione e il miglioramento degli ambienti naturali; l'aumento della quantità degli ambienti naturali e della loro qualità. Si tratta di un'azione attraverso la quale s'intendono raggiungere contemporaneamente diversi obiettivi tra loro integrati, in particolare:

Definire la massima Integrazione con il sistema del verde. I nuovi ambiti di forestazione definiti nelle loro diverse costituzioni vegetazionali (foresta trentennale, ambito per la produzione di biomassa) saranno posti in stretta connessione con il sistema degli spazi verdi esistenti urbani e territoriali a costituire un sistema integrato connesso e coerente;

. Determinare un legame al sistema dei percorsi. Ciò al fine di contribuire a legare il sistema locali dei percorsi ciclabili costituito dalla rete di strade agricole con i percorsi lungo l'Oglio (la ciclabile che segue il lato sinistro del fiume, nel territorio del Parco Regionale) . Il progetto di forestazione assume pertanto accanto ai più diretti obiettivi ambientali e ricreazionali un ruolo di governo dell'assetto morfologico, ricostituendo un bordo all'insediamento capace di rideterminare il rapporto tra forma dell'edificato e supporto agricolo-paesaggistico

Si prevede con accordi e finanziamenti con il Piano di sviluppo rurale regionale, di predisporre la formazione di una serie di boschi che dall'edificato e utilizzando le strade agricole e i relativi filari rilevati e censiti dal PGT si colleghino con i boschi lungo l'alveo dell'Oglio e, laddove non sussistano contraddizioni rispetto alle fasce ambientali previste dal PTC del parco dell'Oglio, si prevedano impianti per la produzione di materiale legnoso e biomassa per la produzione di energia.

Il P.G.T. , oltre ad individuare la zona di forestazione funzionale agli obiettivi del Comune di Orzinuovi, inserisce nel P.d.R. norma che prevede una convenzione con i proprietari dei terreni interessati nella quale sia contemplato :

1. Accesso all' ASSE 2 – Misura 221 del PSR 2007-2013 – imboschimento dei terreni agricoli
2. Accesso all' ASSE 2 – Misura 223 del PSR 2007-2013 – imboschimento dei terreni non agricoli
3. Progetto unitario di forestazione di iniziativa comunale con individuazione delle zone nelle quali impiantare biomasse e zone per fitodepurazione
4. Percentuale di redditi per il Comune e il proprietario da prelevare dalla produzione di energia (50%)
5. Caratteristiche dell'impianto di produzione di energia visto anche come laboratorio didattico per le scuole

Inoltre il P.d.R. determina, per gli ambiti di trasformazione che occupano terreni ora agricoli, anche la quantità di alberi da mettere a dimora nel bosco, come alberi equivalenti, intendendosi questi come valore di compensazione per le superfici coperte dagli edifici contenuti nell'ambito (1 albero ogni 5 mq. di Superficie Coperta ; 8 arbusti ogni 5 mq. di S.C. ; 30 mq. di prato ogni 5 mq. di S.C.)

Il valore delle piante da mettere a dimora comunque rientra nel conto economico della scheda d'ambito di trasformazione che determina quanto il lottizzante deve corrispondere al comune in denaro o opere per l'intervento messo in atto.

Essendo ad oggi esaurita la possibilità di accedere ai finanziamenti del PSR 2007-2011 ,la previsione dovrà concretizzarsi con il prossimo piano di sviluppo non appena posto in essere.

4 f) Le piste ciclabili

Nel territorio comunale, lungo la riva sinistra dell'Oglio passa la pista ciclabile che da Urago d'Oglio va a Seniga ,di realizzazione provinciale; al momento attuale alcuni tratti del percorso sono già agibili.

Il percorso coincide anche con alcuni tratti dei percorsi principali di fruizione ciclo pedonale ,contenuti nel PTC del parco Oglio nord.

Nel D.d.P. la tavola 1.2.4 elenca altresì le strategie che la variante generale contempla ,per mettere in atto azioni volte a dotare tutto il comune di piste ciclabili su sede stradale che colleghino il capoluogo con le frazioni..

La sollecitazione progettuale del PGT è tanto più giustificata sia dalle precedenti volontà espresse ,quanto dalla limitate risorse da mettere in campo per rendere concreta l'ipotesi.

La fitta rete di strade agricole esistenti ,censite dal PGT ,rende praticabile l'idea di percorrere tutto il territorio comunale fino alla più lontana frazione di Pudiano ,senza intercettare le strade di elevata percorribilità; il solo collegamento campestre tra il capoluogo e Coniolo necessita di individuare un breve nuovo percorso in località colombaia Gavazza.

Nel P.G.T. di Orzinuovi si prevede la formazione della pista ciclabile lungo viale Adua alla luce di un complessivo piano di riqualificazione ,di iniziativa pubblica ,della arteria .

Le rete delle piste ciclabili è quindi composta dalle previsioni sovraordinate ,dalla rete esistente ,dalla rete di progetto e da tutta la rete delle strade campestri; il P.G.T. prescrive di evidenziare, recuperare ,costruire e completare tali percorsi campestri in modo da costituire lungo i vecchi tracciati un itinerario ciclo pedonale nuovo ,di valenza storico paesaggistica.

A livello di P.G.T. una prima azione è volta a preservare con ampia fascia di rispetto, i percorsi in modo da evitare incongrui insediamenti agricoli, magari fruendo di finanziamenti pubblici che a ,volte, vanno nella direzione opposta agli obiettivi di mantenimento delle peculiarità dell'agricoltura locale.

4 q) Le risorse attivabili con la tecnologia mini-idroelettrico

Il territorio di Orzinuovi è solcato da numerosi corsi d'acqua derivanti dalle sorgive o somma delle sorgive presenti in tutto il territorio.

Nelle N.T.A. del P.d.R. viene incentivato l'utilizzo della risorsa idrica con la tecnologia mini-idroelettrico ad acqua fluente ,cioè senza impatto ambientale o salti d'acqua.

Con questa tecnologia la turbina funziona quando l'acqua c'è e la sua potenzialità viene sfruttata in parallelo con il fotovoltaico.

La tecnologia è inserita nel D.M. 18/12/2008 e matura sia i certificati verdi che la tariffa onnicomprensiva.

Nel P.G.T. di Orzinuovi, nelle N.T.A. del P.d.R., viene inserita una norma volta a incentivare l'accesso a questa tipologia senza particolari norme, autorizzazioni o appesantimenti burocratici oltre a quelli già determinati per legge.

A titolo esemplificativo si riassumono alcune notizie relative alla tecnologia mini-idroelettrica.

Impianti connessi alla rete

*I mini impianti idroelettrici, di taglia non superiore a 1 MW, entrati in esercizio **in data successiva al 31 dicembre 2007**, a seguito di nuova costruzione, rifacimento o potenziamento, hanno diritto al meccanismo incentivante della Tariffa Onnicomprensiva.*

*Invece i mini impianti di taglia non inferiore a 1 MW (che appartengono quindi più propriamente alla categoria del "piccolo" piuttosto che del "mini" idroelettrico), entrati in esercizio **in data successiva al 31 dicembre 2007**, a seguito di nuova costruzione, rifacimento o potenziamento, hanno diritto al meccanismo incentivante dei Certificati Verdi.*

*Per impianti la cui potenza non supera i 200 kW, entrati in esercizio **in data successiva al 31 dicembre 2007**, è prevista la possibilità di scegliere, in alternativa alla Tariffa onnicomprensiva, il servizio di Scambio sul posto.*

La Tariffa onnicomprensiva

*Hanno diritto alla Tariffa onnicomprensiva gli impianti idroelettrici di taglia **non superiore a 1 MW**.*

*La Tariffa onnicomprensiva consiste nel riconoscimento di **0,22 €** per ogni KWh di elettricità netta prodotto da un impianto mini idroelettrico e immesso nella rete elettrica. La durata dell'incentivo è di **15 anni**.*

Per approfondire tutti gli aspetti economici e impiantistici, e per conoscere le procedure di accesso al servizio, consulta la voce "La Tariffa onnicomprensiva" nel menu di destra.

I Certificati Verdi

*Hanno diritto ai Certificati Verdi gli impianti idroelettrici di taglia **non inferiore a 1 MW**.*

*I Certificati Verdi consistono nel riconoscimento di un incentivo per tutta l'elettricità prodotta, calcolato mediante l'applicazione di un coefficiente differenziato per fonte. L'incentivo viene corrisposto per un periodo di **15 anni**.*

Per approfondire tutte le caratteristiche dei Certificati Verdi, e per conoscere le procedure di accesso all'incentivo, consulta la voce "I Certificati Verdi" nel menu di destra.

Lo Scambio sul posto

*I mini impianti idroelettrici **fino a 200 kW** di potenza possono, in alternativa alla Tariffa onnicomprensiva, richiedere il servizio di Scambio sul posto.*

"Il servizio di Scambio sul posto", secondo la definizione dell'AEEG, "consiste nel realizzare una particolare forma di autoconsumo in sito, consentendo che l'energia elettrica prodotta e immessa in rete possa essere prelevata e consumata in un momento differente da quello nel quale avviene la produzione [...]".

Per approfondire tutti gli aspetti economici e impiantistici, e per conoscere le procedure di accesso al servizio, consulta la voce "Lo Scambio sul posto" nel menu di destra.

I costi

Tra tutte le rinnovabili, la fonte idroelettrica è una di quelle che presenta le maggiori difficoltà nel momento in cui si tenta di ipotizzare un costo di investimento medio per kW installato.

*Bisogna tenere conto delle eventuali **opere civili** (canali di presa, opere di sbarramento, ecc.), che nella determinazione del costo complessivo spesso incidono per il **50%**, ben più della parte meccanica ed elettrica.*

*In linea generale, per il mini idroelettrico valgono le economie di **scala**: questo significa che i costi specifici (cioè per kW installato) dei mini impianti diminuiscono all'aumentare della taglia.*

Altri elementi importanti sono la natura e la conformazione del terreno e del corso d'acqua e l'eventuale pre-esistenza di sistemi idraulici o vecchie centrali. A parità di tecnologia e potenza installata, il ripristino di un impianto dismesso è molto più conveniente di un mini impianto realizzato ex novo.

Grazie a sistemi di automazione e di controllo a distanza, le mini centrali non necessitano di personale dedicato a tempo pieno. Richiedono comunque regolari interventi di controllo e manutenzione, a costi crescenti con il passare degli anni.

Si è già accennato alla difficoltà di ipotizzare dei costi per il mini idroelettrico, a causa del variabile peso economico delle opere civili. In ogni caso gli impianti vengono realizzati solo con prospettive di ritorno economico **inferiori ai 20 anni**.

Al di là dei risultati economici più o meno interessanti, bisogna considerare due aspetti positivi della tecnologia idroelettrica:

- una lunga **vita utile** dell'impianto, stimabile in almeno 25-30 anni, ma che in molti casi può arrivare tranquillamente ai 50 anni e oltre
- un'elevato **fattore di utilizzo**, cioè un elevato numero di ore equivalenti annue di funzionamento dell'impianto alla potenza nominale (3.000-5.000 ore/anno)

Il Capacity factor (o "Fattore di utilizzo") è un indice che individua il rapporto tra l'energia prodotta in un intervallo di tempo e quella che avrebbe potuto essere prodotta se l'impianto fosse funzionato, nello stesso intervallo, alla potenza nominale.

4 h) Le risorse attivabili con la tecnologia fotovoltaica

Nel P.d.R del P.G.T. viene normata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari – termici

Al fine di contribuire al finanziamento del comune, devono essere individuate risorse aggiuntive agli ormai consolidati oneri di urbanizzazione, che ,nelle condizioni attuali non garantiscono introito sicuro per le casse comunali.

Pertanto tutte le trasformazioni previste dal P.G.T. sono soggette a Piano Attuativo nel quale il settore fotovoltaico, oltre ad assicurare le potenzialità per l'insediamento, dovrà assicurare al Comune risorse derivanti dalla trasformazione fotovoltaica delle coperture degli edifici ivi previsti; le risorse ricavabili per il comune deriveranno dall'importo a debito che viene contenuto nella scheda dell'ambito di trasformazione .

Infine sempre per ricavare risorse per il comune ,la trasformazione dell'insediamento della ex Frendo soggetto a bonifica nella zona produttiva lungo viale Adua verrà incentivato a trasformarsi in ambito con prevalenza tecnologica, affinché con la riutilizzazione delle coperture esistenti ,si possa ricavare energia per l'insediamento per il Comune e di riflesso per quelle proprietà private per le quali non è possibile dotarsi di impianti fotovoltaici.

Infatti nell'ambito del piano attuativo, da proporre da parte della proprietà, con il controllo del comune, potranno essere messi a disposizione dal comune le coperture del complesso produttivo sulle quali localizzare pannelli per la produzione di energia rinnovabile.

Il recupero di allevamenti dismessi in zona agricola può tramutarsi in occasione per istituire un parco tecnologico per la produzione di energie rinnovabili, che veda il comune come parte attiva e remunerata dall'investimento. In questa fase il P.G.T. si limita a individuare le risorse possibili, rimandando a tempi successivi le previsioni e gli strumenti attuativi.

4 i)) Interventi per ridurre l'impatto derivante dalla produzione di azoto (direttiva nitrati : 91/676/CEE)

Anche il Comune di Orzinuovi rientra nei comuni il cui bilancio aziendale non corrisponde ai parametri di cui alla direttiva.

In sintesi la produzione di liquami di origine zootecnica, per un corretto spandimento, richiederebbe una superficie maggiore di quella a disposizione (seguendo i parametri della direttiva nitrati, per le zone vulnerabili alle quali appartiene il territorio di Orzinuovi, il limite massimo annuo spandibile è 170 Kg / ettaro).

Dalla VAS rileveremo che i terreni destinati allo spandimento per gli allevamenti occupano un certo numero di Ettari e quelli destinati allo spandimento per gli allevamenti provenienti da fuori comune occupano un'altra quantità di Ettari, per un totale che dimostrerà quanto territorio è ancora libero (documento di scoping della VAS) .

Risulterà quindi dai dati elaborati dal settore agricoltura della provincia di Brescia e derivante dai

piani di utilizzazione agronomica forniti dagli agricoltori ,quale è la situazione nel territorio agricolo di Orzinuovi dove vengono sparsi liquami .
Quindi avremo il dato per i soli animali censiti in Orzinuovi e quanti Ha sarebbero necessari per rientrare nei parametri fissati.

La sensibilizzazione deve anche suggerire l'accesso all'impianto di trattamento delle biomasse proposto dal PGT, qualora le quantità di liquame dovessero essere effettivamente in eccesso, a seguito di verifiche più approfondite.

Si impone quindi, anche a livello Comunale, di ridurre ai parametri fissati la quantità di effluenti zootecnici da spandere. In tale ottica il surplus potrebbe anche essere conferito all'impianto comunale di cui al precedente punto 4. e per la produzione di energia.

Tutto ciò qualora all'interno del piano aziendale dell'allevamento, non si trovasse risposta alle necessità di rientrare nei parametri , ossia in assenza di specifiche azioni aziendali di trattamento dei liquami.

La proposta del P.G.T. è quella di costruire un impianto di entità controllata nel quale far conferire biomasse e sfalci dal bosco urbano e i reflui degli impianti zootecnici non trattati a livello aziendale, al fine di raggiungere l'equilibrio dei carichi di azoto e nello stesso tempo di produrre energia e recuperare l'acqua calda di produzione per una rete di riscaldamento degli edifici pubblici del paese..

4.1) Fitodepurazione delle acque

Il P.G.T. per costruire il collegamento della zona agricola a sud, con l'abitato, propone il bosco urbano e una zona filtro derivante dal fontanile che emerge nella vicinanza della cascina Sospiri nella via omonima e che confluisce nella roggia Gambalone; sembra opportuno introdurre nel bosco urbano o nelle aree lungo le rogge , zone , nelle quali costituire fitodepurazione delle acque superficiali della roggia stessa. Infatti le acque delle rogge sono impregnate dall'azoto dei liquami versati sui terreni agricoli e il loro trattamento con fitodepurazione tende alla riduzione del carico organico e azotato senza impatto ambientale e in assenza di odori e rumori molesti.

L'inquinamento delle rogge ed anche dei fontanili si manifesta in modo più evidente nella zona della cascina Colombaia Gavazza, Fenil della Fame, dove convergono due fontanili che emergono poco più a nord .

La tecnica di fito depurazione consiste nella rimozione dell'azoto attraverso processi di tipo chimico e biologico, facendo volatilizzare l'ammoniaca e facendolo assorbire dalle piante.

La fitodepurazione delle acque superficiali , viene raccomandata dal PGT e viene localizzata preferibilmente nelle aree agricole classificate come corridoi fluviali secondari

SO-08

Fitodepurazione

Descrizione del trattamento

Le tecniche di fitodepurazione sono ispirate ai principi e ai processi di depurazione caratteristici delle zone umide, da cui deriva il termine "constructed wetlands" o zone umide ricostruite. La rimozione dell'azoto avviene attraverso processi di tipo chimico e biologico: nitrificazione/denitrificazione, volatilizzazione dell'ammoniaca, assorbimento della piante, adsorbimento del substrato.

Si applica alla frazione liquida dei liquami zootecnici che devono essere sottoposti a un trattamento di separazione e di sedimentazione.

Queste tecniche sono consolidate dal punto di vista del processo in quanto ampiamente utilizzate nel settore civile, hanno ridotto impatto ambientale, consumi energetici modesti o nulli, assenza di odori e rumori molesti. Per contro richiedono elevate superfici, sia in senso assoluto, sia rispetto ad altre tipologie di impianto.

L'obiettivo del trattamento va dalla semplice riduzione del carico organico e azotato alla depurazione completa con scarico in acque superficiali, quando utilizzata come trattamento secondario o terziario.

In sintesi

- E' indicata per liquami che hanno subito un trattamento preliminare.
- Migliora la gestione. Ha ridotto impatto ambientale.
- Ha contenute spese di costruzione e richiede basso impiego di manodopera.
- Richiede estese superfici per l'installazione dell'impianto.

Riduzione di azoto ottenibile

esportazione del palabile e della vegetazione sfalcata

No

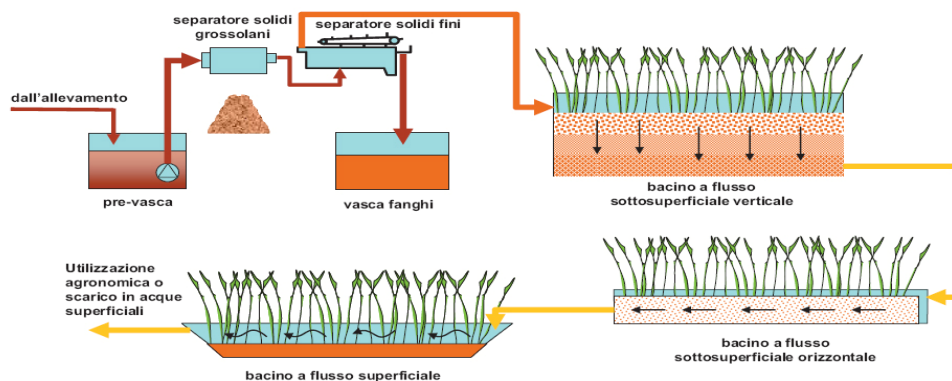
20-40%

Sì

60-80%



non si dispone di una casistica sufficiente per la determinazione dei costi



Classificazione rispetto alle migliori tecniche disponibili (MTD):

- ☐ Sì
☐ No
☒ Non classificato

Queste tecniche non vengono menzionate.

Avvertenze - controindicazioni

La fitodepurazione non può essere alimentata con liquami tal quali ma solo dopo un efficace trattamento di riduzione del carico organico e dell'azoto.

Nota

La fitodepurazione, per gli effluenti di allevamento, di norma costituisce la fase finale di trattamenti più complessi.

4 m) Piano di recupero di complesso produttivo

Sul viale Adua il grosso complesso produttivo dismesso della ex Frendo vuole essere recuperato dalla proprietà con una trasformazione in senso commerciale.

Considerando che il recupero di complessi simili deve corrispondere ad interessi non solo limitati alla proprietà, ma anche ad interessi collettivi che non possono limitarsi alla possibilità offerta di nuovi posti di lavoro, pur prioritari in questa fase, in considerazione anche della presenza di complessi commerciali esistenti e della concretizzazione probabile delle previsioni commerciali da molti anni in essere nei diversi strumenti urbanistici di questi ultimi 20 anni (PRG e PGT), si ritiene che il comune debba richiedere attraverso un Programma Integrato di Intervento, la definizione migliore dell'ipotesi di recupero del complesso produttivo.

Il programma dovrà considerare la richiesta di allocazione di piccole e medie industrie ,da contenere in un piano attuativo apposito,di insediamenti direzionali di rappresentanza commerciale e dovrà costituire occasione per ipotesi che prevedano la riconversione del complesso produttivo con bonifica per altre destinazioni produttive di qualità come complessi produttivi di trasformazione di prodotti agricoli o centrali fotovoltaiche di produzione di energia tali da rendere autosufficiente il complesso ,con possibilità di fornire l'eccedenza al comune,per gli edifici pubblici.

La ristrutturazione dovrà assicurare ampie zone di verde a filtro da localizzare sul perimetro dell'ambito.

Il piano attuativo dovrà cedere aree standard per soddisfare i disposti della L.R.12/2005 in relazione alle destinazioni d'uso individuate.

Il perfezionamento del documento di piano avverrà avendo acquisita la valutazione ambientale strategica sull'ambito con gli interventi di mitigazione suggeriti.

4m n) Politiche di intervento

Politiche per la mobilità

Proseguendo nel perfezionamento degli obiettivi già delineati dal PRG ,al fine di dotare il paese di viabilità rapportata alle trasformazioni in atto in agricoltura (allevamenti),nel settore produttivo e in relazione alle previsioni viabilistiche sovraordinate,viene riaffermata nel PGT 2013 la volontà di completare la tangenziale est per costituire alternativa all'utilizzo della circonvallazione del nucleo storico della città,anche utilizzando meccanismi i meccanismi della incentivazione .

L'opera andrà opportunamente mitigata con fascia piantumata di 60 m. per lato del tracciato,anche per costituire l'inizio di quello che il PGT definisce come bosco urbano,che vuole attuare con interventi di incentivazione,colture energetiche disponibili alla trasformazione in energie pulite e che definisce il margine di interazione del tessuto urbano ,con il sistema agricolo.

Politiche per la edilizia residenziale economica

Le politiche di intervento per l'edilizia residenziale convenzionata o pubblica contenute nel PGT,vengono ricomprese nei meccanismi di perequazione,sintetizzandosi in quantità di superfici edificabili da doversi assicurare in ogni intervento previsto da PGT ,per una quantità percentuale sufficiente a determinare una reale calmierazione dei prezzi del mercato.

Politiche per i servizi e le attrezzature pubbliche

Il piano dei servizi rappresenta il disegno strategico del paese,dove prima vengono ricuciti i servizi esistenti con quelli di previsione e assieme a questi si integrano con le potenzialità del territorio rappresentate dalle emergenze rilevate (chiese ,palazzi,nuclei storici corsi d'acqua e percorsi campestri ecc.).

Intorno ai servizi indicati si sviluppa il progetto del piano di governo del territorio e si individuano gli ambiti di trasformazione .

Dal quadro conoscitivo del piano dei servizi del P.R.G.2003 e dal PGT del 2006 che non ha avuto modificazioni si ricava che nel comune di Orzinuovi sono esistenti mq. Aree per servizi che dovrebbero garantire mq. 26,37 per abitante .

Il dato sarà verificato con il piano dei servizi ,ma già da ora si può affermare che il sistema del verde nel PGT 2013 è strategico perchè rappresenta la possibilità di ridisegnare la forma urbana del paese,a diretto contatto con il nucleo di antica formazione.

Il Pgt considera il verde pubblico esistente e di previsione come matrice articolata volta a garantire migliori equilibri ambientali in quanto integrata in sistema più complesso nel quale convergono non solo le aree pubbliche ma anche il parco dell'Oglio soracomunale ,nonchè le aree definite di rispetto del disegno territoriale quali i filari lungo i corsi d'acqua, i boschi,per formare sistemi e corridoi verdi percorsi da strade campestri e non, ciclabili e pedonali .

Il sistema del verde nel quale confluiscono le risorse naturali con i segni della colonizzazione agricola dell'uomo è quindi un "servizio "e una matrice per disegnare altresì il paesaggio urbano.

Il P.G.T si impone di migliorare le qualità e quantità di servizi oggi esistenti e di portare la dotazione a servizio del paese dagli attuali mq. ai mq. circa nei cinque anni di validità del documento di piano,da ricavare all'interno e all'esterno degli ambiti di trasformazione,con investimenti pubblici limitati alla costruzione delle infrastrutture (la tangenziale est)e acquisendo quindi le aree e le attrezzature del verde con il meccanismo della compensazione.

Pertanto le aree che creano il sistema del verde nel piano dei servizi devono essere prevalenti rispetto a qualsiasi altra funzione e a queste devono essere aggiunte le aree del bosco urbano ,le aree di interesse ambientale del parco dell'Oglio e le aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei percorsi campestri che il P.G.T rileva ,classifica e protegge da edificazioni sia civili che agricole .

Politiche di intervento per le attività

Nei 15 anni trascorsi, la previsione produttiva a Orzinuovi ha avuto uno sviluppo costante nel tempo,non confermato però in questi ultimi anni nei quali alcuni complessi produttivi sono stati dismessi e per i quali o sono in corso procedure di fallimento.,o si prevede una loro riconversione ad altra destinazione

Un comparto produttivo esteso costituito da piccole aziende gode di buona salute e richiede ampliamenti di aree produttive; nella parte a sud e a nord della SP 235 caratterizzata da insediamenti terziari è in evidenza la dismissione del complesso ex Frendo di cui si è detto precedentemente.

Politiche di indirizzo comunali

La riconversione del polo produttivo della ex Frendo a cui si aggiunge anche il complesso delle multisale recentemente dismesse, si manifesta come qualificante ed è concretizzata con l'insediamento delle industrie locali e la loro richiesta di modesti ampliamenti .

Considerato il contesto territoriale e l'accessibilità che la zona produttiva ha per il suo collegamento con viale Adua , conferma che è possibile pensare che per i prossimi cinque anni la città dovrà dedicarsi con attenzione alla riconversione di questi comparti ,demandando al modesto ampliamento produttivo che il PGT indica su via Cesarina ,il soddisfacimento di nuove esigenze produttive

Politiche di intervento per le attività agricole

Le aziende agricole di Orzinuovi sono in parte di medie dimensioni ,in parte facenti parte di grandi aziende zootecniche,i cui punti di forza sono la capacità imprenditoriale e la elevata potenzialità produttiva;sono presenti nel comune industrie di trasformazione efficienti (caseifici ,vicinanza di macelli e salumifici).

Non siamo in presenza quindi di una realtà nella quale l'agricoltura è marginale o residuale ,ma di una agricoltura che gode ottima salute ,che investe e che ottiene reddito dal territorio e che deve essere incoraggiata a farlo anche per una difesa/tutela del territorio stesso.

Piuttosto deve essere salvaguardata la peculiarità dell'agricoltura che non può tollerare insediamenti di tipo produttivo incongrui con la realtà produttiva dei luoghi;anche perché il territorio comunale è in gran parte corridoio di secondo livello della Rete Ecologica Regionale ,nel quale gli insediamenti sono permessi se relazionati con il contesto presente.

L'agricoltura lombarda è considerata tra le più avanzate in Europa, ma i livelli di produttività non possono essere ulteriormente incrementati con le tecniche produttive attuali, anche per obiettivi vincoli di natura ambientale; dovrà pertanto essere attuata nei prossimi anni una politica di trasformazione secondo la programmazione regionale, da supportare anche con interventi da parte degli enti locali.

Il piano di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia 2007-2013 individua gli obiettivi e le strategie di intervento per sostenere lo sviluppo delle aziende agricole lombarde.-Asse I

- Migliorare le condizioni di contesto infrastrutturale ai fini della produzione e commercializzazione
- Migliorare le relazioni e l'integrazione tra i diversi segmenti di filiera;
- Promuovere l'innovazione ed incrementare la qualità e sicurezza alimentare ;
- Adeguare strutturalmente ed imprenditorialmente le imprese favorendone il ricambio anche generazionale;
- Razionalizzazione delle risorse;
- Sviluppare opportunità di avvicinamento tra produttori e consumatori tramite iniziative di filiera corta;
- Sviluppare le agrotecnologie in un'ottica imprenditoriale.

Il PSR individua anche gli obiettivi e le strategie per la tutela delle condizioni ambientali e paesaggistiche del territorio agro-forestale .Asse II

- Migliorare le condizioni ambientali a tutela della biodiversità ,del paesaggio e la fruibilità delle aree rurali e a verde;
- Migliorare le condizioni ambientali per gli aspetti di qualità e quantità delle risorse idriche ,nonché l'uso del suolo;
- Garantire la sostenibilità ambientale ,sociale ed economica del sistema zootecnico lombardo con la riduzione del potenziale di inquinamento da nitrati.

Infine il PRS individua gli obiettivi e le strategie per il miglioramento della qualità della vita nelle zone rurali e per la diversificazione dell'economia rurale.Asse III

- Qualificare i posti di lavoro esistenti;
- Rendere maggiormente attrattivo il territorio per i residenti ,le aziende ed i fruitori esterni;
- Valorizzare l'utilizzo delle potenzialità energetiche presenti sul territorio per lo sviluppo della multifunzionalità e per la diversificazione delle aziende agricole;
- Mantenere e incrementare i redditi provenienti dal settore agricolo e rurale attraverso la plurattività;
- Garantire una specifica attenzione alle aree che presentano maggiori difficoltà.

Politiche comunali

Favorire la diversificazione dell'attività aziendale verso funzioni come l'agriturismo, la gestione ambientale e paesaggistica del patrimonio rurale, la vendita diretta dei prodotti è tra gli obiettivi che si pone il PGT nel settore agricolo; in questo filone si colloca la intenzione di incentivare con aiuti o premialità gli agricoltori che si impegnano a seguire metodi di produzione agricola compatibili con la protezione o mantenimento dell'ambiente ,finalizzati a non fare scomparire i segni della campagna come filari, macchie, fiori, zone umide e a incentivarne la loro ricostruzione.

L'obiettivo di tutela ma soprattutto di valorizzazione delle aree del parco dell'Oglio, suggerirebbe di comprendere nel PGT la previsione di un'area di attrezzature a servizio della fruizione delle aree di pregio del parco, con funzioni turistico ricreative e di supporto.

Il PGT ,nella considerazione che la continuazione della attività agricola costituisca ancora una risorsa economica premiante per gli insediamenti agricoli ,ma nella constatazione che altre attività attinenti il settore agricolo possono ulteriormente incrementarne la fruizione e redditività, raccoglie

le indicazioni che provengono in tale senso dalla variante II al Piano delle Regole in corso di approvazione ,che individua per la zona agricola ,aree, immobili e destinazioni per rendere compatibili con queste funzioni ,il patrimonio edilizio agricolo .

La previsione comunale di sostegno alle attività agricole si sostanzia così nel prevedere riqualificazione delle cascine nella quale sono individuate le funzioni specifiche mentre le modalità di intervento sugli edifici storici ,monumentali e produttivi , sono contenute nel Piano delle Regole,che definisce dopo analisi per ogni edificio ,modalità di intervento e destinazioni d'uso compatibili .

CAPITOLO 5

5a) Compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili

Mentre non mancheranno politiche finanziarie del comune volte ad assicurare le risorse per la realizzazione in cinque anni dei contenuti del PGT (verde nel centro storico,contributi per la realizzazione degli ambiti strategici,ecc),si provvederà , ove necessario, agli indennizzi attraverso una politica di perequazione che assicuri un giusto valore alle aree necessarie per le nuove infrastrutture e per le opere di mitigazione ambientale.

Sulla base degli ambiti di trasformazione contenuti nel PGT viene stilato un piano di attivazione di risorse economiche che segue la seguente traccia:

5b)Ambiti di trasformazione

AMBITI RESIDENZIALI

Nel PGT sono previste nuove espansioni di assestamento ,ampliamento ,razionalizzazione ,riclassificazione di aree in gran parte già comprese nel PRG;i nuovi ambiti sono previsti per potenziare i servizi comunali(strade ,percorsi,strutture a corredo del parco) o per migliorare qualitativamente la percezione dell'ambiente.

Gli ambiti individuati devono essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti;pertanto gli obiettivi urbanistici di seguito elencati devono essere confermati nella seconda fase del documento di piano del P.G.T.

Gli ambiti residenziali di espansione sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come A.C.E.R. destinate a nuove espansioni residenziali;di queste zone ,alla data attuale sono state soggette a P.A. solo 3 zone che pertanto il PGT 2013 ricomprende in zone B2 ,ambiti residenziali convenzionati o in fase di attuazione.

Il volume viene attribuito o confermato attraverso la scheda.;l'operazione è possibile alla condizione che la volumetria così distribuita venga ripartita nella misura prima accennata tra comune (volume virtuale) e operatore per conseguire il risultato della riscossione dello standard di qualità o,in alternativa,la cessione di aree attrezzate per servizi o compensazioni.:

Il tutto come meglio specificato nella scheda dell' ambito che verrà contenuta nelle norme del documento di piano ,quale indirizzo per il piano delle regole.

Il perfezionamento del documento di piano avverrà non appena acquisita la valutazione ambientale strategica sull'ambito con gli eventuali interventi di mitigazione suggeriti.

Le operazioni vengono proposte dal PGT,perché esiste margine di convenienza per tutti i proprietari interessati.

Successivamente all'approvazione del PGT verrà acquisito impegno unilaterale contenente gli obblighi della realizzazione nel periodo di validità del documento di piano. Si ipotizza che attraverso gli standard di qualità aggiuntivi, oltre alla cessione delle aree standard che vengono quantificate nel piano dei servizi, la partita economica si chiuda per il comune, oltre che con l'acquisizione di aree e attrezzature prima elencate, anche con una cifra da riscuotere che viene contenuta nella scheda d'ambito.

,anche con una cifra da riscuotere che viene contenuta nella scheda economica d'ambito.

A seguito delle verifiche della valutazione ambientale strategica, dato atto che gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2006 e confermati dalla presente variante generale 2013, sono già stati sottoposti a VAS, si prescrive che gli ambiti A.R.14 e A.R.15, siano soggetti alle mitigazioni contenute nella scheda VAS del Rapporto Ambientale.

Ambiti compresi nel PGT del 2006 e confermati dal PGT 2013

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici S.T.</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>A.R. 2</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>2)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>mq.</u> <u>11.266</u>		<u>mq.</u> <u>11.266</u>
<u>A.R. 3</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>3)</u>	<u>Capoluogo campo sportivo</u>	<u>mq.</u> <u>7.861</u>		<u>mq.</u> <u>7.861</u>
<u>A.R. 4</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>4)</u>	<u>Capoluogo via Milano</u>	<u>Mq.3.310</u>	<u>ridotto</u>	<u>Mq. .3.310</u>
<u>A.R. 6</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>6)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq 6.253</u>		<u>mq. 6.253</u>
<u>A.R. 11</u> <u>(ex</u> <u>ACER</u> <u>11)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq.4.388</u>		<u>mq. 4.388</u>
<u>TOTAL</u> <u>E</u>		<u>Mq.</u> <u>33.080</u>		<u>Mq.</u> <u>33.080</u>

Ambiti NON compresi nel PGT del 2006, ma proposti dalla variante generale del PGT 2013

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici S.T.</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>A.R. 14</u>	<u>Capoluogo</u>	<u>mq.</u> <u>9.230</u>		<u>mq.</u> <u>9.230</u>
<u>A.R. 15</u>	<u>Capoluogovia c. Aguzzano</u>	<u>mq.</u> <u>2.700</u>		<u>mq.</u> <u>2.700</u>
<u>TOTAL</u> <u>LE</u>	-	<u>mq.11.930</u>		<u>mq.11.930</u>

AMBITI RESIDENZIALI DI RICONVERSIONE ,DISMISSIONE ,RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO

Nel PGT 2013 sono comprese anche **riconversioni residenziali** di complessi produttivi che provengono dal PRG ,sono state confermate dal PGT 2006 che debbono recuperare ambiti esistenti degradati e sono identificati per migliorare qualitativamente la percezione dell'ambiente.

Questi ambiti individuati NON devono essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti.Sono stati compresi in una zona apposita B3

Gli ambiti residenziali di recupero sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato

Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come A.RDR o PEC. destinate a zone di recupero a fini residenziali.

90.681

Ambiti già compresi nel PRG

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>volumi</u>	<u>destinazione</u>	<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>P.R. 1</u> <u>(exARD</u> <u>R 1.1</u>	Via Meucci	Da PRG mc. 3.610	residenziale	mq. 0,000
<u>P.R. 2</u> <u>(exPEC</u> <u>1.B</u>	Via Meucci	Da PRG mc. 4.000	residenziale	mq. 0,000
<u>P.R.3</u> <u>(exARD</u> <u>R 2.1)</u>	Angolo Via Vittorio Veneto	Superfici da scheda mq.1.564 territoriale Mq. 350 residenzial e Mq.650 direzionale Mq. 700 commercia le		mq. 0,000
<u>P.R.8(ex</u> <u>ARDR</u> <u>1.9)</u>	Coniolo	Sup. territoriale Mq.7.246		Mq. 0,000

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.A. CONVENZIONATO MA NON ATTUATO O NON CONVENZIONATO

Nel PGT 2013 sono comprese anche **lottizzazioni su aree libere** ,la cui attuazione non è stata mai proposta ,la loro individuazione proviene dagli strumenti urbanistici precedenti (PRG) e ,sono state confermate dal PGT 2006 .

Questi ambiti individuati NON devono essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti.Sono stati compresi in una zona apposita B4 .

Gli ambiti che il PGT definiva come produttivi(P.E 4 e P.E.5 Igor) vengono trasformati in

residenziali ,considerato che l'attività industriale non è più in atto e che si estendono su aree libere.
 Gli ambiti residenziali sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato
 Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come PE o A.C.E.R. destinate a zone di
 a fini residenziali.

Ambiti già compresi nel PRG

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>P.E. 1</u>	<u>Pudiano</u>	<u>mq.</u> <u>7.913</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.E3</u> <u>1.B</u>	<u>Coniolo</u>	<u>mq.</u> <u>7.421</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.E 7</u>	<u>Coniolo</u>	<u>mq.</u> <u>9.177</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>TOTAL</u> <u>E</u>		<u>Mq.</u> <u>24.312</u>		

AMBITI RESIDENZIALI CONVENZIONATI O IN FASE DI ATTUAZIONE

Nel PGT 2013 sono comprese anche **lottizzazioni Convenzionate** ,la cui attuazione è stata promossa ed è in corso.

Risultano così classificati dal PGT del 2006e sono provenienti da indicazioni di PRG;sono urbanizzati ,ma non edificati o edificati parzialmente,provenienti da lottizzazioni approvate in epoca precedente .

Questi ambiti individuati NON devono essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti.Sono stati compresi in una zona apposita B2

Gli ambiti residenziali sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato
 Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come PEC . destinate a zone a fini residenziali.

Ambiti già compresi nel PRG

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>P.C. 1.A</u> <u>(exPEC</u> <u>1.A)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>8.400</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 1.B</u> <u>(exPEC</u> <u>1.B</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>8.400</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 2.A</u> <u>(exPEC</u> <u>2.A)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>mq.</u> <u>13.300</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>
<u>P.C. 2.B</u> <u>(exPEC</u> <u>2.B)</u>	<u>Via Meucci</u>	<u>Mq.8.800</u>		<u>Mq. 0,000</u>
<u>P.C.2(ex</u> <u>PEC 2)</u>	<u>Barco</u>	<u>Mq.7.000</u>		<u>mq.</u> <u>0,000</u>

<u>P.C.14(e x PEC 14)</u>	<u>Ovanengo</u>	<u>Mq.9.400</u>		<u>mq. 0,000</u>
<u>P.C.11(e x PEC 11)</u>	<u>Via Milano</u>	<u>Mq. 67.300</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>P.C.12(e x PEC 12)</u>	<u>Via Lonato</u>	<u>Mq. 53.000</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex ACER 1)</u>	<u>Via Moretto</u>	<u>Mq. 14.159,19</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex ACER 7)</u>	<u>Via Castelbarco</u>	<u>Mq.21.550 1,99</u>		<u>mq. 0,000</u>
<u>ex ACER 12</u>	<u>Via Maglio</u>	<u>Mq. 7.892,10</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex ARDR 1.4</u>	<u>Via Romanino Ex Urceis</u>	<u>Mq. 26.552,00</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex ARDR 1.3</u>	<u>Via Meucci Ex Consorzio</u>	<u>Mq. 15.249,79</u>		<u>Mq.0,000</u>
<u>ex ARDR 1.7</u>	<u>Via Crispi Ex Nuova Odo</u>	<u>Mq. 10.076,97</u>		<u>Mq.0,000</u>

AMBITI PRODUTTIVI

Nel PGT 2013 sono previste conferme degli ambiti di espansione produttiva e una nuova espansione di assestamento ,ampliamento ,razionalizzazione della zona produttiva esistente ,il nuovo ambito è previsto per potenziare i servizi comunali(strade di collegamento ,percorsi).

Gli ambiti individuati NON DEVONO essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti;pertanto gli obiettivi urbanistici di seguito elencati devono essere confermati nella seconda fase del documento di piano del P.G.T.

Gli ambiti produttivi sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato

Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come A.C.E.N.2 destinate a nuove espansioni produttive;alla data attuale sono state soggette a P.A. solo 2 zone che pertanto il PGT 2013 ricomprende in zone D1 ,ambiti produttivi consolidati convenzionati o in fase di attuazione.

A seguito delle verifiche della valutazione ambientale strategica,dato atto che gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2006 e confermati dalla presente variante generale 2013,sono già stati sottoposti a VAS ,si prescrive che l' ambito A.P.7 sia soggetto alle mitigazioni contenute nella scheda VAS del Rapporto Ambientale.

Ambiti compresi nel PGT del 2006

<u>Ambito</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Superfici S.T.</u>		<u>Consumo di suolo ulteriore</u>
<u>A.P. 3 (ex ACEN</u>	<u>Rotatorie 668</u>	<u>mq. 7.459</u>		<u>mq. 7.459</u>

2.3)				
A.P. 4 (ex ACEN 2.4)	Fenile Quistini	mq.2.212		mq. . 2.212
A.P. 6 (ex ACEN 2.6)	Via Maglio .Casalini	mq 38.187		mq. 38.187
TOTAL E		Mq. 47.859		Mq. 47.859

TABELLA ZONA D

Ambiti NON compresi nel PGT del 2006,ma proposti dalla variante generale del PGT 2013

Ambito	localizzazione	Superfici S.T.		Consumo di suolo ulteriore
A.P. 7	Capoluogo via Cesarina	mq. 38.728		mq. 38.728
TOTAL LE	-	mq. 38.728		mq. 38.728

AMBITI COMMERCIALI

Nel PGT 2013 sono previste conferme degli ambiti commerciali già contenuti nel PGT del 2006 ,mentre non sono previsti altri ambiti commerciali,appurata la ampia presenza di strutture produttive dismesse.).

Gli ambiti individuati e confermati NON DEVONO essere sottoposti alla valutazione ambientale strategica al fine di individuare l'ammissibilità e le eventuali mitigazioni necessarie per renderli operanti;pertanto gli obiettivi urbanistici di seguito elencati devono essere confermati nella seconda fase del documento di piano del P.G.T.

Gli ambiti commerciali sono soggetti ad intervento preventivo P.A.convenzionato

Vi sono comprese le aree che il PGT del 2006 identificava come A.C.E.N.1 destinate a nuove espansioni commerciali;alla data attuale è stata soggetta a P.A. solo 1 zona(A.C.E.N. 1.4) che pertanto il PGT 2013 ricomprende in zone D7 ,ambiti commerciali convenzionati o in fase di attuazione.

A seguito delle verifiche della valutazione ambientale strategica,dato atto che gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2006 e confermati dalla presente variante generale 2013,sono già stati sottoposti a VAS ,non si prescrivono ulteriori mitigazioni.

Ambiti compresi nel PGT del 2006

Ambito	localizzazione	Superfici S.T.		Consumo di suolo ulteriore
A.C.13 (ex ACEN 1.1)	Fenile Quistini	mq. 22.584		mq. 22.584
A.C.2 (ex ACEN	Inizio viale Adua	mq.5.256		mq.5.256

1.2)				
<u>TOTAL</u>	-	<u>mq.</u>		<u>mq.</u>
<u>E</u>		<u>27.841</u>		<u>27.841</u>

Chiari –maggio 2013
agosto 2013
novembre 2013
marzo 2014

INDICE

pag.

indice

101

CAPITOLO 0

2

0.1) Premessa

2

0.2) Il nuovo quadro della pianificazione Comunale

3

0.3) Il P.G.T. : i 3 livelli del piano

4

0.4) Il P.G.T. e la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

4

CAPITOLO 1 - Il Documento di Piano

5

1.A) Quadro ricognitivo di riferimento

5

1.A.1) Inquadramento Territoriale – il corridoio

5

1.A.2) Il quadro della programmazione intercomunale

5

1.A.3) Prescrizioni del P.T.R.

8

Obiettivi del P.I.F. della provincia di Brescia.

1.A.4) Compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Brescia

18

1.A.4.1) Compatibilità con il P.T.C.P. della Parco dell'Oglio

20

1.A.6.A) Vincoli sul territorio comunale

21

1.B) Quadro conoscitivo del territorio comunale - trasformazioni

23

1.B.1) Trasformazioni avvenute nel territorio

23

1.B.2) Uso del suolo

25

1.B.3) Il piano paesistico comunale

25

CAPITOLO 2	26
2.A) Criteri e indicatori per la valutazione ambientale strategica	26
<i>OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</i>	
2.A.1) Premessa	26
2.A.2) <i>Metodologia per le azioni di piano</i>	26
2.A.3) <i>Criteri di compatibilità del P.G.T.</i>	26
2.A.4) <i>Metodologia per la valutazione</i>	27
 CAPITOLO 3	 28
3.A) Determinazione degli obiettivi	28
3.B) Obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT	28
3.B.1) <i>Obiettivi di trasformazione residenziale</i>	28
3.B.2) <i>Obiettivi di trasformazione produttiva</i>	48
3.B.3) <i>Obiettivi di trasformazione commerciale</i>	49
 CAPITOLO 4	 53
4.A) Compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili	53
4.B) Perequazione, compensazione incentivazione	54
4 C) Crediti edilizi	64
4 D) Ambiti strategici	66
<i>Su aree pubbliche</i>	67
<i>Su aree private</i>	72
4 E) Il bosco urbano	85
4 F) le piste ciclabili	86
4 G) la tecnologia micro-elettrica	86
4 H) la tecnologia foto voltaica	88
4 I) interventi per ridurre l'azoto	89
4 L) la fitodepurazione delle acque	89
4 M) recupero di un complesso produttivo	90

	pag.
4.C) Politiche di intervento	91
4.C.1) Politiche per la mobilità	91
4.C.2) Politiche per la edilizia residenziale economica	91
4.C.3) Politiche per i servizi e le attrezzature pubbliche	91
4.C.4) Politiche di intervento per le attività	92
4.C.5) Politiche di intervento per le attività agricole	93
 CAPITOLO 5	 94
5.A) Compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili	94
5.B) Ambiti di trasformazione	94
<i>Residenziali</i>	94
<i>Produttivi</i>	99
<i>Commerciali</i>	100