

comune di berzo inferiore

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 16 del 09/09/2013  
Rettifica approvata con D.C.C. n° 34 del 08/10/2014  
Variante 1/2015 approvata con D.C.C. n.2 del 12/03/2020

documento di piano  
schede ambiti di trasformazione

dp c

febbraio 2026

**variante n.2/2024** art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....

## pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

## studio geologico - invarianza idraulica

geol. devid stain edolo - bs

## rapporto preliminare

ing. marcella salvetti edolo - bs

aggiornamenti

**il responsabile  
del procedimento**  
dott. paolo scelli

**il sindaco**  
arch. ruggero bontempi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394  
ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n.544

## Elenco degli Ambiti di Trasformazione (ADT)

### ADT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### PIANI ATTUATIVI

<del>PAr1 – via XXIV Maggio</del>	<del>pag. 7</del>
P.A.r 1a - 1b - 1c - 1d – via XXIV Maggio	pag. 7
<del>PAr2 – viale Caduti</del>	<del>pag. 11</del>
PAr3 – via A. Manzoni	pag. 13
PAr4 – via S. Glisente	pag. 17

#### CONVENZIONATI

<del>Arc1 – via S. Tomaso</del>	<del>pag. 29</del>
Arc2 – via XXIV Maggio	pag. 31

### ADT A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

#### PIANI ATTUATIVI

PAP1 – via Grigna	pag. 23
-------------------	---------

#### CONVENZIONATI

Apc1 – via Grigna	pag. 35
-------------------	---------

### ADT A SERVIZI

S1 – via XXIV Maggio	pag. 39
----------------------	---------

### ADT DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

#### PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

P.I.I.r.u 1 – via S. Tomaso via Vittorio Emanuele II	pag. 43
---	---------

### LEGENDA

**Aaaaa** modifiche introdotte con la variante 2-2024

**Aaaaa** eliminazioni introdotte con la variante 2-2024



## LEGENDA

### SISTEMA INSEDIATIVO

#### ambiti residenziali

	A nuclei di antica formazione
	B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
	B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento
	ambiti residenziali a volumetria definita
	VDr 1 PL via rivadelli VDr 2 PL comparto 29/30 - via XXIV maggio VDr 3 PL comparto 37 - via san glisente VDr 4 PL comparto 38 - via san glisente VDr 5 PL comparto 36 - via san glisente VDr 6 PL via vipiane VDr 7 PL via caduti
	ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano attuativo
	ambiti di riqualificazione urbanistica residenziale soggetti a programma integrato di intervento
	ambiti di trasformazione residenziale soggetti a convenzionamento

#### ambiti produttivi

	D1 ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento
	intervento particolare a)
	intervento particolare b)
	D2 ambiti per attrezzature tecnologiche
	① distributori di carburante
	② autolavaggio
	③ attrezzature elettriche
	④ cabina metano
	⑤ isola ecologica
	ambiti produttivi a superficie definita
	SDp 1 PL moie 2
	ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo

### SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

#### ambiti agricoli

	E1 aree agricole pede-collinari e di fondovalle
	E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato
	perimetrazione area per canile
	perimetrazione deposito e lavorazione inerti
	E2 aree agro-pastorali e boschive
	E3 aree agricole a protezione speciale
	F parco naturale

### SISTEMA DEI SERVIZI

	spazi pubblici
	I istruzione
	C attrezzature di interesse comune
	V spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
	P parcheggi
	S ambito di trasformazione a servizio

### SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

	zone destinate alla viabilità
	allevamenti - stalle
	aree per attrezzature cimiteriali
	zone d'acqua
	confine comunale
	quadri di rilevamento Piano Zonale Agricolo approvato con D.C.C. n. 57 del 23.12.2008

### DIMENSIONAMENTI ADT

	zona a verde V1
	zona a parcheggio P1
	zone per attrezzature di interesse comune
	superficie fondiaria residenziale adt soggetti a PA
	superficie fondiaria residenziale adt soggetti a convenzionamento
	superficie fondiaria adt soggetti a Programma integrato di Intervento
	superficie fondiaria produttiva adt soggetti a PA
	zone destinate alla viabilità

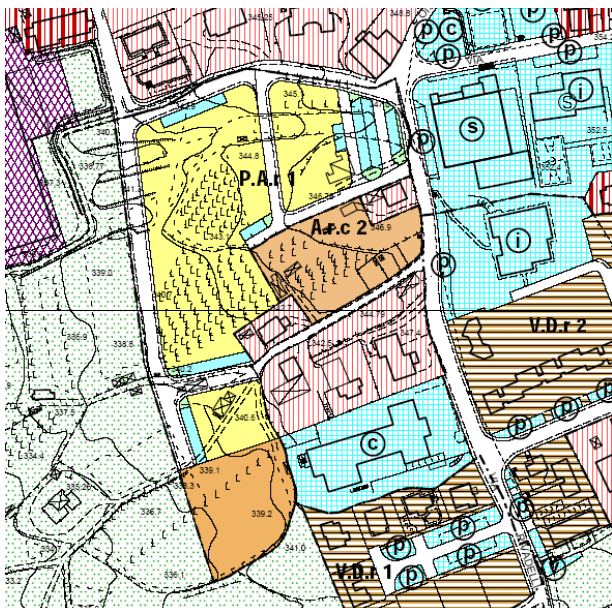




# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 – P.A.r.1



St	It	Slp-max	V-max	ab	V1 o-C	P1	V1 o-C	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitant	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
19.572,25	0,50	9786,13	29.358,38	196	2940,00	1960,00	2.840,00	1960,00	4.225,00	10.547,25	8,50
		+Slp da P.Irru1	+V da P.Irru1								
		391,45	1.174,35	8	120,00	80,00					

### PAr1 – via XXIV Maggio

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato più compatto, caratterizzato dal nucleo di antica formazione e dalle zone più densamente edificate.

La zona dove si colloca l'AdT occupa una posizione frontale rispetto alle strutture a servizio pubblico, le attrezzature per l'istruzione ed il verde sportivo. Si sviluppa su un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via XXIV maggio.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione di una strada di penetrazione che si innesta su via XXIV maggio caratterizzata da una sezione di m 7,00 e da un doppio marciapiede dalla profondità di m 1,50.

All'interno del piano attuativo è prevista l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico e un'area da destinare ad attrezzature di interesse comune: le aree a parcheggio si assestano nella porzione terminale della strada di penetrazione al piano attuativo e nella porzione iniziale, all'incrocio su via XXIV maggio, mentre l'area per attrezzature comuni (C), che viene proposta in alternativa alle aree destinate a verde primario, trova collocazione nell'estremo inferiore del PA in continuità alla Residenza Socio Assistenziale Esistente: la cessione di quest'area è infatti finalizzata all'ampliamento/potenziamento della residenza socio assistenziale recentemente costruita.

NOTA: ambito progressivo (porzione in area C1-PL e porzione in zona F del PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

Slp commerciale massima insediabile pari al 20% della Slp complessiva: mq 1957,23. Cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS.

realizzazione di specifiche opere di mitigazione da concordare con l'A.C. da predisporre nelle aree comprese tra l'edificato di tipo produttivo esistente alla data di adozione del presente Piano e le zone di nuova edificazione;

nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di

perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.I.r.1 di cui al punto seguente;

l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 391,45) provenienti dal P.I.r.1 in supero alla Slp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.I.r.1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del P.A.r.1 deve quindi essere individuata la quota parte di Slp di pertinenza del P.I.r.1;

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione;

verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede Valutazione Aree di trasformazione;

in riferimento all'accostamento di due diverse destinazioni d'uso;

- \* le residenze dovranno essere collocate solo nella porzione più lontana dal comparto produttivo;
- \* a lato ovest del comparto si dovranno inserire barriere vegetali che possano rappresentare un efficace contributo mitigativo, le stesse dovranno avere profondità adeguate e sestì di impianto caratterizzati da una buona densità di alberi ed arbusti;

necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi;

si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;

ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;

tra le opere di urbanizzazione definite in sede di convenzionamento deve essere prevista la riqualificazione delle fermate n.1-2 individuate sulla tavola 4b del DdP attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) dotazione di apposita segnalazione orizzontale di individuazione/delimitazione dell'area di fermata degli autobus (figura II 447 art.151 Regolamento C.d.S.);
- b) dotazione di pensiline;

evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;

circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



**P.A.r.1:vista da via XXIV Maggio**





**P.A.r.1: vista da via XXIV Maggio**

[illegible]

	St	It	Slp max	V max	ab	V1 o C	P1	V1 o C	P1	strade e marciap	H
	sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	max
	mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	m
<b>PAr 1a</b>	6.043,25	0,50	3.021,63	9.064,88	60,43	906,49	604,33	907,00	480,00	480,00	8,50
<b>PAr 1b</b>	4.621,55	0,50	2.310,78	6.932,33	46,22	693,23	462,16	694,00	/	877,00	8,50
<b>PAr 1c</b>	4.189,75	0,50	2.094,88	6.284,63	41,90	628,46	418,98	/	/	930,00	8,50
<b>PAr 1d</b>	2.581,75	0,50	1.290,88	3.872,63	25,82	387,26	258,18	388,00	/	330,00	8,50

**PAr 1a:** 889, 2383, 2371, 2373, 268, 4113  
**PAr 1b:** 2384, 2382, 104, 105, 2372, 6548\*, 6546\*6544\*  
**PAr 1c:** 281, 897, 251, 1787\*, 282\*, 283\*  
**PAr 1d:** 283\*, 906\*, 292\*, 3793\*

### **PAr1a – 1b – 1c – 1d – via XXIV Maggio**

Gli ambiti di trasformazione sono sottoposti a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato più compatto, caratterizzato dal nucleo di antica formazione e dalle zone più densamente edificate.

La zona dove si collocano gli AdT occupa una posizione frontale rispetto alle strutture a servizio pubblico, le attrezzature per l'istruzione ed il verde sportivo. Si sviluppa su un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via XXIV maggio.

Il disegno urbanistico unitario dei piani attuativi prevede:

- la realizzazione di una strada esterna agli ambiti attuativi che configura un anello viabilistico di collegamento tra i due tratti esistenti di via XXIV maggio. La strada dovrà avere una sezione minima di 5 metri oltre ad un marciapiede di m. 1,50;
- l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico che si attestano su via XXIV maggio nel PAr1a;
- l'individuazione di ampia area verde (parco pubblico) ricompreso tra il PAr 1a e 1b;
- l'individuazione di area verde adiacente all'area di interesse comune e posta in continuità alla Residenza Socio Assistenziale Esistente.

### **PRESCRIZIONI:**

- gli AdT PAr 1a, PAr 1b, PAr 1c e PAr 1d sono singolarmente attuabili attraverso la presentazione di specifico piano attuativo;
- le cessioni di verde e parcheggio individuate, in sede di attuazione, dovranno mantenere posizione e quantità prevista nella scheda (salvo rettifiche derivate da rilievo stato dei luoghi);
- è possibile la monetizzazione del verde unicamente per le quantità non individuate in scheda;
- le cessioni a parcheggio non sono monetizzabili;
- SIp commerciale massima insediabile pari al 20% della SIp complessiva; cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS;
- realizzazione di specifiche opere di mitigazione da concordare con l'A.C. da predisporre nelle aree comprese tra l'edificato di tipo produttivo esistente alla data di adozione del presente Piano e le zone di nuova edificazione;  
in riferimento all'accostamento di due diverse destinazioni d'uso:
  - le residenze dovranno essere collocate solo nella porzione più lontana dal comparto produttivo;
  - a lato ovest del comparto si dovranno inserire barriere vegetali che possano rappresentare un efficace contributo mitigativo, le stesse dovranno avere profondità adeguate e sesti di impianto caratterizzati da una buona densità di alberi ed arbusti;
- al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione;
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede Valutazione Aree di trasformazione e nel Rapporto Preliminare allegato alla presente Variante;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 e s.m.i si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- tra le opere di urbanizzazione definite in sede di convenzionamento deve essere prevista la riqualificazione delle fermate n.1-2 individuate sulla tavola 4b del DdP attraverso la realizzazione delle seguenti opere:
  - dotazione di apposita segnalazione orizzontale di individuazione/delimitazione dell'area di fermata degli autobus (figura II 447 art.151 Regolamento C.d.S.);
  - dotazione di pensiline;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazione e compensazione prescritte per gli AdT nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).





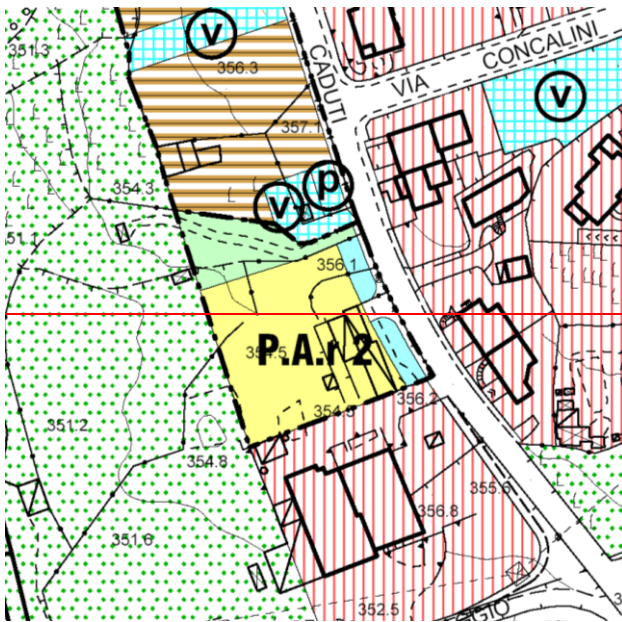
P.A.r.1:vista da via XXIV Maggio



PAa.r.1:vista da via XXIV Maggio



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.2 – P.A.r.2



	It	Slp-max	V-max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	-volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
2.279,30	0,50	1.139,65	3.418,95	22	330,00	220,00	421,00	188,00	106,00	1.564,30	8,50
		+Slp da P.II.ru.1	+V da P.II.ru.1								
		45,60	136,75	1	15,00	10,00					

### Par2-viale Caduti

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca lungo la direttrice viabilistica di Viale Caduti che si innesta verso Sud-Est con la SP8ter ed è attualmente interessata da depositi di tipo agricolo/produitivo.

La zona è urbanisticamente caratterizzata da un'edificazione recente, sono infatti presenti degli ambiti per i quali la convenzione di lottizzazione risulta ancora vigente.

L'ambito occupa un'area pianeggiante, comodamente accessibile da Viale Caduti.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione dell'allargamento stradale di Viale Caduti attraverso la realizzazione di un nuovo marciapiede quale prolungamento della rete esistente.

All'interno dell'AdT, la cui attuazione dell'ambito consente la riqualificazione del lotto, il Piano prevede l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico e l'ampliamento dell'area verde prevista all'interno della Volumetria Definita contigua.

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

nell'AdT ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.II.ru.1 di cui al punto seguente.

L'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 46,56) provenienti dal P.II.ru.1 in supero alla Slp max

indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il PIR1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAR1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del PIRu1;

verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale — schede Valutazione Aree di trasformazione;

si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività progresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione; si richiama nello specifico quanto definito all'art.14 delle NTA del DdP;

Si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria

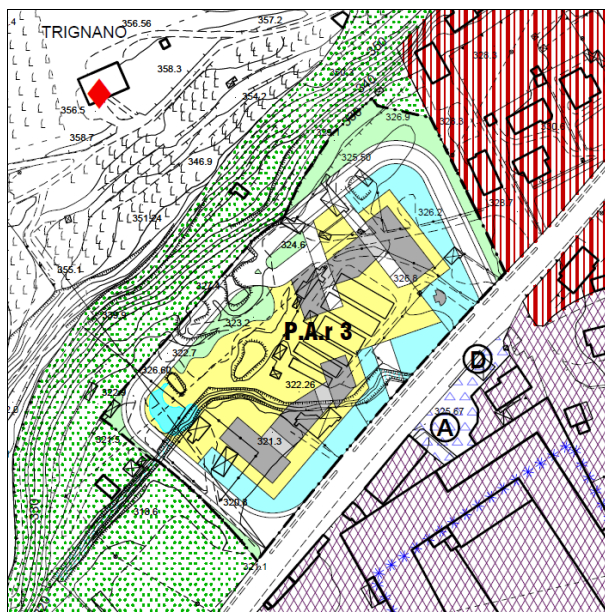
le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;

ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;

evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;

circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.3- P.A.r 3



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 10mq/ab	minimo 15mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
16.172,30	0,50	8.086,15	24.258,45	162	1.620,00	2.430,00	2.059,00	2.580,00	3.720,00	7.813,30	8,50
		<b>+Slp da Pllru1</b>	<b>+V da Pllru1</b>								
		<b>323,45</b>	<b>970,35</b>	<b>7</b>	<b>70,00</b>	<b>105,00</b>					

### PAr3 – via A. Manzoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito occupa un pianoro a margine di via A. Manzoni che attraversa l'edificato e mette in connessione Esine con Biunno, attraversando l'edificato di Berzo Inferiore anche nella sua parte più storica. L'ambito risulta pertanto comodamente e agevolmente accessibile da detta strada.

All'interno del piano attuativo è prevista la realizzazione di una nuova strada che corre a margine del perimetro dell'ambito, verso il colle Bardisone, e che andrebbe a creare un anello viabilistico intorno alle nuove costruzioni.

La sezione stradale prevista è costituita da m 6,00 carrabili e da un marciapiede, da entrambi i lati, di m 2,00.

NOTA: ambito pregresso (zona F del PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- Slp commerciale minima insediabile pari al 20% della Slp complessiva: mq 1.617,23. Cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del Pllru1 di cui al punto seguente.
- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata

~~all'acquisizione del 4% della SIp insediabile (mq 323,45) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla SIp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.I.I.ru1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del P.I.I.ru1;~~

- le residenze dovranno essere realizzate nella porzione a nord dell'ambito ed escluse nella zona prospiciente la strada e quindi in adiacenza alla zona industriale;
- si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività pregresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione: si richiama nello specifico quanto definito all'art.14 delle NTA del DdP;
- per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi;
- si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante;
- necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi
- Si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- tra le opere di urbanizzazione definite in sede di convenzionamento deve essere prevista la riqualificazione delle fermate n.3-4 individuate sulla tavola 4b del DdP attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

PER LA FERMATA N.3

1. dotazione di apposita segnaletica orizzontale di individuazione/delimitazione dell'area di fermata degli autobus (figura II 447 Art.151 Regolamento C.d.S.);
2. dotazione di pensilina;

PER LA FERMATA N.4

1. ridisegno complessivo della fermata in maniera integrata rispetto agli interventi –anche viabilistici- previsti per l'ambito di Trasformazione:
  - d) individuazione e segnalazione dell'area di fermata bus in carreggiata (correttamente distanziata dall'accesso al previsto comparto),
  - e) individuazione e segnalazione dell'attraversamento pedonale in sicurezza in coda alla fermata e. realizzazione di una platea di salita – discesa senza barriere architettoniche e di un'area di sosta passeggeri, collegata alla rete pedonale, eventualmente dotata di pensilina.
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).





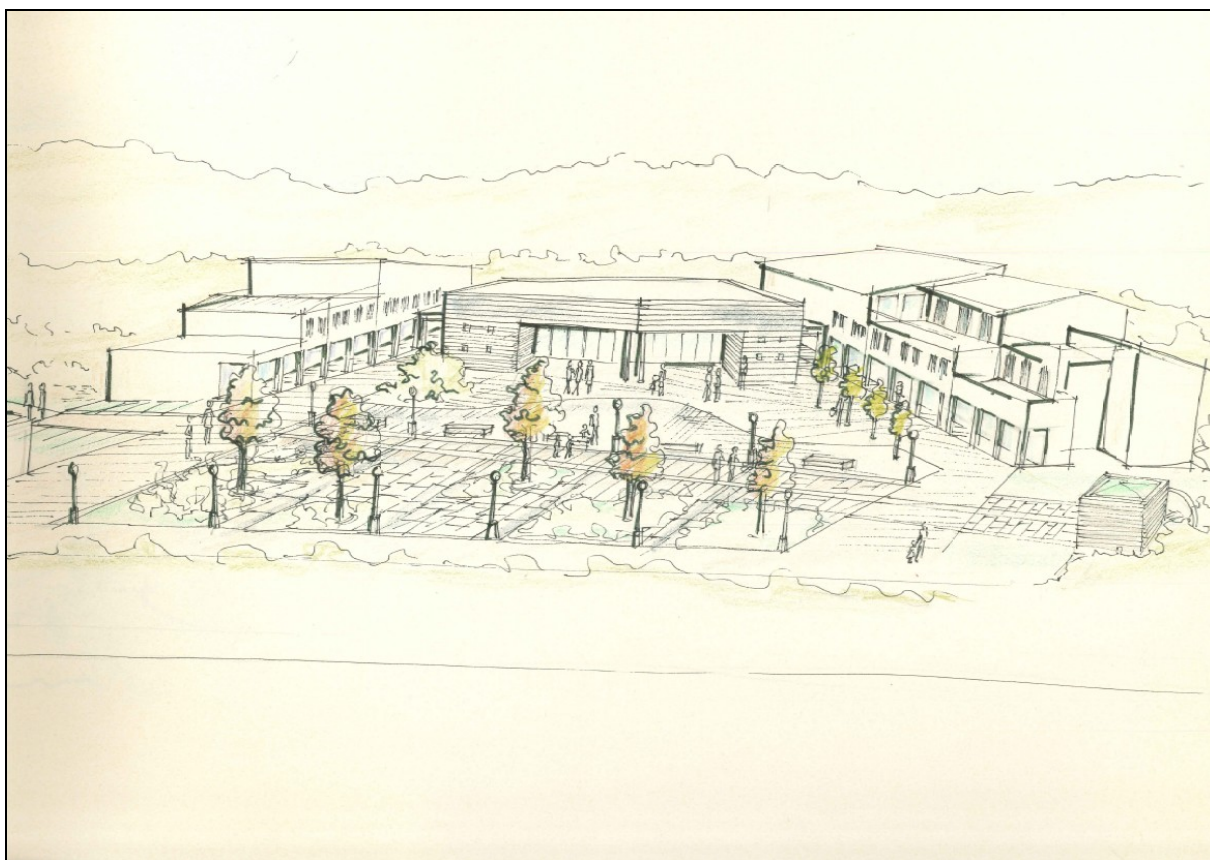
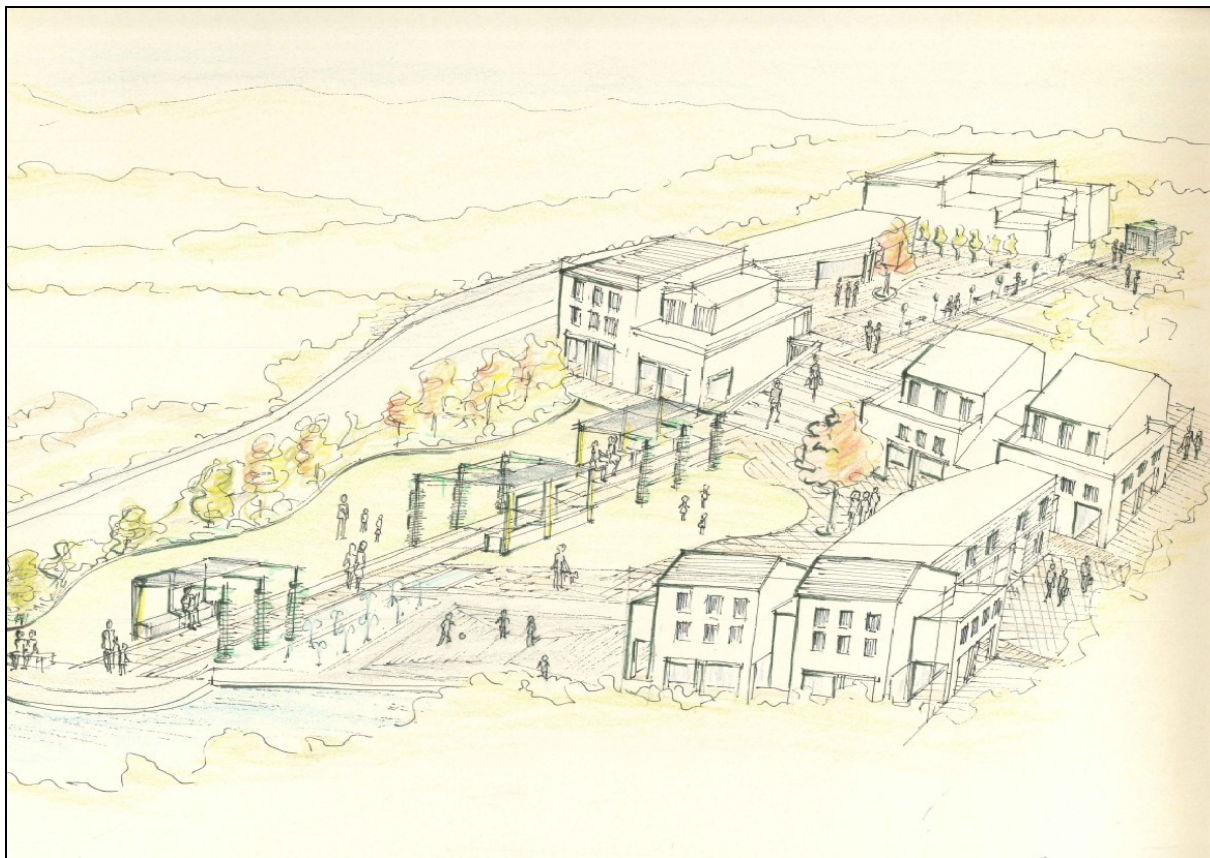
**P.A.r.3:vista da via A. Manzoni**



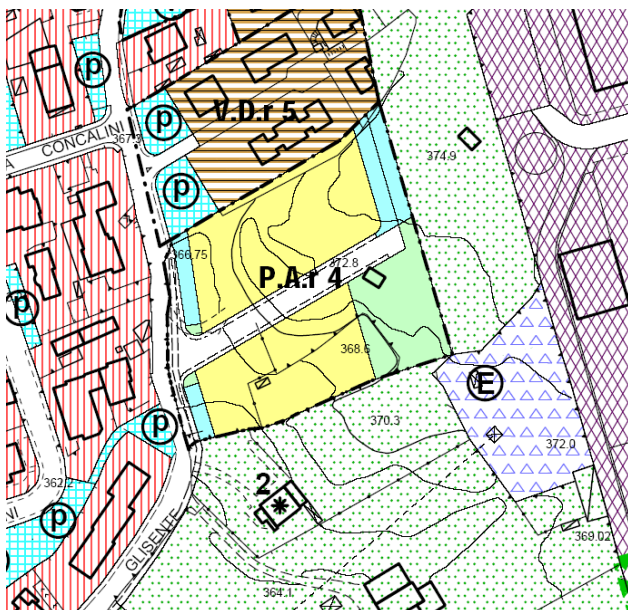
**P.A.r.3: vista da via A. Manzoni**



## ***schizzi prospettici***



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.4 - P.A.r 4



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
7.530,85	0,50	3.765,43	11.296,28	76	1.140,00	760,00	1.150,00	790,00	1220,00	4.370,850	8,50
		<b>+Slp da P.Irru1</b>	<b>+V da P.Irru1</b>								
		<b>150,62</b>	<b>451,85</b>	<b>3</b>	<b>45,00</b>	<b>30,00</b>					

### Par4 – via S. Glisente

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito affianca lottizzazioni recentemente edificate (ancora vigente la convenzione) e si affaccia lungo via San Glisente; la stessa si congiunge, più avanti, con Viale Caduti per il quale, come anche riportato nella scheda del Par2, è previsto il prolungamento e la collocazione di rotonda in corrispondenza dell'innesto con la strada provinciale SP8ter che corre lungo li Torrente Grigna.

L'ambito occupa un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via San Glisente.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione dell'allargamento stradale di via San Glisente.

Le aree a verde ed a parcheggio sono previste nella porzione più retrostante dell'AdT ciò anche con l'obiettivo di creare ulteriore (in aggiunta a quanto garantito dalla zona "verde di connessione e rispetto dell'abitato") zona di separazione con le vicine attività artigianali collocate nella zona "ex-sidercamuna".

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

- effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

**nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.Irru1 di cui al punto seguente.**



~~l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della SIp insediabile (mq 150,62) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla SIp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.I.I.ru1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del P.I.I.ru1.~~

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*;
- necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi;
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



**P.A.r.4: vista da via S. Glisente**



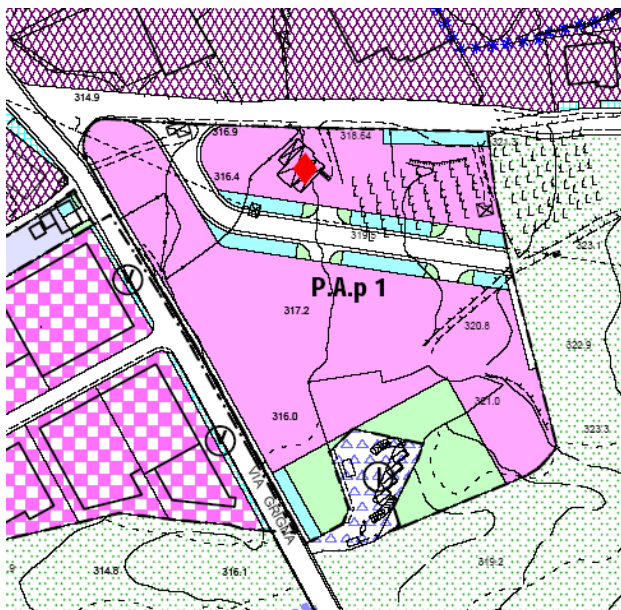
***P.A.r.4: vista da via S. Glisente***



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.p.1



St	Sf	Q	Slp min = Sc max	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	rapporto di copertura	Superficie lorda di Pavimento min = Superficie coperta max	minimo 0,05 mq /mq Sf	minimo 0,10 mq /mq Sf	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
21.678,50	15.590,50	60	9.354,30	779,53	1559,05	1.740,00	1.640,00	2.708,00	10,00

### PAP1 – via A. Manzoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito produttivo si sviluppa ad espansione di un'area artigianale piuttosto estesa, parzialmente edificata in epoche meno recenti e parzialmente costruita in tempi più recenti (V.D.p.1 – via Moie).

L'area è accessibile da via Moie che incrocia direttamente con la SP8ter.

L'ambito di trasformazione si sviluppa a contorno dell'area comunale adibita ad isola ecologica per la quale è previsto l'ampliamento.

NOTA: ambito pregresso (zona E1 PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- le cessioni individuate non possono essere monetizzate sebbene eccedenti il minimo indicato dalla norma;
- realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra l'area verde e la strada di Piano.
- si auspica che l'attuazione di tale ambito preveda:
  - la realizzazione delle reti separate e del trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento, quando previsto dai Regolamenti Regionali;
  - norme specifiche che prescrivano il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con utilizzo di acqua;
  - norme specifiche che prevedano per gli insediamenti l'utilizzo delle MTD per gli impianti che generano emissione in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale;
  - si richiama nello specifico quanto definito agli art.14-18 delle NTA del DdP;
- si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante;



- per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- si rinvia alle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- considerata la valenza paesistica del luogo: evitare volumi che emergono dal contorno edificato al fine di migliorare l'impatto visivo;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



**P.A.p1:vista da SP 8 ter**



***P.A.p1:vista da SP 8 ter***



***P.A.p1:vista da SP 8 ter***

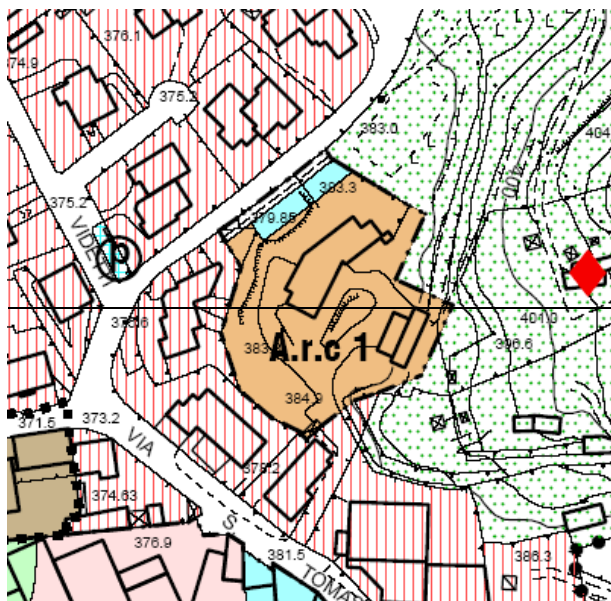




# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1 – A.r.c 1



St	Sf	If	Slp-max	V-max	ab	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	indice fondiario	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	m
3.313,25	2.999,75	0,40	1.199,90	3.599,70	24	/	181,50	132,00	9,00

### Arc1 – via S. Tomaso

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine del nucleo di antica formazione.

La previsione del documento di piano è indirizzata a riqualificare il lotto interessato da costruzione agricola.

L'attuazione dell'ambito prevede la realizzazione di parcheggio fronte strada e l'allargamento della stessa via san Tomaso.

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

- cessione e realizzazione delle aree a parcheggio e dell'allargamento stradale su via S. Tomaso;
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale — schede Valutazione Aree di trasformazione;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).





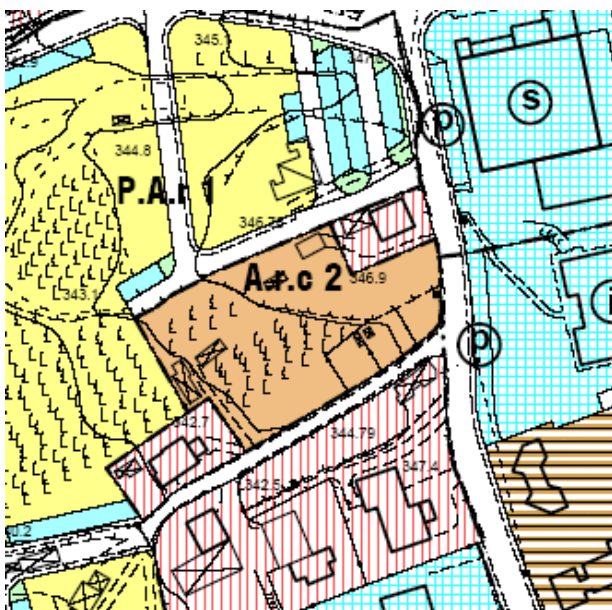
**A.r.c 1: vista da via S. Tomaso**



**A.r.c 1: vista da via S. Tomaso**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2 – A.r.c.2



St	Sf	If	Slp max	V max	ab	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	indice fondiario	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	m
3.280,00	3.280,00	0,40	1.312,00	3.936,00	27	(*)	(*)	/	9,00

(\*) Da monetizzare o cedere: V1 15,00 mq/abitante + P1 10,00 mq/abitante (n.1 abitante = 150,00 mc)

### Arc2 – via XXIV Maggio

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si affaccia lungo via XXIV maggio; frontalmente trovano collocazione attrezzature di interesse generale quali scuole e palestre per l'attività sportiva.

Alle spalle di tale ambito convenzionato su sviluppa un ambito di trasformazione sottoposto a piano attuativo (PAR1).

La zona è sostanzialmente pianeggiante e a prevalente destinazione residenziale.

Il disegno urbanistico dell'ambito non prevede cessioni e/o interventi specifici a carico della viabilità pubblica: in sede di convenzionamento l'Amministrazione Comunale specificherà eventuali necessità in ordine alla viabilità, ai sottoservizi, alle dotazioni di verde e parcheggio.

NOTA: ambito pregresso (zona C1 PRG vigente)

### PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



**A.r.c..2:vista da via XXIV Maggio**



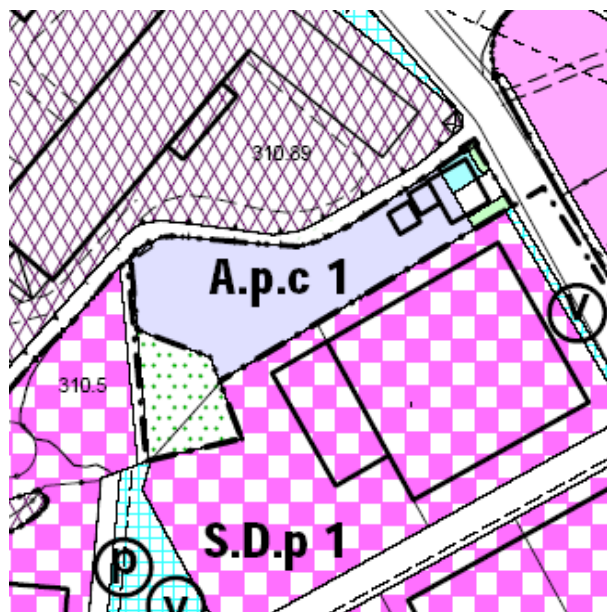
**A.r.c..2:vista da via XXIV Maggio**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1 – A.p.c.1



St	Sf	Q	Slp min = Sc max	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	rapporto di copertura	Superficie lorda di Pavimento min = Superficie coperta max	minimo 0,05 mq /mq Sf	minimo 0,05mq /mq Sf	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
1.580,40	1.429,75	60	857,85	71,50	71,50	111,15	39,50	/	10,00

(\*) Da monetizzare o cedere: V1 0.05 mq/mq Sf + P1 0.05 mq/mq Sf

### Apc1 – via Grigna

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si affaccia lungo via Grigna, occupa un lotto intercluso tra ambiti già attuati; verso nord aree produttive di completamento, in direzione su ambiti a volumetria definita convenzionati in sede di vigenza del PRG.

La zona è sostanzialmente pianeggiante a destinazione produttiva.

Il disegno urbanistico dell'ambito prevede cessioni su fronte strada, sia a parcheggio, sia a verde.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- In sede attuativa, l'ambito dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato.



**A.p.c..1:vista da via Grigna**



**A.p.c..1:vista da via Moie**

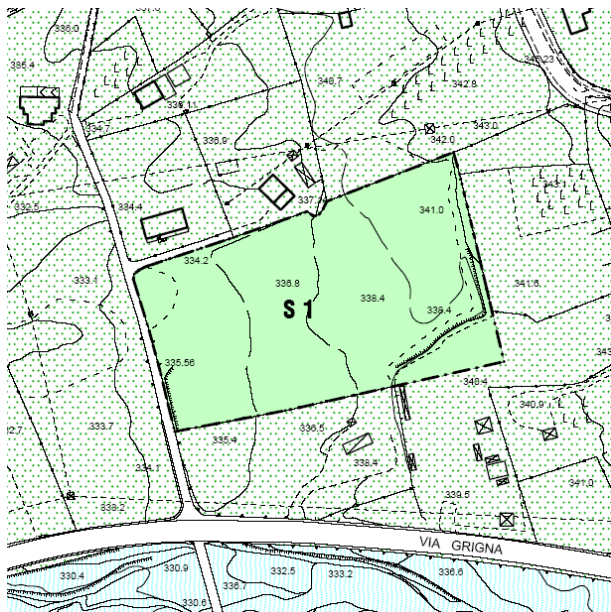


# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 1 - S1



### Attrezzature pubbliche: campo sportivo

Sf	Uf max	Uf max	H
sup. fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria <b>Impianti coperti</b>	Indice di utilizzazione fondiaria <b>Impianti scoperti</b>	max
mq	mq/mq	mq/mq	m
11.651,80	0,5	0,8	14,00

#### S1 – vicinanze SP8ter

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca in area distaccata dalle zone residenziali e produttive, nelle vicinanze della strada SP8 ter, dalla quale risulta facilmente raggiungibile.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di struttura sportiva da destinare al gioco del calcio e ad attrezzature ed usi connessi all'impianto stesso tra cui: attrezzature ed allestimenti per spettacoli e manifestazioni, attività ludico-sportive ecc.

NOTA: ambito pregresso (zona D2 PRG vigente)

#### PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- si rinvia alle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004;
- per una migliore fruizione della prevista struttura sportiva da parte di gruppi o di associazioni, si suggerisce di prevedere un adeguato numero di stalli per autobus e minibus in corrispondenza delle aree di parcheggio
- considerata la valenza paesistica del luogo: evitare volumi che emergono dal contorno edificato al fine di migliorare l'impatto visivo;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).





***S1:vista da traversa SP8 ter***

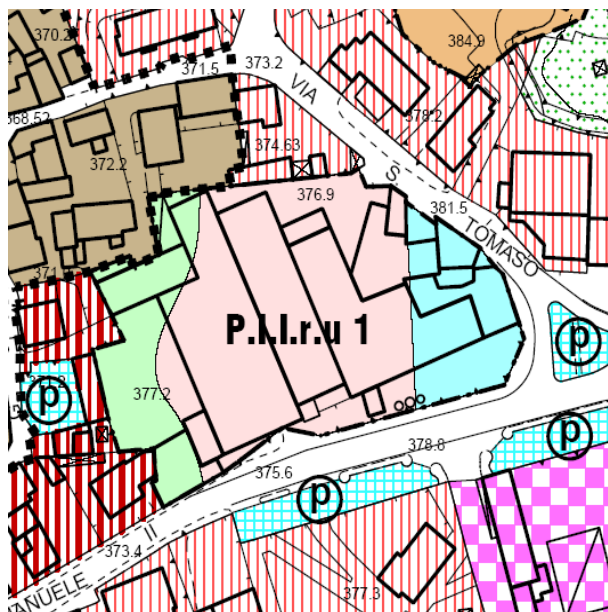


***S1:vista da traversa SP8 ter***

# AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO



# AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO n. 1 – P.I.I.r.u 1



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abit anti	minimo 10mq/ab	minimo 15mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
6.885,90	0,50	3.442,95	10.328,85	69	690,00	1.035,00	1.305,00	1.194,00	/	4.387,50	8,50
		<b>+Slp da individuare in altri PA</b>	<b>+V da individuare in altri PA</b>								
		<b>914,67</b>	<b>2.744,01</b>								

## P.I.I.r.u 1 – via San tomaso, via V. Emanuele II

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine del nucleo di antica formazione.

La previsione del documento di piano prevede la ristrutturazione urbanistica indirizzata a riqualificare il lotto, a suo tempo interessato da attività legate alla lavorazione del ferro.

NOTA: ambito pregresso (zona M PA in PRG vigente).

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.
- quota commerciale massima insediabile pari al 30% della Slp complessiva; in merito all'individuazione di spazi a V1 e P1 per il commercio si veda l'art.8 delle NTA del PdS. Le attività di tipo commerciale devono rispettare quanto definito all'art.6 del Ddp "Destinazioni d'uso – Specifiche in merito alle attività commerciali";

forma restando la potenzialità edificatoria massima realizzabile all'interno del P.I.I.r.u pari a mq 3.442,95, di Slp, solo in sede di attuazione del P.I.I.r.u, cioè successivamente alla completa realizzazione delle OO.UU.I.A., sarà reso fruibile il diritto di realizzazione della quota aggiuntiva di mq 917,59 di Slp all'interno dei singoli Piani attuativi presenti sul territorio comunale come da tabella riassuntiva di seguito riportata:

PAr	Slp insediabile mq	Potenziale edificatorio aggiuntivo 4% Slp di pertinenza del P.I.I.r.u 1 – mq
1	9.786,13	391,45
2	1.090,99	43,64
3	8.224,15	328,96
4	3.765,43	150,62
<b>TOTALE Slp aggiuntiva</b>		<b>914,67</b>



- effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- individuare ai margini dell'edificato esistente una fascia verde a cuscinetto con profondità non inferiore al disegno urbanistico proposto dal Piano.
- si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività pregresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione;
- si richiama nello specifico quanto definito agli artt.14-16 delle NTA del DdP;
- corretta applicazione della normativa idraulica così come individuata dal RIM.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- premesso che il recupero deve inquadrarsi in uno scenario integrato di riqualificazione paesaggistica locale definito dalla pianificazione urbanistica o di settore, si raccomanda che tali opere, attraverso idonei progetti, siano volti non solo al recupero funzionale e urbanistico ma anche alla riqualificazione paesaggistica dell'area stessa, contribuendo anche alla riqualificazione e al miglioramento della qualità paesaggistica del suo intorno;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



**P.I.I.r.u. 1: vista da via vittorio emanuele**



***P.I.I.r.u.1:vista da via vittorio emanuele - incrocio***

Berzo Inferiore, gennaio 2026

I tecnici estensori