

comune di niardo

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano prorogato con D.C.C. n.14 del 29.05.2018

documento di piano
schede degli ambiti di trasformazione

dp c

settembre 2021

variante n.1/2019 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

claudio nodari
architetto
via a.manzoni, 57 25040 esine-bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

rapporto preliminare e screening di incidenza ambientale
dott. for. marco sangalli

aggiornamenti

.....
.....
.....

**il responsabile
del procedimento**
geom. fabio bondioni

il sindaco
ing. carlo sacristani

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

collaborazione

Legenda

Parte eliminata dalla Variante 1/2019

a,b,c,d,e

Parte integrata dalla Variante 1/2019

a,b,c,d,e

Elenco degli Ambiti di Trasformazione (ADT)

ADT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PIANI ATTUATIVI

PAr1 – via Molini
PAr2 – via Molini
PAr3 – via Molini
PAr4 – via Fandrizza
PAr5 – via Portole

CONVENZIONATI

Arc1 – via Nazionale
Arc2 – via Camporotondo
Arc3 – via 2 Giugno
Arc4 – via I Maggio
Arc5 – via I Maggio
Arc7 – via Ciardini
Arc8 – via Barnile
Arc9 – via Motta - Dadina
Arc10 – via Portole

ADT A DESTINAZIONE COMMERCIALE

CONVENZIONATI

Acc1 – via Nazionale – Brendibusio

ADT A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PIANI ATTUATIVI

PAp2 – via Nazionale – Crist

ADT A SERVIZI

S1 – via Croce - Falger
S2 – via Nazionale - Crist

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

ambiti residenziali

	A	nucleo di antica formazione
	B1	ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
	B2	ambiti residenziali esistenti e di completamento
		norme particolari
	VDr	ambiti residenziali a volumetria definita
		V.D.r 1 - PL albarolo via giardini V.D.r 2 - PL chiusura via 1 maggio V.D.r 3 - PL camporotondo via camporotondo V.D.r 4 - PL campione via camporotondo V.D.r 5 - PL predello via predello V.D.r 6 - PL trangolina falger via 11 settembre V.D.r 7 - PL proverto via molini
		ambiti di trasformazione residenziali soggetti a Piano Attuativo
		ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento

ambiti per attività terziarie

	T	ambiti commerciali esistenti e di completamento
		ambiti di trasformazione commerciali soggetti a convenzionamento

ambiti produttivi

	D1	ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento
	D2	ambiti per impianti tecnologici e distributivi
	(A)	autolavaggio
	(D)	distributori di carburante
	(C)	impianti idroelettrico
	(E)	cabina elettrica
	SDp	ambiti produttivi a superficie definita
		S.D.p 1 - PL gera 1 via dell'artigianato, via gera S.D.p 2 - PL gera 2 via dell'artigianato S.D.p 3 - PL gera 3 via dell'artigianato S.D.p 4 - PL croce via dell'artigianato
		ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Piano Attuativo

Abbreviazioni

Adt:	ambito di trasformazione
DdP:	documento di piano
PdS:	piano dei servizi
PdR:	piano delle regole

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

	E1	zone agricole di fondovalle
		norme particolari (lavorazione artigianale pietra - deposito legname)
	*	edifici a destinazione residenziale in area agricola
		perimetro Parco Regionale dell'Adamello (Sistema Informativo Regione Lombardia - PTC Parco Adamello)
	E2	zone agro-pastorali e boschive
		zone d'acqua

SISTEMA DEI SERVIZI

		servizi pubblici
		ambiti di trasformazione a servizi

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

		zone destinate alla viabilità
		zone ferroviarie
		allevamenti - stalle
		aree per attrezzature cimiteriali
		confine comunale

DIMENSIONAMENTI ADT

	zone a verde V1
	zone 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 commerciale adt soggetti a convenzionamento
	superficie fondiaria produttiva adt soggetti a PA
	zone destinate alla viabilità

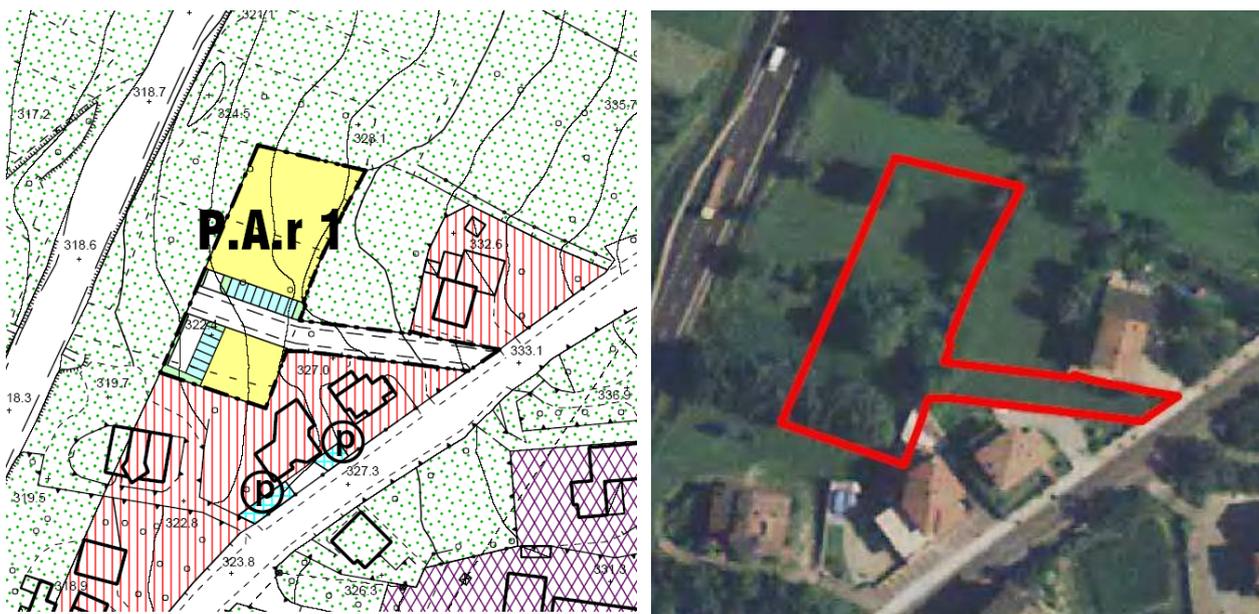
Parametri quantitativi di Variante

St:	superficie territoriale
Sf:	superficie fondiaria
It:	indice territoriale
If:	indice fondiario
V:	volume
Ab:	abitanti
Δ:	variazione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

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

(AdT modificato da Deliberazione di C.C. di approvazione del PGT)



St superficie territoriale	It indice territoriale	Slp max mq	V max mc	ab abitanti	V1 minimo 3,0mq/150 mc	P1 minimo 15,0mq/150 mc	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	n°	M ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
2.910	0,33	960,30	2.880,90	19,21	57,62	288,09	87,53	301,43	827,79	1.693,25	8,50

PAr1 – via Molini

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 in adiacenza all'abitato che si sviluppa lungo via Molini, all'ingresso del paese, a valle della strada che dall'ambito produttivo in località Gera conduce al capoluogo. L'ambito occupa un'area in declivio ed è comodamente accessibile da via Molini.

Il disegno urbanistico del PA prevede l'innesto su questa direttrice della strada di penetrazione all'ambito caratterizzata da una sezione di m 6,00 e da un doppio marciapiede dalla profondità di m 2,00. In sede di attuazione del PA verranno valutate proposte dimensionali diverse.

All'interno del piano attuativo sono previste inoltre aree a verde ed aree a parcheggio che si assestano nella porzione terminale della strada di penetrazione al PA.

NOTA: ambito parzialmente pregresso e parzialmente aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.r 1: vista da via Molini

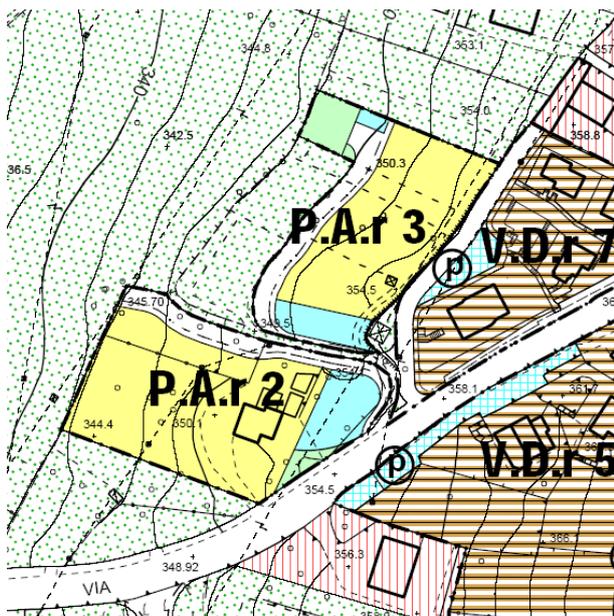


P.A.r 1: vista da via Molini



P.A.r 1: vista da via Molini

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



St superficie territoriale	It indice territoriale	Slp max mq	V max mc	ab abitanti	V1 minimo 3,0mq/150 mc	P1 minimo 15,0mq/150 mc	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
4.429,00	0,33	1.461,57	4.384,71	29,23	87,69	438,47	110,05	458,05	596,35	3.264,55	8,50

PAr2 –via Molini

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 all'interno dell'abitato del capoluogo in adiacenza all'edificato posto lungo via Molini e la traversa a servizio dell'edificato residenziale di recente realizzazione. L'ambito occupa un'area leggermente in declivio comodamente raggiungibile da via Molini che ne definisce il fronte più a monte.

L'ambito è parzialmente interessato da edificazioni di tipo residenziale che si assesta nella porzione più a monte dell'area oggetto di trasformazione.

Dalla traversa di via Molini prende origine la direttrice viabilistica del PA caratterizzata da una sezione stradale di m 6,00 e da un marciapiede di m 2,00 che si innesta su via Molini.

All'interno del piano attuativo sono inoltre previste aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno.

L'attuazione del Piano attuativo prevede inoltre i lavori necessari alla trasformazione del percorso rurale esistente in strada pubblica compresa nel disegno viabilistico del PA stesso.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica del vincolo derivante dalla presenza dell'elettrodotto (eventuale preclusione all'edificabilità di destinazioni che prevedono la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere);
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.r 2: vista da via Molini

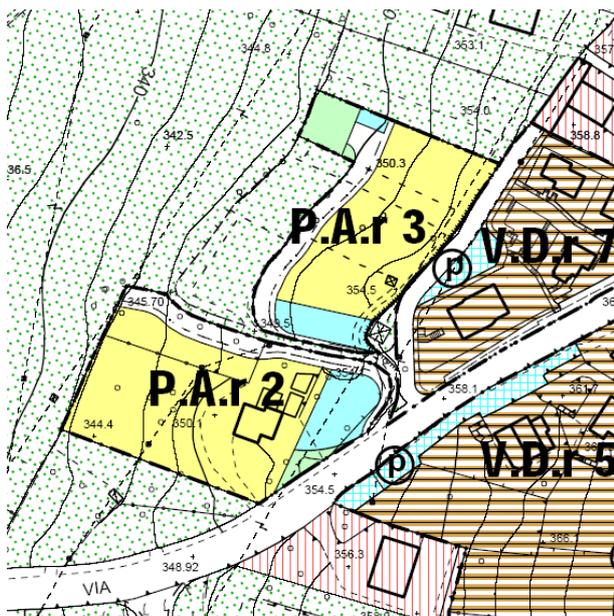


P.A.r 2: vista da via Molini



P.A.r 2: vista da via Molini

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



St superficie territoriale	It indice territoriale	Slp max mq	V max mc	ab abitanti	V1 minimo 3,0mq/150 mc	P1 minimo 15,0mq/150 mc	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
3.562,30	0,33	1.175,56	3.526,68	23,51	70,53	352,67	274,85	360,25	645,15	2.282,05	8,50

PAR3 – via Molini

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 in adiacenza all'abitato del capoluogo in corrispondenza dell'edificato posto a valle di via Molini. L'ambito occupa un'area leggermente in declivio comodamente raggiungibile dalla strada comunale che si inserisce su via Molini e che definisce il perimetro del Piano attuativo sul lato principale posto più a monte.

All'interno del piano attuativo è prevista la realizzazione di una nuova strada a completamento della carreggiata individuata nel PAR2 caratterizzata da una sezione stradale di m 6,00 e da un marciapiede di m 2,00.

Nella Parte terminale della strada il Piano individua le aree a verde ed a parcheggio di spettanza del PA come individuato dal presente disegno.

L'attuazione del Piano attuativo prevede inoltre i lavori necessari alla trasformazione del percorso rurale esistente in strada pubblica compresa nel disegno viabilistico del PA stesso.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica del vincolo derivante dalla presenza dell'elettrodotto (eventuale preclusione all'edificabilità di destinazioni che prevedono la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere);
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.r 3: vista da via Molini

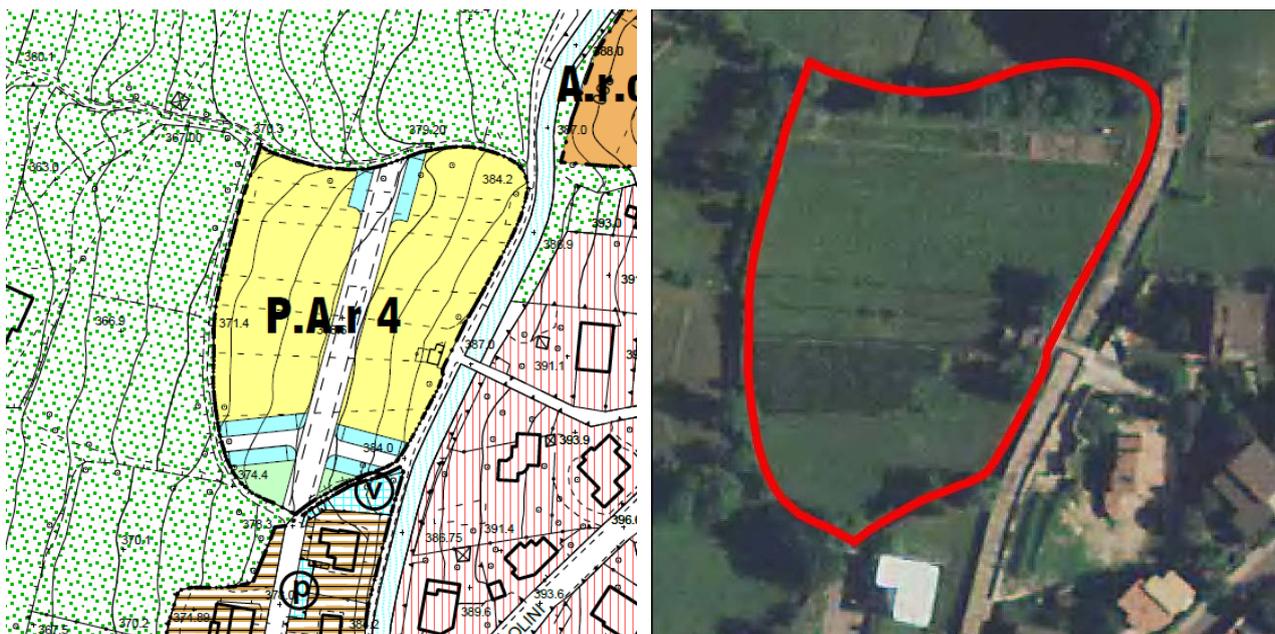


P.A.r 3: vista da via Molini



P.A.r 3: vista da via Molini

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



St superficie territoriale	It indice territoriale	Slp max mq	V max mc	ab abitanti	V1 minimo 3,0mq/150 mc	P1 minimo 15,0mq/150 mc	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
8.582,60	0,33	2.832,26	8.496,77	56,65	169,94	849,68	252,15	872,15	1.182,10	6.275,65	8,50

Par4 – via Fandrizza

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

L'ambito si trova in adiacenza all'abitato del capoluogo lungo la strada comunale che da via Molini attraversa gli ambiti residenziale di più recente realizzazione. L'area si sviluppa in leggero declivio tra il canale idroelettrico ed una strada campestre che ne definiscono rispettivamente il confine a monte e a valle.

Il disegno urbanistico dell'Ambito di Trasformazione prevede la continuazione di via Fandrizza con una sezione stradale di m6,00 attrezzata con un doppio marciapiede di m 2,00.

All'interno del piano attuativo è prevista inoltre la realizzazione di aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno; l'accessibilità a queste aree avviene dalla nuova strada di penetrazione all'ambito.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica di eventuali vincoli derivanti dalla presenza a confine del canale idroelettrico;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.r.4: vista da via Fandrizza

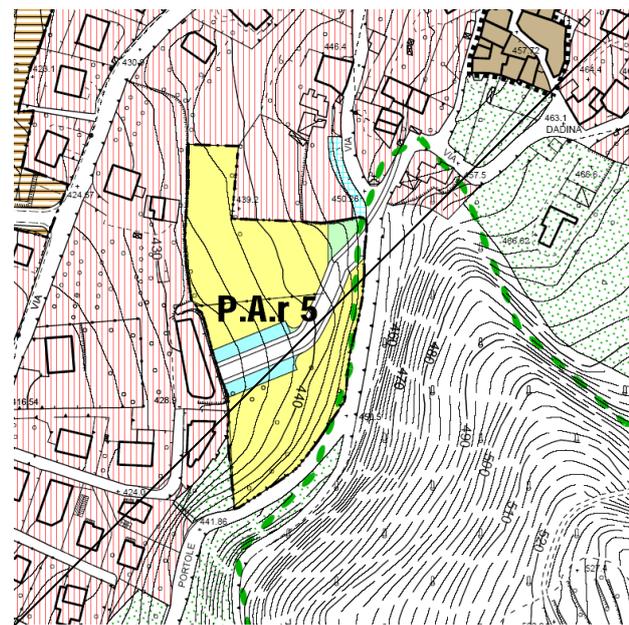


P.A.r.4: vista da via Fandrizza



P.A.r.4: vista da via Fandrizza

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.5 - P.A.r 5



St superficie territoriale	It indice territoriale	Slp max mq	V max mc	ab abitanti	V1 minimo 3,0mq/150 mc	P1 minimo 15,0mq/150 mc	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
7.757,80	0,33	2.560,07	7.680,22	51,20	153,60	768,02	171,40	772,50	579,90	6.233,75	8,5

Par5 – via Portole

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

L'ambito si trova in prossimità dell'abitato del capoluogo che si è sviluppato a monte di via Falger. Si sviluppa su un'area leggermente scoscesa comodamente raggiungibile dalla strada comunale via Portole che ne definisce il perimetro settentrionale.

Il disegno urbanistico dell'Ambito di trasformazione prevede la formazione di una strada di penetrazione che da via Portole si sviluppa lungo il pendio per dare accesso ai lotti edificabili ed alle aree a verde e parcheggio di competenza.

La sezione stradale di nuovo impianto è di m 6,00 con doppio marciapiede di m 2,00.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III Valutazione Ambiti di trasformazione;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.r.5: vista da via Portole



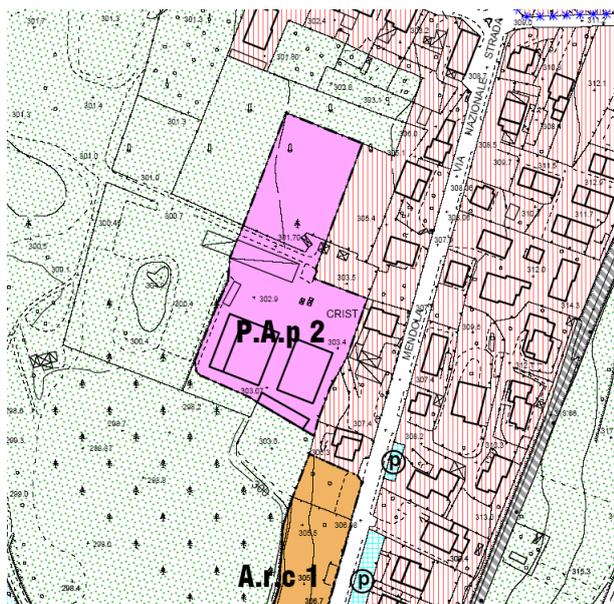
P.A.r.5: vista da via Portole



P.A.r.5: vista da via Portole

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI
A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.2 - P.A.p.2



St superficie territoriale	Sf Superficie fondiaria	Q Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta max	V1 Minimo 0,05 mq/ mq Sf	P1 Minimo 0,05 mq/ mq Sf	V1 individ.	P1 individ.	strade individ.	H max
m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
8.604,00	8.604,00	60	5.162,40	430,20	430,20	0,00	0,00	0,00	12,50

PAp2 via Nazionale - Crist

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

L'ambito produttivo completa un'area artigianale già parzialmente edificata in sede di vigenza del PRG nell'area posta a valle della via Nazionale, in loc. Crist.

L'area è accessibile da via Nazionale.

Il Piano non prevede la realizzazione di strade di penetrazione, parcheggi e verde che potranno essere oggetto di totale monetizzazione.

In sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.

Il Piano prevede la definizione, in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, di misure di compensazione quali:

- la realizzazione del Parcheggio pubblico posto all'incrocio tra via Gera e via dell'Artigianato per la quota di mq 302,00;
- il completamento di via dell'Artigianato, nel tratto mancante per l'innesto su via Molini, per la quota di ml 34,00;
- il completamento del tratto stradale che congiunge via dell'Artigianato con via Croce-via Predello, per la quota di ml 52,00.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- in considerazione dell'adiacenza dell'ambito con destinazioni residenziali si prescrive la realizzazione di opere a verde di mitigazione (non a foglia caduca) verso gli ambiti residenziali stessi;

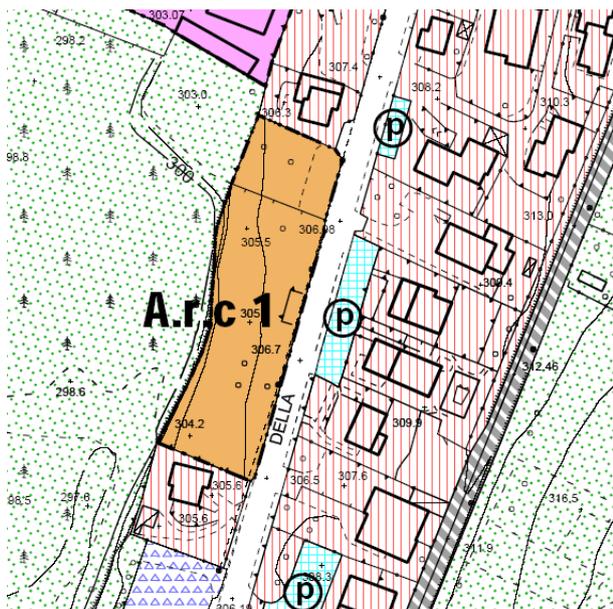
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



P.A.p 2: vista da interno via nazionale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

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



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
3.545,85	0,30	1.063,76	3.191,27	21,28	8,50

Arc1 – via Nazionale

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 adiacenza all'abitato della frazione Crist in un ambito intercluso tra l'edificato residenziale. L'ambito occupa un'area pianeggiante comodamente raggiungibile da via Nazionale.

L'attuazione dell'Adt definisce il completamento delle aree residenziali limitrofe.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito pregresso (il Piano prevede il cambio d'uso da aree a servizi).

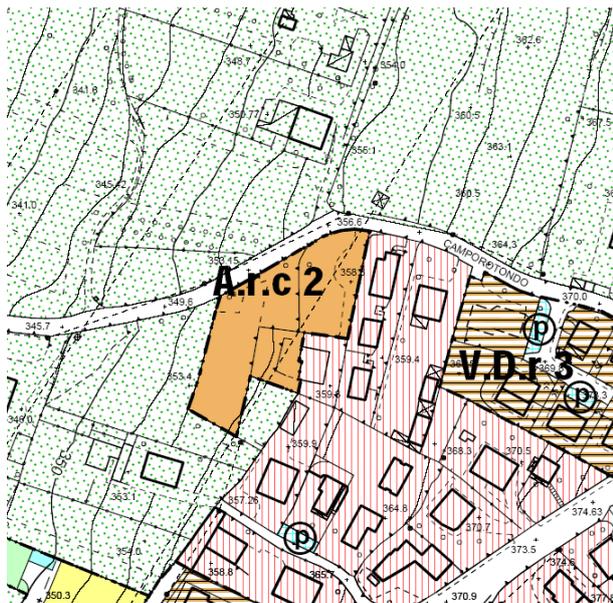
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica del vincolo derivante dalla presenza dell'elettrodotto (eventuale preclusione all'edificabilità di destinazioni che prevedono la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere);
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



A.r.c 1: vista da via nazionale

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



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
2.750,50	0,30	825,15	2.475,45	16,50	8,50

Arc2 –via Camporotondo

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 ridosso dell'abitato del capoluogo nella porzione che si sviluppa a valle di via Molini, in adiacenza al tessuto urbano consolidato residenziale che si assesta su via Camporotondo. L'ambito occupa un'area leggermente scoscesa comodamente accessibile da via Camporotondo che ne delimita un lato.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica del vincolo derivante dalla presenza dell'elettrodotto (eventuale preclusione all'edificabilità di destinazioni che prevedono la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere);
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.

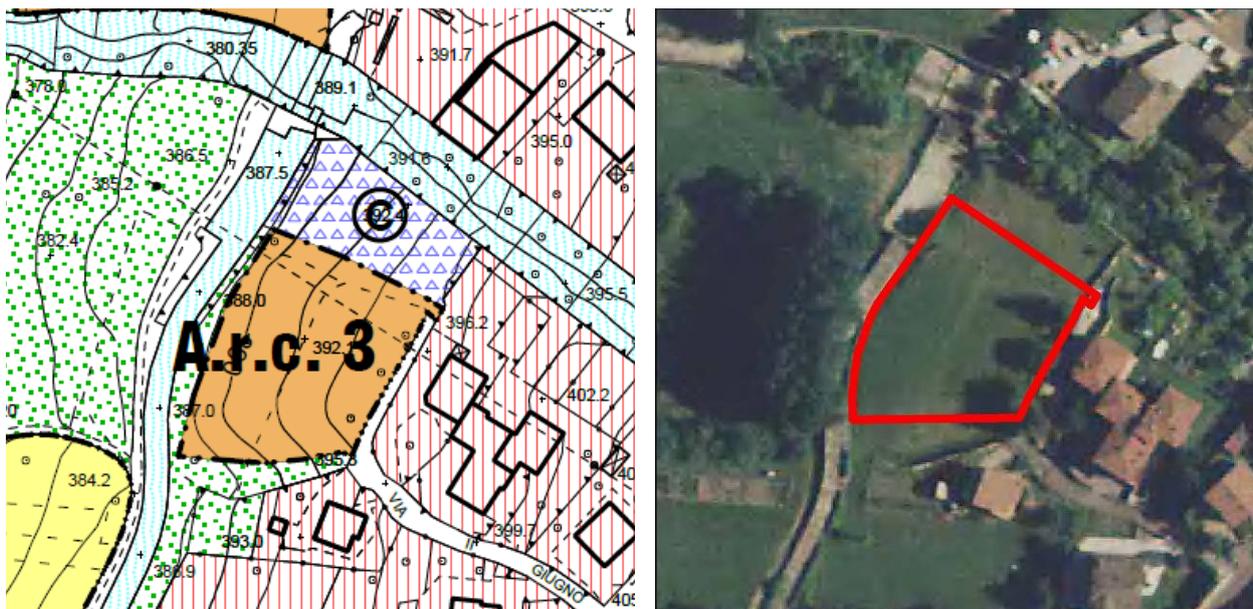


A.r.c. 2: vista da via Camporotondo



A.r.c. 2: vista da via Camporotondo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 3 – A.r.c.3



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
2.336,60	0,30	700,98	2.102,94	14,02	8,50

Arc3 – via 2 giugno

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

L'ambito si trova in adiacenza dell'abitato del capoluogo nelle vicinanze del Torrente Re, nella porzione edificata immediatamente a monte del canale idroelettrico. L'area si sviluppa su un terreno leggermente in declivio, in adiacenza ad ambiti residenziali consolidati e ad un ambito destinato ad attrezzature tecnologiche (Centralina idro-eletrica).

L'accessibilità all'area avviene da via 2 Giugno, una traversa di via Molini (direttrice di accesso al capoluogo).

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica di eventuali vincoli derivanti dalla presenza a confine del canale idroelettrico.
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.

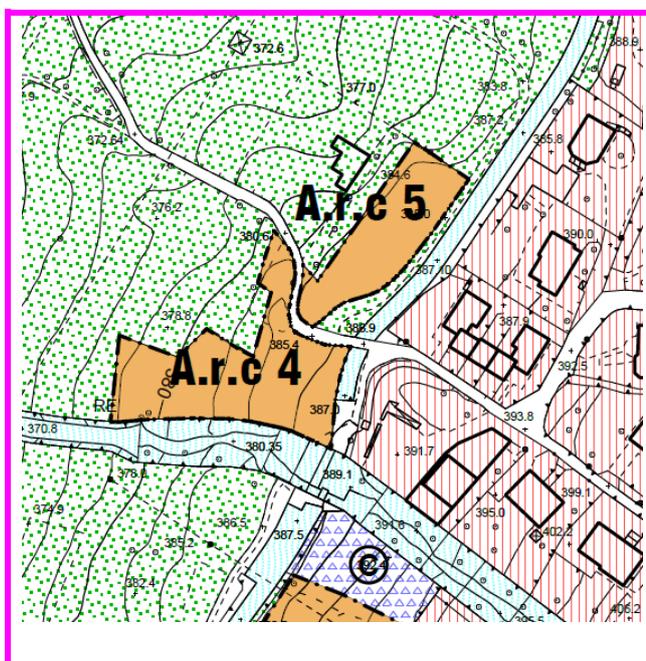
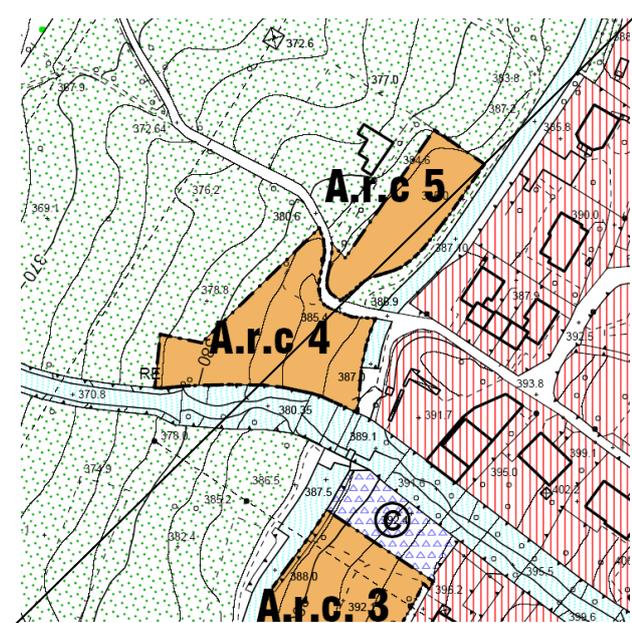


A.r.c.3: vista da via 2 giugno



A.r.c.3: vista da via 2 giugno

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 4 – A.r.c.4



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
2.362,80 2.290,00	0,3	708,84 687,00	2.126,52 2.061,00	14,18 13,74	8,50

Arc4 – via I Maggio

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

L'ambito si trova in adiacenza dell'abitato del capoluogo e si sviluppa in battuta all'argine del Torrente Re, nella porzione edificata immediatamente a valle del canale idroelettrico. L'area si sviluppa su un terreno leggermente in declivio, in adiacenza ad ambiti residenziali

consolidati.

L'accessibilità all'area avviene da via I° Maggio, una strada comunale che collega l'abitato del capoluogo con l'abitato del fondovalle.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

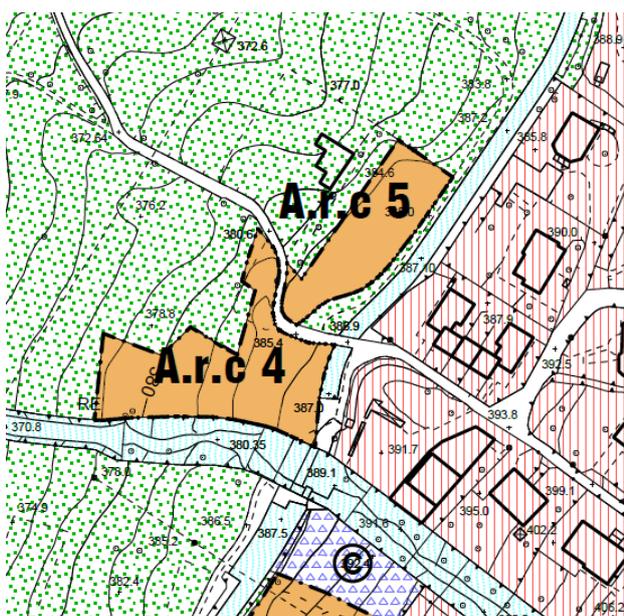
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- verifica di eventuali vincoli derivanti dalla presenza a confine del canale idroelettrico;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



A.r.c.4: vista da via I maggio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 5 – A.r.c.5



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
1.300,90	0,30	390,27	1.170,81	7,81	8,50

Arc5 – via I Maggio

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

L'ambito di trasformazione è posto in adiacenza dell'abitato del capoluogo e si estende a valle del canale idroelettrico. L'area si sviluppa su un terreno leggermente in declivio, in adiacenza ad ambiti residenziali consolidati, in fronte all'A.r.c. 4.

L'accessibilità all'area avviene da via I° Maggio, una strada comunale che collega l'abitato del capoluogo con l'abitato del fondovalle.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



A.r.c.5: vista da via I maggio

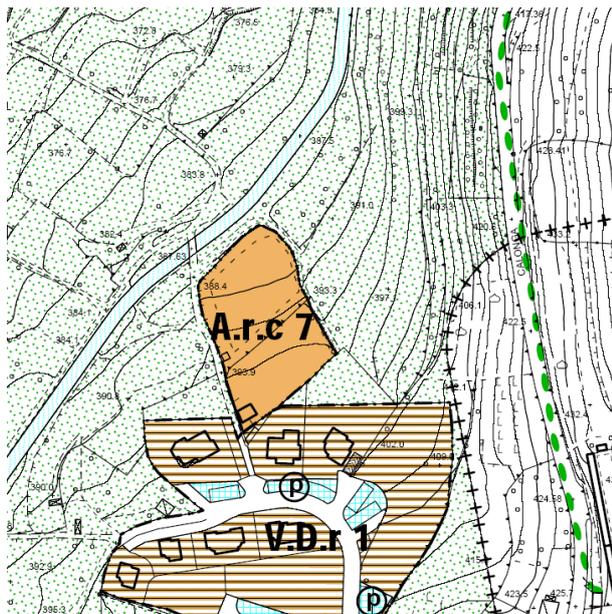


A.r.c.5: vista da via I maggio



A.r.c.5: vista da via I maggio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 7 – A.r.c.7



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max Volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
2.929,60	0,30	878,88	2.636,64	17,58	8,50

Arc 7 – via Ciardini

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

L'ambito si assesta su una traversa di via Ciardini, una strada comunale che ha visto un recente sviluppo all'interno di un ambito di trasformazione ancora in attuazione. L'area si sviluppa su un terreno in dolce declivio in adiacenza ad tessuto urbanizzato residenziale di più vicina attuazione.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP;
- subordinare le previsioni insediative a Piano Paesistico di contesto da verificare in sede di rilascio dei titoli abilitativi in progetto. Tale Piano deve tener conto delle seguenti indicazioni: giusto rapporto tra nucleo esistente e programma di espansione;
 - a. 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;
 - b. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
 - c. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali, di caratteristiche costruttive

e di finitura omogenei alle preesistenze.

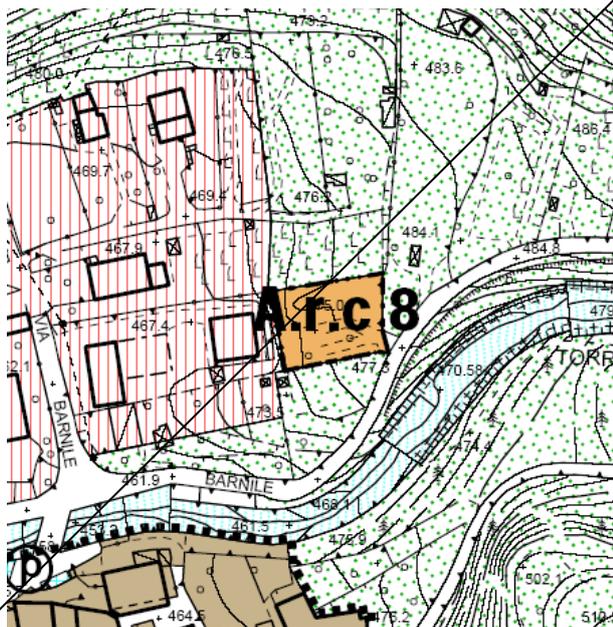


A.r.c.7: vista da via ciardini



A.r.c.7: vista da via ciardini

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 8 – A.r.c.8



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max Volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
573,60	0,30	172,08	516,24	3,44	8,50

Arc8 – via Barnile

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

L'ambito si assesta a ridosso dell'abitato posto più a monte del capoluogo e si sviluppa su un terreno in declivio. L'accessibilità all'area avviene da via Barnile che lambisce il lotto edificabile.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta per l'effettivo volume progettato.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



A.r.c.8: vista da via barnile

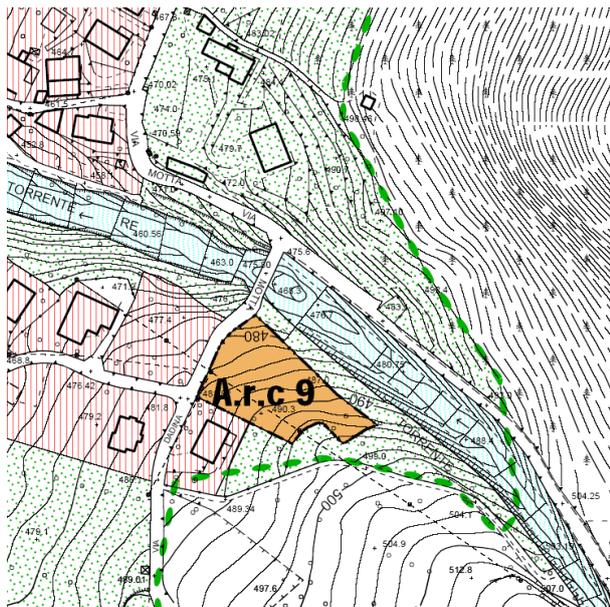


A.r.c.8: vista da via barnile



A.r.c.8: vista da via barnile

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 9 – A.r.c.9



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max Volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
1.995,85	0,30	598,76	1.796,27	11,98	8,50

Arc9 – via Motta - Dadina

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

L'ambito si trova in una porzione di territorio a monte dell'abitato del capoluogo, in adiacenza alle aree residenziali consolidate che si sono sviluppate lungo via Dadina e via Motta. L'area si estende su un terreno in declivio che si assesta su via Dadina che ne definisce il fronte più a valle.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.**

NOTA: ambito aggiuntivo.

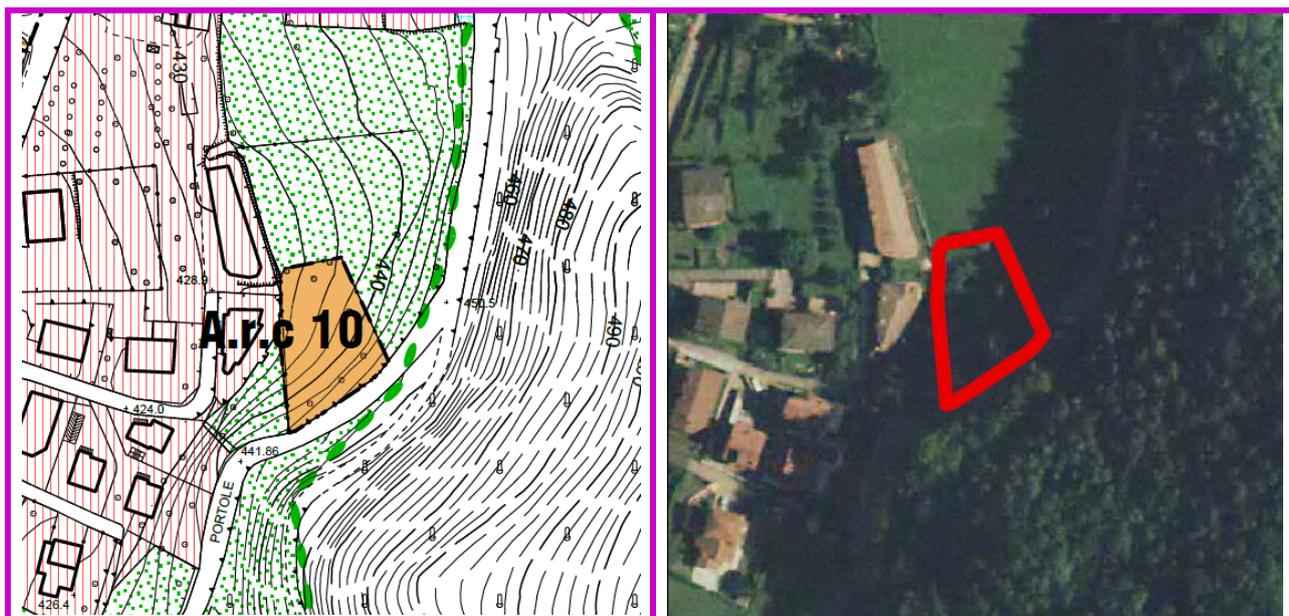
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione.*
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



A.r.c.9: vista da via dadina

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO ARC 10



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max Volume	Abitanti ab	V1 minimo mq 3/ab.	P1 minimo mq 12/ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	m ²	m ²	M
1.258,00	0,30	377,40	1.132,20	7,50	22,50	90,00	8,50

ARC 10 – via Portole

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

L'ambito si trova in prossimità dell'abitato del capoluogo che si è sviluppato a monte di via Falger. Si sviluppa su un'area leggermente scoscesa comodamente raggiungibile dalla strada comunale via Portole che ne definisce il perimetro settentrionale.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel *Rapporto Preliminare*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



ARC10: vista da via Portole



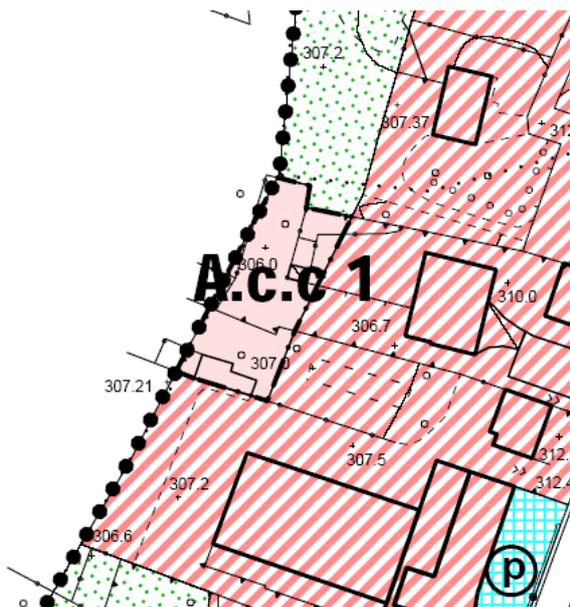
ARC10: vista da via Portole



ARC10: vista da via Portole

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A
DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE
SOGGETTI
A CONVENZIONAMENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1 – A.c.c 1



Sf Superficie fondiaria	Q Rapporto di copertura	Slp Superficie lorda di pavimento	V max	Ab abitanti	H max
m ²	%	M ²	m ³	Ab (V/150*1/3)	M
1.124,15	50	562,08	1686,23	3,75	10

Acc1 – via Nazionale – Brendibusio

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

L'area si estende a valle di via Nazionale in un ambito pianeggiante che lambisce il confine comunale con il Comune di Losine.

L'ambito di trasformazione definisce il completamento delle aree commerciali esistenti consolidate.

Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta **per l'effettivo volume progettato** in rapporto al potenziale edificatorio insediabile.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione di fascia a verde (filtro) verso gli ambiti agricoli posti nel comune contermini;
- edificazione il più possibile arretrata rispetto al confine con il Comune di Losine.
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



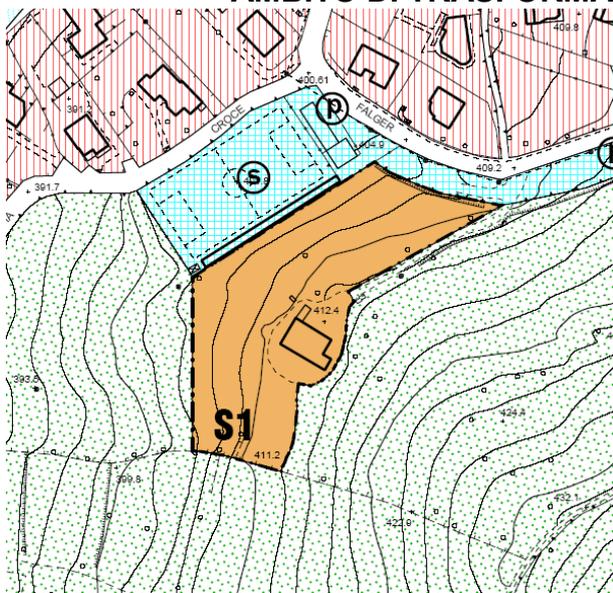
A.c.c 1: vista da aree agricole a valle



A.c.c 1: vista da aree agricole a valle

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 1 - S1



Attrezzature di interesse comune

Sf superficie fondiaria	Uf max Indice di utilizzazione fondiaria	Q Rapporto massimo di copertura	Sc superficie coperta	H max
m ²	m ² /m ²	%	m ²	m
6.218,15	1,00	40	2.487,24	4,5

S1 – via Croce - Falger

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

L'area si colloca in adiacenza all'abitato del capoluogo, in battuta all'edificato posto lungo via Croce. In posizione contigua all'area sono presenti attrezzature sportive comunali (campo da calcio) ed i relativi parcheggi. L'ambito occupa un'area in lieve declivio comodamente raggiungibile dalla strada comunale.

Le aree oggetto di trasformazione sono di proprietà comunale: l'Amministrazione Comunale prevede la realizzazione al suo interno di attrezzature di interesse comune ed il recupero del fabbricato esistente (oggetto di eventuale convenzionamento in sede di attuazione del P.I.I.p1).

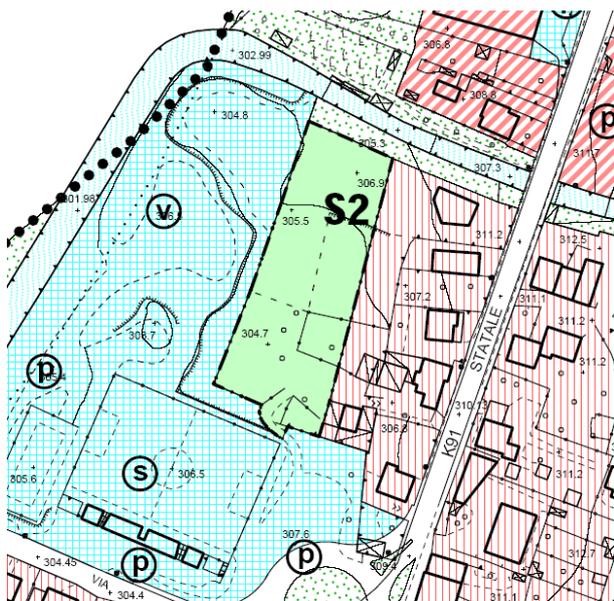
NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 2 – S2



aree a verde pubblico

Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m ²	%	m ²	m
3.889,60	2,5	97,24	4,5

S2 – via Nazionale - Crist

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 ridosso dell'abitato della Frazione Crist, in adiacenza ad aree pubbliche destinate allo sport ed al verde attrezzato. L'ambito occupa un'area pianeggiante comodamente raggiungibile dagli ambiti a servizi esistenti.

L'attuazione dell'Adt definisce il completamento delle aree pubbliche a contorno. L'amministrazione comunale l'ampliamento del verde pubblico attrezzato esistente.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;



S2: vista da crist

Esine, settembre 2021

I tecnici estensori