



Comune di **CORTENO GOLGI**

Provincia di Brescia

# P.G.T.

Piano di  
Governò  
del Territorio

## Documento di Piano - DdP

Norme Tecniche di Attuazione degli Ambiti di Trasformazione e relative schede analitiche di dettaglio - Allegato alla Relazione

## Piano delle Regole – PdR

Ambiti soggetti a P.A. e relative schede analitiche di dettaglio - Allegato alle NTA



Redazione a cura di:

Dott. Arch. Filippo Renoldi  
Via Niccolò Tommaseo, 8  
21047 Saronno (VA)

Collaboratore:  
Dott. Arch. Caterina Borghi

Il Sindaco:

Il Segretario:

Adozione:

Approvazione:

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le aree di trasformazione si attuano per mezzo di Piani Attuativi (o Piano Particolareggiato) e, successivamente, mediante D.I.A. o permesso di costruire nel rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano; i Piani Attuativi, come definiti dalla legislazione vigente in relazione alle diverse modalità di intervento, possono essere di iniziativa pubblica o privata.

I Piani Attuativi che dovranno essere assunti, a' termini della normativa vigente, sono:

- i piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di zona, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di lottizzazione, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- i piani di insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 87 della L.R. 12-2005

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

E' in facoltà del Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge 1150/42, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

La proposizione di un Programma Integrato di Intervento, in conformità o in variante al presente PGT è sempre possibile e per esso vale quanto previsto agli art. 91, 92, 93 della LR 12-05.

La proposizione di uno Sportello unico attività produttive, in conformità o in variante al presente PGT è sempre possibile e per esso vale quanto previsto all'art. 97 della LR 12-05.

### **Indici territoriali massimi, perequazione urbanistica/generazione volumetrica**

Il Documento di Piano prescrive indici territoriali cumulativi per ciascuna area di trasformazione e all'interno di questi valori deve essere contenuta l'edificazione; definisce inoltre le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il superamento dell'indice proprio comporta:

- la corresponsione di un contributo destinato alla realizzazione di opere e infrastrutture necessarie alla riqualificazione paesaggistica del territorio comunale e al miglioramento delle condizioni ambientali, a favore dell'amministrazione comunale sotto forma di cessione di crediti volumetrici;

- l'acquisizione di crediti volumetrici di terzi derivanti sia dalla ristrutturazione di edifici rurali inseriti nei nuclei di antica formazione; sia dalla negata edificabilità di alcune aree non più strategiche; sia dalla cessione di aree a standard considerate strategiche che in quanto tale esprimono crediti volumetrici, come la categoria precedente

### **Aree per le opere di urbanizzazione**

Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata per ciascun intervento dovranno essere cedute al momento della stipula della convenzione; le aree indicate a parcheggio potranno essere assoggettate all'uso pubblico o alla cessione a semplice richiesta del Comune; salvo diversa indicazione del Piano delle Regole e/o del Documento di Piano, le aree a standard cedute all'interno dei Piani Attuativi debbono essere di massima destinate a parcheggio, a verde pubblico, e alla compensazione e valorizzazione ambientale

### **Cessione delle aree pubbliche**

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle di compensazione e valorizzazione ambientale ove previsto devono essere interamente cedute indipendentemente dagli indici territoriali assunti nel progetto, così come la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte di quelle di secondaria, secondo gli impegni assunti in convenzione;

### **Opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire per lotti funzionali, coordinati con i tempi di utilizzazione edificatoria delle aree

### **Variazioni al perimetro**

I perimetri che definiscono gli Ambiti di Trasformazione potranno subire marginali variazioni in relazione all'esatta definizione delle aree di proprietà.

### **Viabilità**

La cessione delle aree e la formazione delle sedi stradali e delle piste ciclabili, ove previste, dovrà essere a carico dei lottizzanti per i tratti adiacenti all'area di intervento; l'Amministrazione Comunale potrà richiedere anche la realizzazione di alcuni tratti di raccordo esterni al perimetro dell'area di intervento.

Per i tratti stradali facenti parte di un nuovo sistema stradale più ampio l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione dei tratti adiacenti all'area d'intervento, al fine di garantire una realizzazione unitaria dell'opera.

### **Parcheggi**

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere cedute nella misura indicata per ciascun intervento; le aree a parcheggio privato dovranno essere dimensionate secondo le modalità indicate dal NTA del Piano delle Regole. Nelle aree a parcheggio dovranno essere messe a dimora essenze ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 3 posti macchina

### **Tutela e incremento del verde**

E' fatto obbligo di tutelare e incrementare il Verde Privato con l'indicazione delle alberature esistenti e con l'impegno alla loro conservazione ovvero della loro sostituzione con essenze equivalenti,

### **Destinazioni d'uso**

Il Documento di Piano prescrive per ogni ambito di trasformazione le destinazioni principali, le destinazioni d'uso compatibili e le destinazioni vietate. Le destinazioni d'uso indicate come principali sono quelle che definiscono l'identità di un ambito; quelle indicate come compatibili si intendono accessorie alla destinazione principale e possono essere integrate con altre destinazioni ritenute tali; le destinazioni vietate hanno carattere prescrittivo.

## ELENCO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

N.	FRAZIONE	SIGLA	TIPO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
1	SANTICOLO	AT-R1	Ambito di Trasformazione Residenziale
2	SANTICOLO	AT-R3	Ambito di Trasformazione Residenziale
3	SANTICOLO	AT-R4	Ambito di Trasformazione Residenziale
4	LOMBRO	AT-R1	Ambito di Trasformazione Residenziale
5	LOMBRO	AT-R2	Ambito di Trasformazione Residenziale
6	LOMBRO	AT-D1	Ambito di Trasformazione Produttivo
7	PISOINETO	AT-R1	Ambito di Trasformazione Residenziale
8	SEGHERIA	AT-D1	Ambito di Trasformazione Produttivo
9	FUCINE	AT-R1	Ambito di Trasformazione Residenziale
10	FUCINE	AT-RT1	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
11	SAN PIETRO	AT-RT1	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
12	SAN PIETRO	AT-RT2	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
13	SAN PIETRO	AT-RT3	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
14	SAN PIETRO	AT-RT4	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
15	SAN PIETRO	AT-RT5	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
16	SAN PIETRO	AT-RT6	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale
17	SAN PIETRO	AT-RT7	Ambito di Trasformazione Turistico / Residenziale

## Di seguito si riportano gli articoli del Documento di Piano come numerati nel Piano delle

### Regole

#### Art. 7 - Piani attuativi

1. Nell'ambito delle aree individuate nel piano di azionamento del PGT e contrassegnate dal simbolo AT, PA, o per alcune zone indicate nel PDR con obbligo di PA, i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di piani attuativi, con la procedura di cui alla LR 12-2005 art. 12, e la relativa sottoscrizione di Convenzione Urbanistica come disciplinata dall'art. 46 della L.R. 12-2005.

2. I piani attuativi che dovranno essere assunti, a termini della normativa vigente, sono:

- i piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di zona, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di lottizzazione, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- i piani di insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 87 della L.R. 12-2005

3. Inoltre nell'ambito di particolari nuclei o edifici di antica formazione alcuni interventi sono assoggettati alla predisposizione di piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata), di cui agli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

5. E' in facoltà del Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge 1150/42, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

6. Nel caso di ambiti assoggettati a PA in cui siano compresi edifici esistenti, con lo stesso PA dovrà essere puntualmente individuata, mediante specifico elaborato, l'edificazione esistente e le relative aree di pertinenza (da verificarsi con l'indice di zona), che non vanno assoggettati a PA ma semplicemente coordinati con le previsioni urbanistiche dello stesso PA.

7. Nell'ambito dei PA sono applicabili le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, che ammettono, all'interno dell'ambito attuativo, distanze tra i fabbricati inferiori a quelle stabilite nello stesso art. 9.

8. E' sempre possibile, in coerenza con i disposti del documento di piano proporre piani attuativi di cui al comma 2 del presente articolo e/o sportelli unici attività produttive e/o atti di programmazione negoziata in deroga ai contenuti della documentazione di cui al presente PGT; su dette proposte ci si esprimerà nei termini previsti dalla relativa legislazione vigente.

#### Art. 16 – Urbanistica perequativa - Zona UPSR - Ambiti di Generazione volumetrica - Zone GVA – GVB - Trasferimento della volumetria

1. Negli Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano e nel TUC di cui al presente Piano delle Regole, in coerenza con quanto disposto all'art. 11 della L.R. 12-05 sono stati previsti meccanismi di perequazione urbanistica.

1.1. Sono ambiti di Perequazione Urbanistica UP le seguenti zone:



- UPSR: Urbanistica perequativa zona UPSR

1.2 La zona UPSR individua quelle parti del territorio comunale individuate a standard urbanistico e normate all'art. 37 delle presenti norme. Dette aree, ritenute strategiche per l'attuazione del Piano medesimo, generano all'atto della cessione alla Pubblica Amministrazione diritti edificatori pari a 0,4 mc/mq. L'utilizzazione e/o la commercializzazione di tali diritti edificatori, non potrà prescindere, quindi, dalla preventiva cessione dell'area e/o

parte di essa (la cessione parziale genera diritti edificatori comunque secondo l'indice sopra riportato) alla Pubblica Amministrazione tramite atto notarile; l'utilizzo dei diritti edificatori così generati dovrà essere annotata sul "Registro dei Diritti Edificatori".

Su dette aree è comunque fatta salva la possibilità di procedere a termini delle norme generali sulle aree a standard urbanistici (zona Sr); qualsiasi utilizzo, ancorché possibile, che non comporti la cessione dell'area alla P.A. quale a titolo di esempio l'eventuale asservimento e/o convenzionamento d'uso non genererà crediti volumetrici.

1.3 E' facoltà dei proprietari delle aree a standard SR, non comprese in ambito UPSR, proporre alla Pubblica Amministrazione la cessione delle proprie aree alle medesime condizioni sopra riportate, la stessa con motivato provvedimento di G.C. potrà accogliere o diniegare detta proposta.

1.4 Se la zona UP, sul piano di azionamento, risulta sovrapposta ad altra zona (zona vigente), fatta salva la disponibilità di crediti volumetrici come sopra individuati, (trattandosi l'UP di abito privo di norme proprie generali: criteri operativi, destinazioni d'uso, ecc.) operano le norme di cui alla detta zona vigente.

2. All'esterno degli Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano e nel TUC di cui al presente Piano delle Regole, sono stati previsti meccanismi di generazione e trasferimento della volumetria finalizzati a criteri di sostenibilità ambientale tramite cui si riconosce ad alcune zone una capacità edificatoria da non sfruttarsi sulle aree di generazione, bensì su altre dotate di un indice territoriale massimo che possa accogliere anche detti volumi da trasferire.

2.1. Sono ambiti di Generazione volumetrica GV le seguenti zone:



- GVA: Generazione volumetrica in parte di zona A-r (GVA)



- GVB: Generazione volumetrica in zona GVB

2.2 La zona GVA individua le volumetrie dei fabbricati della classe edilizia A, B4 e R, di cui all'art. 24 delle presenti norme appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione zona Ar, con espressa esclusione dei fabbricati di cui alla zona A1-rt. Gli interventi edilizi su detti fabbricati, riguardanti l'intera unità di rilevamento, denunciati, richiesti e/o autorizzati successivamente alla data di vigenza del presente P.G.T., riferiti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, che permettono il pieno e completo riutilizzo dello stesso (con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione), generano alla data del rilascio del certificato di agibilità (o sua formazione per silenzio assenso) crediti volumetrici pari al 40% del volume geometrico di cui al fabbricato medesimo oggetto di intervento. L'utilizzazione e/o la commercializzazione di tale diritto edificatorio, generatosi dopo il rilascio del certificato di agibilità (o sua formazione per silenzio assenso), è libera; l'utilizzo dei diritti edificatori dovrà essere annotata sul "Registro dei Diritti Edificatori".

2.3 La zona GVB individua quelle parti del territorio comunale, non edificabili su proprio sedime, individuate nel precedente strumento urbanistico come edificabili, e per ciò dotate di propri diritti edificatori pari a 0,2 mc/mq. L'utilizzazione e/o la commercializzazione di tale diritto edificatorio è libera l'utilizzo dei diritti edificatori dovrà essere annotata sul "Registro dei Diritti Edificatori". Nel caso in cui con successiva variante urbanistica parte di detta zona GVB diventi edificabile il proposto indice di edificabilità dovrà tener conto della dotazione volumetrica di cui al presente comma.

3. L'indice di edificabilità (Ie), nel caso di aree in grado di accogliere volumi derivanti o da perequazione urbanistica o da generazione volumetrica, può essere costituito da differenti componenti volumetriche così definite:

- le proprio: indica il volume massimo costruibile, sul lotto di intervento, per dotazione propria della superficie fondiaria o territoriale interessata dall'intervento;
- le da UP/GV: indica il volume massimo costruibile, sul lotto di intervento, derivante dall'acquisto di diritti edificatori nella disponibilità delle zone, prevalentemente private, individuate sul piano di azionamento come Ambiti di Perequazione e/o di Generazione Volumetrica;
- le da DP: indica il volume massimo costruibile, sul lotto di intervento, derivante dall'acquisto di diritti edificatori nella disponibilità della Pubblica Amministrazione;

4. I diritti edificatori sono commerciabili. L'Amministrazione Comunale, con separato atto, determinerà sia il valore dei diritti edificatori di propria dotazione, sia le regole per l'istituzione del "registro dei diritti edificatori" riferito alla loro cessione, suo aggiornamento e pubblicità.

5. E' consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in mc. o Slp.) ammessa dal PGT, tra lotti posti all'interno di zone omogenee con destinazione d'uso principale appartenente alla stessa categoria come normata

dall'art. 17 delle presenti norme. Detto trasferimento, opportunamente motivato, dovrà comunque garantire il rispetto degli indici propri della zona di destinazione. Quanto sopra dovrà essere formalizzato mediante atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

6. Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della L.R. 12-2005.

#### **Art. 20 - Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e sono precisamente:

##### **a) sedi viarie**

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

##### **b) spazi di sosta o di parcheggio**

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

##### **c) rete idrica**

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

##### **d) rete fognatura**

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

##### **e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

##### **f) pubblica illuminazione**

Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

##### **g) rete telefonica**

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

##### **h) spazi di verde attrezzato**

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

##### **i) attrezzature cimiteriali**

(art. 26 bis della legge 38/90).

#### **Art. 21 - Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 865/71 e dagli artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e cioè:

##### **a) asili nido e scuole materne**

##### **b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo**

##### **c) mercati di quartiere**

##### **d) delegazioni comunali**

##### **e) chiese ed altri edifici religiosi**

##### **f) impianti sportivi di quartiere**

##### **g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, impianti ed opere destinate allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.**

##### **h) aree verdi di quartiere**

2. Per quanto attiene i parcheggi costituisce, urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art 3 del D.M. 1444-68 e dal non più vigente art. 22 della LR 51/75.

Per quanto attiene le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si applica il disposto dell'art. 71 della LR 12-05.

3. Sono, inoltre, da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

#### **Art. 22 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi**

1. In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della legge 6 agosto 1967, n. 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di PGT ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal PGT e le relative aree di servizio ed opere d'arte;

- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione) ed il potenziamento degli stessi.

#### **Art. 52 - Dotazione di standard al servizio degli insediamenti esistenti e di progetto**

1. Come previsto dal Piano dei Servizi la dotazione minima complessiva di standard urbanistici servizio degli insediamenti residenziali, turistici, produttivi (non agricoli) è così determinata:

- 40% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo residenziali (se assoggettati a strumento urbanistico attuativo) all'interno dei nuclei di antica formazione (zona omogenea A) e del tessuto urbano consolidato (zona omogenea B, C); di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 40% della superficie lorda di pavimento (o maggiore se diversamente normato all'interno del PdS con riferimento alle previsioni riferite ai singoli ambiti di trasformazione) per insediamenti di tipo residenziali all'interno delle aree di trasformazione (zona omogenea AT-r, AT-rt); di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 20% della superficie coperta per insediamenti di tipo industriale ed artigianale (se assoggettati a strumento urbanistico attuativo), sia in area D che AT-D, di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo

- 100% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo commerciale o direzionale (nuovi o in ampliamento, al minimo per la sola parte oggetto di ampliamento) per qualsiasi zona omogenea; di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 100% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo alberghiero, come definiti dall'art. 22 e 23 della L.R. 15-07 (nuovi o in ampliamento) per qualsiasi zona omogenea; di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

All'interno delle aree di trasformazione, con il PA, allo scopo di dare puntuale attuazione alle previsioni del P.G.T., possono essere eventualmente monetizzate, a termini dell'art. 46 comma 1 lettera a) della L.R. 12-05, le aree a standard; l'eventuale autorizzazione alla monetizzazione in alternativa alla cessione diretta, dovrà avvenire

mediante l'atto deliberativo consiliare di adozione del PA., dette aree in sede di pianificazione attuativa, possono essere diversamente ubicate.

## Art. 34 – At - Ambiti di Trasformazione Residenziale. Zona AT-R

### 34.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-r – Aree di trasformazione residenziali – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti residenziali, con obbligo di pianificazione attuativa.

### 34.2. - Ambito di applicazione



### 34.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

### 34.4. - Destinazioni d'uso

- Principale:
  - A- Residenziale
    - abitazioni permanenti
    - abitazioni collettive
    - abitazioni temporanee
    - collegi
    - convitti
    - case per studenti
    - pensionati
    - autorimesse
    - spazi di pertinenza relativi
- Compatibili:
  - C- Terziaria servizi
    - servizi relativi alla residenza
    - studi professionali, uffici pubblici e privati in genere
    - attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza
    - servizi alla persona
    - banche, assicurazioni, uffici postali
    - terziario diffuso
    - sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili
    - esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)
    - esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point
    - servizi sociosanitari
    - laboratori, attività di ricerca
    - botteghe artistiche ed artigiane
    - artigianato di servizio
    - attrezzature per lo sport ed il tempo libero (diverse dal punto I sport di discesa)

D – Terziaria commercio:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita

E – Terziaria ricettiva:

- alberghi
- residenze turistico alberghiere
- case per ferie
- ostelli della gioventù
- esercizi di affittacamere
- case e appartamenti per vacanze
- bed & breakfast

3. Destinazione d'uso vietata: - attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;  
- artigianato di servizio che non richieda fabbricati con tipologia propria (capannoni e similari) e che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana;  
- altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

### 34.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- le massimo <= 0,9 mc/mq;
- di cui:
  - le proprio <= 0,5 mc/mq;
  - le perequativo da UP <= 0,2 mc/mq;
  - le perequativo da DP <= 0,2 mc/mq;
- H max <= 10,00 ml;
- N piani <= 3;
- Dc (da confini) => 5,00 ml;
- Df (da fabbricati) => 10,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### 34.6. - Prescrizioni generali

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea. Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC.

2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92

3. Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documenti di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche

4. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.

6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azionamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell'ambito di trasformazione medesimo, l'attuazione degli stessi potrà

avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l'Ambito di Trasformazione.

7. Per la presente zona, ove previsto sulle specifiche schede di dettaglio dei singoli ambiti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 60 comma 1;

8. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro).

9. Si dà atto che per il periodo di anni 5 dalla vigenza del PGT potranno essere attuati e convenzionati un numero di AT-RT (residenziali turistici) pari al 50 % della volumetria complessiva espressa dagli stessi (ad eccezione dell'AT-RT7 che non rientra nelle indicazioni della presente norma). La richiesta di cui sopra, potrà essere contestuale alla presentazione del PA; in termini di graduatoria le stesse saranno assentibili "a sportello"(priorità a data di protocollo). Esaurita detta dotazione volumetrica, nel periodo di 5 anni sopra indicato, risulterà sospesa la possibilità di attuare gli AT-RT rimanenti, sino a diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale da assumersi a termine di legge in variante al Documento di Piano.

## Art. 35 – At - Ambiti di Trasformazione Turistico-Residenziale. Zona AT-RT

### 35.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-rt – Aree di trasformazione turistico-residenziale – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti abitativi di tipo turistico-residenziale o ricettivi, con obbligo di pianificazione attuativa.

### 35.2. - Ambito di applicazione



### 35.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

### 35.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:

- A- Residenziale
- abitazioni permanenti
  - abitazioni collettive
  - abitazioni temporanee
  - collegi
  - convitti
  - case per studenti
  - pensionati
  - autorimesse
  - spazi di pertinenza relativi

E – Terziaria ricettiva:

- alberghi
- residenze turistico alberghiere
- case per ferie
- ostelli della gioventù
- esercizi di affittacamere
- case e appartamenti per vacanze
- bed & breakfast

2. Compatibili:

- C- Terziaria servizi
- servizi relativi alla residenza
  - studi professionali, uffici pubblici e privati in genere
  - attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza
  - servizi alla persona
  - banche, assicurazioni, uffici postali
  - terziario diffuso
  - sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili
  - esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)
  - esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point

- servizi sociosanitari
- laboratori, attività di ricerca
- botteghe artistiche ed artigiane
- artigianato di servizio
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero (diverse dal punto I sport di discesa)

D – Terziaria commercio:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita

3. Destinazione d'uso vietata:
- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
  - artigianato di servizio che non richieda fabbricati con tipologia propria (capannoni e similari) e che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana;
  - altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

### 35.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- le massimo <= 0,9 mc/mq;(ove non diversamente previsto sulle schede di dettaglio) di cui:
  - le proprio <= 0,5 mc/mq;
  - le perequativo da UP <= 0,2 mc/mq;
  - le perequativo da DP <= 0,2 mc/mq;
  - H massima <= 10,00 ml;
  - N piani <= 3;
  - Dc (da confini) => 5,00 ml;
  - Df (da fabbricati) => 10,00 ml;
  - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### 35.6. - Prescrizioni generali

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea. . Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC.

2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92.

3. Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documenti di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche.

4. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.

6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azionamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell'ambito di trasformazione medesimo, l'attuazione degli stessi potrà avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l'Ambito di Trasformazione.

7. Per la presente zona, ove previsto sulle specifiche schede di dettaglio dei singoli ambiti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 60 comma 1;

8. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro).

9. Si dà atto che per il periodo di anni 5 dalla vigenza del PGT potranno essere attuati e convenzionati un numero di AT-RT (residenziali turistici) pari al 50 % della volumetria complessiva espressa dagli stessi (ad eccezione dell'AT-RT7 che non rientra nelle indicazioni della presente norma). La richiesta di cui sopra, potrà essere contestuale alla presentazione del PA; in termini di graduatoria le stesse saranno assentibili "a sportello"(priorità a data di protocollo). Esaurita detta dotazione volumetrica, nel periodo di 5 anni sopra indicato, risulterà sospesa la possibilità di attuare gli AT-RT rimanenti, sino a diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale da assumersi a termine di legge in variante al Documento di Piano.

### **35.7. - Prescrizioni particolari**

1. L'ambito di trasformazione in località San Pietro AT-rt 7 è soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; per i parametri di utilizzazione si rimanda unicamente alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documento di Piano.

## Art. 36 – At - Ambiti di Trasformazione Produttiva. Zona AT-D

### 36.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-d – Aree di trasformazione produttiva – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua al tessuto produttivo esistente, destinata ad interventi di espansione per insediamenti produttivi, con obbligo di pianificazione attuativa.

### 36.2. - Ambito di applicazione



### 36.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

### 36.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:
- B – Produttiva:
- attività di produzione del settore industriale ed artigianale
  - uffici al servizio dell'attività di produzione
  - logistica
  - spacci aziendali (per materiali legati alla produzione)
  - magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos
  - depositi di automezzi strumentali
  - spazi di pertinenza relativi
2. Compatibili:
- A- Residenziale
- abitazioni permanenti (a servizio dell'attività principale nel limite di 150 mq. di SLP per ogni azienda;
- D – Terziaria commercio:
- medie strutture di vendita
3. Destinazione d'uso vietata:
- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
  - altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

### 36.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Rc <= 60%; da calcolarsi sulla sola superficie fondiaria
- H max <= 9,00 ml (misurata all'intradosso solaio di copertura);
- Dc (da confini) => 7,00 ml;
- Df (da fabbricati) => 14,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada) => 7,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### 36.6. - Prescrizioni generali

- Le insegne non devono superare il limite di copertura degli edifici;
- Sono consentite maggiori altezze nel caso di documentate esigenze produttive, il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione della giunta Comunale;
- Sono ammesse tettoie non computabili ai fini del rapporto di copertura RC nella misura non superiore al 10% della superficie coperta del singolo edificio o complesso produttivo esistente
- In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92
- Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documento di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche
- E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
- Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azionamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell'ambito di trasformazione medesimo, l'attuazione degli stessi potrà avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l'Ambito di Trasformazione.

### 36.7. - Prescrizioni particolari

- In corrispondenza delle aree rivolte verso zone agricole i nuovi interventi dovranno prevedere la realizzazione di fasce alberate di mitigazione ambientale.

SANTICOLO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1a	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	3.117,75		
1b	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	1.423,85		
1c	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	998,74		
1d	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	3.434,39		
<b>TOT. AT-R1</b>				<b>8.974,73</b>		
3	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	11.053,14		
3Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	4.182,25		
<b>TOT. AT-R3</b>				<b>15.235,39</b>		
4	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	3.324,43		
<b>TOT. AT-R4</b>				<b>3.324,43</b>		
<b>TOT. ZONA AT-R</b>				<b>27.534,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SANTICOLO</b>				<b>27.534,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SANTICOLO (ESCLUSI SR)</b>				<b>23.352,30</b>		

LOMBRO ZONA PRODUTTIVA - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1a	Ambiti di Trasformazione Produttiva	ZONA AT-D	AT-D	11.302,65		
1b	Ambiti di Trasformazione Produttiva	ZONA AT-D	AT-D	1.678,36		
1c	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.477,14		
<b>TOT. ZONA AT-D</b>				<b>14.458,15</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LOMBRO ZONA PRODUTTIVA</b>				<b>14.458,15</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LOMBRO ZONA PRODUTTIVA (ESCLUSI SR)</b>				<b>12.981,01</b>		

LOMBRO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1a	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	1.074,88		
1b	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	3.321,74		
<b>TOT. AT-R1</b>				<b>4.396,62</b>		
2	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	6.537,80		
2Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.680,41		
<b>TOT. AT-R2</b>				<b>8.218,21</b>		
<b>TOT. ZONA AT-R</b>				<b>12.614,83</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LOMBRO</b>				<b>12.614,83</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LOMBRO (ESCLUSI SR)</b>				<b>10.934,42</b>		

PISOGNETO/PIAZZA - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	14.721,30	8.121,46	207,40
1Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	4.202,39		4.202,39
<b>TOT. ZONA AT-R</b>				<b>18.923,69</b>	<b>8.121,46</b>	<b>4.409,79</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PISOGNETO/PIAZZA</b>				<b>18.923,69</b>	<b>8.121,46</b>	<b>4.409,79</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PISOGNETO/PIAZZA (ESCLUSI SR)</b>				<b>14.721,30</b>		

SEGHERIA - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1	Ambiti di Trasformazione Produttiva	ZONA AT-D	AT-D	766,72		
<b>TOT. ZONA AT-D</b>				<b>766,72</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SEGHERIA</b>				<b>766,72</b>		

FUCINE - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1a	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	5.787,59		
1a-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	4.092,08		
1b	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	1.340,95		
1b-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.023,71		
1c	Ambiti di Trasformazione Residenziale	ZONA AT-R	AT-R	2.262,17		
1c-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	2.091,42		
<b>TOT. ZONA AT-R</b>				<b>16.577,92</b>	<b>0,00</b>	
1a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	2.506,92		
1b	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	4.480,06		
1b-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.639,23		
<b>TOT. ZONA AT-RT</b>				<b>8.626,21</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - FUCINE</b>				<b>25.204,13</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - FUCINE (ESCLUSI SR)</b>				<b>16.357,69</b>		

SAN PIETRO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
N°	DESCRIZIONE ZONA	ZONA	SIGLA	SUPERFICIE	AdT su fasce di fattibilità geol. 3* e 3Cp	AdT su fasce di fattibilità geol. 4
1	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	2.461,44		
1-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	797,44		
<b>TOT. AT-RT1</b>				<b>3.258,88</b>		
2a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	5.388,08		152,87
2b	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	2.961,18		229,94
39Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	4.064,65		411,62
<b>TOT. AT-RT2</b>				<b>12.413,91</b>	<b>0,00</b>	<b>794,43</b>
3a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	4.788,32		
3b	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	611,40		
3b-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.154,23		
3c	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	1.552,31		
20-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.400,54		
<b>TOT. AT-RT3</b>				<b>9.486,80</b>		
4a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	5.545,66		
4b	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	7.381,05		
4c	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	10.668,29		
41-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	4.713,79		
45-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	1.031,42		
<b>TOT. AT-RT4</b>				<b>29.340,21</b>		<b>0,00</b>
5a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	3.966,05		979,27
<b>TOT. AT-RT5</b>				<b>3.966,05</b>		<b>979,27</b>
6	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	12.308,65		2.052,70
42-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	3.082,19		
<b>TOT. AT-RT6</b>				<b>15.390,84</b>		<b>2.052,70</b>
7a	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	18.516,65		3.610,59
7b	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	4.518,61		87,49
7c	Ambiti di Trasformazione Turistica/Residenziale	ZONA AT-RT	AT-RT	10.999,88		
7-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	29.243,28		11.273,94
43-Sr	Area a Sr	ZONA Sr	Sr	3.655,59		218,59
<b>TOT. AT-RT7</b>				<b>66.934,01</b>		<b>15.190,61</b>
<b>TOT. ZONA AT-RT</b>				<b>140.790,70</b>	<b>0,00</b>	<b>19.017,01</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SAN PIETRO</b>				<b>140.790,70</b>	<b>0,00</b>	<b>19.017,01</b>
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SAN PIETRO (ESCLUSI SR)</b>				<b>91.647,57</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PGT CORTENO GOLGI (comprensivi di Sr)</b>				<b>240.292,77</b>		
<b>TOT. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PGT CORTENO GOLGI (esclusi gli Sr)</b>				<b>170.761,01</b>		

superficie urbanizzabile	rapporto sup. a standard/sup. ambito	sup. urbanizzabili - sup. a standard	edificabilità propria	perequativo privati	perequativo pubblico	totali						
8.974,73		8.974,73	0,50	4.487,37	0,20	1.794,95	0,30	2.692,42	8.974,73	totali	8.974,73	mc
		0,00	0,00	0,00					0,00	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
11.053,14	27,45 %	11.053,14	0,50	5.526,57	0,20	2.210,63	0,11	1.215,85	8.953,04	totali	11.044,17	mc/mq
		4.182,25	0,50	2.091,13					2.091,13	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq

3.324,43		3.324,43	0,50	1.662,21	0,20	664,89	0,20	664,89	2.991,99	totali	2.991,99	mc
		0,00	0,00	0,00					0,00	indice risultante su sedime edificabile	0,90	mc/mq
				13.767,28		4.670,46		4.573,15	23.010,89			

12.981,01		12.981,01	0,50	6.490,50	0,20	2.596,20	0,24	3.115,44	12.202,15	totali	12.940,72	mc
	10,22 %	1.477,14	0,50	738,57					738,57	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
				7.229,07		2.596,20		3.115,44	12.940,72			

4.396,62		4.396,62	0,50	2.198,31	0,20	879,32	0,30	1.318,99	4.396,62	totali	4.396,62	mc
		0,00	0,00	0,00					0,00	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
6.537,80		6.537,80	0,50	3.268,90	0,20	1.307,56	0,17	1.111,43	5.687,89	totali	6.528,09	mc
	20,45 %	1.680,41	0,50	840,21					840,21	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
				6.307,42		2.186,86		2.430,41	10.924,71			

14.721,30		14.721,30	0,50	7.360,65	0,20	2.944,26	0,16	2.355,41	12.660,32	totali	14.761,51	mc
	22,21 %	4.202,39	0,50	2.101,20					2.101,20	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
				9.461,85		2.944,26		2.355,41	14.761,51			

766,72		766,72	0,50	383,36	0,20	153,34	0,30	230,02	766,72	totali	766,72	mc
		0,00	0,00	0,00					0,00	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
				383,36		153,34		230,02	766,72			

9.370,71	43,47 %	9.370,71	0,50	4.685,36	0,12	1.124,49	0,00	0,00	5.809,84	totali	9.413,45	mc
		7.207,21	0,50	3.603,61					3.603,61	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
6.986,98		6.986,98	0,50	3.493,49	0,20	1.397,40	0,18	1.257,66	6.148,54	totali	6.986,16	mc
	19,00 %	1.639,23	0,50	819,62					819,62	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq
				12.602,07		2.521,86		1.257,66	16.381,60			

2.461,44		2.461,44	0,50	1.230,72	0,20	492,29	0,14	344,60	2.067,61	totali	2.466,33	mc
	24,47 %	797,44	0,50	398,72					398,72	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq

8.349,26		8.349,26	0,50	4.174,63	0,20	1.669,85	0,06	500,96	6.345,44	totali	8.377,76	mc
	32,74 %	4.064,65	0,50	2.032,33					2.032,33	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq

6.932,03		6.932,03	0,50	3.466,02	0,20	1.386,41	0,12	831,84	5.684,26	totali	6.961,65	mc
	26,93 %	2.554,77	0,50	1.277,39					1.277,39	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq

23.595,00		23.595,00	0,50	11.797,50	0,20	4.719,00	0,18	4.247,10	20.763,60	totali	23.636,20	mc
	19,58 %	5.745,21	0,50	2.872,61					2.872,61	indice risultante su sedime edificabile	1,00	mc/mq

3.966,05		3.966,05	0,50	1.983,03	0,20	793,21	0,30	1.189,82	3.966
----------	--	----------	------	----------	------	--------	------	----------	-------

Si riportano i calcoli degli abitanti teorici insediabili nel Comune di Corteno Golgi, sia per quanto riguarda il totale delle previsioni urbanizzabili, sia per quanto riguarda il dettaglio degli AdT.

Si riscontra quindi un numero teorico di 6.147 abitanti, di cui 837 circa riferiti agli Ambiti di Trasformazione, tenuto conto che l'afflusso turistico (seconde case) si è incrementato portandosi da 3.200 unità nel 2001 a 4.400 circa nel 2011.

**TABELLA DI PREVISIONE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI DA PGT - COMUNE DI CORTENO GOLGI**

	SUPERFICI	INDICE TEORICO	VOLUMETRIE
TOT. SUOLO URBANIZZATO	746.523,64	0,9	671.871,28
TOT. SUOLI URBANIZZABILI	277.988,07	0,9	250.189,26
<b>TOTALI</b>	<b>1.024.511,71</b>		<b>922.060,54</b>

VOLUME TEORICO PER ABITANTE	150 MC
-----------------------------	--------

VOLUME EDIFICATO + VOLUME EDIFICABILE / (VOLUME TEORICO PER ABITANTE)	<b>6.147</b> ABITANTI TEORICI INSEDIABILI
---	---

\*Tenuto conto che l'afflusso turistico (seconde case) si è incrementato portandosi da 3.200 unità nel 2001 a 4.400 circa nel 2011

	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E/O TURISTICO-RESIDENZIALE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE U.T. (mc/mq) PARAMETRO INDICATIVO	METRI CUBI CALCOLATI IN BASE ALL'INDICE U.T.	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (su 150 mc/abitante)
SANTICOLO	AT-r1*	8.974,73	0,80	7.179,78	47,87
	AT-r3	11.053,14	0,80	8.842,51	58,95
	AT-r4	3.324,43	0,80	2.659,54	17,73
	<b>TOTALE</b>	<b>23.352,30</b>			<b>124,55</b>
LOMBRO	AT-r1*	4.396,62	0,80	3.517,30	23,45
	AT-r2	6.537,80	0,80	5.230,24	34,87
	<b>TOTALE</b>	<b>10.934,42</b>			<b>58,32</b>
PISOGNETO	AT-r1	14.721,30	0,80	11.777,04	78,51
	<b>TOTALE</b>	<b>14.721,30</b>			<b>78,51</b>
FUCINE	AT-r1	9.370,71	0,80	7.496,57	49,98
	AT-rt1	6.986,98	0,80	5.589,58	37,26
	<b>TOTALE</b>	<b>16.357,69</b>			<b>87,24</b>
SAN PIETRO	AT-rt1	2.461,44	0,80	1.969,15	13,13
	AT-rt2	8.349,26	0,80	6.679,41	44,53
	AT-rt3	6.932,03	0,80	5.545,62	36,97
	AT-rt4	23.595,00	0,80	18.876,00	125,84
	AT-rt5*	3.966,05	0,80	3.172,84	21,15
	AT-rt6	12.308,65	0,80	9.846,92	65,65
	AT-rt7	34.035,14	0,80	27.228,11	181,52
<b>TOTALE</b>	<b>91.647,57</b>			<b>488,79</b>	
TOT. SUPERFICIE TERRITORIALE AdT		157.013,28 mq			
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI AT CORTENO GOLGI</b>					<b>837,40</b>

\* Gli Ambiti contrassegnati da asterisco hanno una percentuale indicativa di standard del 20%

# LEGENDA

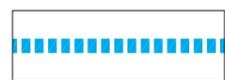
## Perimetrazione aree di trasformazione

-  Perimetrazione aree di trasformazione residenziale
-  Perimetrazione aree di trasformazione turistica/residenziale
-  Perimetrazione aree di trasformazione produttiva

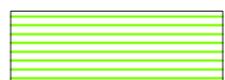
## Aree di trasformazione

-  Aree di trasformazione residenziale
-  Aree di trasformazione turistica/residenziale
-  Aree di trasformazione produttiva

## Piani Particolareggiati

-  Perimetrazione Piani Particolareggiati
-  Aree a standard urbanistici da reperire nei P.P.
-  Aree residenziali di completamento - zona C-R

## Interventi di previsione interni agli ambiti

-  Aree a standard urbanistici da reperire negli A.T.U.
-  Allargamento stradale
-  Aree marciapiedi e parcheggi /  
linea di divisione marciapiedi e parcheggi
-  Fascia di mitigazione ambientale alberata - ampiezza 10 mt.
-  Fascia di mitigazione ambientale alberata - ampiezza 5 mt.

## Vincoli ambientali, amministrativi e idrogeologici

-  Ambiti agricoli strategici - PTCP Brescia  
(non più operanti .....
-  Aree boscate
-  Fattibilità geologica - classe di fattibilità 4
-  Fattibilità geologica - classe di fattibilità 3 Cp
-  Fattibilità geologica - classe di fattibilità 3 Cp,s
-  S.I.C. Valli di Sant'Antonio
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto cimiteriale - 50 mt
-  Fascia di rispetto pozzo - 200 mt
-  Fascia di rispetto stradale 5/10 mt.
-  Strada Comunale in progetto
-  Percorso esistente da trasformare in strada Comunale
-  Strada privata in progetto
-  Percorso ciclo-pedonale in progetto

# LEGENDA

## Perimetrazione aree di trasformazione



Perimetrazione aree di trasformazione residenziale



Perimetrazione aree di trasformazione turistica/residenziale



Perimetrazione aree di trasformazione produttiva

## Vincolo Idrogeologico



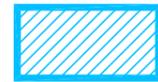
terreni vincolati zona 1



terreni vincolati zona 2



terreni vincolati zona 3



aree di rispetto di 150 mt di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde

## Fattibilità geologica



classe di fattibilità 1



classe di fattibilità 2



classe di fattibilità 3



classe di fattibilità 4

## SANTICOLO

## AT-R1

L'Ambito di Trasformazione AT-R1 nella frazione di Santicolo è suddiviso in quattro sotto-ambiti: 1a, 1b, 1c, 1d. L'Ambito è collocato ad est dell'edificato ed è attraversato in senso longitudinale da due strade (Via G. Leopardi e Via Garibaldi), mentre trasversalmente è diviso nella parte centrale da una via di congiunzione tra le strade citate.

**DESTINAZIONE PREVALENTE:**

**R residenziale**

**TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:**

**edifici singoli mono-plurifamiliari**

**PARAMETRI DI EDIFICABILITA':**

le massimo  $\leq 0,9$  mc/mq

Di cui:

le proprio  $\leq 0,5$  mc/mq

le perequativo da U.P.  $\leq 0,2$  mc/mq

le perequativo da dotazione pubblica  $\leq 0,2$  mc/mq

H max  $\leq 10,00$  ml;

N piani  $\leq 3$ ;

Dc (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml;

Df (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml \*;

Dcs (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml \*\*

**Superficie territoriale ambito**

**8.974,73 mq**

**Superficie residenziale**

**3.117,75 mq (sottoambito 1a)**

**1.423,85 mq (sottoambito 1b)**

**998,74 mq (sottoambito 1c)**

**3.434,39 mq (sottoambito 1d)**

**Per un totale di 8.974,73 mq 100%**

**OBIETTIVI:**

Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

\* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

\*\* Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrate in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro)



**SANTICOLO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b/1c/1d**

**Perimetrazioni**

- Centro edificato (legge 865-71)
- Edificio in zona agricola
- Arretramento dell'edificazione
- PA Piano Attuativo
- PIP Piano insediamenti produttivi
- Zona di recupero
- Viabilita'di progetto

- PERIMETRO DA CONVENZIONARE
- Vedi art. 36.7.3.

**Standard**

**Sr Standard residenziali**

- sr1** Istruzione inferiore
- sr2** Attrezzature di interesse comune
- sr3** Verde pubblico e sport
- sr4** Parcheggi pubblici

**Sd Standard produttivi**

- sd1** Centri e servizi sociali, attrezzature varie
- sd2** Verde pubblico e sport
- sd3** Parcheggi pubblici

**Denominazione di zona**

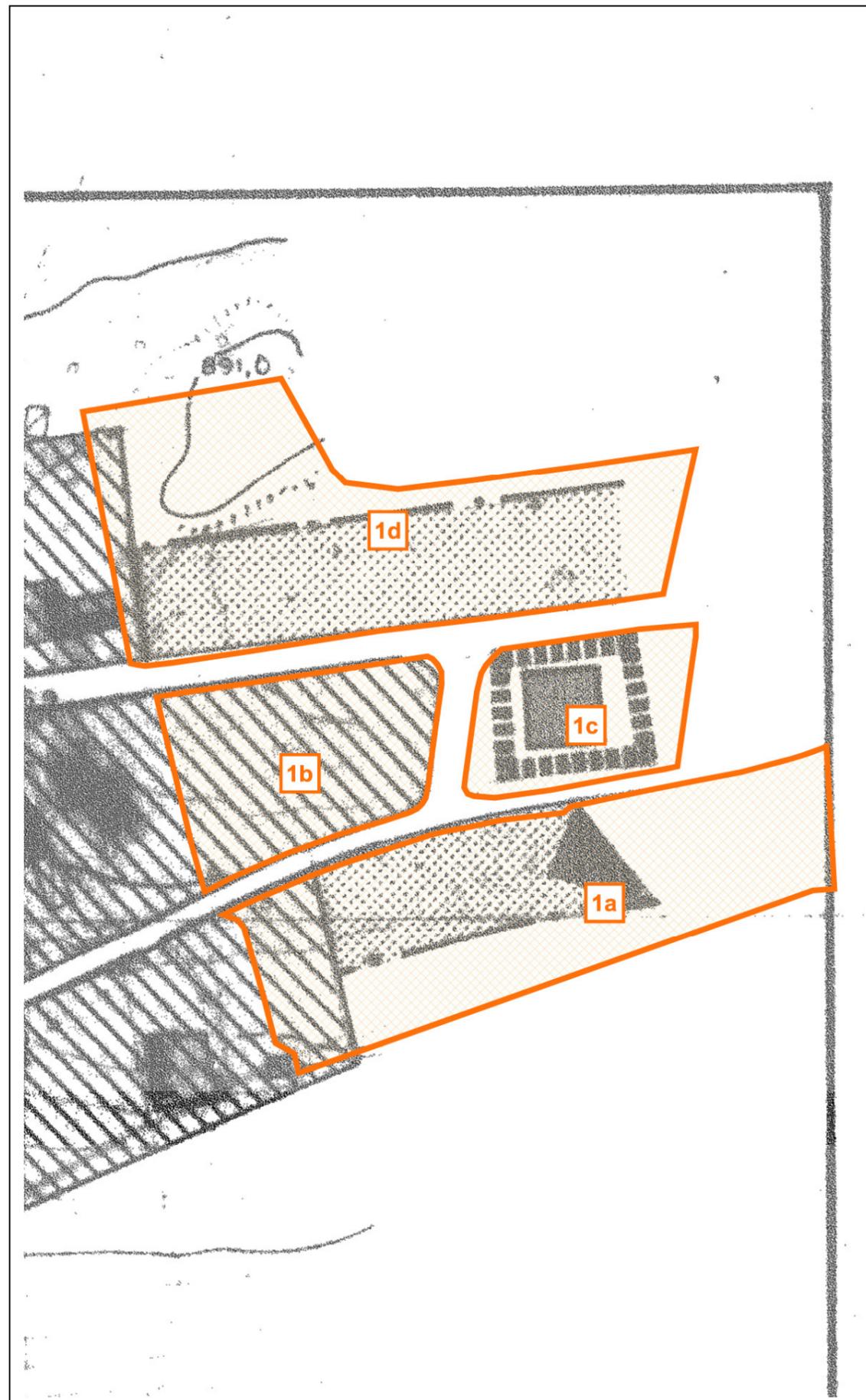
- A** Centro storico art. 29
- C1** Semintensiva di completamento
- C2** Semiestensiva di completamento
- C3** Estensiva di completamento
- C4** P.L. vigente art. 30
- G1** Ricettiva art. 31
- G2** Turistica
- G3** Campeggio
- D** Industriale-artigianale-commerciale art. 33
- Ds** Demanio sciabile art. 32
- E1** Agricola art. 34
- E2** Boschiva art. 35
- S** Standard urbanistici art. 36/37
- R** Rispetto art. 39
- It** Impianti tecnologici art. 38

- art. 31.2.5.3
- art. 30.4.6.1
- art. 52

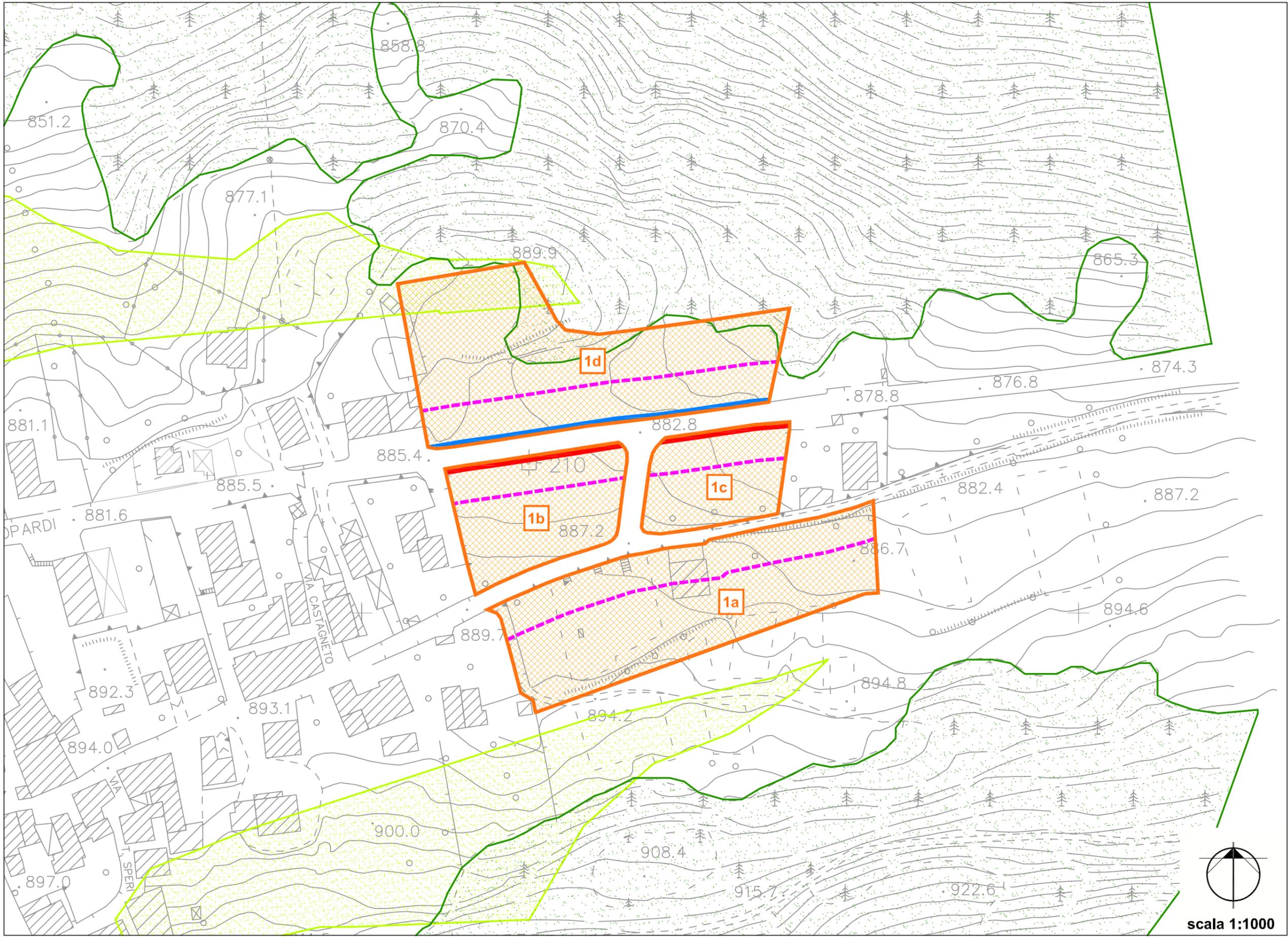
- Recupero senza permanenza di persone (vedi Prov. Regione)
- vedi Prov. Regione

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1**

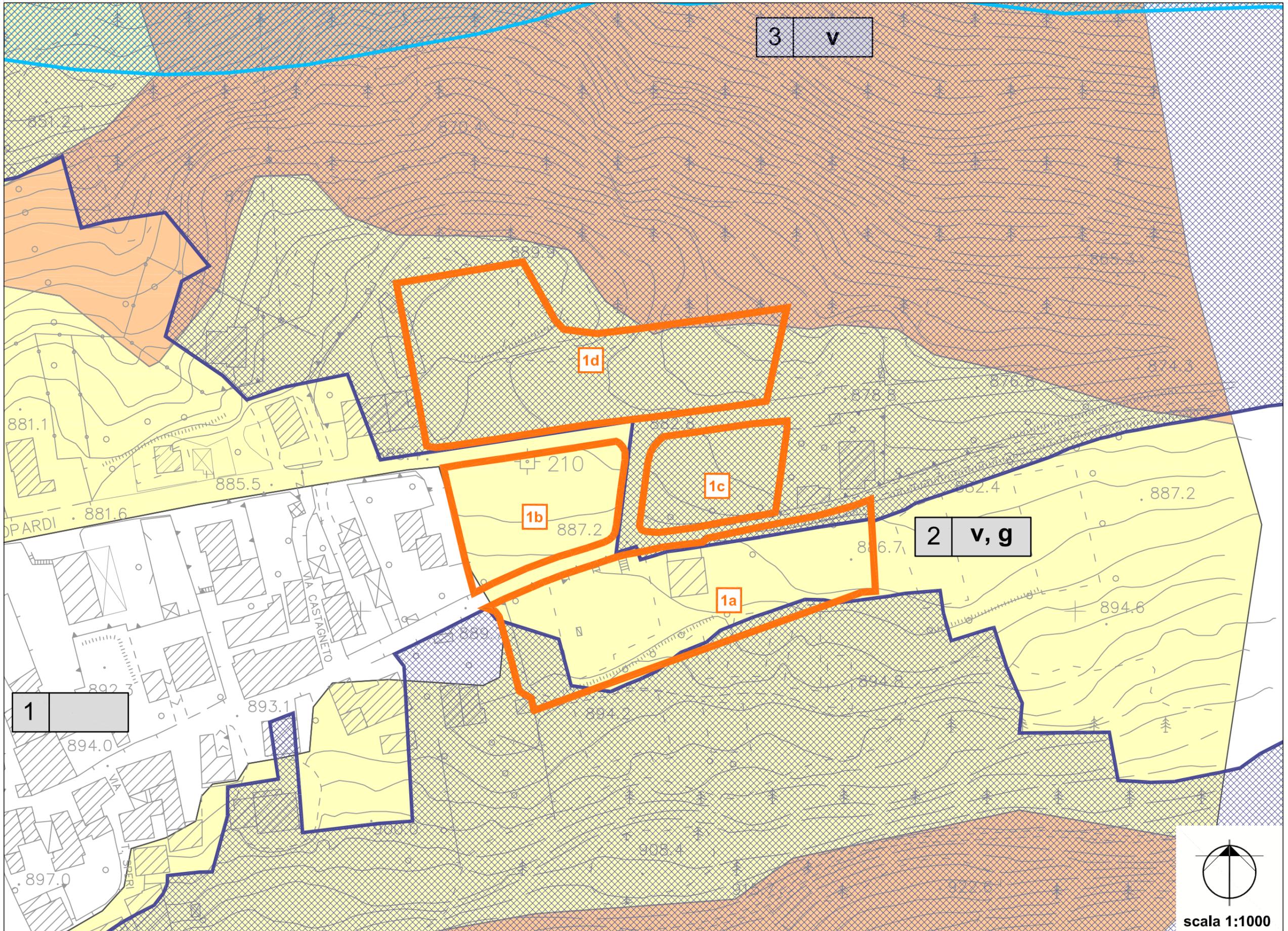
N° AREE	ZONE DA PRG	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREA (M2)
<b>1a</b>	C2 - SEMIEST. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	446,52
	E1 - AGRICOLA	Aree di trasformazione residenziale	927,35
	R - RISPETTO	Aree di trasformazione residenziale	1.743,88
<b>1b</b>	C2 - SEMIEST. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	1.423,85
<b>1c</b>	E1 - AGRICOLA	Aree di trasformazione residenziale	998,74
<b>1d</b>	C2 - SEMIEST. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	196,71
	E1 - AGRICOLA	Aree di trasformazione residenziale	1.212,73
	R - RISPETTO	Aree di trasformazione residenziale	2.024,95
		<b>TOT. AREE IN TRASFORMAZIONE</b>	
		<b>AT-R1</b>	<b>8.974,73</b>



**SANTICOLO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b/1c/1d**



**SANTICOLO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b/1c/1d**



SANTICOLO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b/1c/1d

**MATRICI DI VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

COMPATIBILITA' TERRITORIALE	SI	NO	NOTE
L'intervento era già previsto nel P.R.G.?		✓	
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi pubblici?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto elettrodotto?	✓		
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	✓		

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	POSITIVI	NEGATIVI	NEUTRI	NOTE
Acque sotterranee			✓	
Acque superficiali			✓	
Qualità dell'aria			✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale			✓	
Aree agricole			✓	
Coltivazioni di pregio			✓	
Ambiti di alto valore percettivo		✓		L'ambito rientra negli ambiti di alto valore percettivo indicati nel PTCP
Corridoi ecologici			✓	

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	SI	NO	NOTE
Acque sotterranee		✓	
Acque superficiali		✓	
Qualità dell'aria		✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale		✓	
Aree agricole		✓	
Coltivazioni di pregio		✓	
Punti di visuali del paesaggio		✓	
Corridoi ecologici		✓	

VALUTAZIONE			
	PRESSIONI ATTESE	IMPATTI POTENZIALI	VALUTAZIONE
EFFETTI SUL CONTESTO URBANO	Aumento della capacità insediativa residenziale	necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione primaria	✘
EFFETTI SUL SITO	Riduzione delle aree verdi libere	Aumento dell'indice di impermeabilizzazione locale	?
		Consumo di nuovo suolo	✘
EFFETTI IN FASE DI CANTIERE	Impatti da cantiere	Inquinamento acustico ed atmosferico da polveri e dai gas di scarico dei camion	?
		Interferenze con la viabilità locale (Via Leopardi, via Garibaldi)	✘

**Legenda Valutazione:**

Impatto nullo, non rilevante	✘
Impatto significativo	✓
Impatto rilevante	↑
Impatto dubbio, incerto	?

L'Ambito di Trasformazione AT-R3 nella frazione di Santicolo è un unico ambito a ovest dell'abitato, lungo via G. Leopardi.

**DESTINAZIONE PREVALENTE:****R residenziale****TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:****edifici singoli mono-plurifamiliari****PARAMETRI DI EDIFICABILITA':**

le massimo	<= 0,9 mc/mq
Di cui:	
le proprio	<= 0,5 mc/mq
le perequativo da U.P.	<= 0,2 mc/mq
le perequativo da dotazione pubblica	<= 0,2 mc/mq
H max	<= 10,00 ml;
N piani	<= 3;
Dc (da confini)	=> 5,00 ml;
Df (da fabbricati)	=> 10,00 ml *;
Dcs (da ciglio strada)	=> 5,00 ml **

**Superficie territoriale ambito****15.235,39 mq****Superficie residenziale****11.053,14 mq      72,55%****Aree a Standard****4.182,25 mq      27,45%****OBIETTIVI:**

Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale.

Realizzare in prossimità del cimitero e della chiesa parrocchiale idoneo spazio per parcheggi e zone attrezzate.

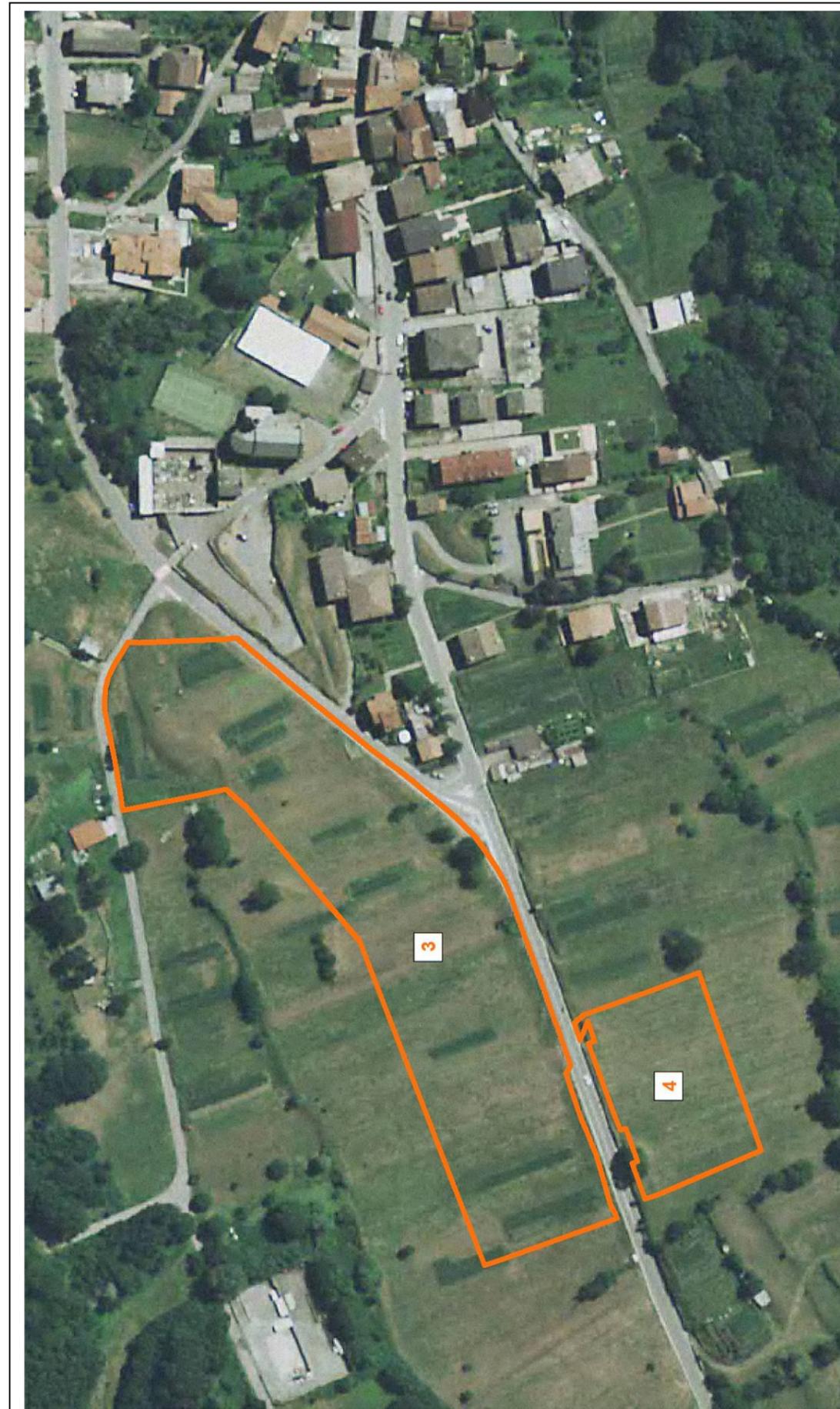
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

\* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

\*\* Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrare in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro)



**Perimetrazioni**

- Centro edificato (legge 865-71)
- Edificio in zona agricola
- Arretramento dell'edificazione
- PA Piano Attuativo
- PIP Piano insediamenti produttivi
- Zona di recupero
- Viabilita' di progetto

PERIMETRO DA CONVENZIONARE

Vedi art. 36.7.3.

**Standard**

**Sr Standard residenziali**

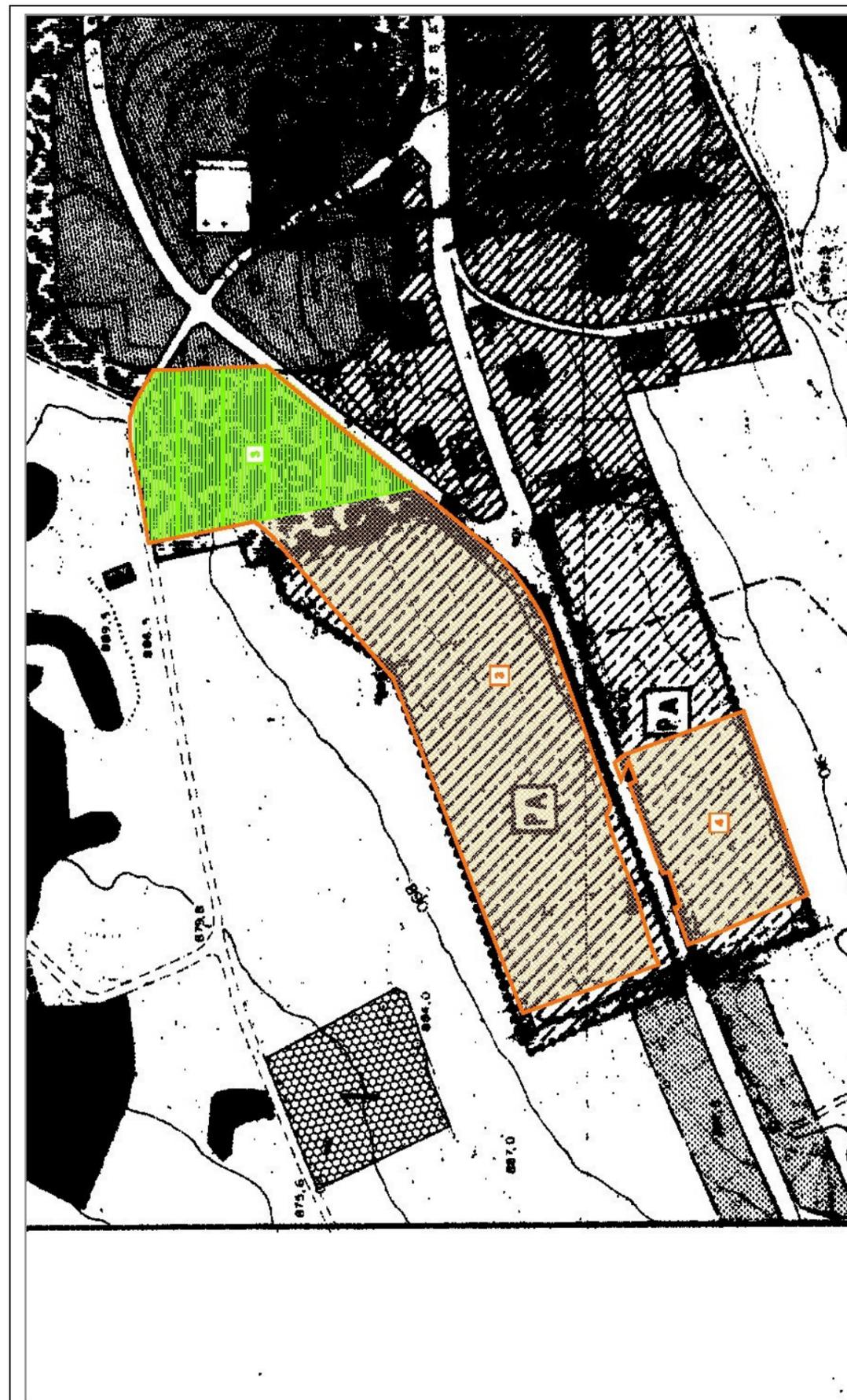
- sr1** Istruzione inferiore
- sr2** Attrezzature di interesse comune
- sr3** Verde pubblico e sport
- sr4** Parcheggi pubblici

**Sd Standard produttivi**

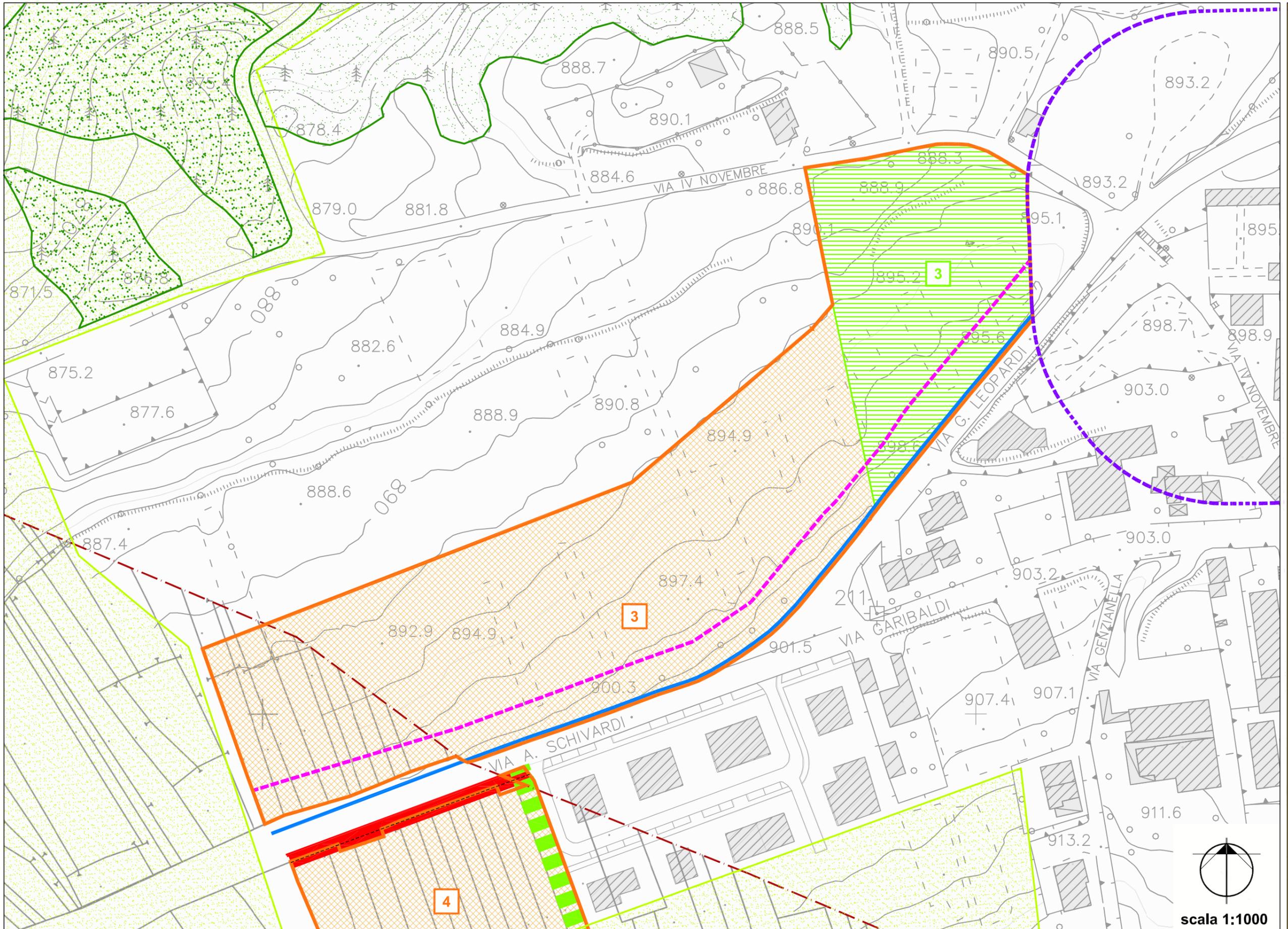
- sd1** Centri e servizi sociali, attrezzature varie
- sd2** Verde pubblico e sport
- sd3** Parcheggi pubblici

**Denominazione di zona**

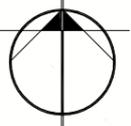
- A** Centro storico art. 29
  - C1** Semintensiva di completamento
  - C2** Semiestensiva di completamento
  - C3** Estensiva di completamento art. 30
  - C4** P.L. vigente
  - G1** Ricettiva
  - G2** Turistica
  - G3** Campeggio art. 31
  - D** Industriale-artigianale-commerciale art. 33
  - Ds** Demanio sciabile art. 32
  - E1** Agricola art. 34
  - E2** Boschiva art. 35
  - S** Standard urbanistici art. 36/37
  - R** Rispetto art. 39
  - It** Impianti tecnologici art. 38
- 
- art. 31.2.5.3
  - art. 30.4.6.1
  - art. 52
- 
- Recupero senza permanenza di persone (vedi Prov. Regione)
  - vedi Prov. Regione



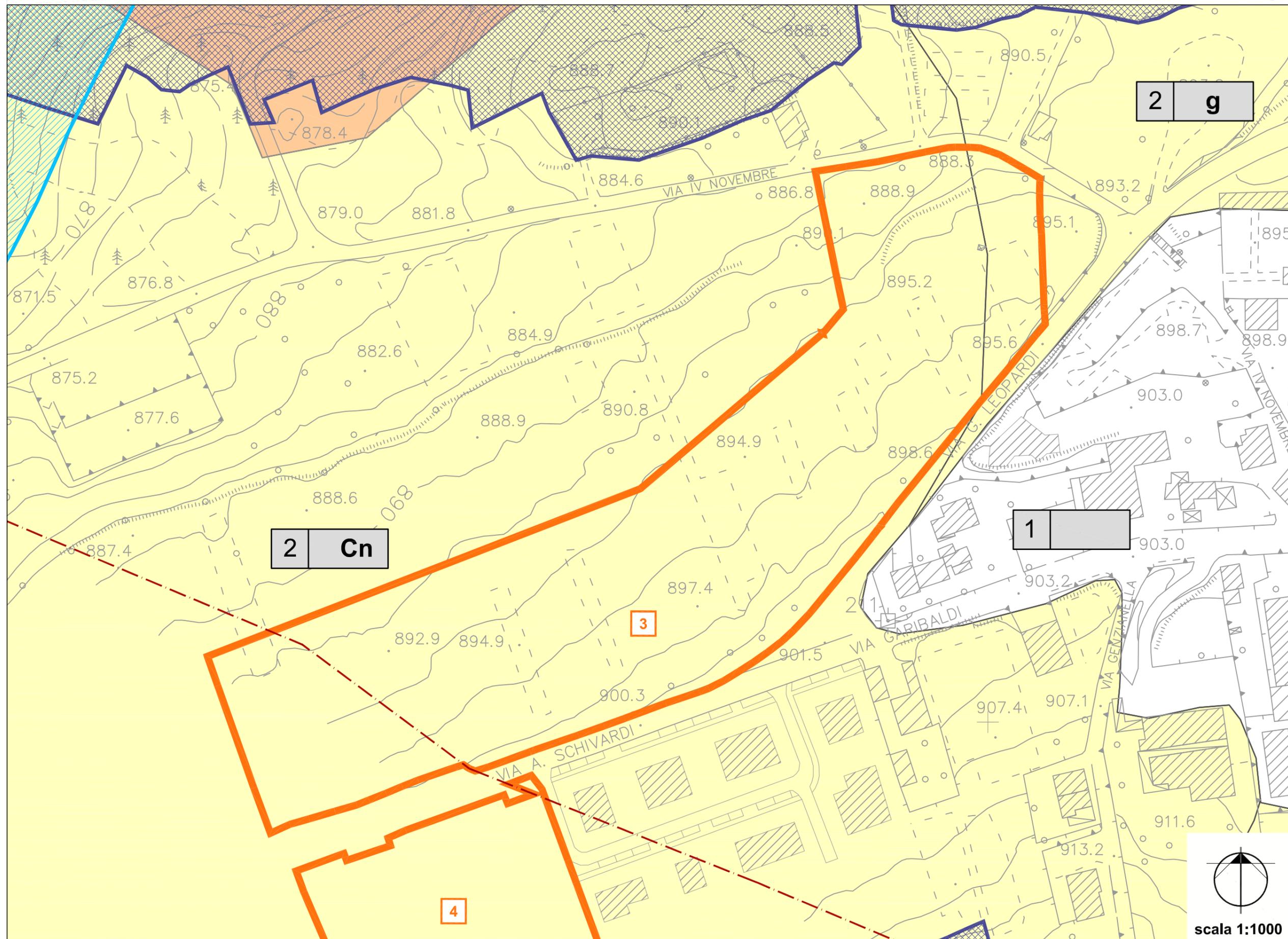
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3			
N° AREE	ZONE DA PRG	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREA (M2)
3	C3 – ESTENS. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	10.446,45
	STANDARD	Aree di trasformazione residenziale	604,69
3 Sr	STANDARD	Standard	4.182,25
<b>TOT. AREE IN TRASFORMAZIONE AT-R3</b>			<b>15.235,39</b>



SANTICOLO - AT-R3



scala 1:1000



SANTICOLO - AT-R3

**MATRICI DI VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

COMPATIBILITA' TERRITORIALE	SI	NO	NOTE
L'intervento era già previsto nel P.R.G.?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi pubblici?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto elettrodotto?	✓		
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	✓		

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	POSITIVI	NEGATIVI	NEUTRI	NOTE
Acque sotterranee			✓	
Acque superficiali			✓	
Qualità dell'aria			✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale			✓	
Aree agricole			✓	
Coltivazioni di pregio			✓	
Ambiti di alto valore percettivo		✓		L'ambito rientra negli ambiti di alto valore percettivo indicati nel PTCP
Corridoi ecologici			✓	

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	SI	NO	NOTE
Acque sotterranee		✓	
Acque superficiali		✓	
Qualità dell'aria		✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale		✓	
Aree agricole		✓	
Coltivazioni di pregio		✓	
Punti di visuali del paesaggio		✓	
Corridoi ecologici		✓	

VALUTAZIONE			
	PRESSIONI ATTESE	IMPATTI POTENZIALI	VALUTAZIONE
EFFETTI SUL CONTESTO URBANO	Aumento della capacità insediativa residenziale	necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria	x
EFFETTI SUL SITO	Riduzione delle aree verdi libere	Aumento dell'indice di impermeabilizzazione locale	?
		Consumo di nuovo suolo	x
EFFETTI IN FASE DI CANTIERE	Impatti da cantiere	Inquinamento acustico ed atmosferico da polveri e dai gas di scarico dei camion	?
		Interferenze con la viabilità locale (via Leopardi, via Schivardi)	x

**Legenda Valutazione:**

Impatto nullo, non rilevante	x
Impatto significativo	✓
Impatto rilevante	↑
Impatto dubbio, incerto	?

## SANTICOLO

## AT-R4

L'Ambito di Trasformazione AT-R4 nella frazione di Santicolo è un unico ambito collocato a ovest dell'abitato, lungo via G. Leopardi.

**DESTINAZIONE PREVALENTE:**

**R residenziale**

**TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:**

**edifici singoli mono-plurifamiliari**

**PARAMETRI DI EDIFICABILITA':**

le massimo	<= 0,9 mc/mq
Di cui:	
le proprio	<= 0,5 mc/mq
le perequativo da U.P.	<= 0,2 mc/mq
le perequativo da dotazione pubblica	<= 0,2 mc/mq
H max	<= 10,00 ml;
N piani	<= 3;
Dc (da confini)	=> 5,00 ml;
Df (da fabbricati)	=> 10,00 ml *;
Dcs (da ciglio strada)	=> 5,00 ml **

**Superficie territoriale ambito**

**3.324,43 mq**

**Superficie residenziale**

**3.324,43 mq**

**100%**

**OBIETTIVI:**

Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale.

Realizzare strada di penetrazione ai lotti agricoli-boscati, dotare il fronte su via Leopardi di idonei spazi a parcheggio

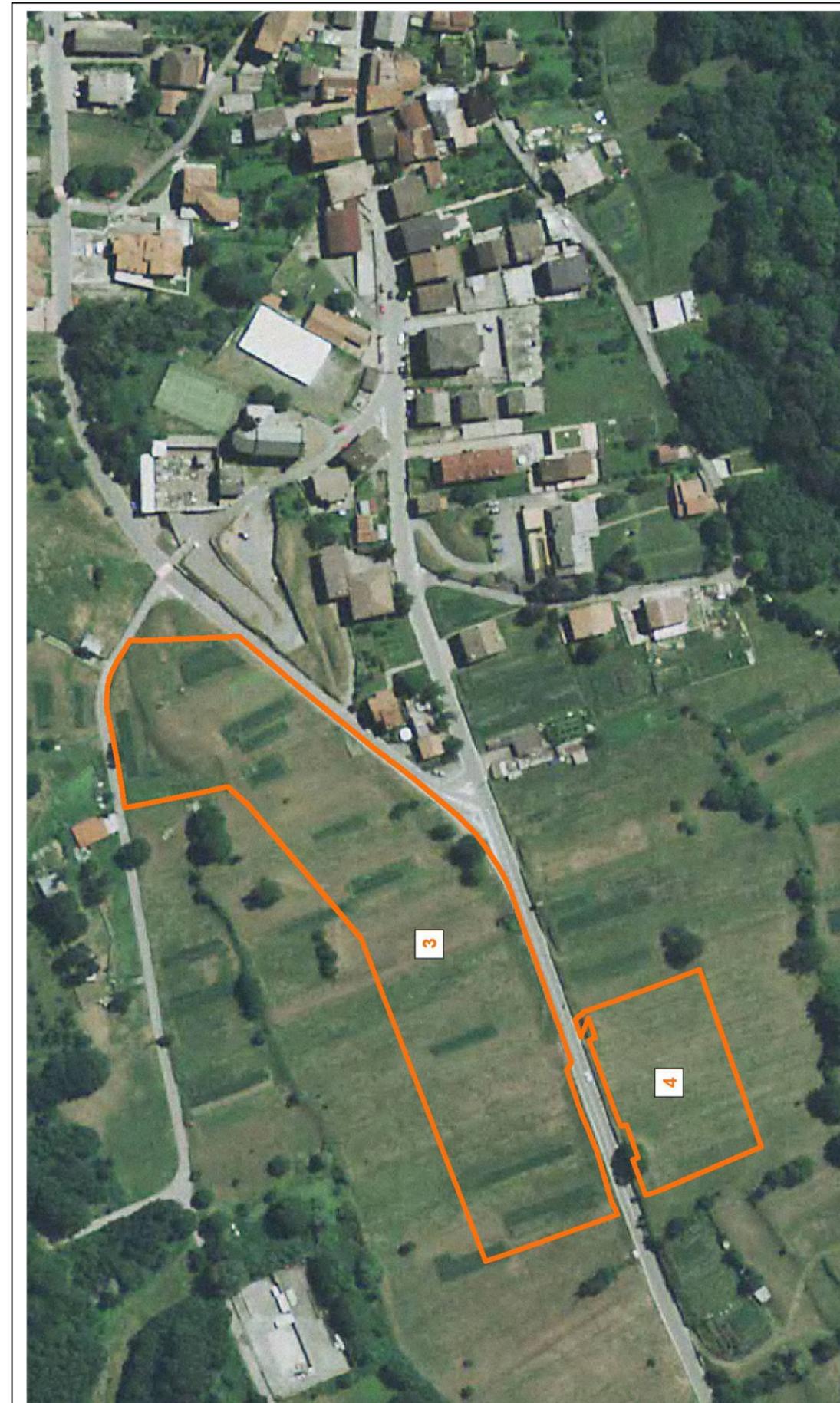
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

\* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

\*\* Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrare in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro)



**SANTICOLO - AT-R4**

**Perimetrazioni**

-  Centro edificato (legge 865-71)
-  Edificio in zona agricola
-  Arretramento dell'edificazione
-  **PA** Piano Attuativo
-  **PIP** Piano insediamenti produttivi
-  Zona di recupero
-  Viabilita' di progetto

 PERIMETRO DA CONVENZIONARE

 Vedi art. 36.7.3.

**Standard**

**Sr Standard residenziali**

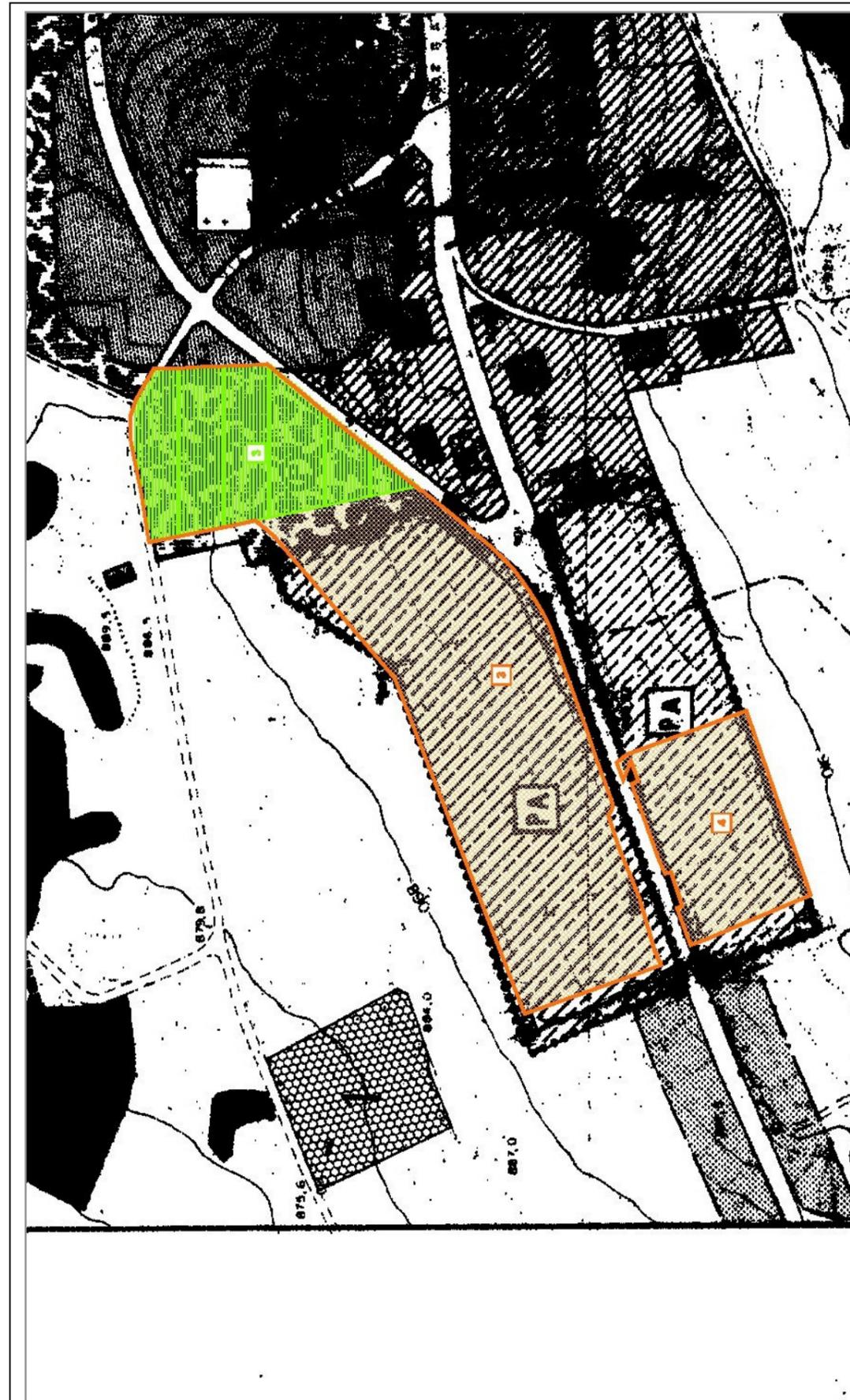
- sr1**  Istruzione inferiore
- sr2**  Attrezzature di interesse comune
- sr3**  Verde pubblico e sport
- sr4**  Parcheggi pubblici

**Sd Standard produttivi**

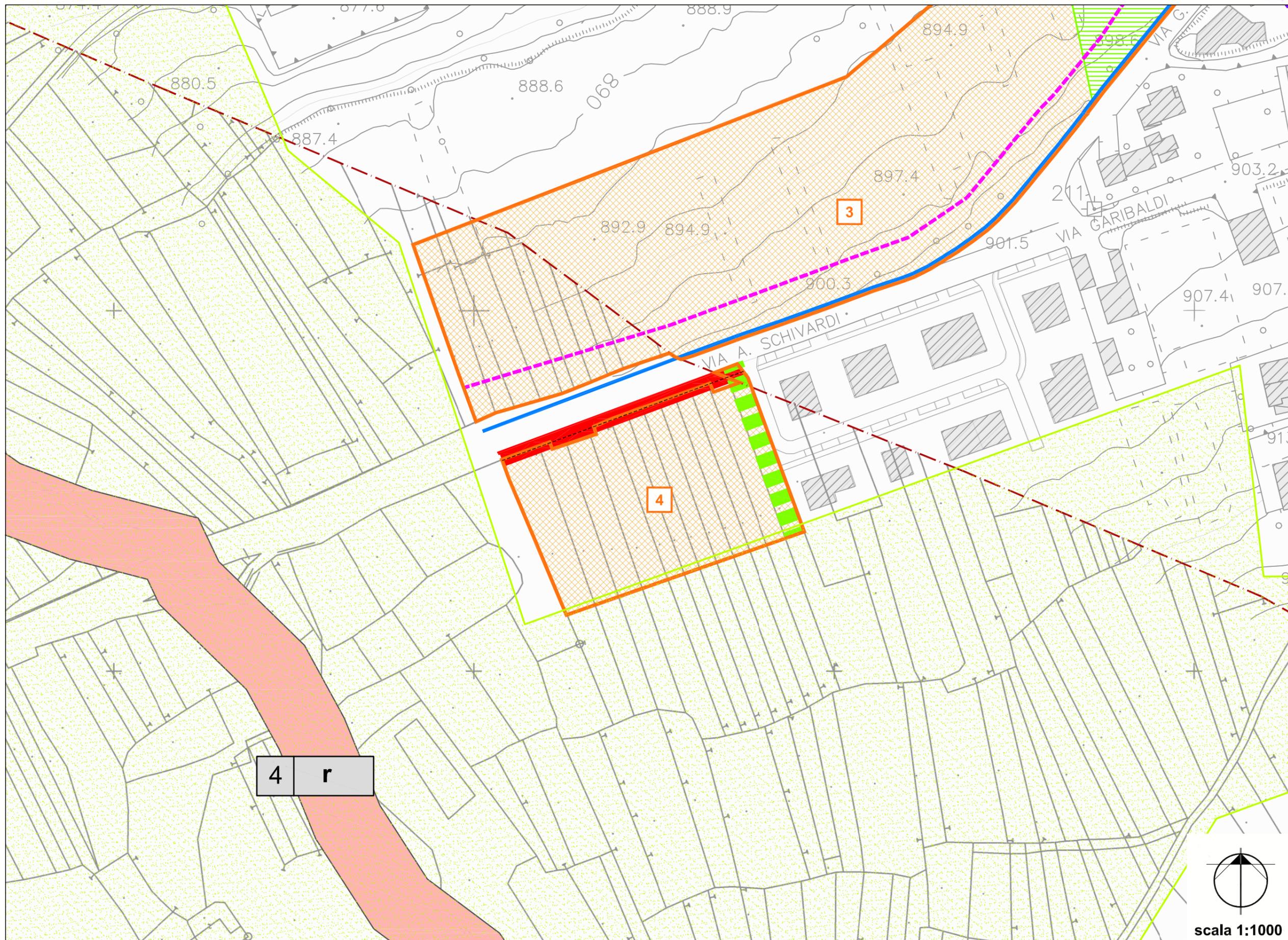
- sd1**  Centri e servizi sociali, attrezzature varie
- sd2**  Verde pubblico e sport
- sd3**  Parcheggi pubblici

**Denominazione di zona**

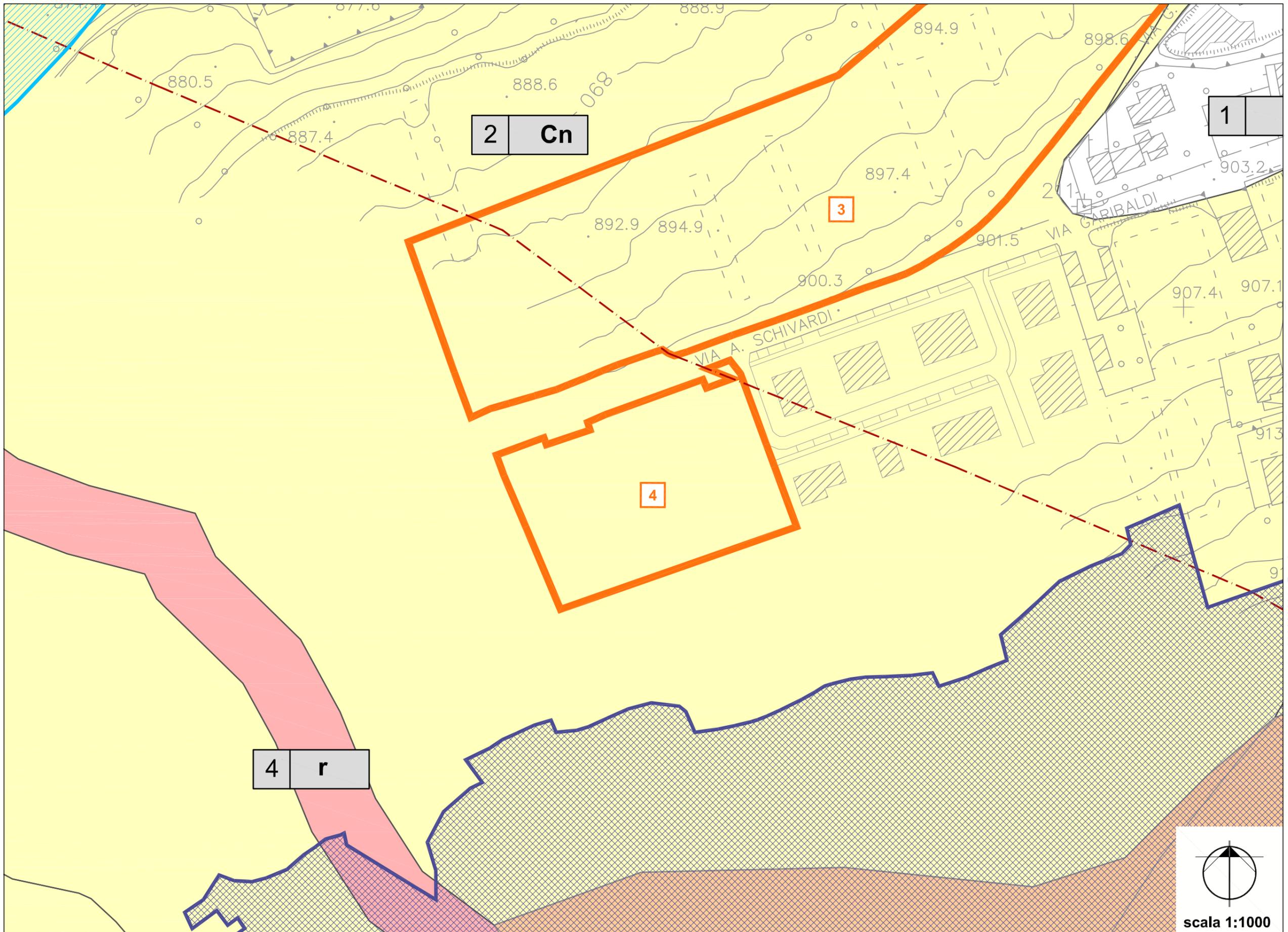
- A**  Centro storico art. 29
  - C1**  Semintensiva di completamento
  - C2**  Semiestensiva di completamento
  - C3**  Estensiva di completamento art. 30
  - C4**  P.L. vigente
  - G1**  Ricettiva
  - G2**  Turistica art. 31
  - G3**  Campeggio
  - D**  Industriale-artigianale-commerciale art. 33
  - Ds**  Demanio sciabile art. 32
  - E1**  Agricola art. 34
  - E2**  Boschiva art. 35
  - S**  Standard urbanistici art. 36/37
  - R**  Rispetto art. 39
  - It**  Impianti tecnologici art. 38
- 
-  art. 31.2.5.3
  -  art. 30.4.6.1
  -  art. 52
  -  Recupero senza permanenza di persone (vedi Prov. Regione)
  -  vedi Prov. Regione



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4			
N° AREE	ZONE DA PRG	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREA (M2)
4	C3 – ESTENS. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	3.224,43
		<b>TOT. AREE IN TRASFORMAZIONE AT-R4</b>	<b>3.224,43</b>



SANTICOLO - AT-R4



SANTICOLO - AT-R4

**MATRICI DI VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

COMPATIBILITA' TERRITORIALE	SI	NO	NOTE
L'intervento era già previsto nel P.R.G.?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi pubblici?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto elettrodotto?	✓		
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	✓		

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	POSITIVI	NEGATIVI	NEUTRI	NOTE
Acque sotterranee			✓	
Acque superficiali			✓	
Qualità dell'aria			✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale			✓	
Aree agricole			✓	
Coltivazioni di pregio			✓	
Ambiti di alto valore percettivo		✓		L'ambito rientra negli ambiti di alto valore percettivo indicati nel PTCP
Corridoi ecologici			✓	

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	SI	NO	NOTE
Acque sotterranee		✓	
Acque superficiali		✓	
Qualità dell'aria		✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale		✓	
Aree agricole		✓	
Coltivazioni di pregio		✓	
Punti di visuali del paesaggio		✓	
Corridoi ecologici		✓	

VALUTAZIONE			
	PRESSIONI ATTESE	IMPATTI POTENZIALI	VALUTAZIONE
EFFETTI SUL CONTESTO URBANO	Aumento della capacità insediativa residenziale	necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione primaria	x
EFFETTI SUL SITO	Riduzione delle aree verdi libere	Aumento dell'indice di impermeabilizzazione locale	?
		Consumo di nuovo suolo	x
EFFETTI IN FASE DI CANTIERE	Impatti da cantiere	Inquinamento acustico ed atmosferico da polveri e dai gas di scarico dei camion	?
		Interferenze con la viabilità locale (via Schivardi)	x

**Legenda Valutazione:**

Impatto nullo, non rilevante	x
Impatto significativo	✓
Impatto rilevante	↑
Impatto dubbio, incerto	?

**LOMBRO****AT-R1**

L'Ambito di Trasformazione AT-R1 nella frazione di Lombro è posto ad est dell'abitato, suddiviso in due sottoambiti 1a e 1b dalla SS. N.39 del Passo d'Aprica.

**DESTINAZIONE PREVALENTE:**

**R residenziale**

**TIPOLOGIA DELL'EDIFICATO:**

**edifici singoli mono-plurifamiliari**

**PARAMETRI DI EDIFICABILITA':**

le massimo	<= 0,9 mc/mq
Di cui:	
le proprio	<= 0,5 mc/mq
le perequativo da U.P.	<= 0,2 mc/mq
le perequativo da dotazione pubblica	<= 0,2 mc/mq
H max	<= 10,00 ml;
N piani	<= 3;
Dc (da confini)	=> 5,00 ml;
Df (da fabbricati)	=> 10,00 ml *;
Dcs (da ciglio strada)	=> 5,00 ml **

**Superficie territoriale ambito**

**4.396,62 mq**

**Superficie residenziale**

**1.074,88 mq (sottoambito 1a)**

**3.321,74 mq (sottoambito 1b)**

**Per un totale di 4.396,62 mq 100%**

**OBIETTIVI:**

Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale.

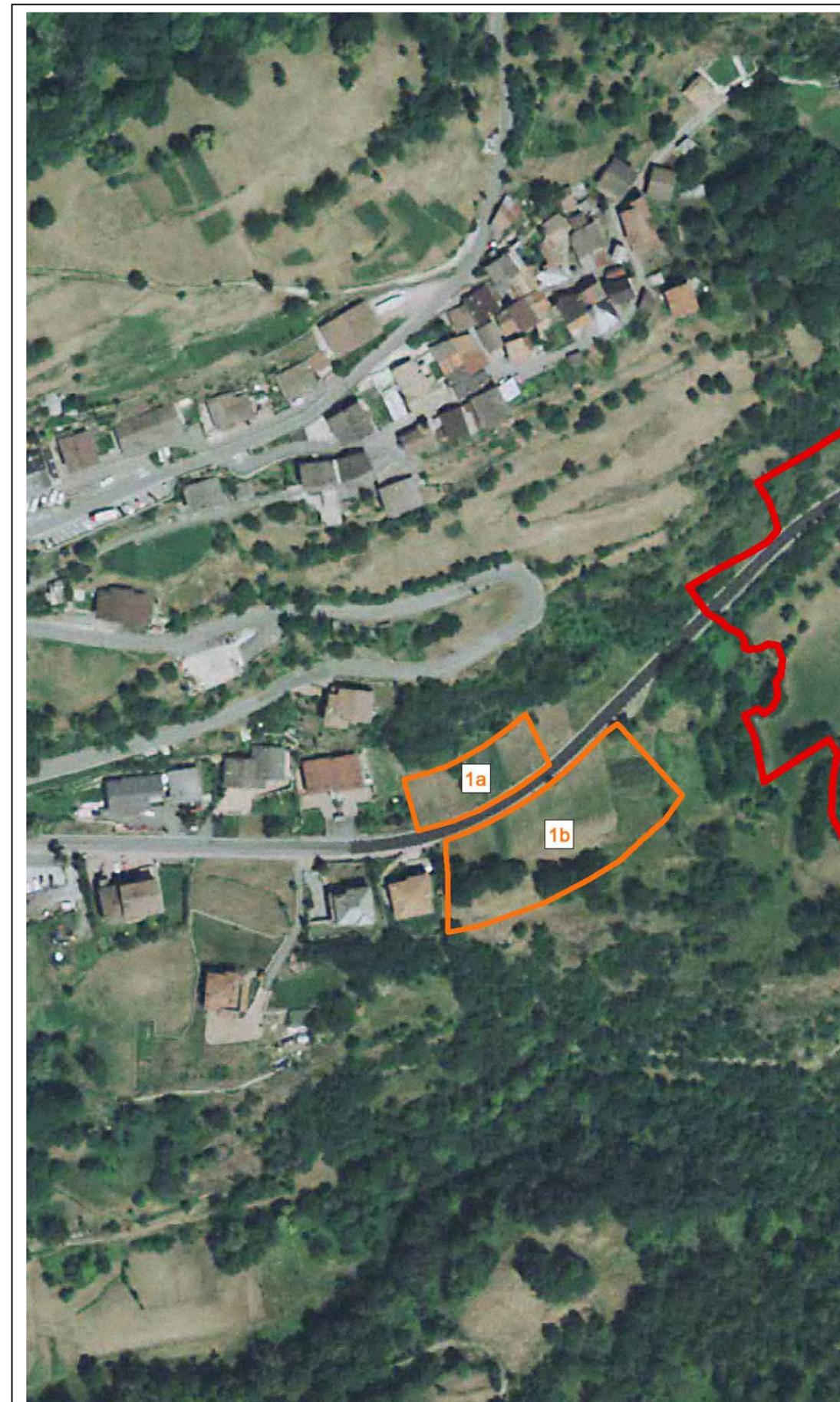
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

\* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

\*\* Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard (urbanizzazioni secondarie art. 21 NTA) indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrate in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti (urbanizzazioni primarie art. 20 NTA) prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui, come nel caso degli ambiti previsti a San Pietro)



**LOMBRO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b**

**Perimetrazioni**

- Centro edificato (legge 865-71)
- Edificio in zona agricola
- Arretramento dell'edificazione
- PA Piano Attuativo
- PIP Piano insediamenti produttivi
- Zona di recupero
- Viabilità di progetto

PERIMETRO DA CONVENZIONARE

Vedi art. 36.7.3.

**Standard**

**Sr Standard residenziali**

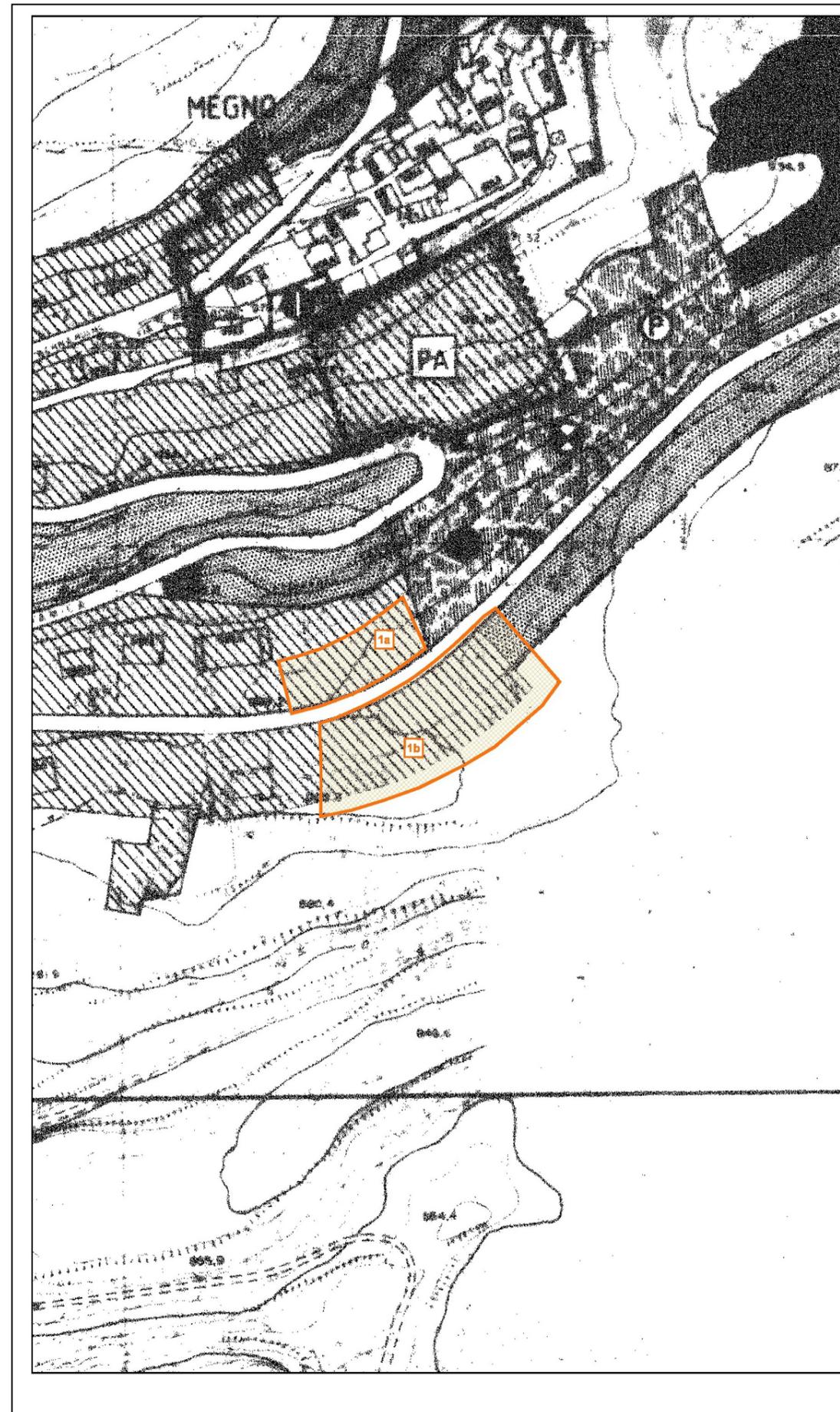
- sr1** Istruzione inferiore
- sr2** Attrezzature di interesse comune
- sr3** Verde pubblico e sport
- sr4** Parcheggi pubblici

**Sd Standard produttivi**

- sd1** Centri e servizi sociali, attrezzature varie
- sd2** Verde pubblico e sport
- sd3** Parcheggi pubblici

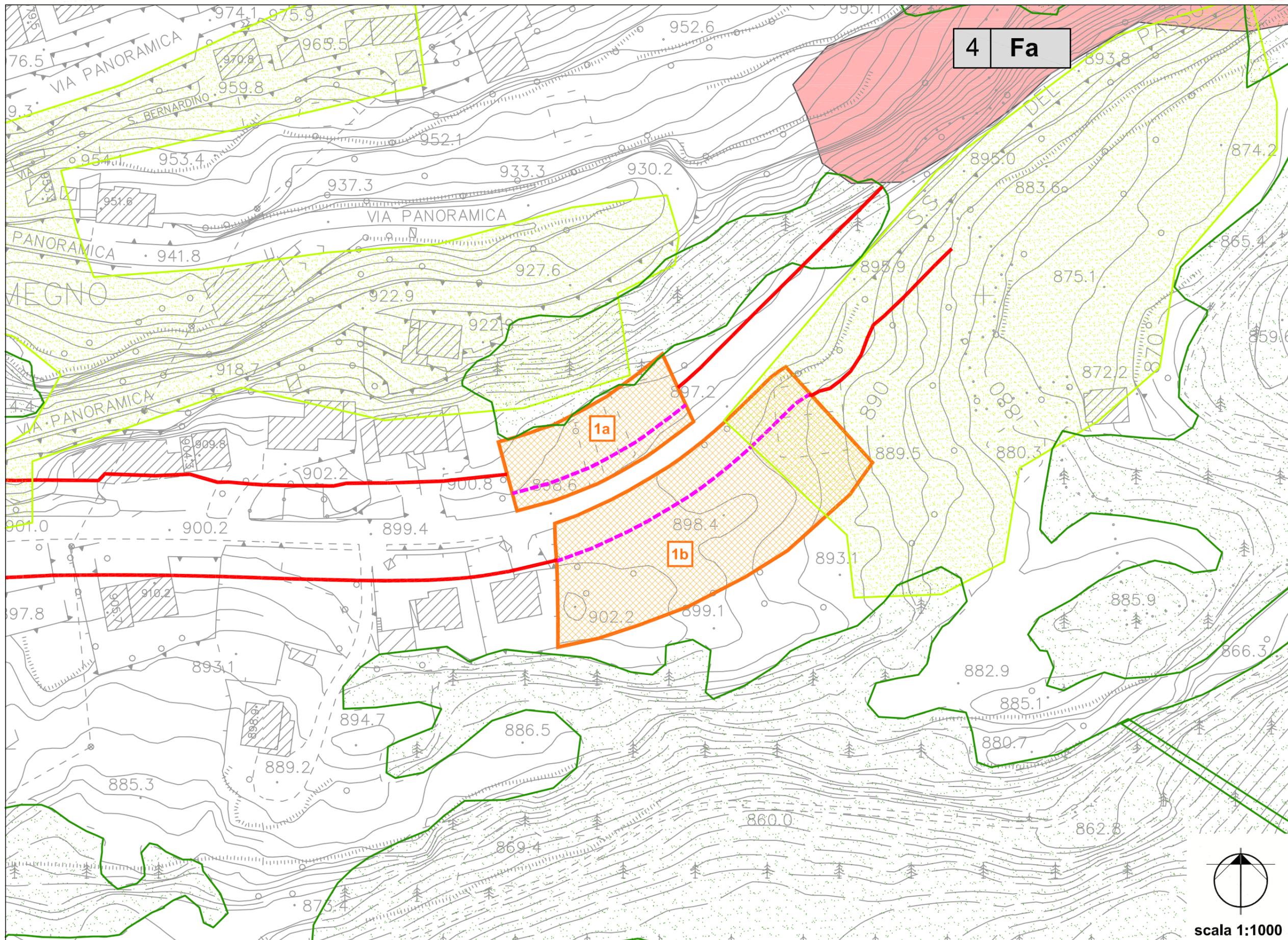
**Denominazione di zona**

- A** Centro storico art. 29
  - C1** Semintensiva di completamento
  - C2** Semiestensiva di completamento art. 30
  - C3** Estensiva di completamento
  - C4** P.L. vigente
  - G1** Ricettiva art. 31
  - G2** Turistica
  - G3** Campeggio
  - D** Industriale-artigianale-commerciale art. 33
  - Ds** Demanio sciabile art. 32
  - E1** Agricola art. 34
  - E2** Boschiva art. 35
  - S** Standard urbanistici art. 36/37
  - R** Rispetto art. 39
  - It** Impianti tecnologici art. 38
- 
- art. 31.2.5.3
  - art. 30.4.6.1
  - art. 52
- 
- Recupero senza permanenza di persone (vedi Prov. Regione)
  - vedi Prov. Regione

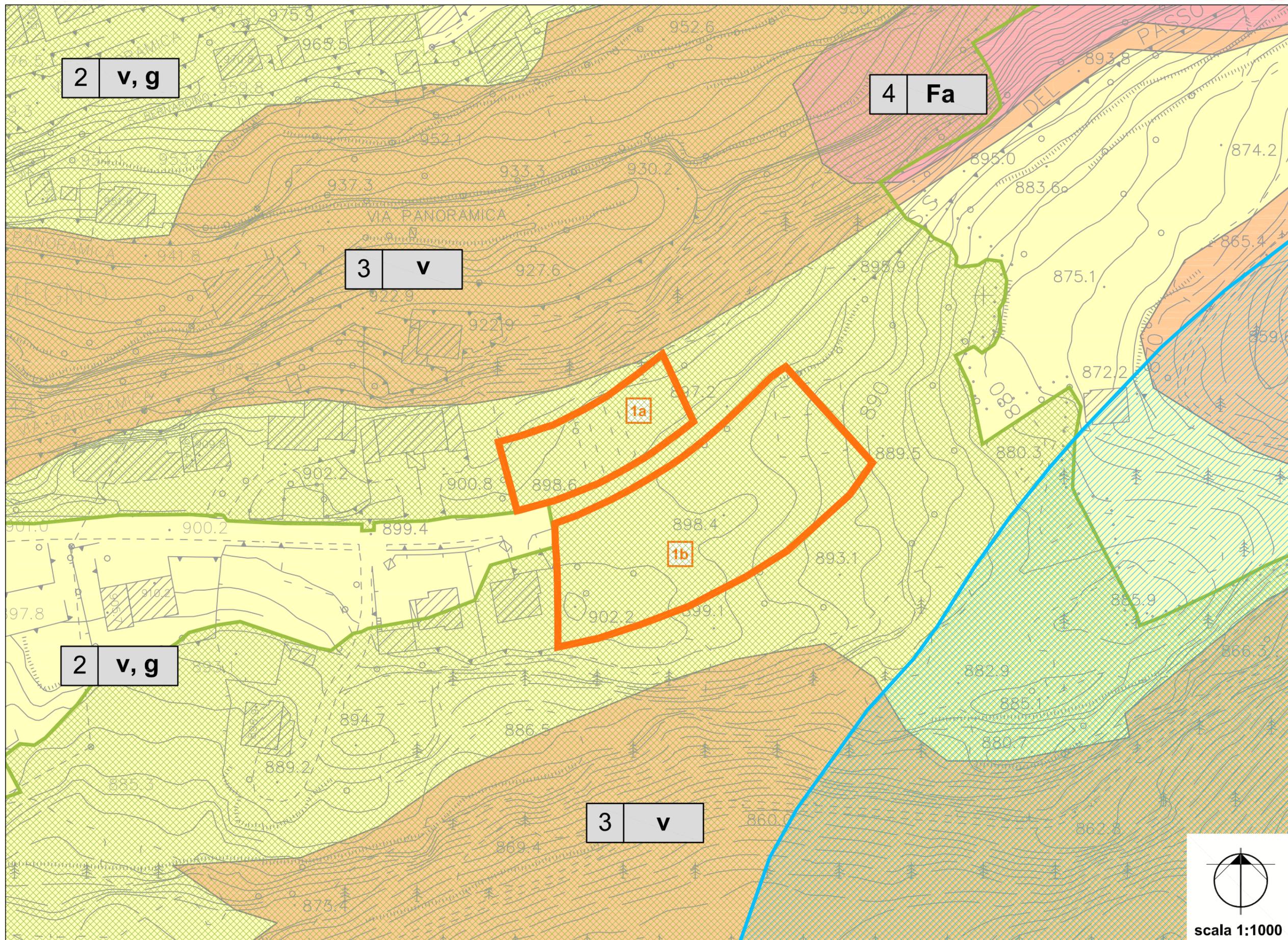


AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1			
N° AREE	ZONE DA PRG	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREA (M2)
1a	C2 - SEMIEST. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	1.074,88
1b	C2 - SEMIEST. COMPL.	Aree di trasformazione residenziale	2.422,64
	E1 - AGRICOLA	Aree di trasformazione residenziale	685,82
	R - RISPETTO	Aree di trasformazione residenziale	213,28
		<b>TOT. AREE IN TRASFORMAZIONE AT-R1</b>	<b>4.396,62</b>

**LOMBRO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b**



LOMBRO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b



LOMBRO - AT-R1 - SOTTOAMBITI: 1a/1b

**MATRICI DI VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

COMPATIBILITA' TERRITORIALE	SI	NO	NOTE
L'intervento era già previsto nel P.R.G.?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi pubblici?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	✓		
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto elettrodotto?	✓		
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	✓		

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	POSITIVI	NEGATIVI	NEUTRI	NOTE
Acque sotterranee			✓	
Acque superficiali			✓	
Qualità dell'aria			✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale			✓	
Aree agricole		✓		L'ambito intercetta le aree agricole strategiche individuate dal PTCP
Coltivazioni di pregio			✓	
Ambiti di alto valore percettivo		✓		L'ambito rientra negli ambiti di alto valore percettivo indicati nel PTCP
Corridoi ecologici			✓	

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	SI	NO	NOTE
Acque sotterranee		✓	
Acque superficiali		✓	
Qualità dell'aria		✓	
Vegetazione arbustiva e ripariale		✓	
Aree agricole		✓	
Coltivazioni di pregio		✓	
Punti di visuali del paesaggio		✓	
Corridoi ecologici		✓	

VALUTAZIONE			
	PRESSIONI ATTESE	IMPATTI POTENZIALI	VALUTAZIONE
EFFETTI SUL CONTESTO URBANO	Aumento della capacità insediativa residenziale		
EFFETTI SUL SITO	Riduzione delle aree verdi libere	Aumento dell'indice di impermeabilizzazione locale	?
		Consumo di nuovo suolo	x
EFFETTI IN FASE DI CANTIERE	Impatti da cantiere	Inquinamento acustico ed atmosferico da polveri e dai gas di scarico dei camion	?
		Interferenze con la viabilità locale (SS39 Passo di Aprica)	x

**Legenda Valutazione:**

Impatto nullo, non rilevante	x
Impatto significativo	✓
Impatto rilevante	↑
Impatto dubbio, incerto	?