

comune di gianico

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 9 del 22/04/2010

documento di piano  
schede degli ambiti di trasformazione

dp c

febbraio 2014

**variante n.1 / 2014** 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 • arch. maura bellicini • arch. elena palestri • arch. ariela rivetta

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

maura bellicini  
architetto  
via g. mozzi, 3 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

elena palestri  
architetto  
via aria libero, 2 - 25047 stafio b.t. -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
2256

ariela rivetta  
architetto  
via montiglio, 37a - 25043 breno -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

## Rapporto Preliminare

ing. marcella salvetti

## Studio di Incidenza e Studio agronomico-forestale

dott. for. marco sangalli

aggiornamenti

il responsabile  
del procedimento  
mario pendoli

il sindaco  
mario pendoli

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

collaborazione

## Schede degli ambiti di trasformazione

LEGENDA:

**a,b,c, d, e,** parte eliminata**a,b,c, d, e,** parte modificata

Legenda ..... pag. 1

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO** pag.3

Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.A.n1_P.A.r.1 .....	pag. 5
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.A.n2_P.A.r.2.....	pag. 7
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.A.n3_P.A.r.3.....	pag. 9
Piano per l'edilizia convenzionata_PEC .....	pag. 11
Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.A.n1_P.A.p.1 .....	pag. 13
Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.A.n2_P.A.p.2.....	pag. 15

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO** pag.17

Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.1 .....	pag. 19
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.2 .....	pag. 21
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.3 .....	pag. 23
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.4 .....	pag. 25
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.5 .....	pag. 27
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.6 .....	pag. 29
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.7 .....	pag. 31
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.8 .....	pag. 33
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.9 .....	pag. 35
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.10 .....	pag. 37
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.11 .....	pag. 39
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.12 .....	pag. 41
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.13 .....	pag. 43
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.15 .....	pag. 45

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI** pag.47








Ambito di trasformazione a servizi n.2.....	pag. 49
---	---------




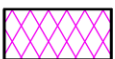

# LEGENDA

## SISTEMA INSEDIATIVO

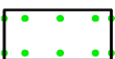

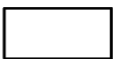
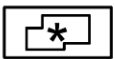
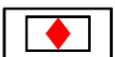
### ambiti residenziali

	<b>A</b> nuclei di antica formazione
	<b>B1</b> ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
	<b>B2</b> ambiti residenziali esistenti e di completamento edilizio
	<b>VD</b> ambiti residenziali a volumetria definita
	ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento
	ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo
	ambito di trasformazione residenziale soggetto a edilizia pubblica convenzionata

### ambiti industriali e artigianali D

	<b>D 1</b> ambiti industriali esistenti
	<b>D2</b> ambiti artigianali e commerciali esistenti e di completamento
	ambito di trasformazione produttiva soggetto a piano attuativo

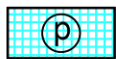
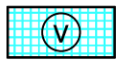
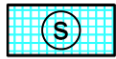
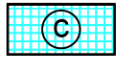
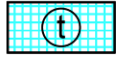
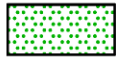


## SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

	<b>E1</b> area agricola di fondovalle
	<b>E1/1</b> area agricola di valore paesaggistico
	<b>E2</b> area agropastorale - boschiva
	edifici residenziali in aree agricole
	unità produttive agricole in zona di rispetto dell'abitato


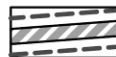
### legenda ambiti di trasformazione

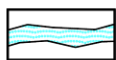
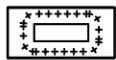

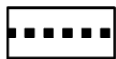
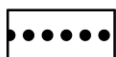
	superficie fondiaria residenziale
	superficie fondiaria produttiva
	spazi di sosta e di parcheggio
	zona a verde pubblico

## SISTEMA DEI SERVIZI

	spazi di sosta e di parcheggio
	zona a verde pubblico
	zone sportive
	zone per attrezzature comuni
	zone per attrezzature tecnico distributive
	rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
	percorsi ciclo-pedonali esistenti
	percorsi ciclo-pedonali di progetto

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

	zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale
	zone ferroviarie e relative zone di rispetto

	zone d'acqua
	zone a vincolo cimiteriale
	vincolo idrogeologico
	confine centro storico
	confine comunale

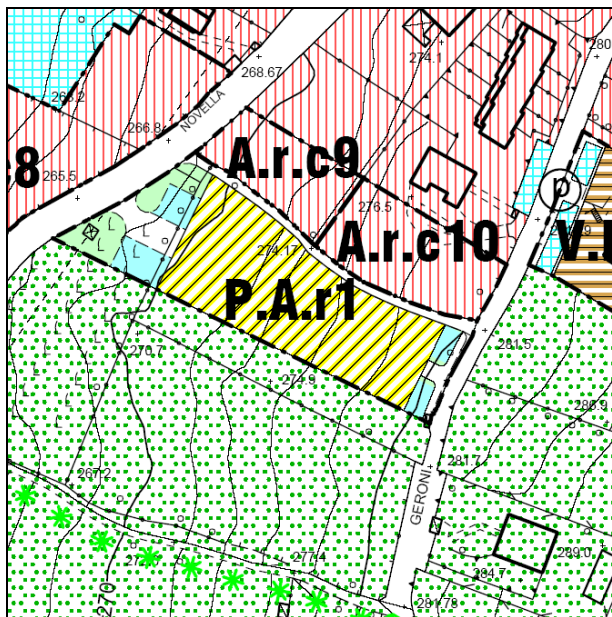




# AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.1 - P.A.r1



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Sip superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	H altezza max	V volume max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n°	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>
3.669,25	0,30	22,02	1.100,78	220,16	330,23	337,10	373,85	556,35	2.401,95	9	3.302,31

### PAr1 – via Novella, via Geroni

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

L'area si colloca a margine dell'edificato tra via Novella e via Geroni.

All'interno del piano attuativo sono previste aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno: le aree a parcheggio sono collocate su entrambe le vie, mentre l'area verde trova collocazione verso la via Novella.

La nuova viabilità interna all'AdT vede la previsione di un breve tratto stradale di accesso alle abitazioni e di un percorso di connessione tra via Novella e via Geroni.

NOTA: ambito aggiuntivo.

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- nelle porzioni ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico molto elevato (zona 2) sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art.50 delle NdA del PAI.

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono:
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

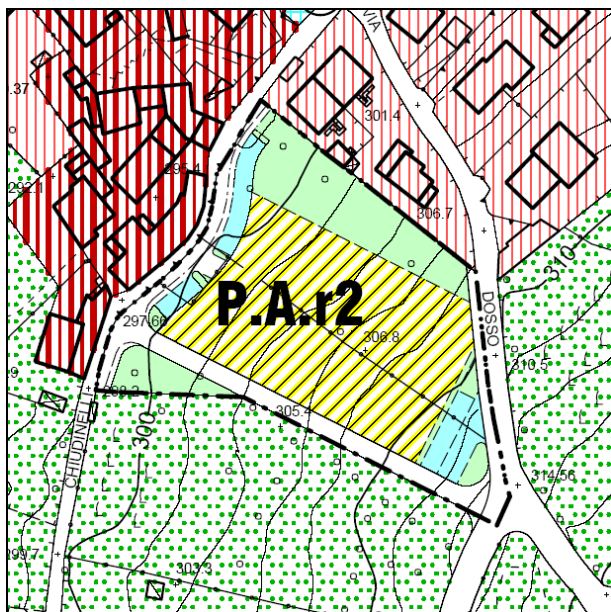
- eventuali opere di mitigazione degli effetti;
- contenere la riduzione del vigneto presente.



***vista da via geroni***



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.2 - P.A.r2



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	H altezza max	V volume max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n°	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>
6.273,05	0,30	37,64	1.881,92	376,38	564,57	1.234,90	588,65	1.259,25	3.190,25	9	5.645,76

### PAR2 – via Dosso, via Chiudinelli

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

Con l'attuazione dell'AdT sono previsti allargamenti stradali lungo via Dosso e via Chiudinelli e la realizzazione di aree a verde ed a parcheggio. Le aree per la sosta risultano accessibili da entrambe le vie di confine dell'AdT, mentre le aree a verde sono previste in sostanza in adiacenza all'edificato.

Il progetto attuativo vede inoltre la previsione di una strada di penetrazione ed accesso alle abitazioni, viabilità di connessione tra via Dosso e via Chiudinelli.

NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".
- nelle porzioni ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico molto elevato (zona 2) sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art.50 delle NdA del PAI.

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

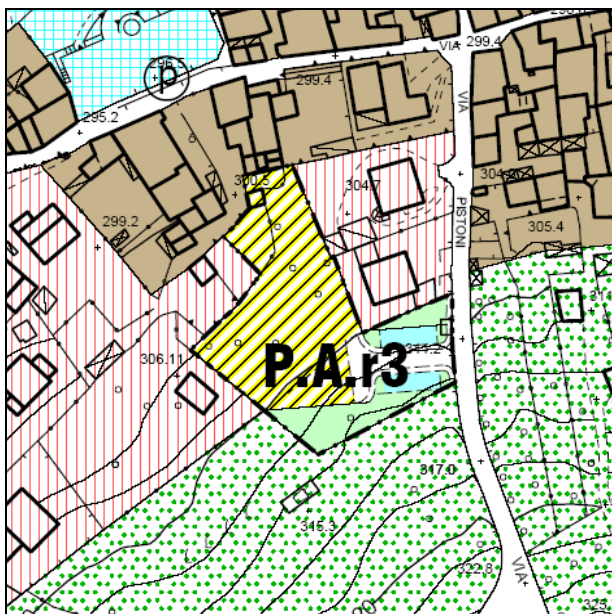
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



**vista da via dosso**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.3 - P.A.r3



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	H altezza max	V volume max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n <sup>o</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>
2.730,50	0,30	16,38	819,15	163,86	245,75	290,00	330,30	303,25	1.807,05	9	2.457,45

### PAr3 – via Pistoni

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

L'accessibilità all'ambito è garantita da una strada di penetrazione che nasce da via Pistoni, strada che dal centro storico conduce al santuario della Madonna del Monte.

Le aree a verde ed a parcheggio sono previste ai lati della strada di penetrazione all'AdT, mentre l'edificazione è prevista per le porzioni di ambito più a nord, verso il nucleo di antica formazione.

NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- evitare l'edificazione in adiacenza al margine del nucleo di antica formazione
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- nelle porzioni ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico molto elevato (zona 2) sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art.50 delle NdA del PAI.

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

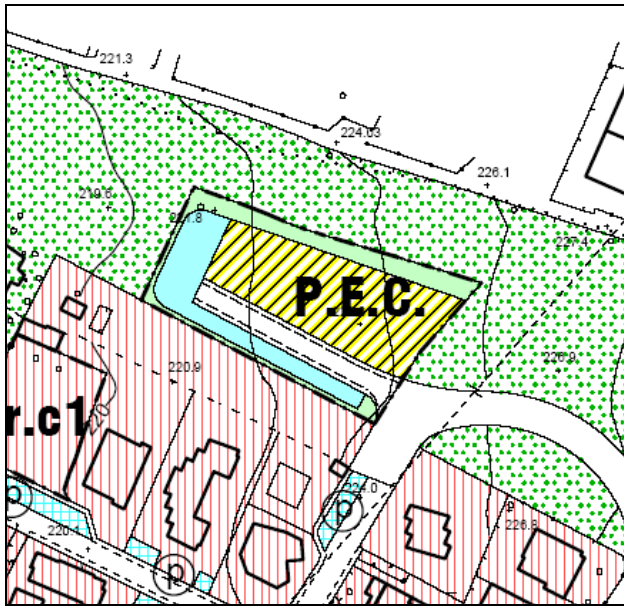
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.





*vista da via dosso*

## PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	H altezza max	V volume max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n°	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>
3.580,60	0,50	35,80	1.790,30	358,00	537,00	671,50	668,47	543,40	1697,25	9	5.370,90

### PEC 1 – via Broli

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

L'area destinata a piano per l'edilizia convenzionata si colloca a confine con il comune di Darfo Boario terme, verso la Strada Provinciale n.1.

L'accessibilità all'AdT avviene da via XXV aprile o da via Broli (per la quale è previsto il prolungamento fino all'unione con via XXV Aprile).

Le aree a parcheggio sono previste all'interno dell'ambito di trasformazione, in corrispondenza della rotatorio collocata all'estremità della strada di penetrazione all'ambito. Le aree a verde sono collocate a contorno delle aree di sosta e lungo la strada di confine con il comune di Darfo Boario Terme.

Il perimetro dell'AdT si stacca parallelamente al confine comunale verso Darfo Boario terme di una fascia di profondità pari a 25m per tener conto della criticità evidenziata nella tavola di classificazione acustica ed evitare l'edificazione nella classe IV "aree ad intensa attività umana".

NOTA: ambito aggiuntivo.

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- lungo il perimetro dell'ambito, verso nord dovranno essere realizzate opere a verde di mitigazione ambientale.

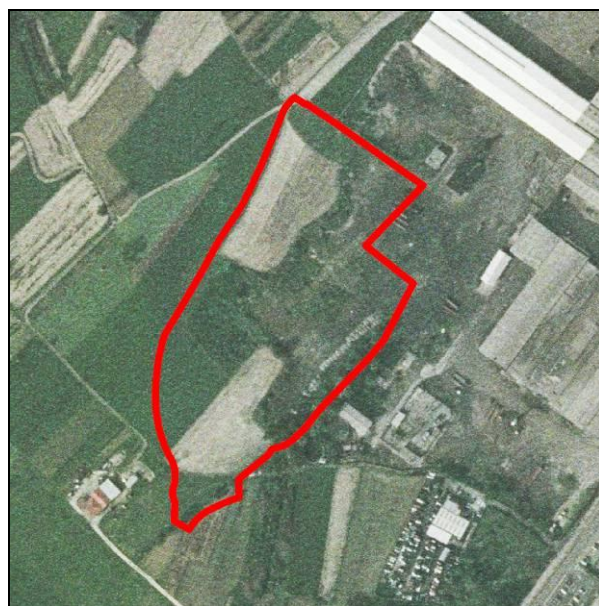
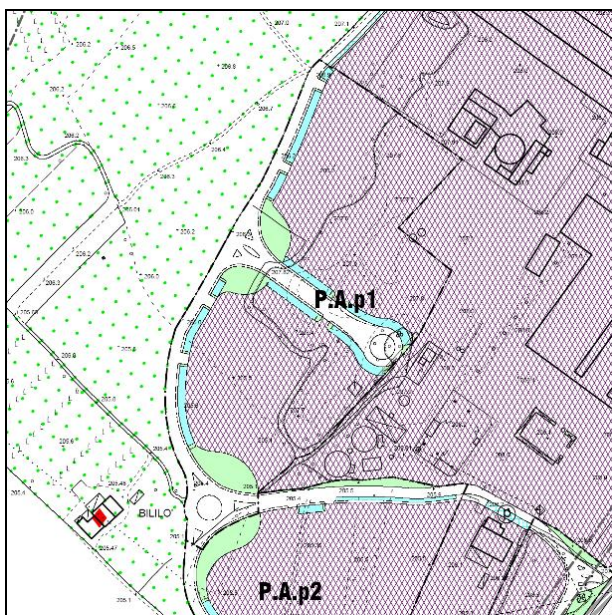




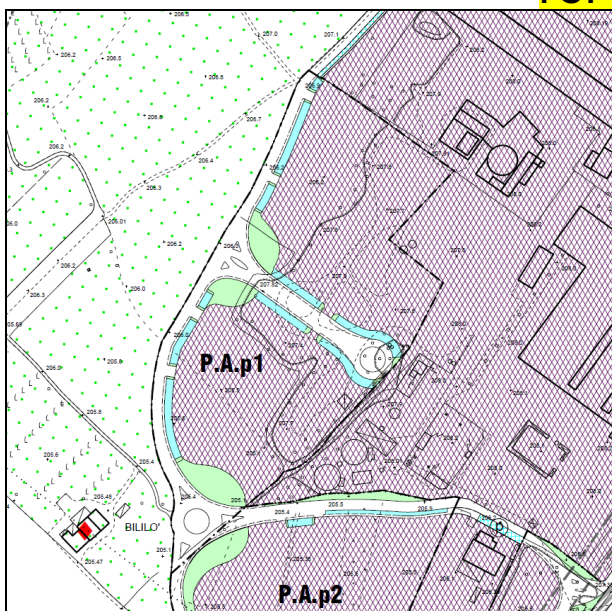
***vista da via XXV aprile***



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A P.A. n.1 - P.A.p1



**PGT vigente**



**PGT variante**

St superficie territoriale	V1 Minimo 0,05 mq/ mq St	P1 Minimo 0,05 mq/ mq St	V1 individuato	P1 individuato	strade individuato	Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m
<b>34.491,50</b>	<b>1.724,58</b>	<b>1.724,58</b>	1.795,35	1.987,85	<b>6.666,25</b>	24.041,80	2/3 Sf	16.027,86	10
<b>34.320,65</b>	<b>1.716,03</b>	<b>1.716,03</b>	1.795,35	1.987,85	<b>6.495,65</b>	24.041,80	2/3 Sf	16.027,86	10

### Pap1 – via Carobe

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

Si tratta di un ambito produttivo collocato sul fondovalle, a valle della Strada Provinciale n.1. La progettazione dell'AdT PAp1 è pensata unitamente alla progettazione dell'AdT PAp2 prevedendo una riorganizzazione complessiva dell'area: è previsto il prolungamento di Via Carobe e la realizzazione di una strada che andrà a collegare la via Carobe con via delle Bosche, che corre parallela alla



SP n.1 ed alla rete ferroviaria. È inoltre prevista una strada di penetrazione all'Adt che si chiude con una rotatoria ed aree a parcheggio lungo tutta la viabilità; in corrispondenza degli incroci e degli svincoli sono previste aree a verde anche per garantire visibilità lungo i tracciati stradali.

L'attuazione del PAp1 può avvenire autonomamente ed in tempi diversi rispetto al PAp2 purché sia garantito il mantenimento della continuità e della coerenza dei servizi e delle infrastrutture individuate (strade, verde e parcheggi) con la prescrizione di non suddividere in piccoli appezzamenti le aree a verde garantendone sempre l'accessibilità e la fruibilità.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano",
- tenendo conto degli esiti della caratterizzazione relativa alla procedura di bonifica in essere sito "ex Acciaierie e Ferriere del Sebino", prima di procedere all'attuazione dell'ambito, dovrà essere effettuata specifica indagine ambientale tesa ad accertare la natura e le caratteristiche chimico-fisiche dei materiali presenti.

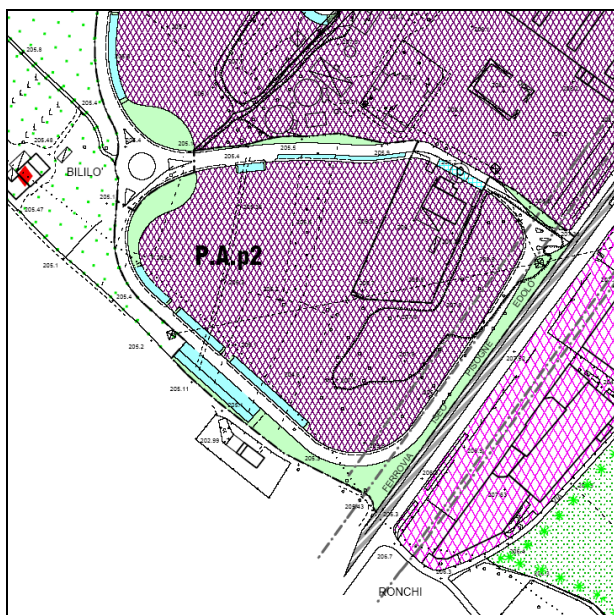
#### SUGGERIMENTI/INDICAZIONI:

- ricerca di soluzioni volte a garantire una migliore accessibilità alla rete del TPL anche attraverso la realizzazione (con oneri a carico dei lottizzanti) di una nuova fermata in corrispondenza degli ambiti produttivi PAp1-PAp2.
- Al fine di prevenire l'insorgere di ogni possibile futuro disagio (soprattutto di origine acustica), nonché il verificarsi di forme di incompatibilità di nuovi fabbricati eventualmente previsti e i programmi di sviluppo e potenziamento della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo, si sconsiglia ogni genere di trasformazione urbanistica in fregio al sedime infrastrutturale, in particolare quando trattasi di interventi in deroga alla normativa vigente e previsti nell'area ricompresa nella fascia di rispetto ferroviaria.

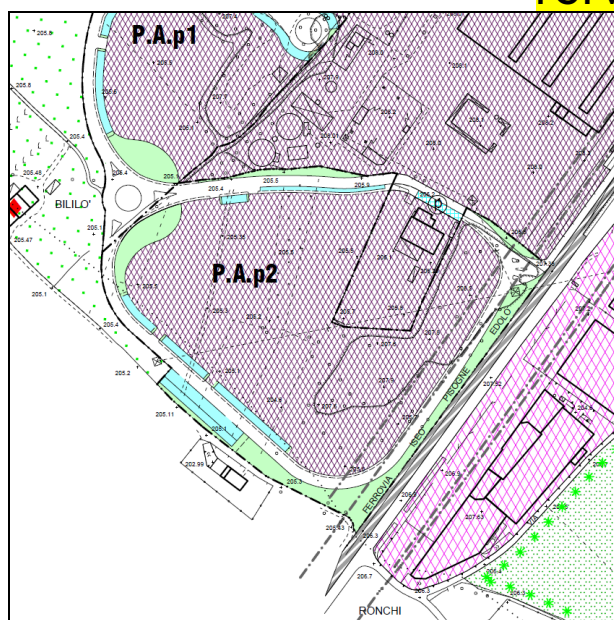


**vista da via carobe**

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A P.A. n.2 (P.A.p2)



PGT variante



PGT variante

St superficie territoriale	V1 Minimo 0,05mq/ mqSt	P1 Minimo 0,05mq/ mqSt	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m
36.759,35	1.837,97	1.837,97	4.029,05	1.946,25	5.624,75	25.159,30	2/3 Sf	16.772,86	10
36.930,20	1.846,51	1.846,51	4.029,05	1.946,25	5.795,60	25.159,30	2/3 Sf	16.772,86	10

### Pap2 – via Carobe

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

Si tratta di un ambito produttivo collocato sul fondovalle, a valle della Strada Provinciale n.1. La progettazione dell'AdT Pap2 è pensata unitamente alla progettazione dell'AdT PAp1 prevedendo una riorganizzazione complessiva dell'area: è previsto il prolungamento di Via Carobe e la realizzazione di una strada che andrà a collegare la via Carobe con via delle Bosche, che corre parallela alla SP n.1 ed alla rete ferroviaria.



Sono previste aree a parcheggio lungo tutta la viabilità; in corrispondenza degli incroci e degli svincoli sono previste aree a verde anche per garantire visibilità lungo i tracciati stradali. L'attuazione del PAp2 può avvenire autonomamente ed in tempi diversi rispetto al PAp1 purché sia garantito il mantenimento della continuità e della coerenza dei servizi e delle infrastrutture individuate (strade, verde e parcheggi) con la prescrizione di non suddividere in piccoli appezzamenti le aree a verde garantendone sempre l'accessibilità e la fruibilità.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".
- tenendo conto degli esiti della caratterizzazione relativa alla procedura di bonifica in essere sito "ex Acciaierie e Ferriere del Sebino", prima di procedere all'attuazione dell'ambito, dovrà essere effettuata specifica indagine ambientale tesa ad accertare la natura e le caratteristiche chimico-fisiche dei materiali presenti.
- la verifica delle fasce di rispetto per elettrodotti di media ed alta tensione definite ai sensi della Legge 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, ed il rispetto delle stesse in ottemperanza a quanto stabilito dal DM del 29 maggio 2008;

#### RACCOMANDAZIONI:

- Con specifico riferimento all'ambito di trasformazione produttivo n. 2, si raccomanda l'osservanza della fascia di rispetto ferroviaria esistente (30m per lato). Qualora in sede di progettazione attuativa sia verificata l'interferenza di parte delle opere con il medesimo vincolo si ricorda la necessità di acquisire il parere sull'intervento anche da parte degli Enti gestori della rete prima del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dello stesso.

#### SUGGERIMENTI/INDICAZIONI:

- ricerca di soluzioni volte a garantire una migliore accessibilità alla rete del TPL anche attraverso la realizzazione (con oneri a carico dei lottizzanti) di una nuova fermata in corrispondenza degli ambiti produttivi PAp1-PAp2.
- Al fine di prevenire l'insorgere di ogni possibile futuro disagio (soprattutto di origine acustica), nonché il verificarsi di forme di incompatibilità di nuovi fabbricati eventualmente previsti e i programmi di sviluppo e potenziamento della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo, si sconsiglia ogni genere di trasformazione urbanistica in fregio al sedime infrastrutturale, in particolare quando trattasi di interventi in deroga alla normativa vigente e previsti nell'area ricompresa nella fascia di rispetto ferroviaria.



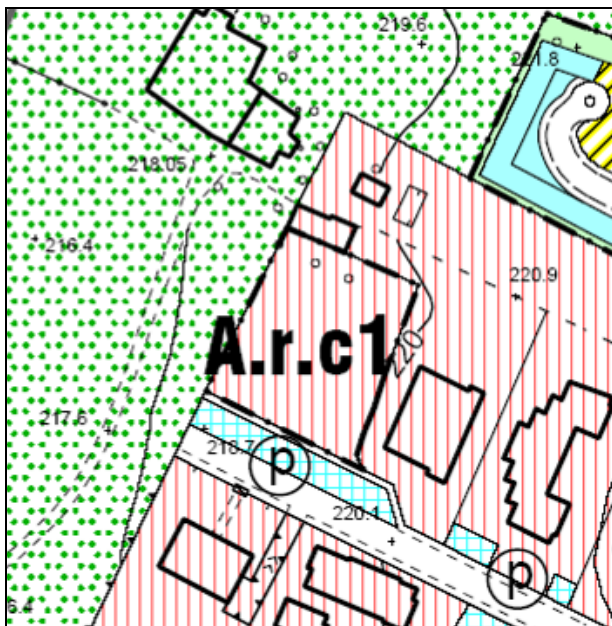
**vista da via carobe**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.187,65	0,40	9,50	9,00

### Arc1 – via XXV aprile

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato, verso la strada provinciale.

L'AdT risulta accessibile da una strada esistente, traversa di via XXV Aprile.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

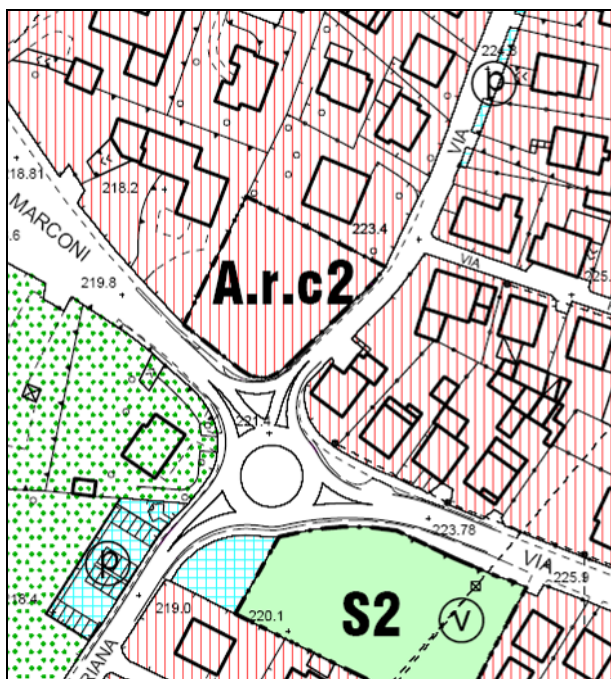
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



*vista da via XXV aprile*



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.550,10	0,40	12,00	9,00

### Arc2 – via G.Marconi

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si colloca in corrispondenza dell'incrocio tra via G.Marconi e via Valeriana, in un contesto completamente edificato.

NOTA: ambito pregresso parzialmente ottenuto da cambio d'uso di area a servizi.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".



***vista da via g.marconi***



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 3



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
2.740,11	0,40	21,92	9,00

### Arc3 – via Gattoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova verso il fondovalle e poco lontano dalla Strada Provinciale, alle spalle di un'area già edificata.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- lungo il perimetro dell'ambito, verso nord dovranno essere realizzate opere a verde di mitigazione ambientale.

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

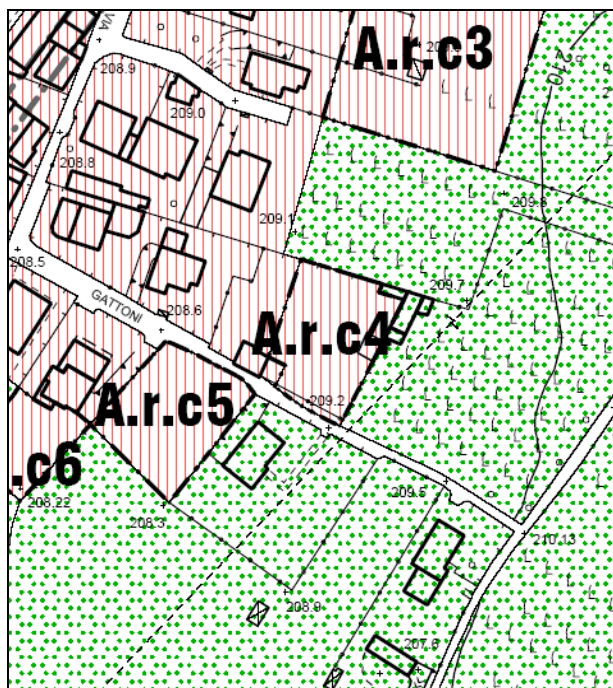
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



**vista da via vescovo**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 4



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.023,89	0,40	8,19	9,00

### Arc4 – via Gattoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova verso il fondovalle e poco lontano dalla Strada Provinciale, alle spalle di un'area già edificata.

NOTA: ambito aggiuntivo.

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- la verifica delle fasce di rispetto per elettrodotti di media ed alta tensione definite ai sensi della Legge 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, ed il rispetto delle stesse in ottemperanza a quanto stabilito dal DM del 29 maggio 2008;

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

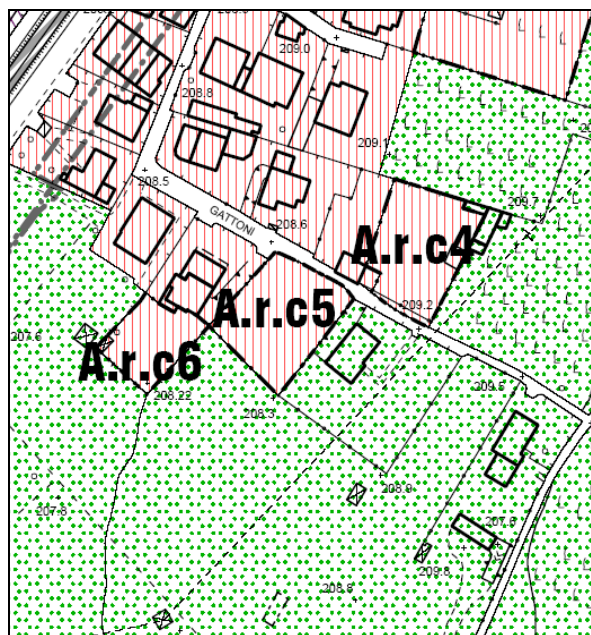
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.





***vista da via gattoni***

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 5



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.052,26	0,40	8,42	9,00

### Arc5 – via Gattoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova verso il fondovalle e poco lontano dalla Strada Provinciale, alle spalle di un'area già edificata.

NOTA: ambito pregresso.

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

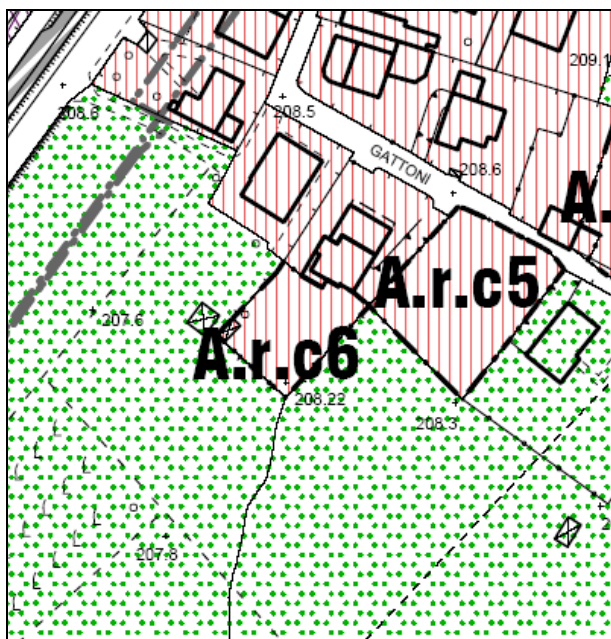
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.





*vista da via gattoni*

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 6



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
555,20	0,40	4,44	<b>9,00</b>

### Arc6 – via Gattoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova verso il fondovalle e poco lontano dalla Strada Provinciale, alle spalle di un'area già edificata.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

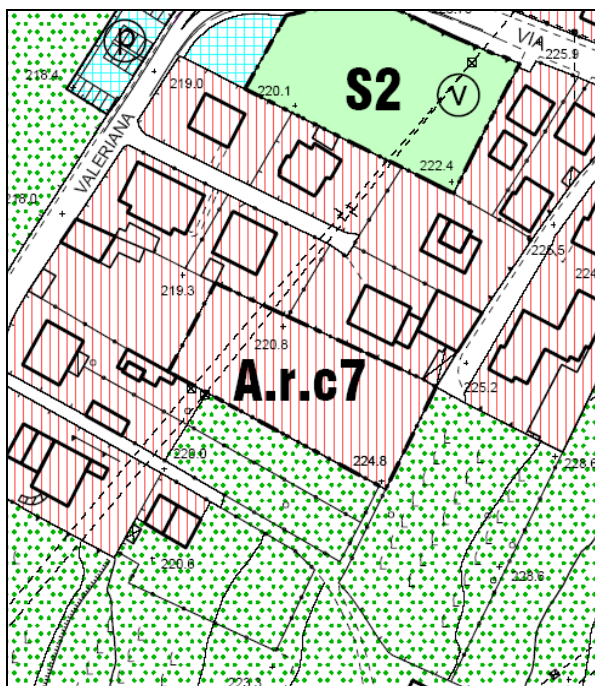
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



**vista da via vescovo**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 7



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
<b>2.216,25</b>	<b>0,40</b>	<b>17,73</b>	<b>9,00</b>

### Arc7 – via Valeriana

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si colloca in adiacenza ad alcuni lotti edificati che si affacciano lungo la Via Valeriana. L'accessibilità al lotto avviene da una strada esistente, secondaria rispetto alla Principale via G.Marconi dalla quale origina.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

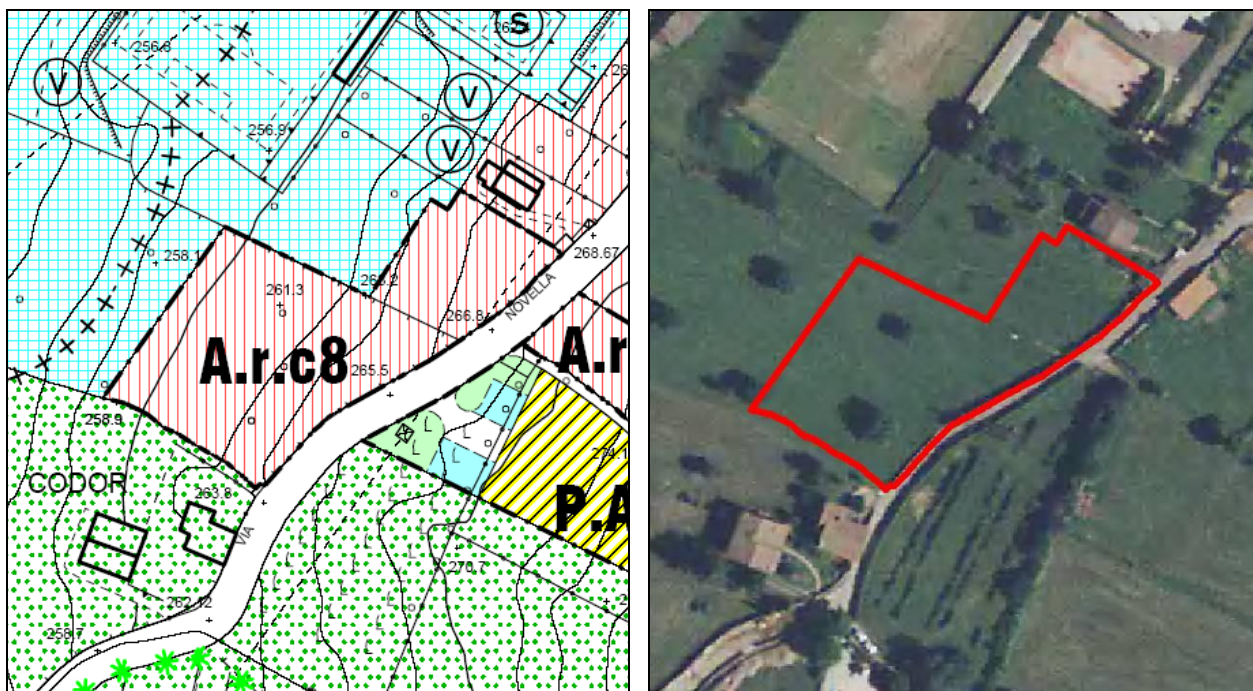
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



**vista da monte**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 8



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
4.068,40	0,40	32,55	9,00

### Arc8 – via Novella

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Trova collocazione a monte del cimitero comunale e dell'area a servizio costituita da strutture scolastiche e da attrezzature sportive e risulta accessibile da via Novella.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- ambito interessato dalla componente paesistica "ambiti di elevato valore percettivo" pertanto: l'altezza dei fabbricati non deve superare i 2 piani fuori terra rispetto alla quota della strada comunale via Novella al fine di una migliore percezione delle visuali che si possono avere percorrendo la strada stessa ed al fine di mitigare l'impatto del quadro paesistico percepito a livello di contesto.
- nelle porzioni ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico molto elevato (zona 2) sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art.50 delle NdA del PAI;
- in considerazione della vicinanza del centro sportivo: verifica dell'eventuale impatto acustico ai sensi dell'art.5 della DGR VII/8313 del 08.03.2002 in attuazione della Legge 447/1995 e della L.R. n.13/2001.



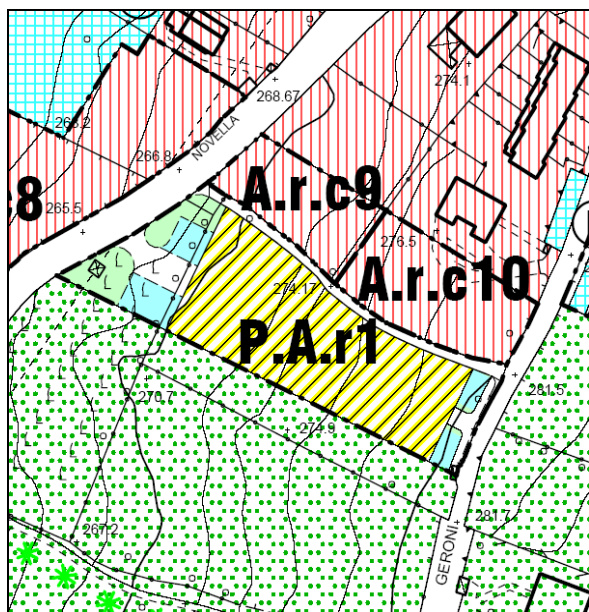
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



***vista da via novella***

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 9



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
862,20	0,40	6,90	9,00

### Arc9 – via Novella

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova in adiacenza ad altri ambiti di trasformazione (Arc10 e PAr1); è collocato a monte di via Novella dalla quale si accede.

NOTA: ambito aggiuntivo.

### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.

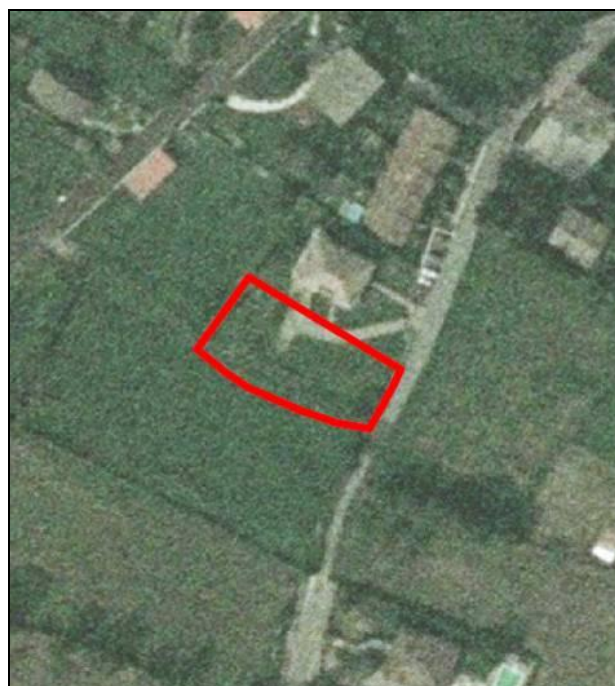
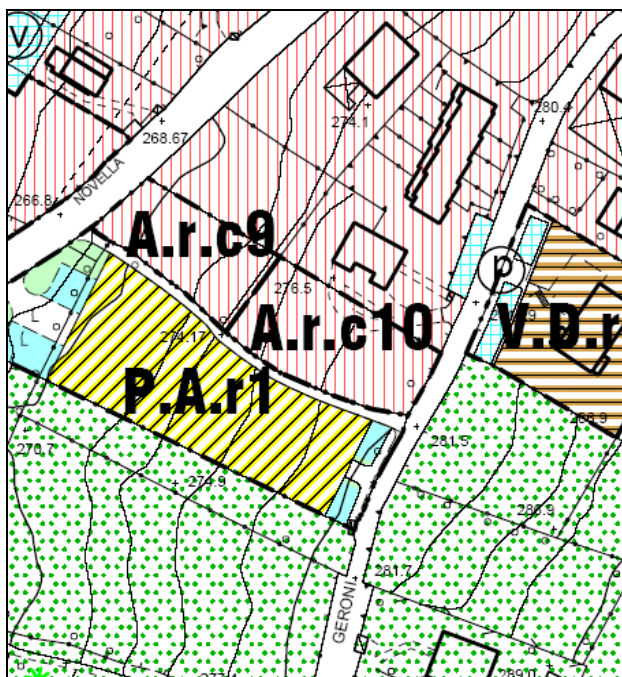




**vista da via novella**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 10



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.194,55	0,40	9,56	9,00

### Arc10 – via Geroni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova in adiacenza ad altri ambiti di trasformazione (Arc9 e PAr1); è collocato a valle di via Geroni dalla quale si accede.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

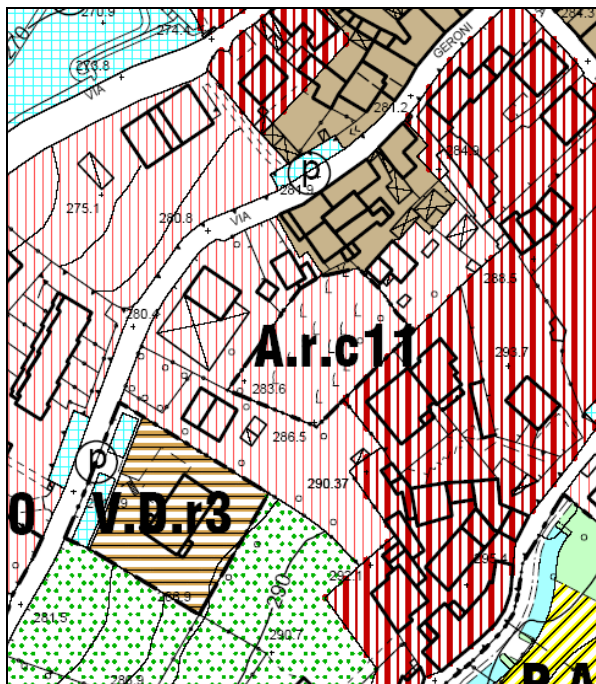
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



*vista da via novella*

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 11



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.322,70	0,40	10,58	9,00

### Arc11 – via Geroni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito di trasformazione si configura come completamento di ambito edificato. Un tratto del perimetro è in adiacenza al margine del nucleo di antica formazione.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- evitare l'edificazione in adiacenza al margine del nucleo di antica formazione
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

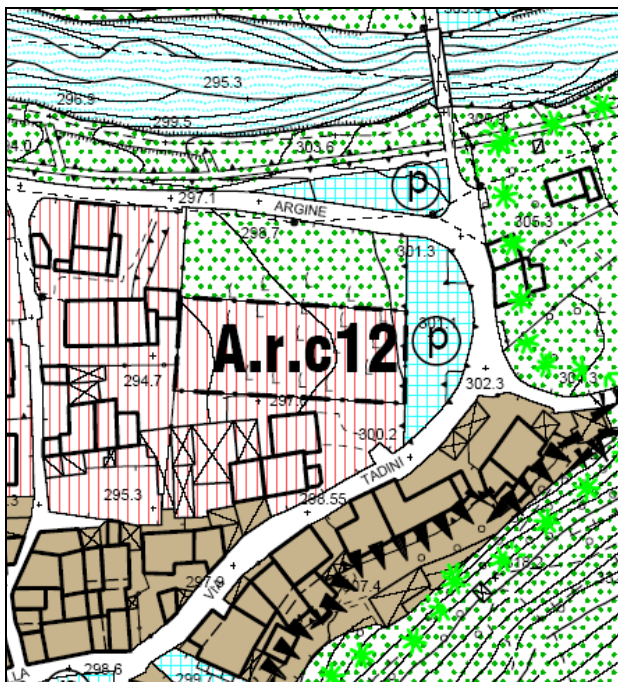
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



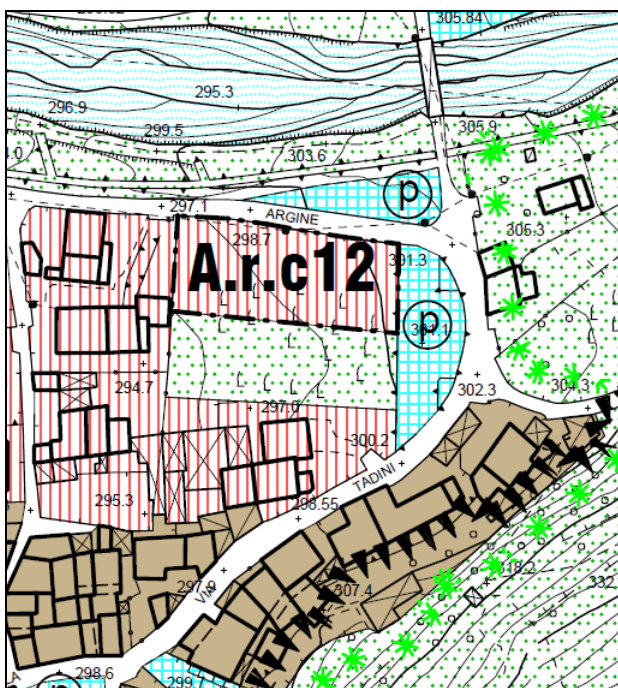


**vista da via novella**

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 12



**PGT vigente**



**PGT variante**

Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.345,75	0,40	10,77	9,00



### Arc12 – via Tadini via Argine

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova a margine del nucleo di antica formazione, tra via Tadini e lungo via Argine. Deriva dalla riduzione della superficie di un piano di lottizzazione previsto dal PRG.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

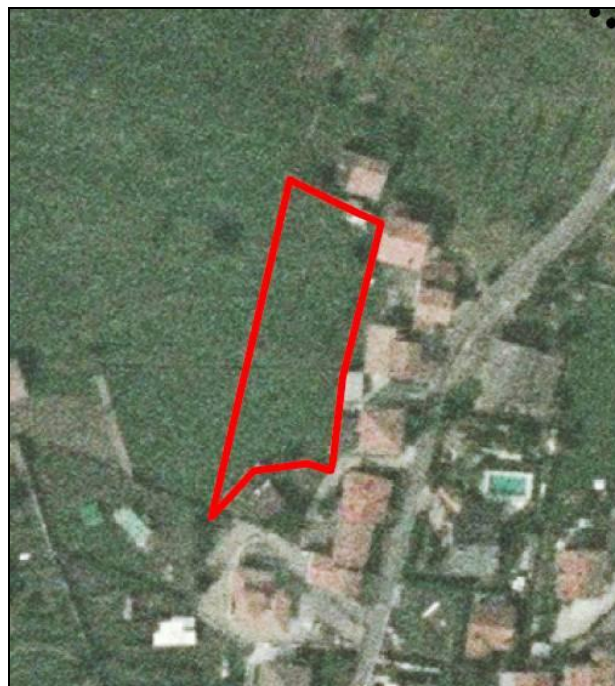
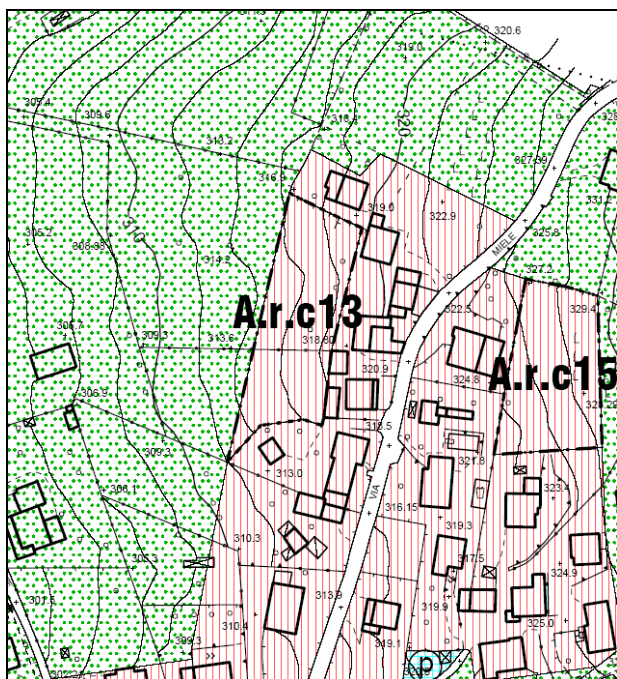
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



**vista da via argine**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 13



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
2.348,80	0,40	18,79	9,00

### Arc13 – via Miele

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova a margine delle abitazioni esistenti in località Miele, al confine con Darfo Boario Terme. La località Miele è raggiungibile dal nucleo di antica formazione di Gianico, percorrendo via Tadini e, attraversato il torrente Re, via Miele.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

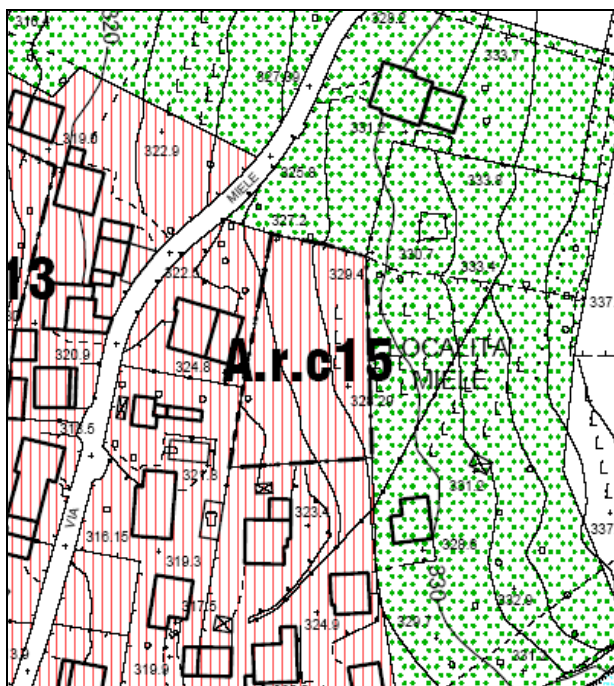
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
  - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - eventuali opere di mitigazione degli effetti.



**vista da via miele**



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 15



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ab	m
1.992,35	0,40	15,94	9,00

### Arc15 – via Miele

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

Si trova a margine delle abitazioni esistenti in località Miele, al confine con Darfo Boario Terme. La località Miele è raggiungibile dal nucleo di antica formazione di Gianico, percorrendo via Tadini e, attraversato il torrente Re, via Miele.

NOTA: ambito aggiuntivo.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".

RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.





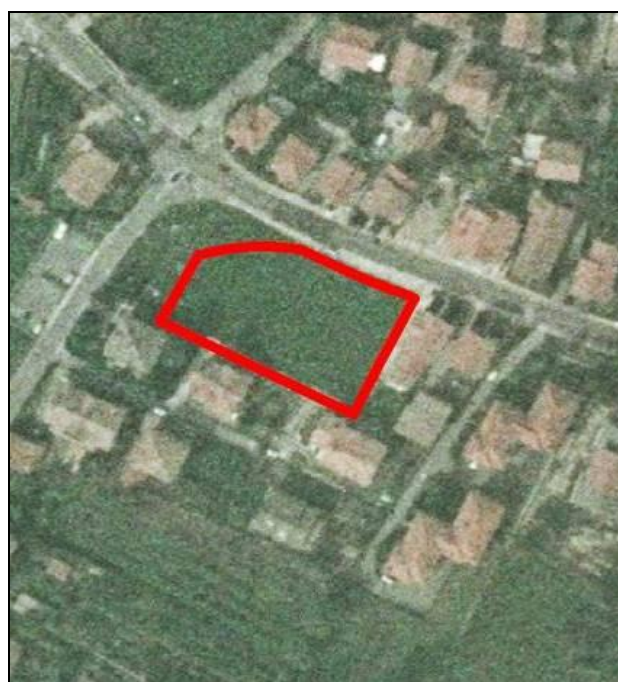
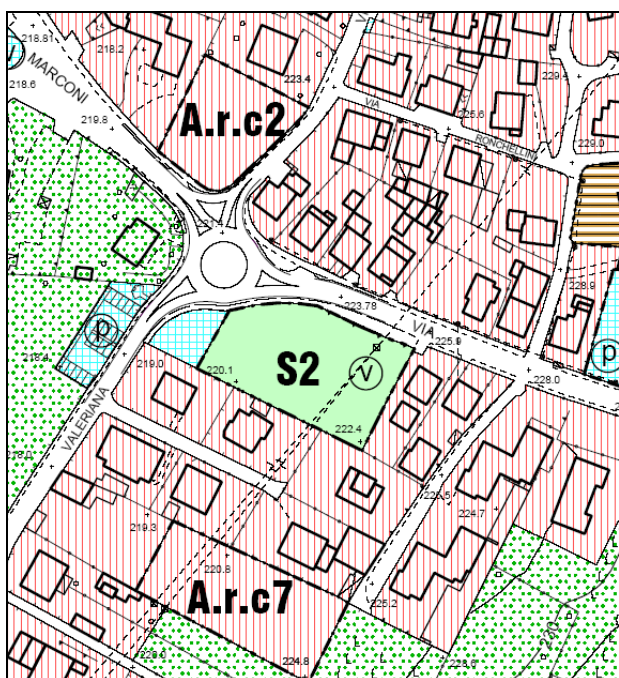
**vista da via miele**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 2 – S2



Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m
2.528,25	1/40	63,21	4,5

### S1 – via G.Marconi – Via Valeriana

L'ambito di trasformazione a servizi S2 si attua secondo le NTA del DdP e del PdS ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area a verde attrezzato (parco pubblico) si trova in adiacenza al Parco Girella, verde pubblico attrezzato esistente. L'ambito S2 si configura come completamento e potenziamento del servizio esistente.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano".



*vista da via valeriana*

I tecnici estensori

esine, febbraio 2014