

comune di niardo

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano

schede degli ambiti di trasformazione

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
E DEL PARERE DELLA PROVINCIA
DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P. E DELLE
DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9
del 15 giugno 2012

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 40
del 15 dicembre 2012

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser

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

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

carlo fasser
architetto
via bezzecca, 6 25128 brescia
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

arch. ariela rivetta • ing. giuseppe garatti

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

giuseppe garatti
ingegnere
via s. giulio, 16 25050 pian camuno -bs-
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1373

valutazione ambientale strategica

ing. marcella salvetti

marcella salvetti
ingegnere
via nazionale, 2 25050 sellero -bs-
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
4503

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

dp c

dicembre 2012

aggiornamenti

recepimento osservazioni VAS
giugno 2012

il responsabile
del procedimento
geom. fabio bondioni

il sindaco
ing. carlo sacristani

collaborazione

dott.for. marco sangalli
ing. marcella salvetti
arch. elena palestri
ing. lidia cotti piccinelli

Elenco degli Ambiti di Trasformazione (ADT)

ADT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PIANI ATTUATIVI

PAr1 – via Molini	pag. 7
PAr2 – via Molini	pag. 9
PAr3 – via Molini	pag. 11
PAr4 – via Fandrizza	pag.13
PAr5 – via Portole	pag. 15

CONVENZIONATI

Arc1 – via Nazionale	pag.23
Arc2 – via Camporotondo	pag.25
Arc3 – via 2 Giugno	pag.27
Arc4 – via I Maggio	pag.29
Arc5 – via I Maggio	pag.31
Arc7 – via Ciardini	pag.33
Arc8 – via Barnile	pag.35
Arc9 – via Motta - Dadina	pag.37

ADT A DESTINAZIONE COMMERCIALE

CONVENZIONATI

Acc1 – via Nazionale – Brendibusio	pag.41
------------------------------------	--------

ADT A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PIANI ATTUATIVI

PAp2 – via Nazionale – Crist	pag.19
------------------------------	--------






ADT A SERVIZI


S1 – via Croce - Falger	pag.45
S2 – via Nazionale - Crist	pag.47


LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO



ambiti residenziali

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



 P.A.r ambiti di trasformazione residenziali soggetti a Piano Attuativo


 A.r.c ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento

ambiti per attività terziarie


-  T ambiti commerciali esistenti e di completamento
-  A.c.c ambiti di trasformazione commerciali soggetti a convenzionamento

ambiti produttivi

-  D1 ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento
-  D2 ambiti per impianti tecnologici e distributivi
- (A) autolavaggio
(D) distributori di carburante
(C) impianti idroelettrico
(E) cabina elettrica

 S.D.p ambiti produttivi a superficie definita








S.D.p 1 - PL gera 1 via dell'artigianato, via gera
S.D.p 2 - PL gera 2 via dell'artigianato
S.D.p 3 - PL gera 3 via dell'artigianato
S.D.p 4 - PL croce via dell'artigianato

 P.A.p ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Piano Attuativo



Abbreviazioni

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






SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

-  E1 zone agricole di fondovalle
-  E 1/1 zone agricole di fondovalle di valore paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato
-  norme particolari (lavorazione artigianale pietra - deposito legname)
-  * edifici a destinazione residenziale in area agricola
-  perimetro Parco Regionale dell'Adamello (Sistema Informativo Regione Lombardia - PTC Parco Adamello)
-  E2 zone agro-pastorali e boschive
-  zone d'acqua

SISTEMA DEI SERVIZI

-  servizi pubblici
-  S ambiti di trasformazione a servizi

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

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

DIMENSIONAMENTI ADT

-  zone a verde V1
-  zone a parcheggio P1
-  zone per attrezzature di interesse comune
-  superficie fondiaria residenziale adt soggetti a PA
-  superficie fondiaria residenziale adt soggetti a convenzionamento
-  superficie fondiaria commerciale adt soggetti a convenzionamento
-  superficie fondiaria produttiva adt soggetti a PA
-  zone destinate alla viabilità

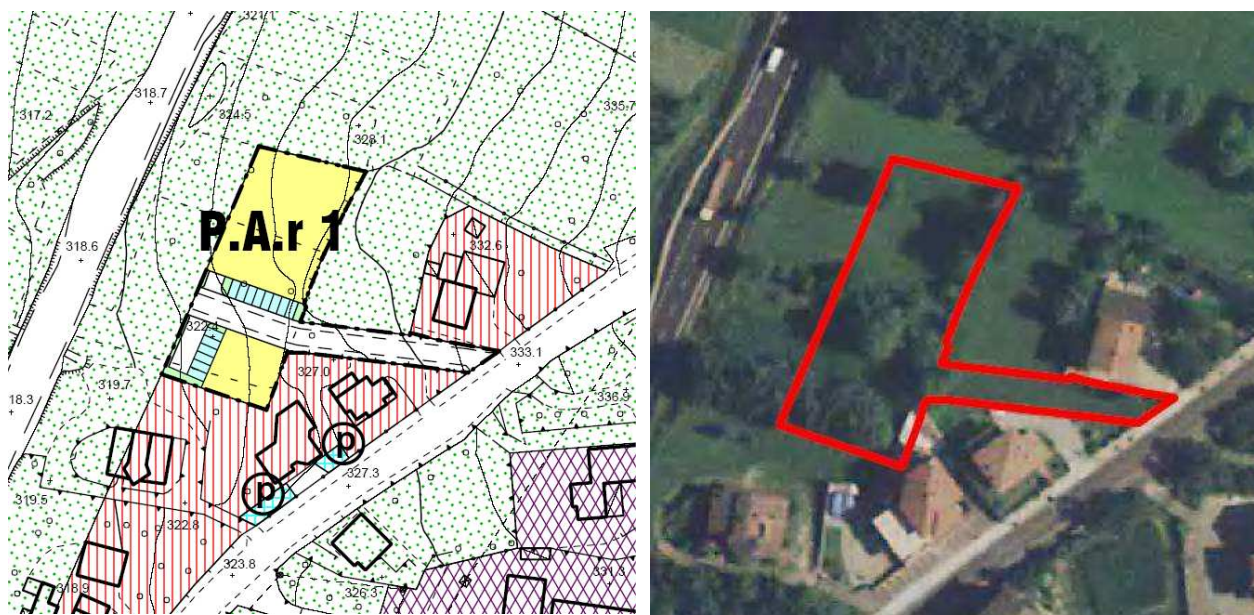
Parametri quantitativi di Variante

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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

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

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



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

PAr1 – via Molini

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

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

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

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

NOTA: ambito parzialmente pregresso e parzialmente aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



P.A.r 1: vista da via Molini

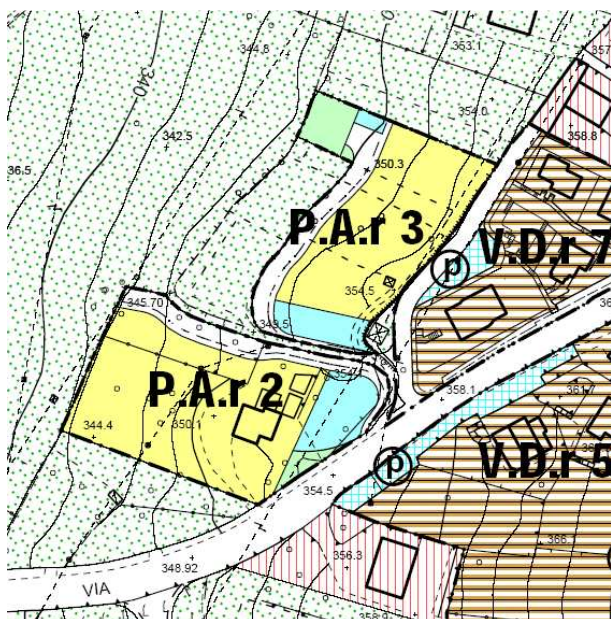


P.A.r 1: vista da via Molini



P.A.r 1: vista da via Molini

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



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

PAr2 –via Molini

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

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

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

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

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

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

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

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



P.A.r 2: vista da via Molini

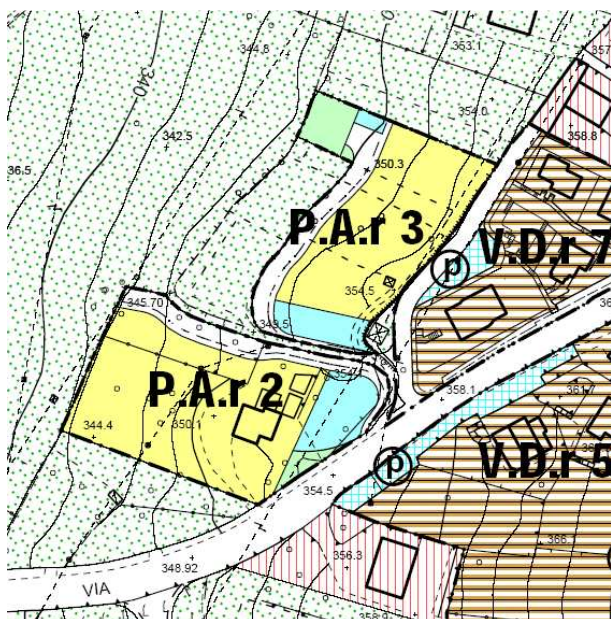


P.A.r 2: vista da via Molini



P.A.r 2: vista da via Molini

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



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

PAR3 – via Molini

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

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



P.A.r 3: vista da via Molini

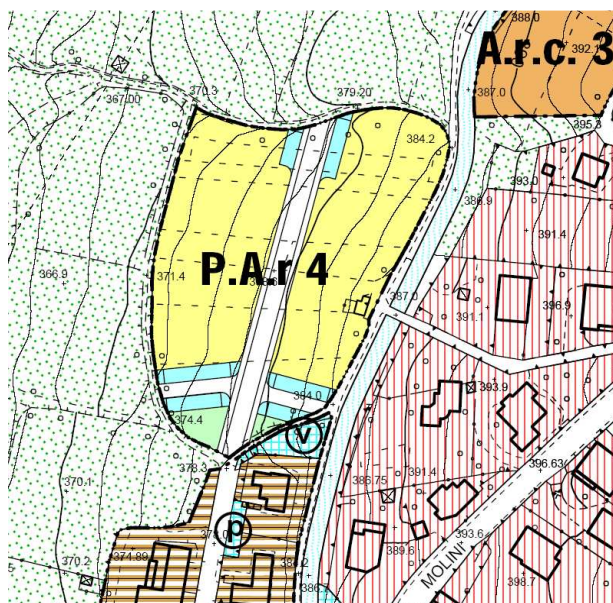


P.A.r 3: vista da via Molini



P.A.r 3: vista da via Molini

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



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

Par4 – via Fandrizza

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



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

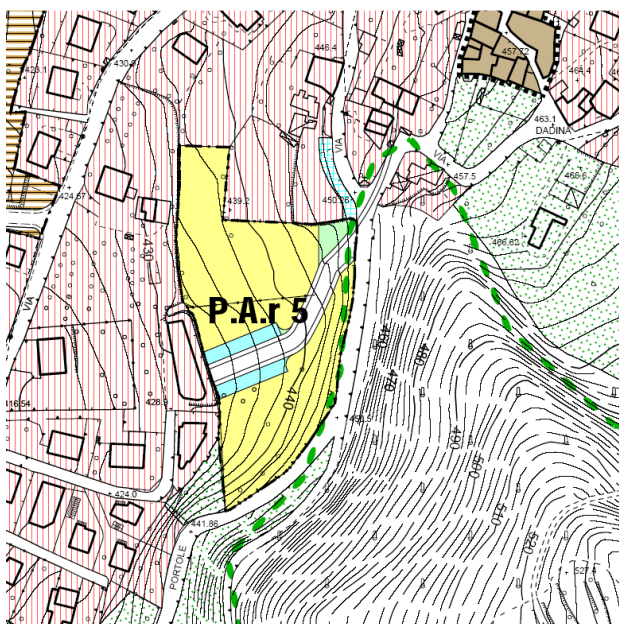


P.A.r.4: vista da via Fandrezza



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

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



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

Par5 – via Portole

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



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



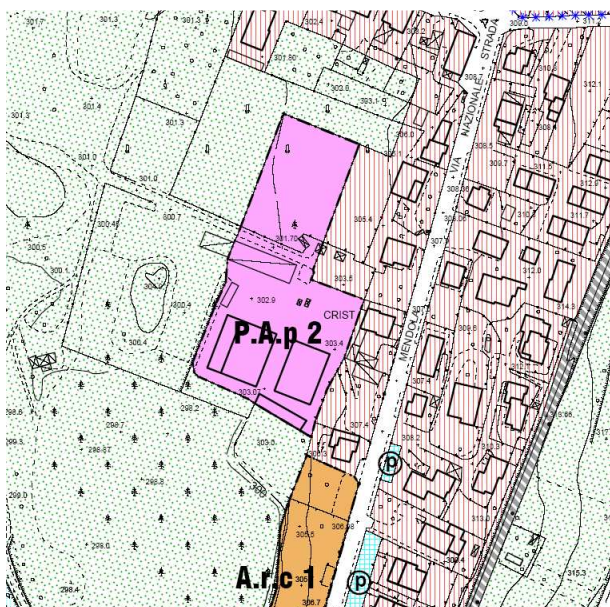
P.A.r.5: vista da via Portole



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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI
A PIANO ATTUATIVO

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



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

PAp2 via Nazionale - Crist

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

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

L'area è accessibile da via Nazionale.

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

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

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

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

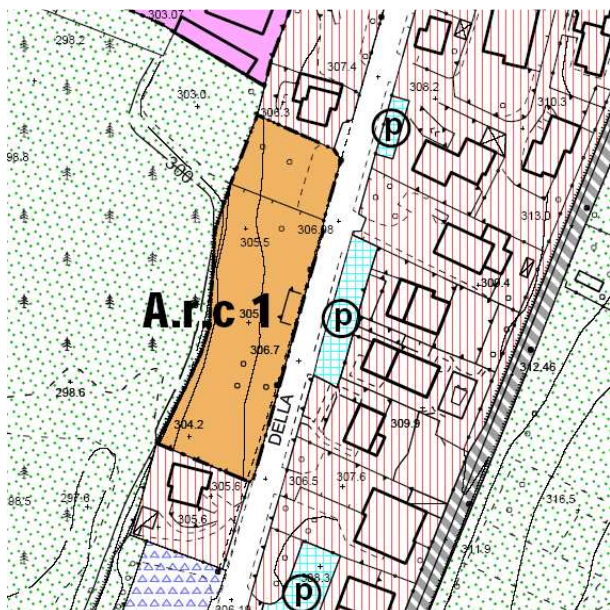
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- in considerazione dell'adiacenza dell'ambito con destinazioni residenziali si prescrive la realizzazione di opere a verde di mitigazione (non a foglia caduca) verso gli ambiti residenziali stessi;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

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



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

Arc1 – via Nazionale

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

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

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

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

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

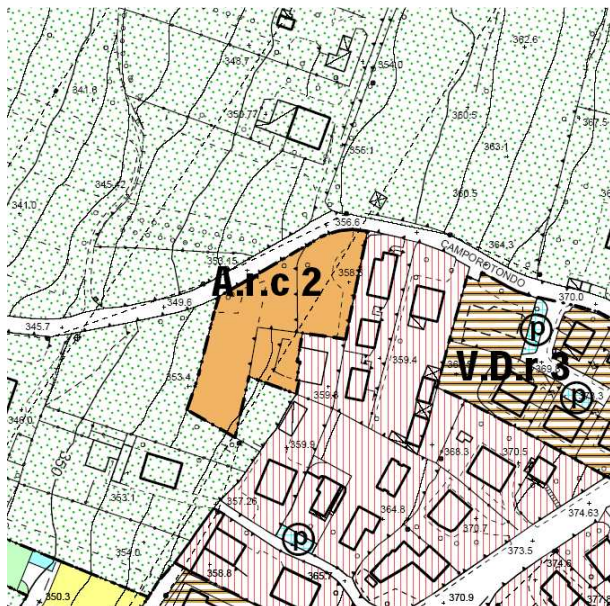
PRESCRIZIONI:

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



A.r.c 1: vista da via nazionale

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



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

Arc2 –via Camporotondo

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



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



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

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



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

Arc3 – via 2 giugno

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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

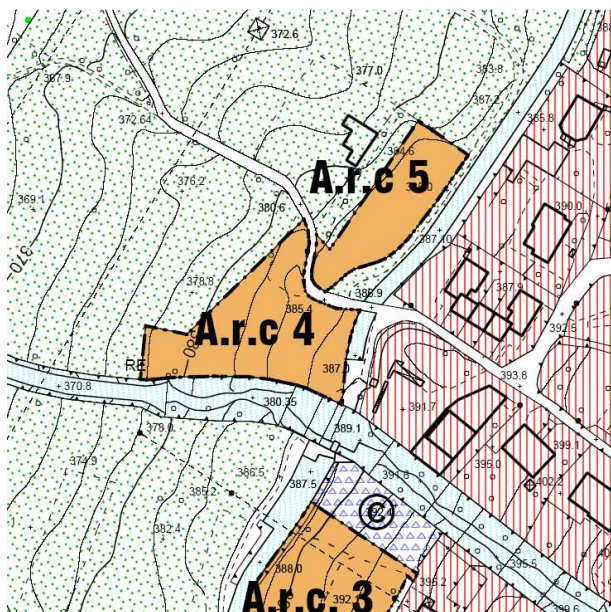


A.r.c.3: vista da via 2 giugno



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

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



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp max Superficie lorda di pavimento	V max volume	Abitanti ab	H max M
m ²	m ² /m ²	m ³	m ³	ab	M
2.362,80		708,84	2.126,52	14,18	

Arc4 – via I Maggio

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

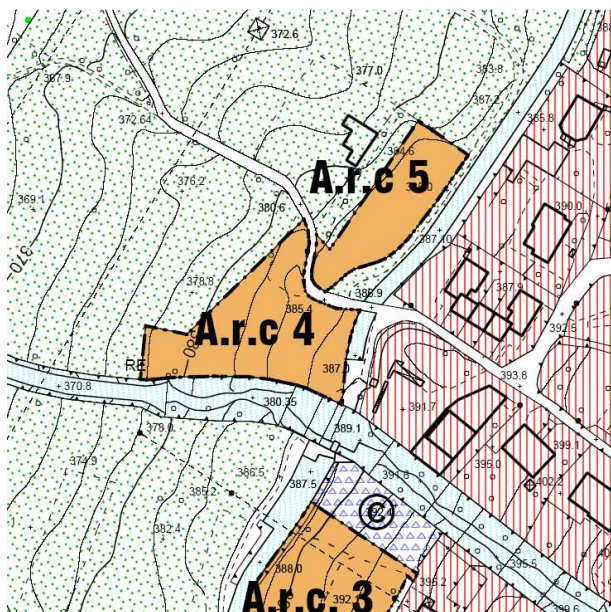
PRESCRIZIONI:

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



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

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



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

Arc5 – via I Maggio

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

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



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

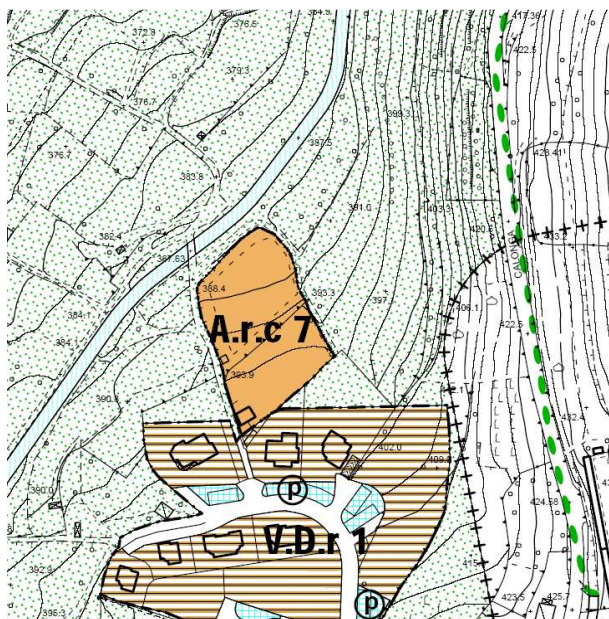


A.r.c.5: vista da via I maggio



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

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



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

Arc 7 – via Ciardini

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP;
- subordinare le previsioni insediative a Piano Paesistico di contesto da verificare in sede di rilascio dei titoli abilitativi in progetto. Tale Piano deve tener conto delle seguenti indicazioni: giusto rapporto tra nucleo esistente e programma di espansione;
 - a. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
 - b. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
 - c. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali, di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

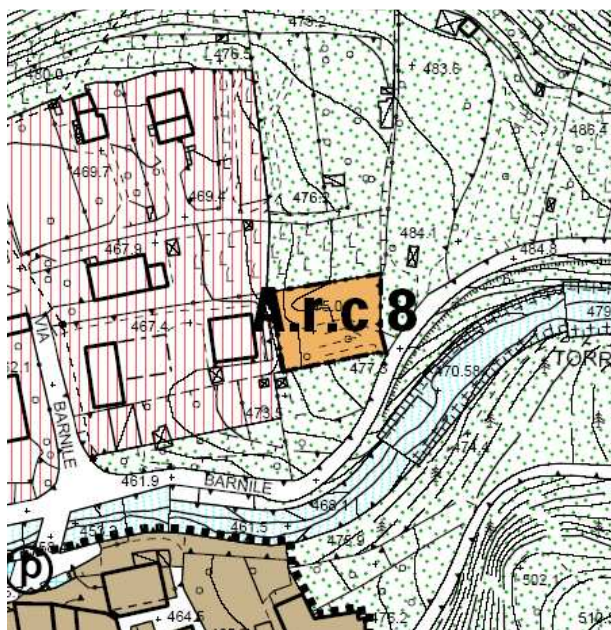


A.r.c.7: vista da via ciardini



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

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



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

Arc8 – via Barnile

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



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

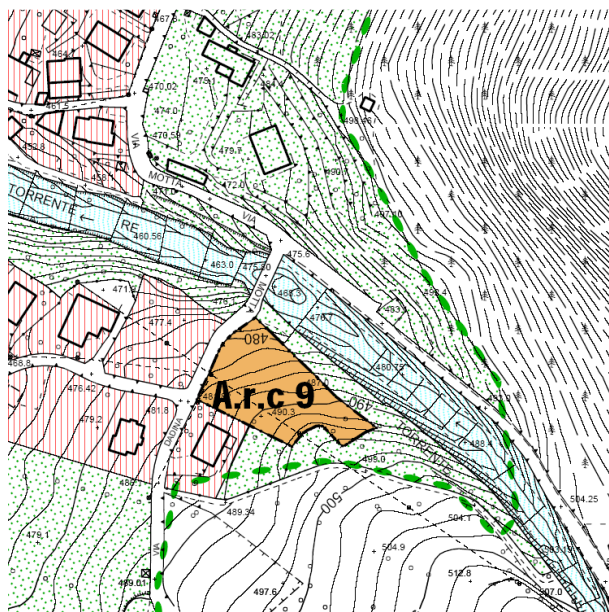


A.r.c.8: vista da via barnile



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

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



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

Arc9 – via Motta - Dadina

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

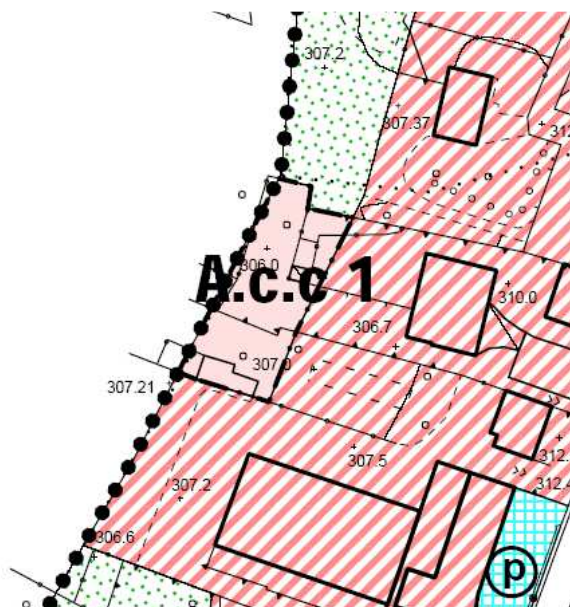
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – Parte III *Valutazione Ambiti di trasformazione*.
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.



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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A
DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE
SOGGETTI
A CONVENZIONAMENTO

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



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

Acc1 – via Nazionale – Brendibusio

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

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

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

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

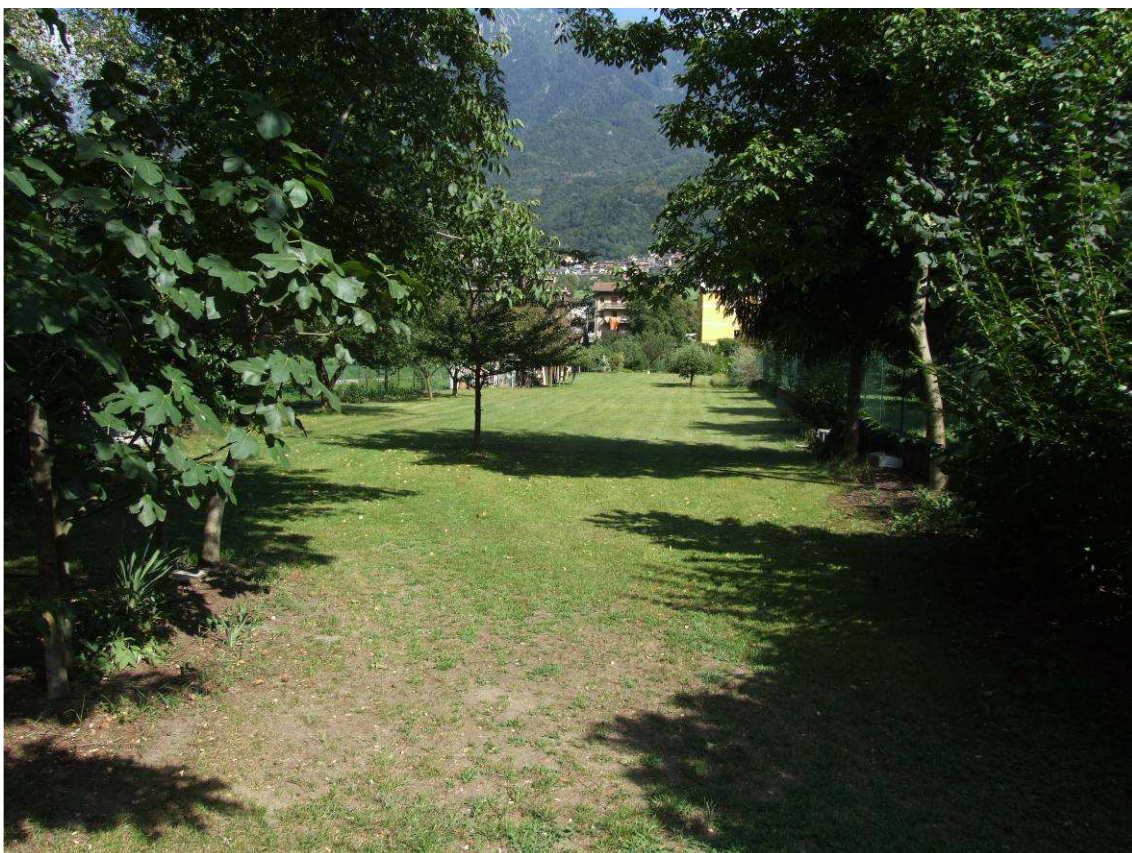
NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



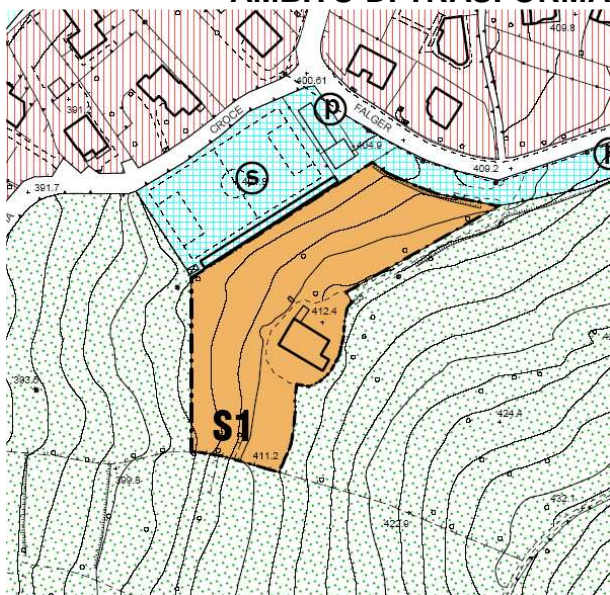
A.c.c 1: vista da aree agricole a valle



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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 1 - S1



Attrezzature di interesse comune

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

S1 – via Croce - Falger

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

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

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

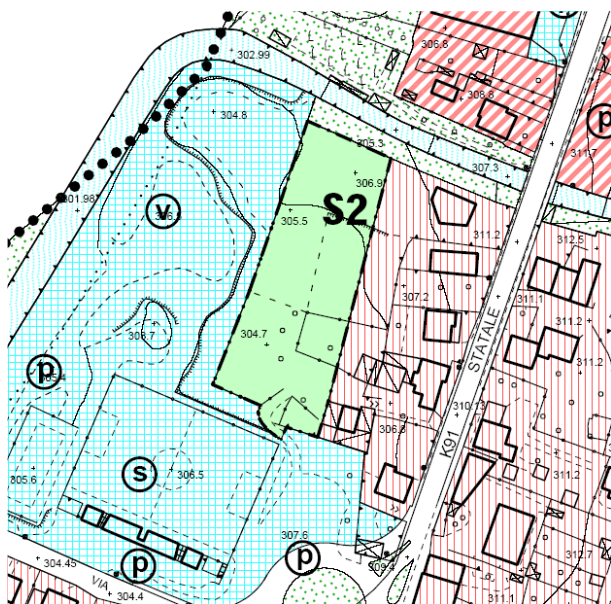
NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 2 – S2



aree a verde pubblico

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

S2 – via Nazionale - Crist

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

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

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

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

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



S2: vista da crist

Esine, gennaio 2013