

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

MODIFICA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DEI
CITTADINI E DEI PARERI DEGLI ENTI ESPRESSI
AI SENSI DELL' ART. 13 COMMA 6 L.R. 12/05

dp c

giugno 2016

variante n.1 / 2016 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio C. con Delibera n°25 del 17/10/2016 e n°1 del 12/01/2017
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 15 del 27/04/2017

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari

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

Rapporto Preliminare

ing. marcella salvetti

aggiornamenti

dicembre 2016

aprile 2017

il responsabile
del procedimento
ing. emilio antonioli

il sindaco
ing. emilio antonioli

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

Schede degli ambiti di trasformazione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.A.n2_	P.A.r.2
Piano per l'edilizia convenzionata_	PEC
Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.A.n1_	P.A.p.1
Ambito di trasformazione produttivo soggetto a P.A.n2_	P.A.p.2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.2_	ARC 2
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.3_	ARC 3
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.4_	ARC 4
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.5_	ARC 5
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.6_	ARC 6
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.7_	ARC 7
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.8_	ARC 8
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.9_	ARC 9
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.10_	ARC 10
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.12_	ARC 12
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.13_	ARC 13
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.15_	ARC 14
Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento n.16_	ARC 16
Ambito di trasformazione produttivo soggetto a convenzionamento n.1_	APC 1

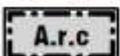
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

Ambito di trasformazione a servizi n.2_	S2
---	----

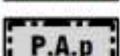
LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

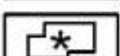
ambiti residenziali

	A	nuclei di antica formazione
	B1	ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
	B2	ambiti residenziali esistenti e di completamento edilizio
	VD	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

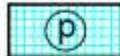
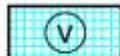
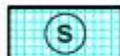
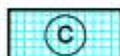
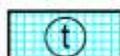
ambiti industriali, artigianali e commerciali D

	D1	ambiti industriali esistenti
	D2	ambiti artigianali e commerciali esistenti e di completamento
	D3	ambiti commerciali esistenti e di completamento
		ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo

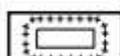
SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

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

SISTEMA DEI SERVIZI

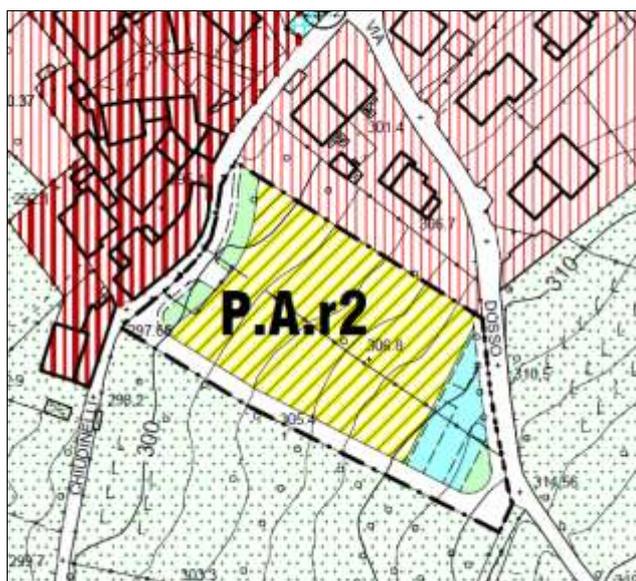
	spazi di sosta e di parcheggio
	zona a verde pubblico
	zone sportive
	zone per attrezzature comuni
	zone per attrezzature tecnico distributive
	rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
	percorsi ciclo-pedonali esistenti
	percorsi ciclo-pedonali progetto

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.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 ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m	m ³
5.003,12	0,30	30,02	1.500,94	300,20	450,30	308,07	451,44	1.036,53	3.207,08	9	4.502,82

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 via Dosso, mentre le aree a verde sono previste su via Chiudinelli.

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.
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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 ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m	m ³
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:

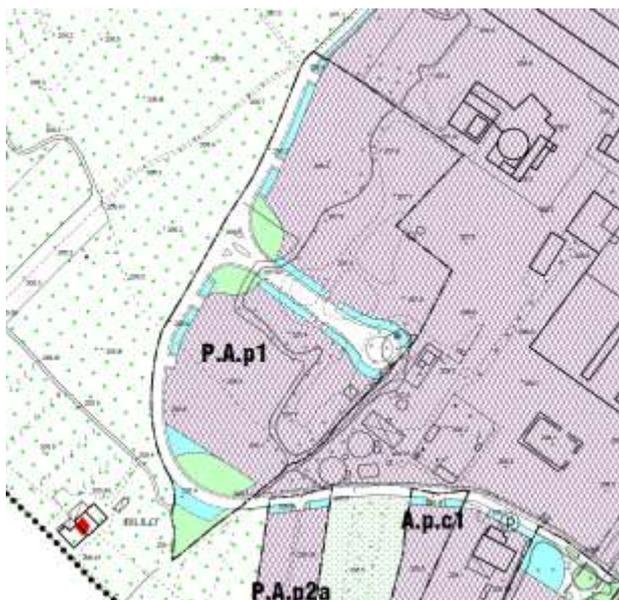
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale parte III "Valutazione Previsioni di Piano";
- lungo il perimetro dell'ambito, verso nord dovranno essere realizzate opere a verde di mitigazione ambientale;

- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.



vista da via XXV aprile

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



St superficie territoriale	V1 Minimo 0,05 mq/ mq St	P1 Minimo 0,05 mq/ mq St	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m
34.171,92	1.708,60	1.708,60	2.416,53	2123,52	5.624,264	24.007,61	2/3Sf	16.005,08	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 PAp2a-b 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 rotonda 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 PAp2a-b 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.

- *predisposizione di uno studio di impatto acustico (anteriamente all'attuazione del PA) che tenga conto dell'intera attività produttiva e del possibile impatto sui recettori più vicini. A tal proposito si richiama l'art.5 della Dgr VII/8313 del 08.03.2002 "Modalità e criteri tecnici di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico" in attuazione della Legge 447/1995 e delle L.R. 13/2001.*
- *per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA;*
- *predisposizione di relazione tecnica sul traffico indotto (anteriamente all'attuazione del PA).*

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-PAp2a-b.*
- *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)



	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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m
PAP2a	5.759,49	287,97	287,97	808,93	138,84	345,86	4.465,86	2/3 Sf	2.977,24	10
PAP2b	15.490,15	774,50	774,50	3195,80	668,05	1682,49	9943,81	2/3 Sf	6.629,20	10
Apc1	2.506,47	Si veda scheda specifica								

Pap2 – via Carobe

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

L'ambito di Trasformazione viene suddiviso in due sub ambiti autonomi PAP1a-PAP1b. Si tratta quindi di due ambiti produttivi collocati sul fondovalle, a valle della Strada Provinciale n.1. La progettazione degli AdT PAP2a-b 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 dei PAP2a e PAP2b può avvenire autonomamente ed in tempi diversi anche 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;
- predisposizione di uno studio di impatto acustico (*anteriamente all'attuazione del PA*) che tenga conto dell'intera attività produttiva e del possibile impatto sui recettori più vicini. A tal proposito si richiama l'art.5 della Dgr VII/8313 del 08.03.2002 "Modalità e criteri tecnici di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico" in attuazione della Legge 447/1995 e delle L.R. 13/2001.
- per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.
- predisposizione di relazione tecnica sul traffico indotto (*anteriamente all'attuazione del PA*).

RACCOMANDAZIONI:

- Con specifico riferimento all'ambito di trasformazione produttivo n. 2b, si raccomanda l'osservanza della fascia di rispetto ferroviaria esistente. 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-PAp2a-b.
- 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. 2



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.



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 ²	m ² /m ²	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;
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

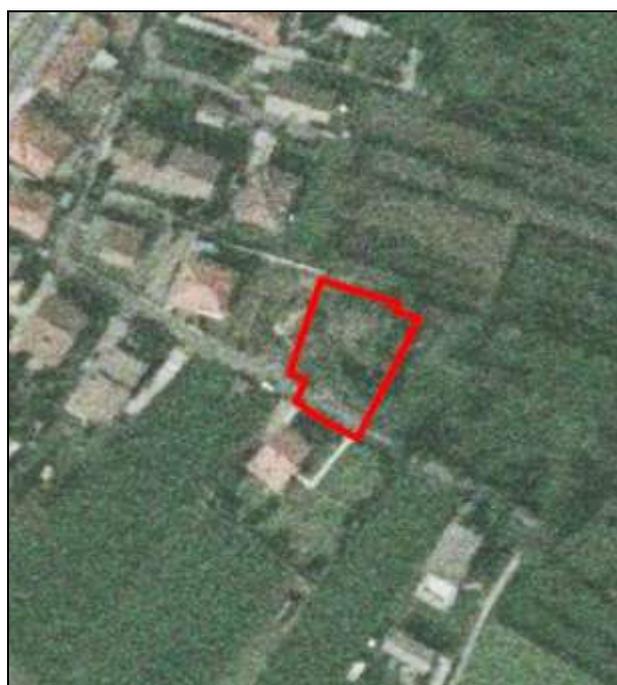
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
 - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo

- 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 ²	m ² /m ²	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.

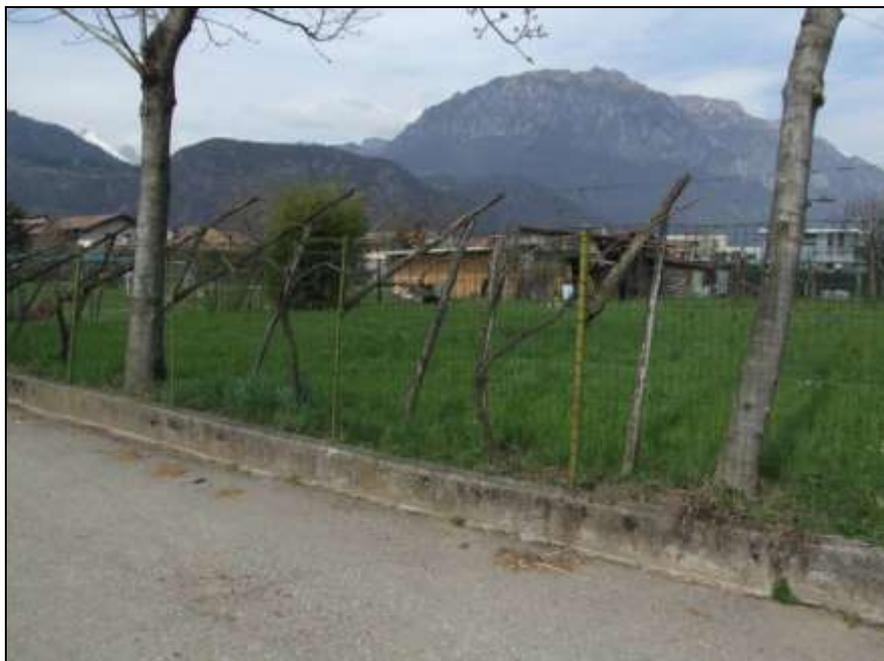
PRESCRIZIONI:

- 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;
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

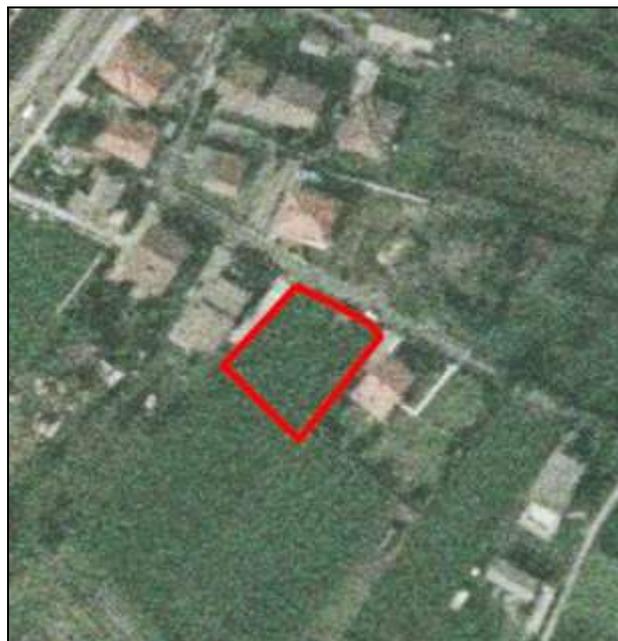
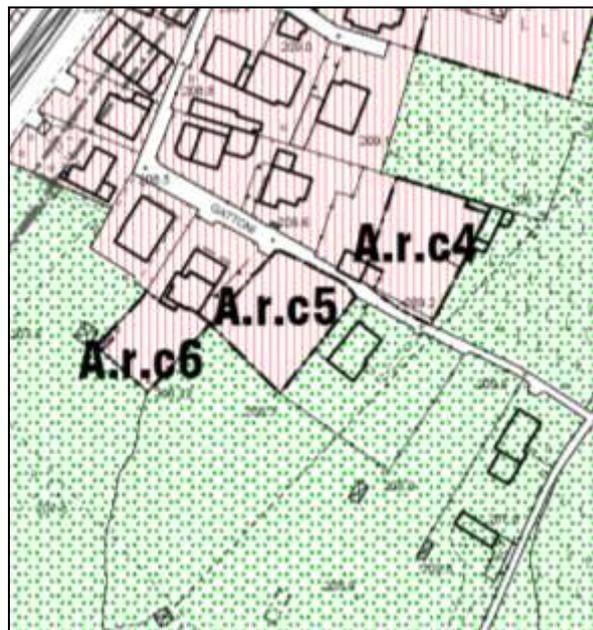
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono

- 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 ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

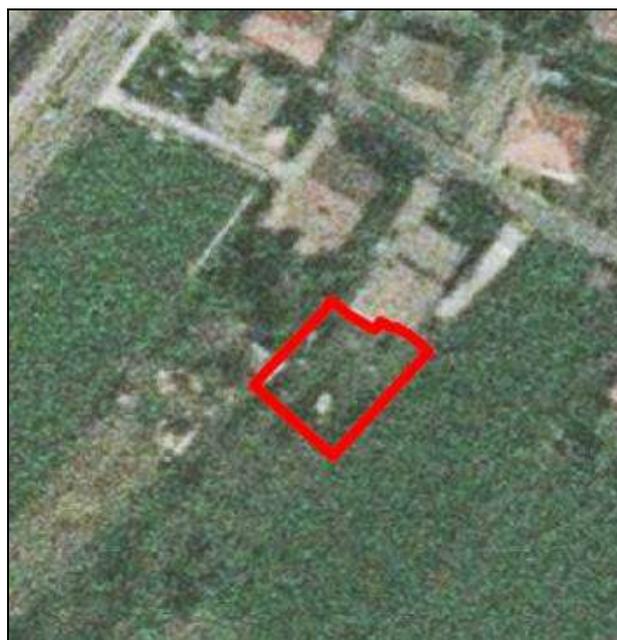
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- 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 ²	m ² /m ²	ab	m
555,20	0,40	4,44	9,00

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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

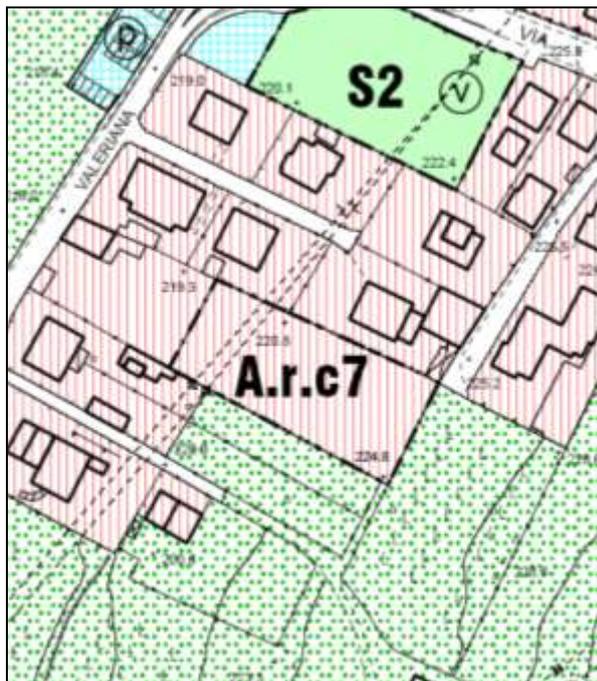
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- 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 ²	m ² /m ²	ab	m
2.216,25	0,40	17,73	9,00

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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

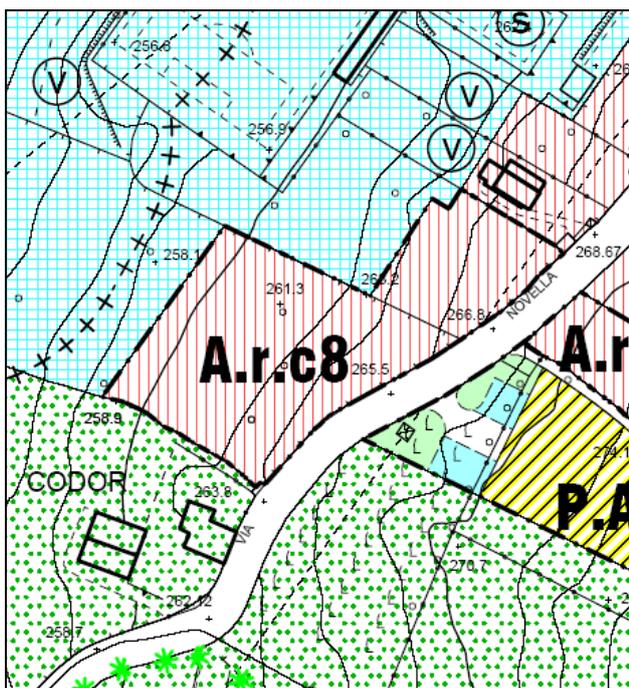
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
 - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

- 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 ²	m ² /m ²	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;

- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

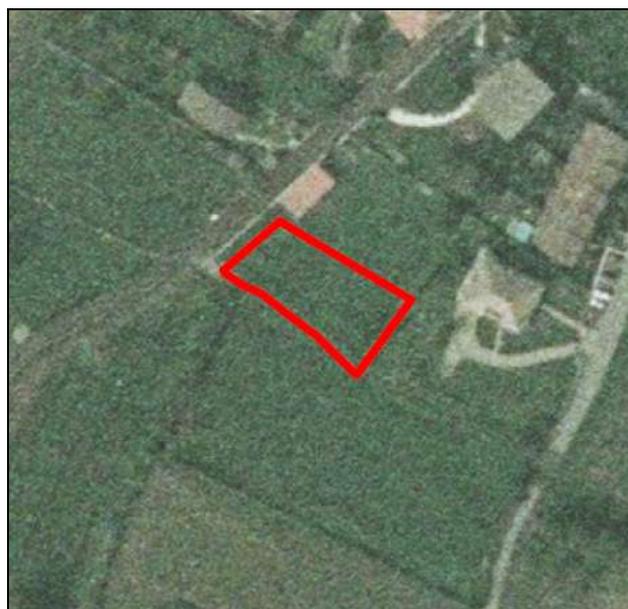
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- 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 ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

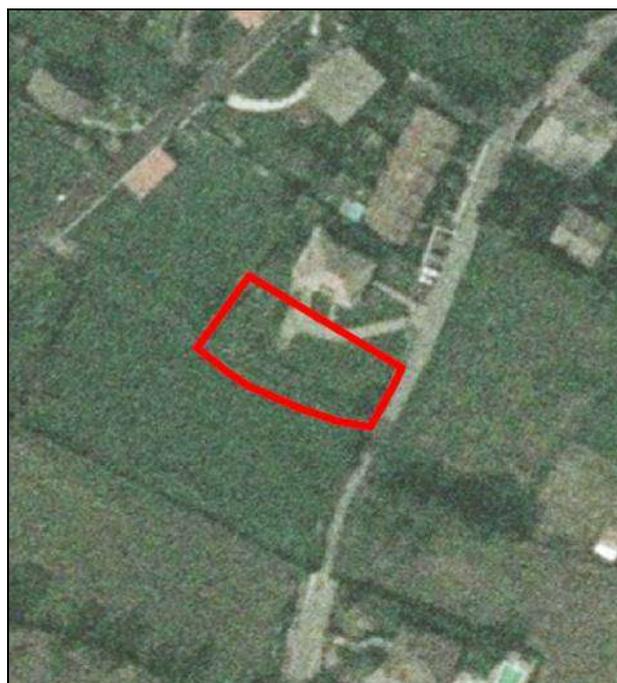
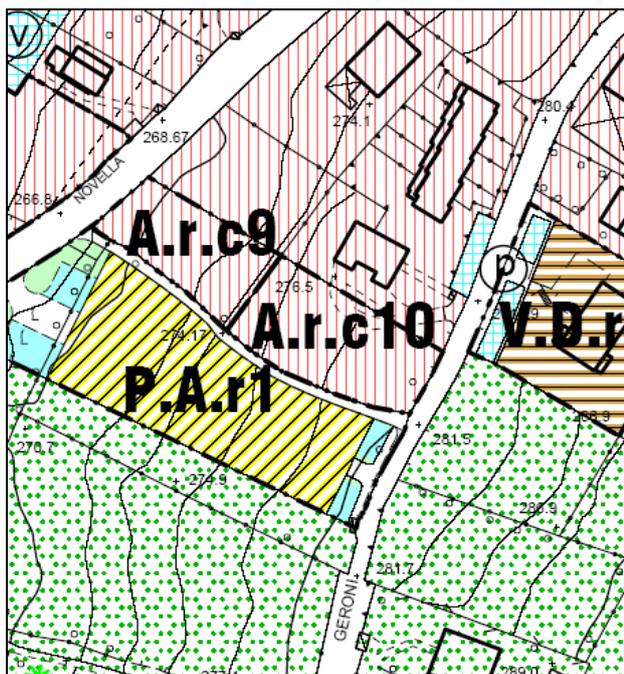
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- 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 ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

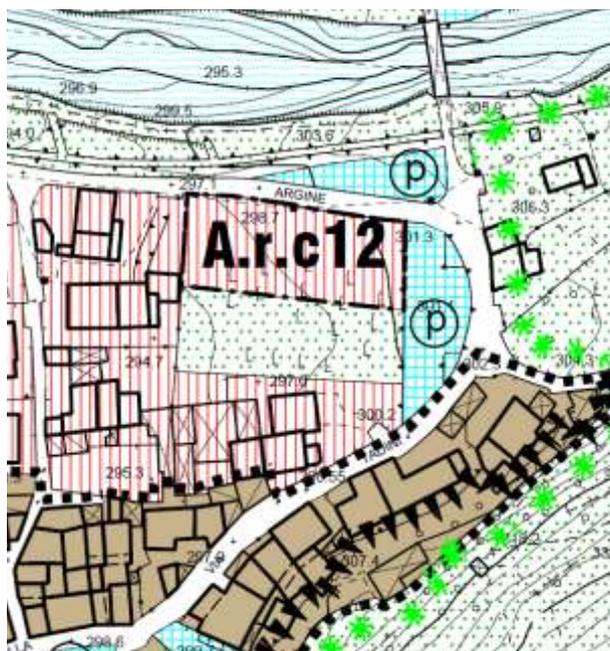
RACCOMANDAZIONI da verificarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto:

- 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



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

Arc12 – via Tadini

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 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".
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

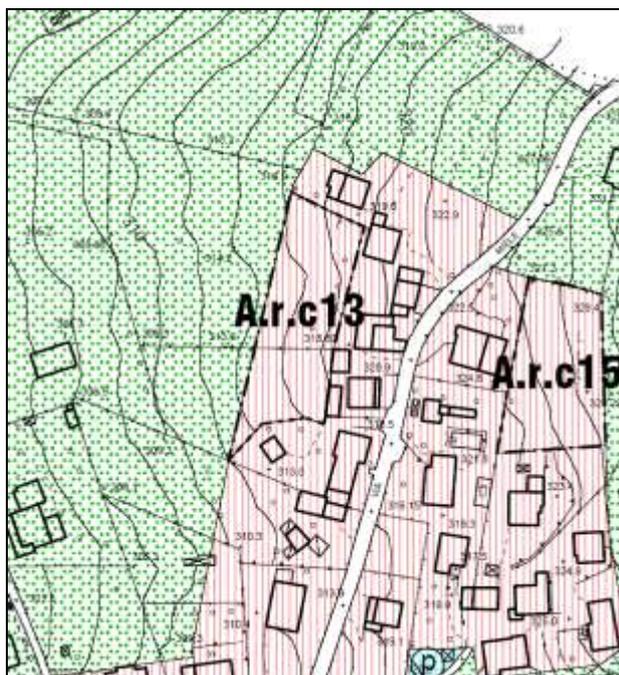
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;

- 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 ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

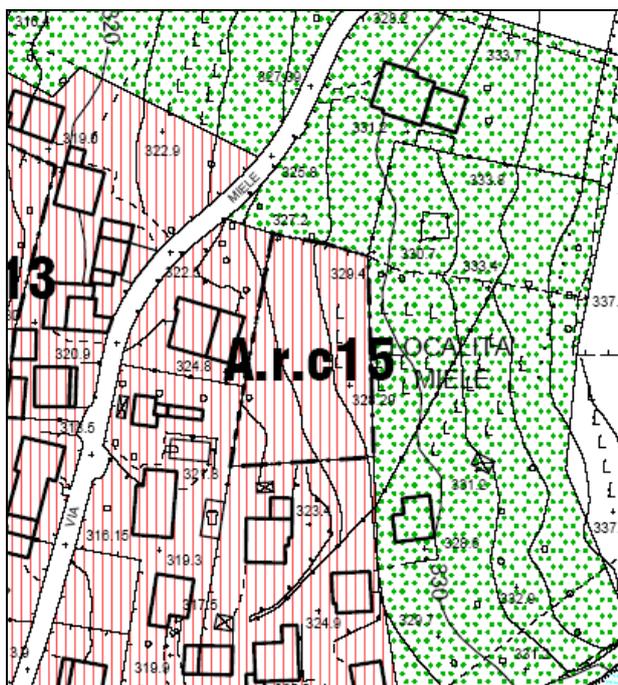
- al fine di realizzare costruzioni coerenti con la struttura insediativa e paesistica nel quale si inseriscono
 - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

- 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 ²	m ² /m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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

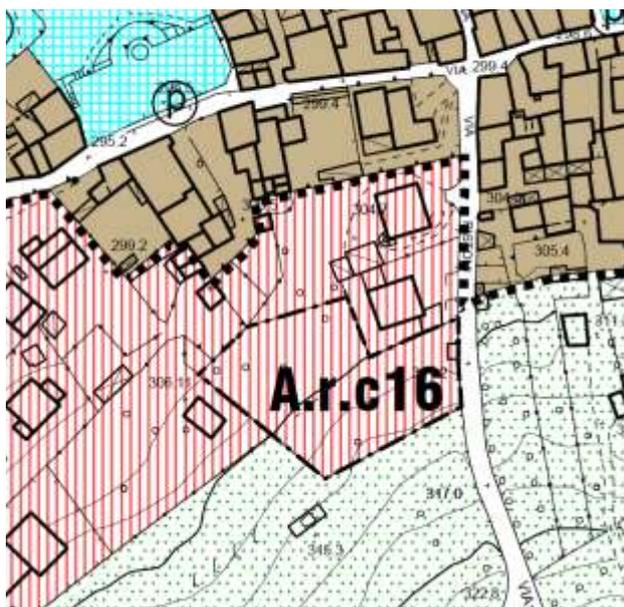
scala di contesto;

- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



vista da via miele

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO – ARC 16



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
2075,00	0,40	16,60	9,00

Arc3 – via Pistoni

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

Si colloca a monte del Nucleo di Antica Formazione del Capoluogo ed è parzialmente incluso in ambiti residenziali consolidati.

L'ambito deriva dall'eliminazione del PAR3.

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.
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

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 PRODUTTIVO SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO APc. n.1



	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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m
ApC1	2.506,47	125,33	125,33	25,08	111,74	192,50	2177,15	60%Sf	1.503,88	10

ApC1 – via Carobe

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Convenzionamento 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 APc1 è pensata unitamente alla progettazione degli AdT PAp1-PAp2a-PAp2b 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.

L'attuazione del APc può avvenire autonomamente rispetto agli ambiti contigui 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;
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

SUGGERIMENTI/INDICAZIONI:

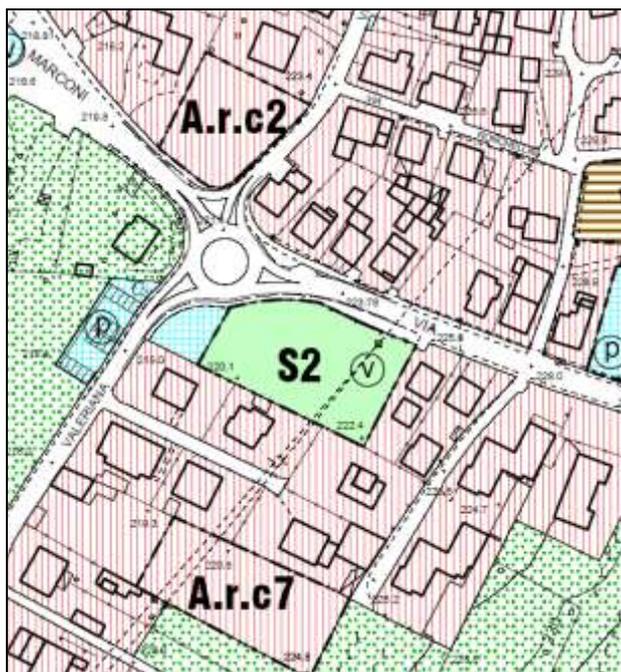
- ricerca di soluzioni volte a garantire una migliore accessibilità alla rete del TPL anche attraverso la realizzazione (con oneri a carico dei lottizzanti) di una nuova fermata in corrispondenza degli ambiti produttivi PAp1-PAp2.



vista da via carobe

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 ²		m ²	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";
- Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.



vista da via valeriana

esine, aprile 2017

i tecnici estensori