

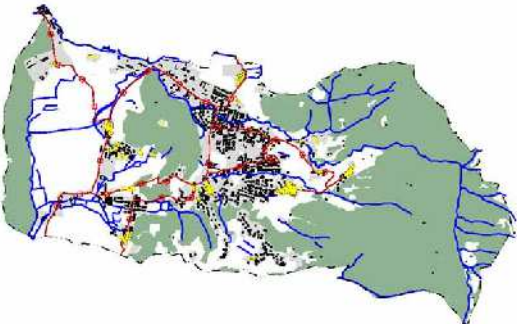


COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

P IANO di G OVERNO del T ERRITORIO

Documento di **Piano**
(ex.art.8 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

Variante N.1



PROGETTISTA	dott. ing. MAURO MANCINI		
	via G. D'Annunzio, 31 - Ghedi (BS) Tel. 030 9050087 e-mail: mauro.mancini.ing@tiscali.it C.F.: MNC MRA 56H08 E526P P.IVA: 03552680989		
	SINDACO	dott. Paolo Musatti	
	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Geom. Giampietro Fongaro	
	DELIBERA DI ADOZIONE		
COLLAB.	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA		
dott. arch. Laura Nodari			

PROGETTO		
ALLEGATO	TITOLO	
DP_3A.V1	Condizioni di fattibilità e disciplina normativa degli ambiti di trasformazione	
SCALA	DATA	
	Maggio 2018	

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

DOCUMENTO DI PIANO
Condizioni di fattibilità e
disciplina normativa degli ambiti di trasformazione
ai sensi dell'art. 8 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1. FINALITÀ DELLE NORME	4
Art. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI	4
Art. 4. NORME FINALIZZATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	4
Art. 5. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	4
 TITOLO II - NORME PROCEDURALI	5
Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
Art. 7. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	6
Art. 8. PIANI ATTUATIVI -DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DI PROCEDIBILITA'-	6
Art. 9. COMPONENTE PAESISTICA	6
Art. 10. URBANIZZAZIONI	7
Art. 11. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - NORMA GENERALE	7
12. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME	7
13. PEREQUAZIONE URBANISTICA	8
14. QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI - "DOTAZIONE DI QUALITÀ AGGIUNTIVA"	8
15. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	8
16. POLITICHE DI INTERVENTO - OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI	9
17. INCENTIVAZIONE	10
 TITOLO III - GLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI	10
Art. 18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI	10

Art. 19. DEFINIZIONE DEGLI INDICI.....	10
TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO.....	11
Art. 20. DESTINAZIONI D'USO.....	11
TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI	11
Art. 21. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI	11
Art. 22. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	11
TITOLO VI – criteri di procedibilità per le istanze da suap	12
SCHEDE - Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione	15

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. FINALITA' DELLE NORME

- 1) Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nella relazione generale del Documento di Piano per la parte denominata "Progetto di Piano" e costituiscono riferimento obbligato per le modalità attuative delle previsioni, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge.

Art. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 1) Le presenti norme si applicano esclusivamente alle previsioni di trasformazione contenute nelle tavole del Progetto di Piano (DP) ed individuate nel presente elaborato, nella maggior parte dei casi esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato.
- 2) Le indicazioni degli Ambiti di Trasformazione di dominio del Documento di Piano riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli, in quanto hanno il solo fine di inquadramento ricognitivo.

Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI

- 1) In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti, prevalgono quest'ultime.
- 2) Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.

Art. 4. NORME FINALIZZATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

- 1) L'attivazione degli Ambiti di Trasformazione dovrà rispettare quanto previsto da Decreti, Norme e regolamenti in materia di risparmio e contenimento energetico.

Art. 5. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE

Permeabilità e superficie a verde

- 1) Negli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni **residenziali**, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile – drenante) una percentuale della St non inferiore al 30%.

- 2) Negli gli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni **produttive**, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile - drenante) una percentuale della St non inferiore al 15%.
- 3) Ai sensi del titolo III del regolamento locale d'igiene tipo per i PA il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.
- 4) L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

Salvaguardia e potenziamento del verde

- 5) L'area riservata a verde dovrà essere piantumata con almeno una specie arborea selezionata fra quelle indigene ogni 60 mq. di superficie a verde.
- 6) Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm.50 misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite.
- 7) Gli interventi sulle rogge, sui fossi irrigui dovranno essere realizzati in osservanza alle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e del Regolamento di Polizia idraulica.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 1) L'attuazione degli interventi di trasformazione di dominio del Documento di Piano identificati con la sigla **AT**, avviene attraverso l'approvazione **Piani Attuativi** o strumenti attuativi riconosciuti per legge.
- 2) I **piani attuativi e loro varianti, conformi** alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati e approvati dal **consiglio comunale**.
- 3) Per gli immobili esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in mancanza dello strumento attuativo, sono consentite esclusivamente opere di
 - a. manutenzione ordinaria,
 - b. manutenzione straordinaria,
 - c. restauro e risanamento conservativo.
- 4) Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole comprese quelle per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal Documento di Piano.
- 5) L'attuazione degli interventi di trasformazione a destinazione produttiva di dominio del Documento di Piano identificati con la sigla **SUAP** è subordinata alla procedura di cui al DPR 160/2010 in variante al Documento di Piano. **Tali procedure dovranno essere assentite previa verifica di assoggettabilità**

alla VAS, nonché previa verifica dei criteri di procedibilità allegati riportati di seguito nelle presenti norme e già assunti dall'Amministrazione Comunale attraverso DGC n 130 del 21/12/2010

Art. 7. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

- 1) Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
- 2) Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare i disposti di cui al DPR 23 luglio 1996, n. 503.

Art. 8. PIANI ATTUATIVI -DOCUMENTAZIONE E CONDIZIONI DI PROCEDIBILITÀ-

Si rimanda all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (allegato PR_2A).

Art. 9. COMPONENTE PAESISTICA

- 1) Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione sono dettagliate nelle schede allegate alle presenti, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle *"norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"*.
- 2) Il Piano Attuativo sarà corredato da un'Analisi Paesistica di Contesto e nei casi in cui il PA ricade anche parzialmente in ambiti soggetti a specifica tutela paesistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, in sede di rilascio di permesso per costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del citato Decreto Legislativo, relativamente all'autorizzazione paesistica.
- 3) Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

Art. 10. URBANIZZAZIONI

Si rimanda all'art. 18, 19, 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (allegato PR_2A).

Art. 11. AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

- 1) Per ogni ambito di trasformazione sono state predisposte schede contenenti analisi, indici parametri attuativi, politiche d'intervento destinazioni d'uso ammissibili, criteri perequativi e prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico ambientale, i quali contenuti dovranno essere rispettati in sede di attuazione della previsione.
- 2) Le eventuali indicazioni morfologiche contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione assumono valore di **"indirizzo"** prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni e valore **"direttivo"** per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

Indirizzi: sono atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela in forza di un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

Direttive: sono indicazioni coerenti con gli obiettivi generali del Piano, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

- 3) Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale rispetto alle indicazioni insediative, le valutazioni derivanti dal Piano Paesistico di Contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione degli interventi mitigativi e/o compensativi o la modifica riduttiva delle previsioni insediative assegnate dal PGT.

12. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

- 1) Ogni Ambito di Trasformazione o ambito vocato alla trasformazione attivabile mediante procedura di cui al DPR 160/2010 SUAP, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede allegate alle presenti, dovrà prevedere una dotazione di servizi minimi secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		
175	mq/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione

come da schede dei singoli ambiti (All. DP_3A)	Volume destinato a libero mercato
	Volume destinato a edilizia convenzionata

DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA e COMPONENTE TERZIARIO-COMMERCIALE		
100%	% slp	Dotazione di servizi minimi
50%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
50%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA		
10%	%slp	Dotazione di servizi minimi
10%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
0%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

13. PEREQUAZIONE URBANISTICA

- 1) Una prima forma di perequazione urbanistica applicata nel Piano si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
- 2) Nei casi in cui nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione venga individuata una maggior superficie di cessione di standard, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro predeterminato ed andrà a scomputo della quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva, per un valore pari al **70%** del costo di monetizzazione.

14. QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI -
"DOTAZIONE DI QUALITÀ AGGIUNTIVA"-

- 1) Ulteriore forma di perequazione applicata dal Piano è prevista attraverso l'obbligo di **"dotazione di quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"** di valore proporzionale alla volumetria prevista nei singoli ambiti di trasformazione, quantificata applicando un moltiplicatore numerico di n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria differenziata a seconda alle destinazioni d'uso, così come previsto nella disciplina del Piano dei Servizi.
- 2) -Gli interventi di edilizia convenzionata non sono soggetti al reperimento della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

15. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1) I diritti edificatori generati da modalità compensative, potranno essere trasferiti nelle previsioni degli Ambiti di Trasformazione.

- 2) La ricollocazione dei diritti edificatori derivanti da modalità compensative non potrà comunque determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di Piano dei singoli ambiti di trasformazione calcolati comprendendo altri diritti in deroga agli indici.
- 3) All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dello stesso comparto di trasformazione.
- 4) Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori generati dalla previsione tra i vari Ambiti di Trasformazioni, fatto salvo quanto esplicitamente indicato dalle schede allegate in calce alle presenti.
- 5) Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori generati dalle previsioni degli Ambiti di Trasformazione in ambiti del tessuto urbano consolidato.

16. POLITICHE DI INTERVENTO - OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI

- 1) Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale saranno oggetto di attivazione temporaneamente dilazionata, ~~potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.~~ **in base alle determinazioni che il Consiglio Comunale deciderà di assumere**
- 2) ~~Al fine di poter attivare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano, con cadenza biennale dalla data di approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo di circa il 20% delle previsioni insediative afferenti le proposte da Documento di Piano.~~
- 3) ~~Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità gli interventi:~~
 - a) ~~connessi all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità eco-compatibile;~~
 - b) ~~che rispondono a criteri di reale compattezza della forma urbana rispetto agli sfrangimenti del tessuto consolidato;~~
 - c) ~~che non intercettando le componenti territoriali più delicate e/o problematiche di ordine idrogeologico, paesaggistico, igienico sanitario, ecc.;~~
 - d) ~~che assicurano un livello di sostenibilità maggiore sotto il profilo degli impatti generati sulle varie componenti del sistema ambientale;~~
 - e) ~~più vicine al Tessuto Urbano Consolidato;~~
 - f) ~~che propongono migliori tecnologie volte al risparmio energetico;~~
 - g) ~~che prevedono quote aggiuntive per l'edilizia convenzionata.~~
- 4) ~~Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.~~
- 5) ~~Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, sono attivabili indipendentemente dalla formazione della graduatoria di cui ai commi precedenti.~~
- 6) ~~Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'A.C. secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità~~

~~di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.~~

~~7) Tale meccanismo di attivazione temporizzata dovrà essere coordinato attraverso il sistema di monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale della procedura di VAS (integrato con indicatori relativi al sistema del paesaggio e della qualità delle aree agricole/presenza di colture di pregio), prevedendo inoltre un'osservazione e raccolta dati costante a supporto della valutazione dello stato di attuazione del PGT e del dimensionamento in funzione dell'evoluzione dei fabbisogni e dello stato del territorio.~~

17. INCENTIVAZIONE

- 1) Con l'istituto dell'incentivazione si riconoscono "bonus" urbanistici, cioè maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).
- 2) I criteri, **da definirsi attraverso apposito regolamento**, devono precisare le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del 15% per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.
- 3) La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi come prima finalità la riqualificazione urbana, nonché l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica connettendola alla promozione di interventi di edilizia eco-compatibile e volta al risparmio energetico.

TITOLO III - GLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Si rimanda all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (allegato PR_2A).

Art. 19. DEFINIZIONE DEGLI INDICI

Si rimanda all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (allegato PR_2A).

TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO

Art. 20. DESTINAZIONI D'USO

Si rimanda all'artt. 21 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (allegato PR_2A).

TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 21. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI

- 1) L'installazione degli apparati tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- 2) I contenuti delle NTA del Piano delle Regole all'art. 51 dettagliano le norme per l'installazione di apparecchi tecnologici.

Art. 22. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

- 1) Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici e ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i., il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28/05/2008.
- 2) Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, costituiscono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano del Piano delle Regole e del Piano dei servizi.
- 3) Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

TITOLO VI – CRITERI DI PROCEDIBILITA' PER LE ISTANZE DA SUAP

Oltre alle condizioni di norma, i progetti presentati ai sensi del DPR 160/2010 (SUAP), dovranno rispettare i criteri di seguito stabiliti e già a suo tempo assunti dall'amministrazione comunale attraverso DGC n 130 del 21/12/2010.

Al fine di una pianificazione territoriale che persegua regole di sostenibilità, coerenti con quanto contenuto negli obiettivi di Piano, le proposte da SUAP dovranno dotarsi di almeno 3 delle caratteristiche sotto riportate:

- a. *interventi che non prevedano incremento del suolo impegnato dalla pianificazione vigente o previgente;*
- b. *interventi che prevedano la realizzazione di servizi di scala comunale o sovra locale di qualità aggiuntiva;*
- c. *interventi che migliorino le previsioni di piano in relazione al conseguimento degli obiettivi strategici di riferimento dichiarati o che sanino condizioni previste non attuabili;*
- d. *interventi volti alla riorganizzazione e riqualificazione territoriale, sia dal punto di vista ambientale, che paesistico e insediativo;*
- e. *interventi che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua;*
- f. *interventi che prevedano una dotazione completa in loco degli standard primari (parcheggi) e/o la dotazione di verde connesso ad effetti di mitigazione paesistica ed ecologica degli insediamenti di particolare rilievo e portata;*
- g. *interventi volti a recuperare gli edifici e le aree visibilmente degradate e/o dismesse, in particolare nel centro storico o in ambiti contigui;*
- h. *interventi che prevedano una ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi migliorativi di aree industriali e artigianali;*
- i. *interventi volti a sostenere e potenziare le attività commerciali, ricettive o attrattive all'interno del tessuto urbano;*
- j. *interventi che prevedano l'aumento del peso insediativo o il cambio di previsione di destinazione in ambiti già impegnati e contigui ad ambiti impegnati utilizzando e ottimizzando gli edifici e le infrastrutture presenti;*
- k. *interventi che favoriscano gli insediamenti caratterizzati da un mix funzionale e sociale;*
- l. *interventi che favoriscano la capacità attrattiva del centro abitato grazie a nuovi servizi o funzioni particolari, comunque in equilibrio di dotazioni primarie;*

Inoltre le proposte di trasformazione attivabili mediante procedura di cui al DPR 160/2010 dovranno rispettare almeno due delle condizioni sotto esposte

PER IL SETTORE PRIMARIO

1. *Potenziamento e razionalizzazione dei sistemi produttivi e delle attività integrative a quella principale particolarmente utili per un miglioramento delle condizioni attrattive del Marketing territoriale (ricettività);*
2. *Realizzazione di nuovi manufatti produttivi e di servizio per nuove aziende o connessi a riorganizzazioni aziendali di particolare (esemplare) integrazione paesistica e ambientale;*
3. *Potenziamento e realizzazione di nuovi manufatti produttivi utili per il miglioramento delle condizioni di marketing territoriale.*

PER INSEDIAMENTI DI ATTIVITA' ARTIGIANALI-COMMERCIALI

1. *ampliamento di azienda esistente su terreno contiguo;*
2. *nuovo insediamento contiguo ad ambito produttivo esistente e facilmente servibile da infrastrutture e servizi;*
3. *insediamento di attività produttiva che necessiti, onde evitare molestie ad altre destinazioni contigue, una localizzazione isolata. In tal caso dovrà essere garantita, con onere del proponente, l'adeguata accessibilità, i servizi, le infrastrutture ed il rispetto delle normative in materia di tutela ambientale e paesistica;*
4. *insediamenti che prevedono la ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi migliorativi su aree industriali, artigianali;*
5. *insediamenti che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua.*

PER INSEDIAMENTI DI ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

1. *ampliamento di attività ricettiva esistente su terreno contiguo;*
2. *nuovo insediamento contiguo ad ambito urbanizzato esistente e facilmente servibile da infrastrutture e servizi, o integrabile paesisticamente o ambientalmente con preesistenze di tipo agricolo incluso il riuso delle medesime;*
3. *insediamenti che prevedano una ricollocazione di attività ricettive irrazionalmente dislocate e interventi migliorativi delle condizioni di integrazione ambientale e paesistica;*
4. *insediamenti che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua.*

Per gli insediamenti di natura turistico ricettiva è ammissibile anche la condizione di insediamento in ambito isolato, purché compatibile con i contenuti ambientali e paesistici del PGT e degli studi paesistici di contesto.

Dal punto di vista strettamente normativo l'assenza di tali criteri di riferimento non fa venir meno la prerogativa del Responsabile del Procedimento di "motivatamente, convocare una conferenza di servizi per le conseguenti decisioni".

A tale conferenza intervengono tutti gli enti, interessati agli effetti della variante allo strumento urbanistico generale della specifica istanza.

Tuttavia rimanendo sovrano il consiglio comunale per il pronunciamento finale è opportuno che questo organo, o quanto meno la Giunta Comunale, forniscano indicazioni preliminari sulle casistiche di accettabilità di insediamento per localizzazione, tipologia, ecc..

Va ricordato che le attività insediabili con tale procedura, oltre a quelle tradizionalmente produttive ed artigianali, sono quelle turistiche ricettive, terziarie e commerciali.

SCHEDA - Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione



DESTINAZIONI D'USO (CLASSIFICAZIONE)

“R”: RESIDENZA

- Ra** Residenza extra agricola
- Rb** Residenza agricola
- Rc** Residenza. Extra agr. in ambiti agricoli
- Rd** Residenza. di servizio
- Re** Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

“T”: TURISTICO

- Ta** Alberghi
- Tb** Residenza Turistica Alberghiera-RTA
- Tc** Motel
- Td** Villaggio Albergo
- Te** Albergo meublè o garni
- Tf** Albergo - Dimora storica
- Tg** Albergo - Centro benessere
- Th** Albergo - diffuso
- Ti** Case per ferie
- TI** Ostelli per la gioventù
- Tm** Case e appartamenti per vacanze
- Tn** Villaggi turistici
- To** Campeggi
- Tp** Aree di sosta

“D”: DIREZIONALE

- Da** Complessi per uffici
- Db** Studi professionali
- Dc** Uffici complementari ad altre attività

“C”: COMMERCIALE

- Ca** Esercizi di vicinato
- Cb** Media distribuzione di vendita
 - Cb1 esercizi con SV, ricompresa tra i 151 e i 600 mq
 - Cb2 esercizi con SV, ricompresa tra i 601 e i 1500 mq
- Cc** Grande distribuzione di vendita
- Cd** Centro commerciale
- Ce** Vendita di merci ingombranti
- Cf** Pubblici esercizi
- Cg** Distributori di carburante
- Ch** Nuovi formati commerciali
- Ci** Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
- CI** Esercizio di spaccio aziendale

“P”: PRODUTTIVO

- Pa** Produttivo extra agricolo in zona agricola
- Pb** Artigianato di servizio
- Pc** Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
- Pd** Artigianato e industria
- Pe** Attività estrattiva
- Pf** Depositi a cielo aperto

“A”: AGRICOLO

- Aa** Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
- Ab** Allevamenti zootecnici familiari
- Ac** Allevamenti zootecnici non intensivi
- Ad** Allevamenti zootecnici intensivi
- Ae1** Serre fisse
- Ae2** Serre mobili
- Af** Attività agrituristiche
- Ag** Ortoflorovivaismo

“S”: SERVIZI

- Sa** Attrezzature per lo sport e il tempo libero
- Sb** Attrezzature culturali
- Sc** Servizi per l'istruzione
- Sd** Impianti tecnologici
- Se1** Parcheggi pubblici
- Se2** Parcheggi privati
- Sf** Attrezzature pubbliche
- Sg** Attrezzature sanitarie
- Sh** Attrezzature sociali
- Si** Attrezzature religiose
- SI** Verde pubblico

- Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole.
- Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Schematizzazione scheda "Check-list delle condizioni ambientali"

Estratto "Classi di fattibilità geologica"	Estratto "Classi di sensibilità paesistica"
Estratto "Carta dei rischi - criticità e delle tutele"	Estratto "Sintesi delle componenti paesistiche"

LEGENDA - Classi di fattibilità geologica

CLASSI DI FATTIBILITA'	SIMBOLO	SOTTOCLASSE	ART.
CLASSE 1 Fattibilità senza particolari limitazioni			
CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2A	Art. 5
		2B	Art. 6
		2C	Art. 7
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A	Art. 8
		3B	Art. 9
		3C	Art. 10
CLASSE 4 Fattibilità con con gravi limitazioni		4A	Art. 11
		4B	Art. 12
		4C	Art. 13
		4D	Art. 14
		4E	Art. 15
		4F	Art. 16
		4G	Art. 17

LEGENDA - Carta dei rischi-criticità e delle tutele

	Confine Amministrativo comunale
	Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
	Area militare

INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA'

	Trama viaria ed urbana
--	------------------------

VINCOLI DA NORMATIVA

BENI CULTURALI Lgs 42/2004 - PARTE II TITOLO I e immobili segnalati dalla pianificazione preordinata

	Immobili sottoposti alla disciplina del D. Lgs 42/2004
--	--

BENI DEL PAESAGGIO D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I

	Aree boscate <i>fonte: "Piano di Indirizzo Forestale"</i>
	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua <i>(150 m) DGR 7/7868</i>

R.D. 3267/ 1923 e D.Lgs.152/ 2006

	Vincolo idrogeologico <i>- ai sensi art.1 del R.D. 30/12/1923 n.3267-</i>
--	--

Aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art.94 del D.Lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni. La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa.

Aree di salvaguardia delle sorgenti ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art.94 del D.Lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni. La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa.

	Bacino Minerario della Fonte di Ome
--	-------------------------------------

Piano Territoriale Regionale "PTR" approvato con Dcr n°951 del 19/ 10/ 2010

	Ambiti elevata naturalità <i>(ai sensi dell'art.17 NTA-PPR)</i>
--	--

VINCOLI DA ATTI AMMINISTRATIVI

	Perimetrazione ambiti di rispetto cimiteriale
	Fasce di arretramento stradale <i>(ai sensi del "Codice della Strada" e Regolamento Viario della Provincia di Brescia)</i>
	Fascia di rispetto del Metanodotto

ELEMENTI DI CRITICITA

	Elettrodotto su tralicci - 132 kV -		Antenne - Ripetitori
	Ambito di rispetto allevamenti zootecnici (Regolamento di Igiene, ex art. 53, L.R. 28 ottobre 1981, n. 64)		
	- a carattere familiare = 50 metri		
	- a carattere non intensivo = 200 metri		
	- a carattere intensivo = 500 metri		

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3 (fonte "Studio geologico, idrogeologico e sismico")

	ATE: Ambito territoriale estrattivo
	FS: Frane stabilizzate

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 4 (fonte "Studio geologico, idrogeologico e sismico")

	4A - Fasce di tutela assoluta delle opere di captazione e di derivazione di acque		4B - Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore
	4C - Fasce di tutela fenomeni sorgentizi		4D - Solchi vallivi interessati da fenomeni di erosione ad opera delle acque incanalate
	4E - Frane attive e quiescenti		4F - Area con matrici ambientali contaminate / Area ex-Ercos (D.Lgs.152/ 06)
	4G - Zona di potenziale debris flow derivante dalla destabilizzazione di depositi antropici di versante		

ELEMENTI DI TUTELA

	Edifici dei Nuclei di Antica Formazione		Perimetrazione Nuclei di Antica Formazione
	Edifici di interesse storico ed ambientale meritevoli di tutela <i>(per l'elenco dettagliato e i toponomi si rimanda all'elaborato DP_11.2 carta di sintesi delle componenti paesistiche)</i>		
	Fenomeni Sorgentizi		
	Reticolo idrografico - corsi d'acqua -		

LEGENDA - Classi di sensibilità paesistica

	Confine Amministrativo comunale
--	---------------------------------

INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA'

	Trama viaria ed urbana
--	------------------------

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

	Edifici dei Nuclei di Antica Formazione
--	---

LEGENDA - Sintesi delle componenti paesistiche

	Confine Amministrativo comunale
--	---------------------------------

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

	Boschi di latifoglie
	Formazioni ripariali
	Cespuglieti con presenza significativa di specie arboree ed arbustive
	Prati permanenti
	Reticolo idrografico -torrenti
	Crinali
	Fenomeni sorgentizi
	Cascate

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

	Colture specializzate - vigneti
	Colture specializzate - oliveti
	Colture specializzate - frutteti
	Colture orticole
	Colture florovivaistiche
	Seminativi semplici
	Altre Colture specializzate - arboricoltura da legno
	Terrazzamenti con muri a secco e gradonature
	Filari e Siepi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

	Urbanizzato
	Edifici dei Nuclei di Antica Formazione e dei Nuclei Rurali
	Aree Produttive da PRG vigente
	Trama viaria esistente
	Area militare
	Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

	Sensibilità bassa		Sensibilità alta
	Sensibilità media		Sensibilità molto alta

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

	Rete stradale storica
--	-----------------------

BENI IMMOBILI DI INTERESSE PAESISTICO ED AMBIENTALE

	Architetture religiose e rituali 9 Cimitero via Caduti 24 Chiesa di S. Antonio 32 Parrocchiale di SS. Tiroso ed Emiliano	43 Santuario dei Morti 50 Santuario Madonna della Rosa
	Architetture per la residenza Il terziario e I servizi (case, ville, palazzi) 1 Villa Via Costa 14 Casa del Casale Località "Buisso" 16 Casa della Villa Baiana 18 Villa Baroncina 22 Casa Via Foia 54 23 Casa del Casale via Foia 51 25 Palazzo Via Foia 26 Villa Via Foia 28 Casa del Palazzo Via Gaina 34 Palazzo via Mangoni 3 35 Palazzo via Mangolini 4 36 Palazzo via Mangolini 4	37 Villa Zanetti 38 Casa del Curato Via Panoramica 39 Oratorio S. Giovanni Bosco 40 Palazzo Via Manzoni 42 Cantina Fratte 44 Casa Via Manzoni 1 45 Palazzo Via Costa 46 Casa Via Costa 8 47 Casa Via Costa 48 Palazzo Via Costa
	Architetture e manufatti rurali 2 Casale Via Fontana 25 3 Cascina Via Fontana 17 Casale Via Fontana 5 Casale Via Molino della Fontana 6 Casale Via Molino della Fontana 40 7 Casale Via Molino della Fontana 41 8 Casale Via Caduti 10 Casale Via Mogrine 11 Casale Località Torre 12 Casale via Torre 27 49 Casale di Via Costa	13 Casale via Torre 15 Stalla della Cascina Via Sturzo 9 17 Cascina Via Baiana 19 Cascina Via Dosso 20 Casale Via Dosso 27 Casale Via Foia 29 Casale Via Gaina 30 30 Casale Via Gaina 32 31 Roccio di Palazzo Colombaia 33 Cascina Via Belvedere

COMPONENTI DEL DEGRADO

	Elettrodotto su tralicci - 132 kV -
	Antenne - Ripetitori
	Area con matrici ambientali contaminate (D.lgs.152/ 06) <i>(AREA EX-ERCOs)</i>
	Ambito Territoriale Estrattivo - ATE

COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità di insieme.

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata

significativa e di rilevante paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali *(fonte PTCF)*

	Punti Panoramici
	Visuali panoramiche
	Itinerari di fruizione Paesistica -strada del vino <i>~(fonte PTCF)</i>
	Percorsi paesistici 1-Percorso paesistico della Valle delle Cascate 2-Percorso paesistico fluviale della molinatura e del ferro 3-Percorso paesistico della strada del santuario
	Tracciati guida paesaggistici <i>(fonte PTR)</i>
	Strade panoramiche <i>(fonte PTR)</i>

LEGENDA



Schematizzazione scheda "Verifica con i contenuti del PTC"

Estratto tav 2.2 "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"

Estratto tav 4 "Rete ecologica provinciale"

Estratto tav 1.2 "Struttura e mobilità - ambiti territoriali"

Estratto tav 3.1 "Ambiente e rischi"

LEGENDA - TAV 4- RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Legenda



LEGENDA - TAV 2.2 - AMBITI SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO



LEGENDA - TAV 3.1 - AMBIENTE E RISCHI

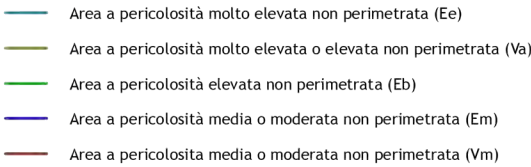
Fasce PAI



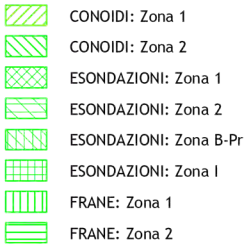
Dissesti di dimensioni non cartografabili

- Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
- Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
- Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

Dissesti lineari



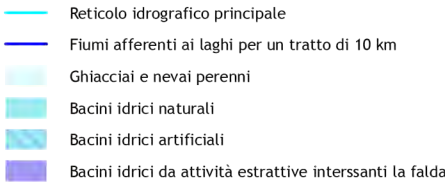
Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98



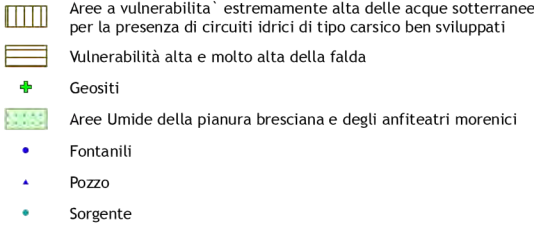
Aree di cui all'art.9 NTA P.A.I.



Idrografia



Aree vulnerabili



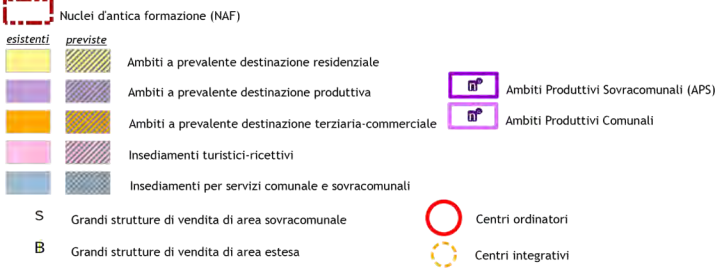
Aree di ricarica potenziale



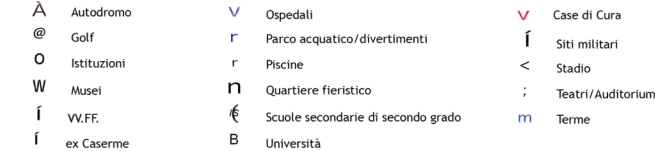
LEGENDA - TAV 1.2 - STRUTTURA E MOBILITA'

SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale



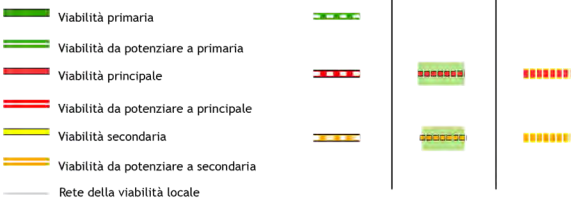
Servizi di livello sovracomunale



SISTEMA INFRASTRUTTURALE

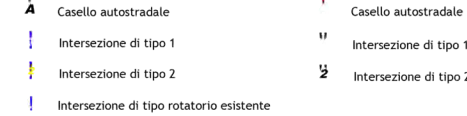
Rete viaria

esistente o in costruzione



Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione



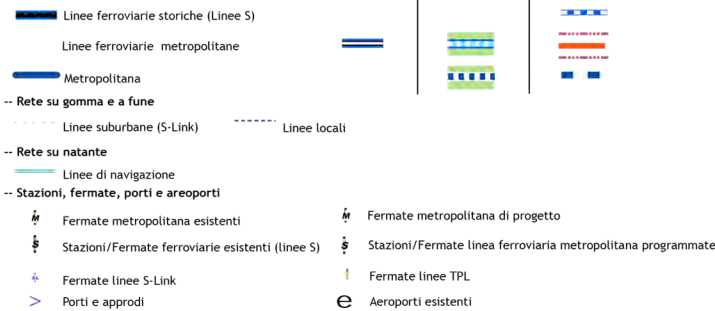
Rete del trasporto pubblico



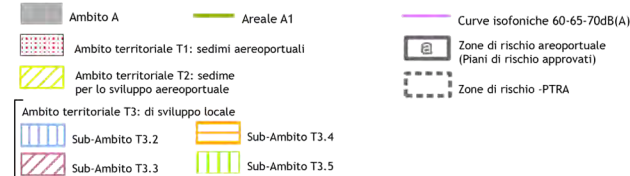
Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

-- Rete su ferro

esistente o in costruzione

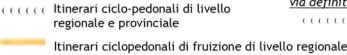


-- Piano Territoriale Regionale d'Area- Montichiari (PTRA)



-- Rete della mobilità dolce

esistente o in costruzione

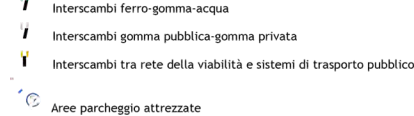


Centri di interscambio modale di livello primario



Centri di interscambio modale di livello secondario

-- Interscambi passeggeri



LEGENDA

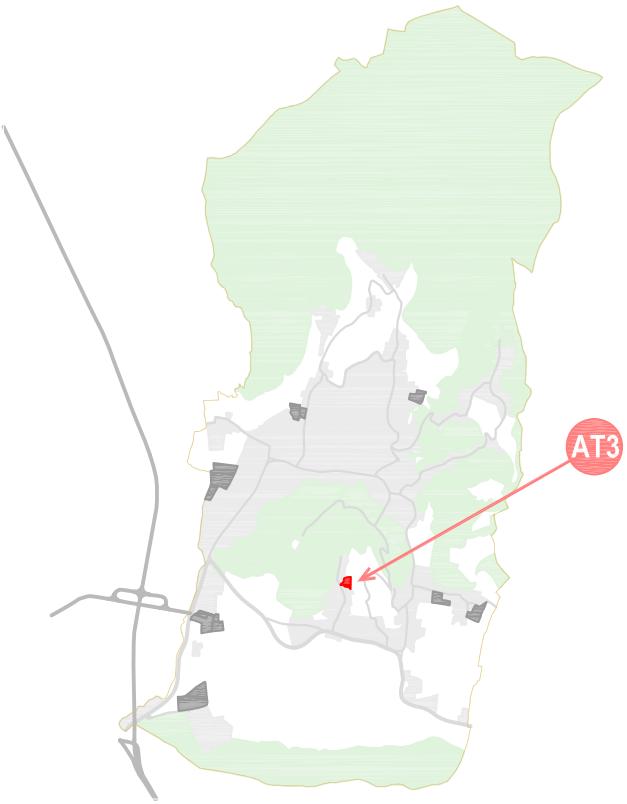
Inquadramento territoriale

Previsione

☐ Riconfermata da PRG

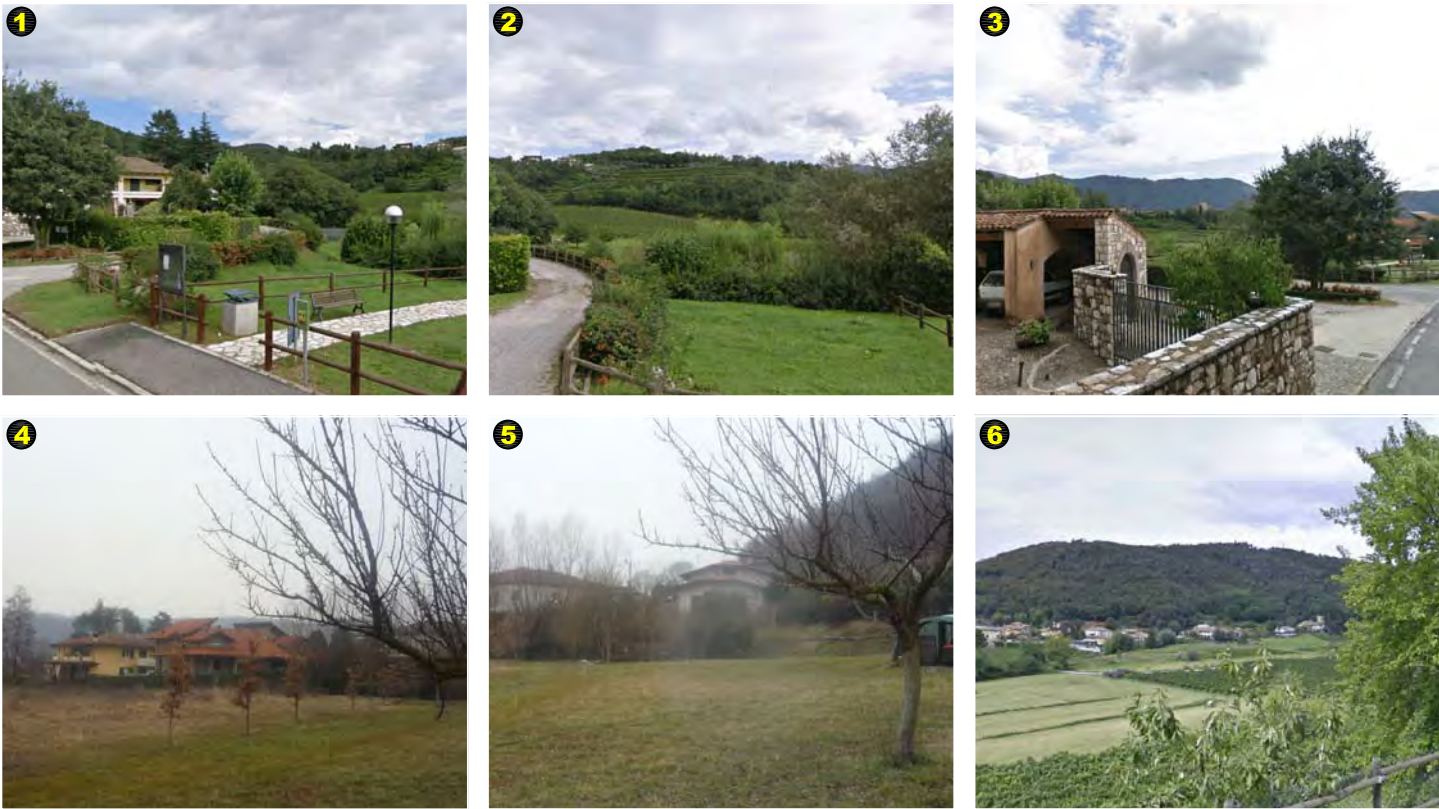
☐ Riconfermata con ridefinizione delle potenzialità insediative

☒ Nuova previsione da PGT



L'ambito di trasformazione AT 3 interessa una porzione a sud del territorio comunale, in località Bozze, attigua al Tessuto Urbano Consolidato sul lato ovest, mentre il lato est si affaccia su ambiti agricoli. L'AT 3 si configura come ambito libero non interessato dalla presenza di manufatti edilizi, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato esistente, per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione a bassa densità ed interventi ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali quali elemento di collegamento tra le nuove previsioni e l'esistente, nonché fasce di mitigazione ad alta compensazione ambientale. Dovranno inoltre essere garantiti gli accessi ai percorsi di fruizione paesistica esistenti.

Rilievo fotografico dello stato di fatto



Inquadramento ortofotografico

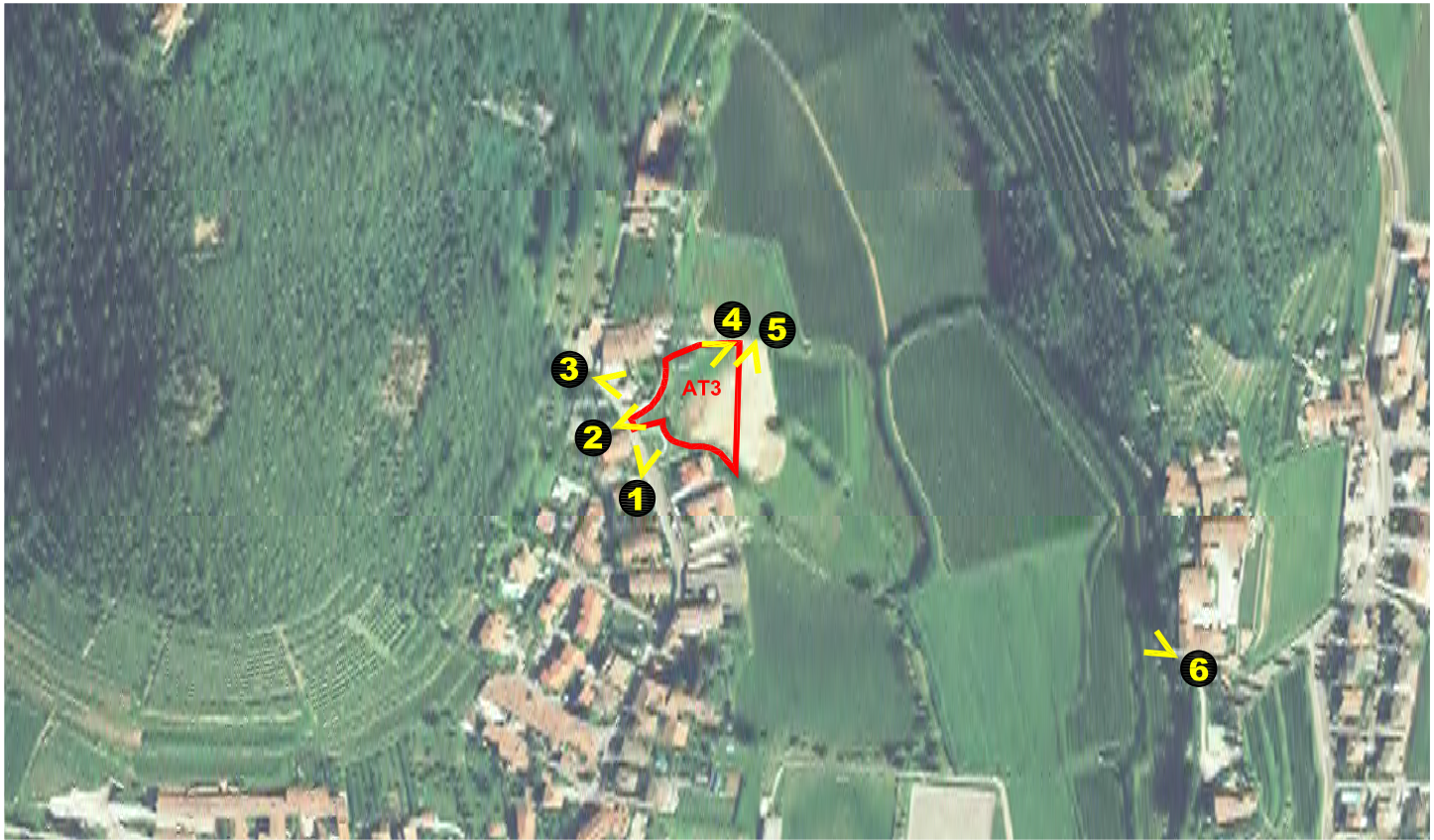


Foto aerea con perimetrazione dell'ambito

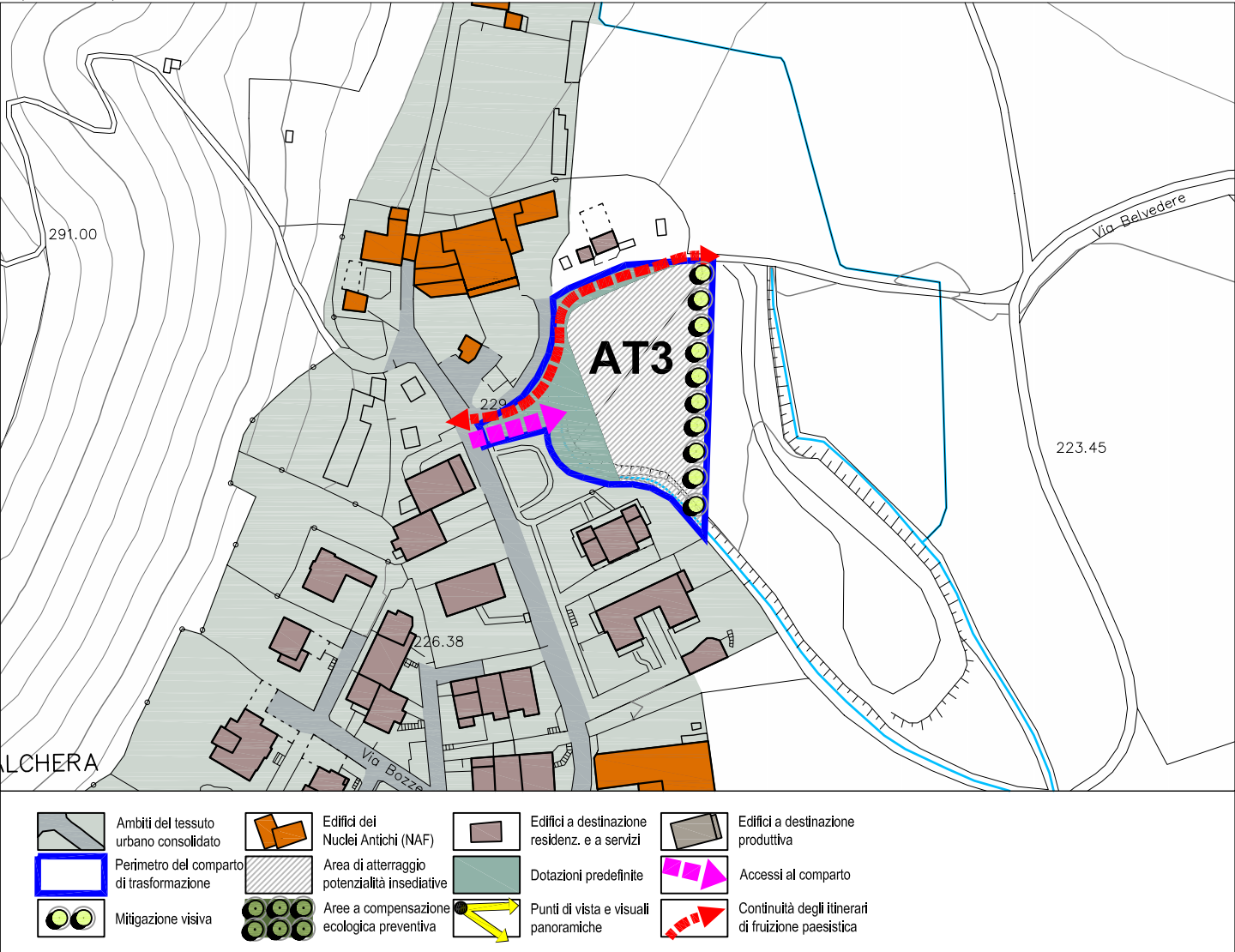


Parametri attuativi

Previsione				
☐ Riconfermata da PRG ☐ Riconfermata con ridefinizione delle potenzialità insediative ☒ Nuova previsione da PGT				
Indici e parametri	Volume - mc -	SLP - mq -	Peso insediativo	Dotazioni - mq -
Sup.Territoriale - mq -	Volume max (Sup. Terr. x Indice edif. terr.)	SLP max (da stima = volume /3mt)	Destinazione prevalente prevista	Dotazione di servizi minimi (40 mq/ab)
3.557	2.668	889	Residenziale bassa densità	600
Indice edif. terr. - mc/mq -	Vol. a mercato libero (100% Volume max)	SLP a mercato libero (100% SLP max)	Abit. teorici (175 mc/ab) - abitanti -	Servizi da reperire in loco (30 mq/ab)
0,75	2.668	889	15	450
Altezza max (H max) - mt -	Vol. a mercato convenzionato (0% Volume max)	SLP a mercato convenzionato (0% SLP max)	Fam. teoriche (2,30 ab/fam) - famiglie -	Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ab)
7,50	-	-	6	150

Schema planimetrico su base aerofotogrammetrica con individuazione delle dotazioni e mitigazioni

(scala 1:2.000)



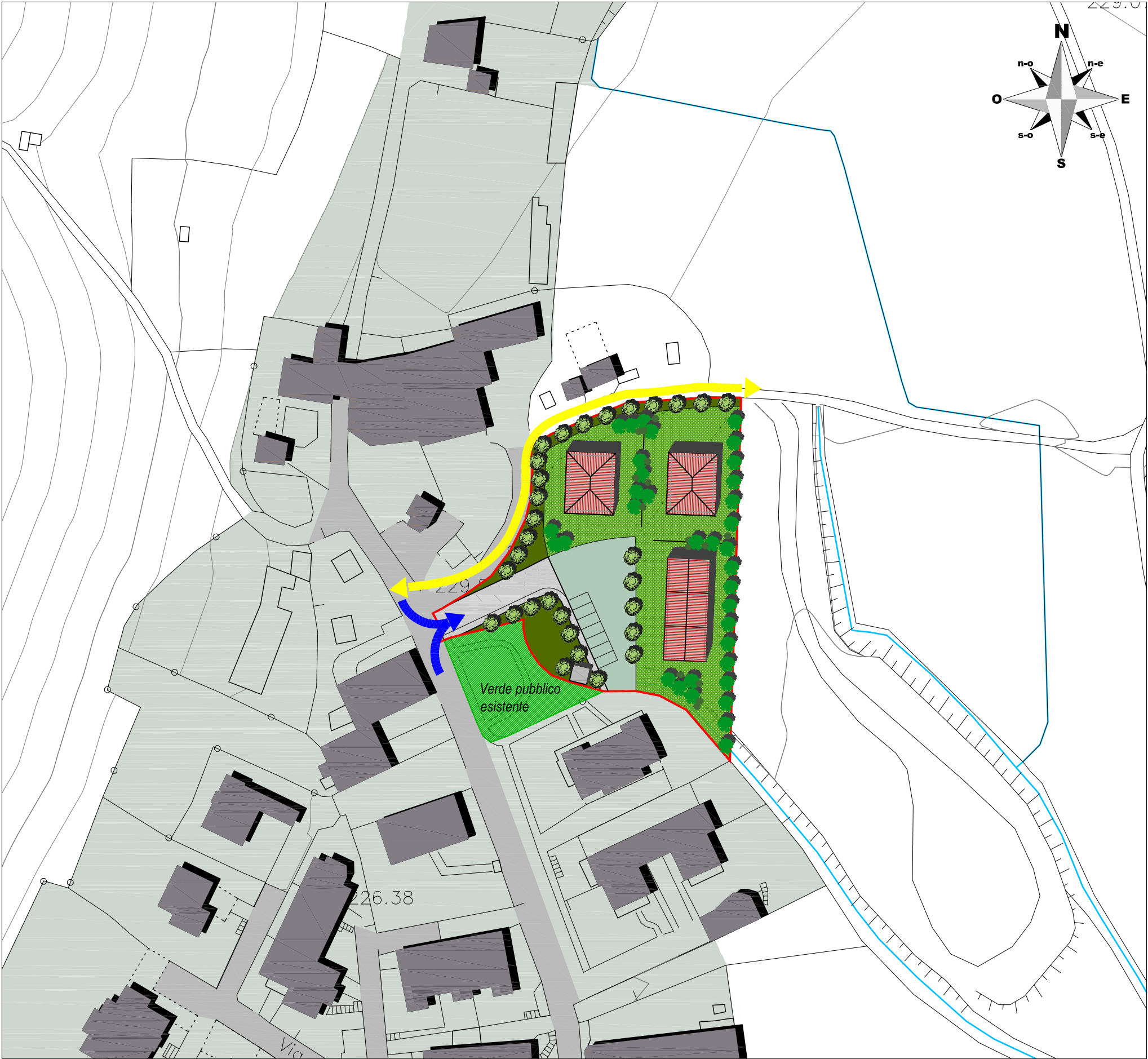
Destinazioni d'uso

Legenda											
Xxa n%			Xxa n%			Xxa n%			Xxa N		
destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA			destinazione compatibile QUOTA MASSIMA			destinazione secondaria QUOTA MASSIMA			destinazione NON compatibile		
R - RESIDENZA	P - PRODUTTIVO	D - DIREZIONALE	T - TURISTICO			C - COMMERCIALE		A - AGRICOLO		S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	
Prev Ra 100%	Pa N	Da 20%	Ta N	Tf N	Tm N	Ca 20%	Cf 20%	Aa N	Ae2 N	comp Sa 50%	comp Sf 50%
Rb N	Pb 20%	Db 20%	Tb N	Tg N	Tn N	Cb1 N	Cg N	Ab N	Af N	comp Sb 50%	comp Sg 50%
Rc N	Pc N	Dc N	Tc N	Th N	To N	Cb2 N	Ch N	Ac N	Ag N	comp Sc N	comp Sh 50%
Rd N	Pd N		Td N	Ti N	Tp N	Cc N	Ci N	Ad N		comp Sd N	comp Si N
Re N	Pe N		Te N	Tl N		Cd N	Cl N	Ae N		comp Se1 100%	comp Sl 100%
	Pf N					Ce N				comp Se2 N	
NOTE											
- La quota insediativa afferente alle destinazioni di tipo prevalente non potrà comunque essere inferiore al 50%											
- Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore.											
- Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.											
- Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda alle NTA del Piano delle Regole, nonché alla "Classificazione delle destinazioni d'uso" in capo al presente documento											

Prescrizioni

Prescrizioni specifiche	
- L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.	
- Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra.	
- Si dovrà prevedere l'utilizzo di pratiche e tecniche costruttive volte al risparmio energetico ai sensi della normativa in materia in vigore.	
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C.per un importo derivato da volume insediabile per circa n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito dal Piano dei Servizi.	
- La dotazione predefinita indicata negli estratti grafici, eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.	
- Gli schemi grafici assumono valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni e valore direttivo per ciò che attiene ai corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.	
- L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale.	
Prescrizioni generali	
- I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.	
- L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.	
- In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.	
- L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.	
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	
- L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Analisi Paesistica di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui alle delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.	
- La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi.	
- L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato .	
- L'eventuale schema planimetrico proposto individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative.	





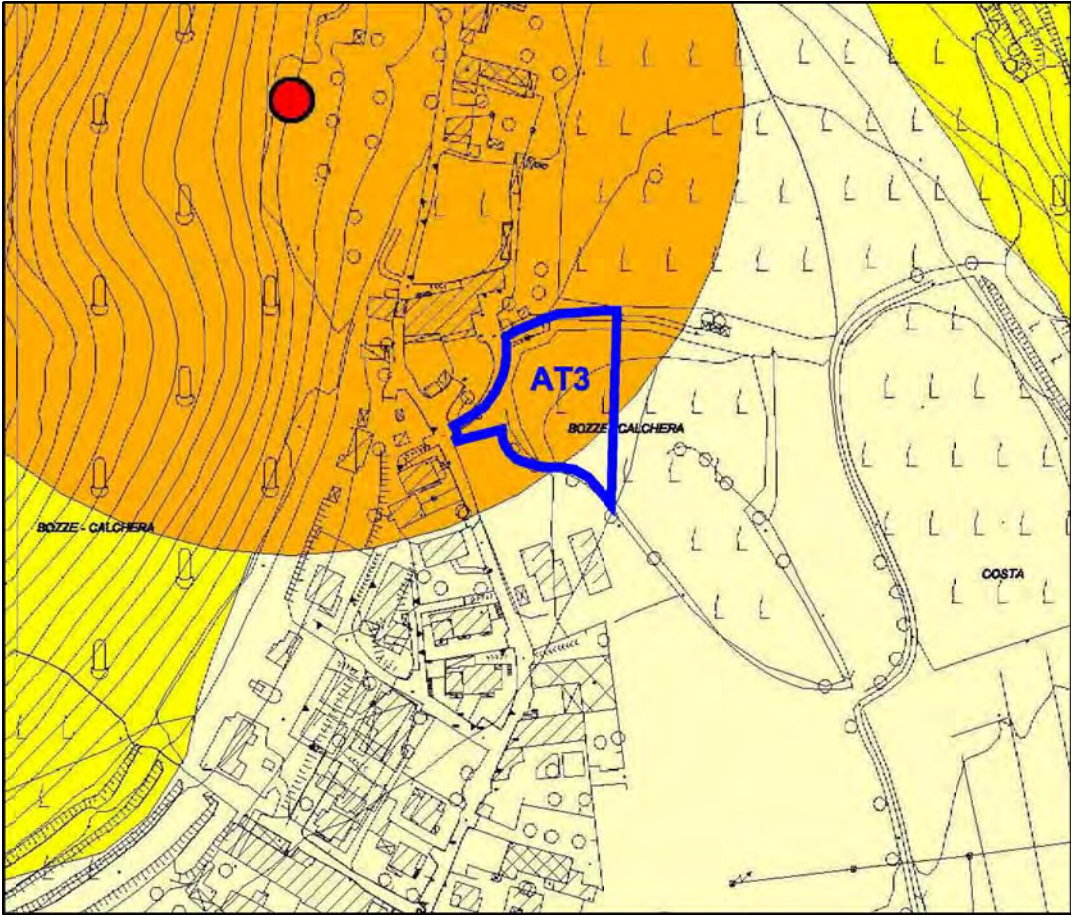
LEGENDA

- Limite del comparto
- Punti di Accesso al comparto
- Punti di accesso alla strada campestre di fruizione paesist
- Viabilità interna al comparto
- Lotti fondiari (2.273 mq)
- Verde pubblico (575 mq)
- Parcheggi pubblici (442 mq)
- Edifici residenziali uni-bifamiliari con massimo 2 piani fuori terra (mc 780)
- Edifici residenziali tri-familiari con massimo 2 piani fuori terra (mc 1240)
- Area tecnologica

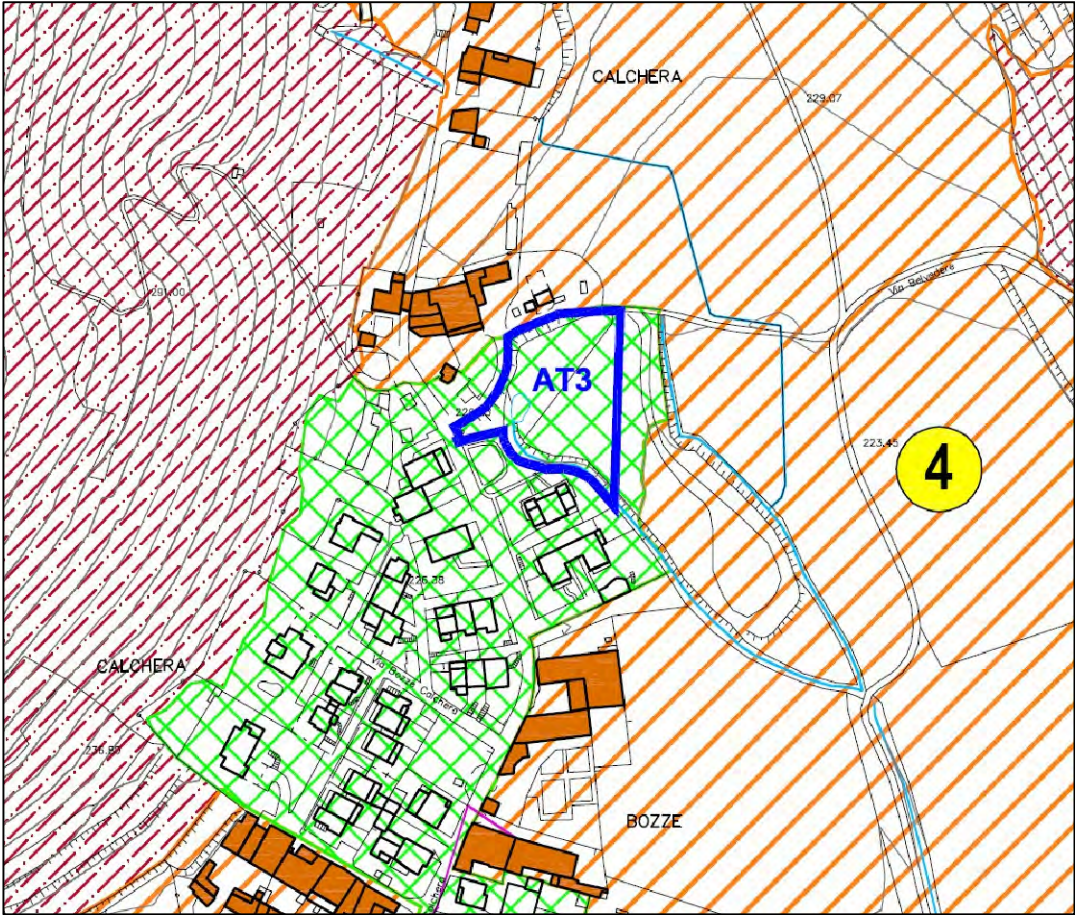
N.B.
Le potenzialità insediative da "simulazione di fattibilità" derivano dal computo dei "volumi grafici dei moduli convenzionali utilizzati" per la restituzione della presente analisi.
Le potenzialità insediative consentite sono dunque quelle derivanti dagli indici assegnati al comparto.

AT3			
POTENZIALITA' INSEDIATIVE E INDICI			
a	Superficie territoriale	mq	3.557
b	Indice territoriale assegnato da PGT	mc/mq	0,75
c	Volume complessivo insediabile	mc	2.668
d	Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	ab	15
e	Dotazioni (40 mq/ab)	mq	610
f	Dotazioni minime da reperire in loco (30 mq/ab)	mq	457
POTENZIALITA' INSEDIATIVE DA SIMULAZIONE DI FATTIBILITA'			
Volume da pianivolumetrico (simulazione con tipologie			
g	single e bifamiliari da circa 780 mc a blocco con 2 piani fuori terra e una trifamiliare da circa 1240 mc)	mc	2.800
h	Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab)	ab	16
i	Dotazioni da reperire in loco (30 mq/ab)	mq	480
Dotazioni reperite		mq	1.017
l	di cui a verde pubblico	mq	575
di cui a parcheggio		mq	442
m	Superficie viabilità	mq	267
n	Superficie fondiaria	mq	2.273
o	Indice fondiario derivato	mc/mq	1,2
p	Indice territoriale derivato	mc/mq	0,79

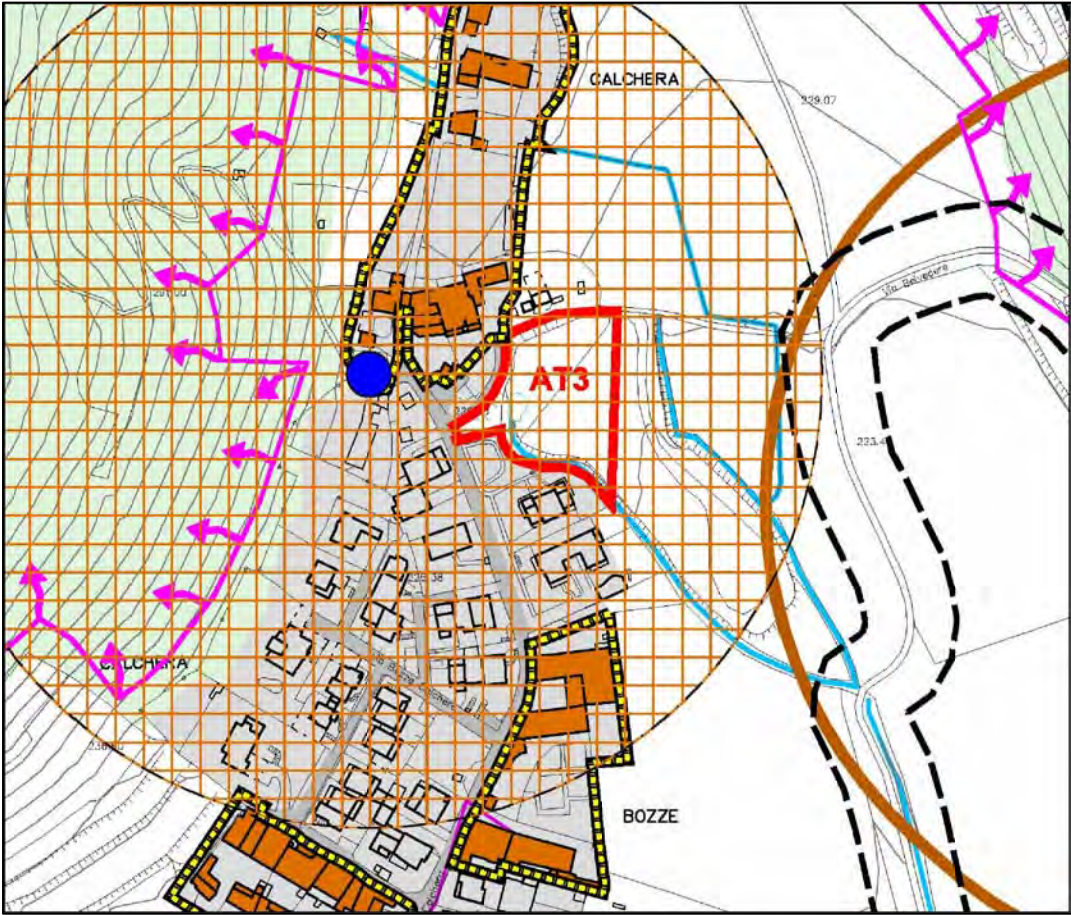




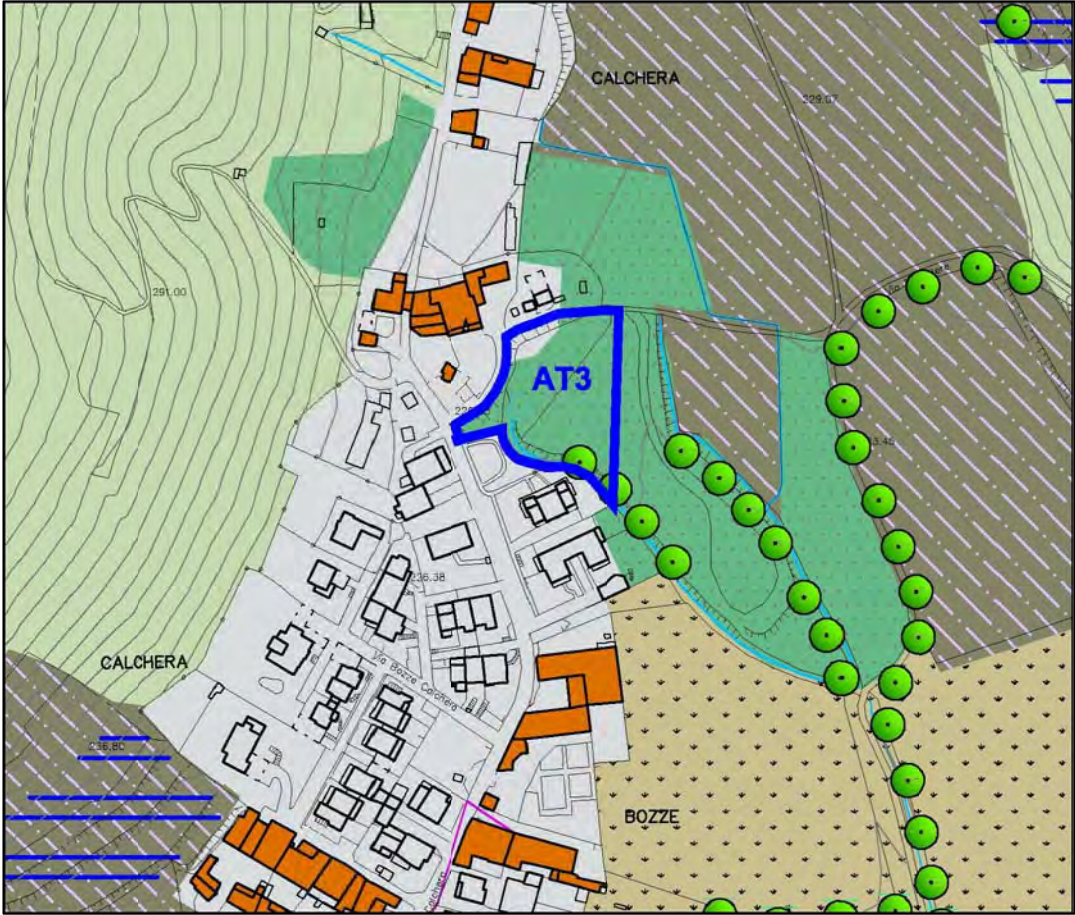
Estratto "Classi di fattibilità geologica"



Estratto "Classi di sensibilità paesistica"



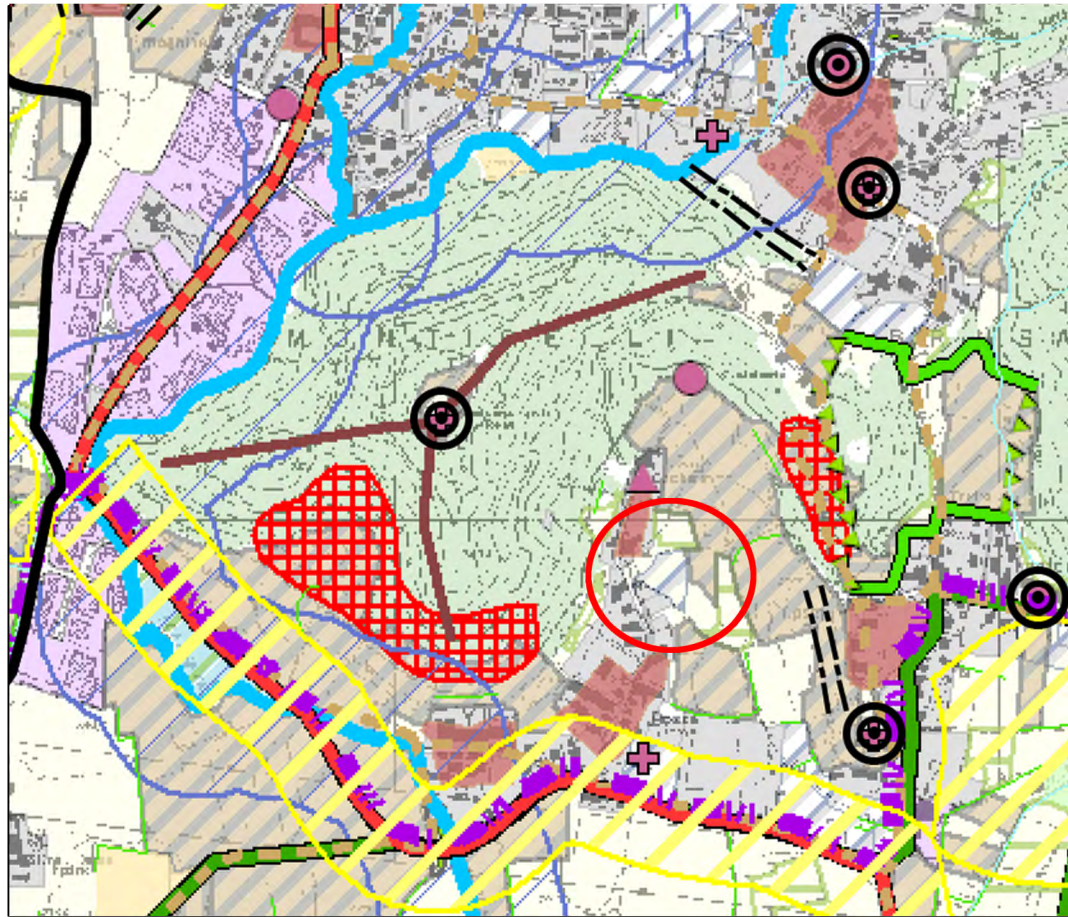
Estratto "Carta del rischio-criticità e delle tutele"



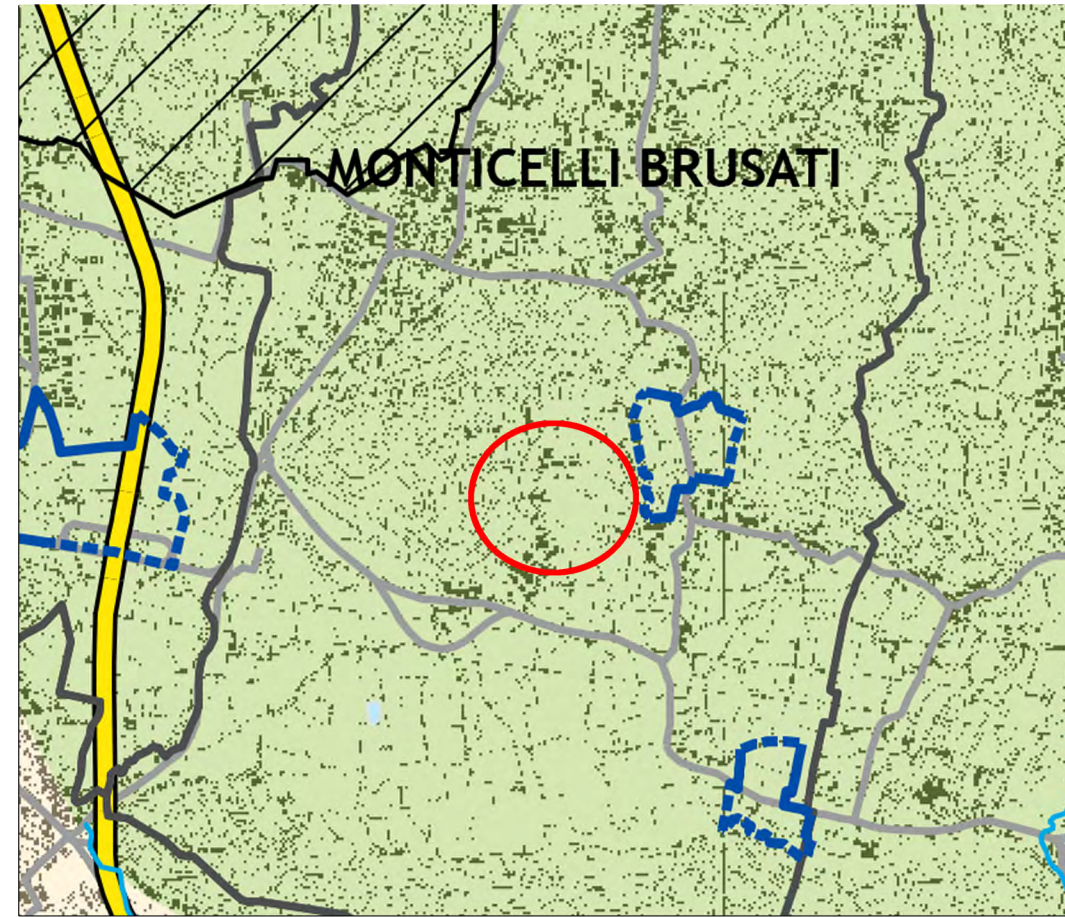
Estratto "Sintesi delle componenti paesistiche"

CHECK-LIST DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI CON INDICAZIONI A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO	
Riconferma/ Nuova previsione	☐ Riconfermata da PRG
	☐ Riconfermata con ridefinizione delle potenzialità insediative
	☒ Nuova previsione da PGT
Fattibilità geologica	per la maggior parte in: CLASSE 3A - fattibilità con consistenti limitazioni parzialmente in: CLASSE 2A - fattibilità con modeste limitazioni
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore
Inquadramento acustico	CLASSE I: aree particolarmente protette
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico naturale: - prati permanenti; Componenti del paesaggio agrario: - filari e siepi
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)
Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	VINCOLI DA NORMATIVA: Tutela corpi idrici e disciplina degli scarichi (D.Lgs. 152/06) - Aree di salvaguardia delle sorgenti ad uso idropotabile
Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati, quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani

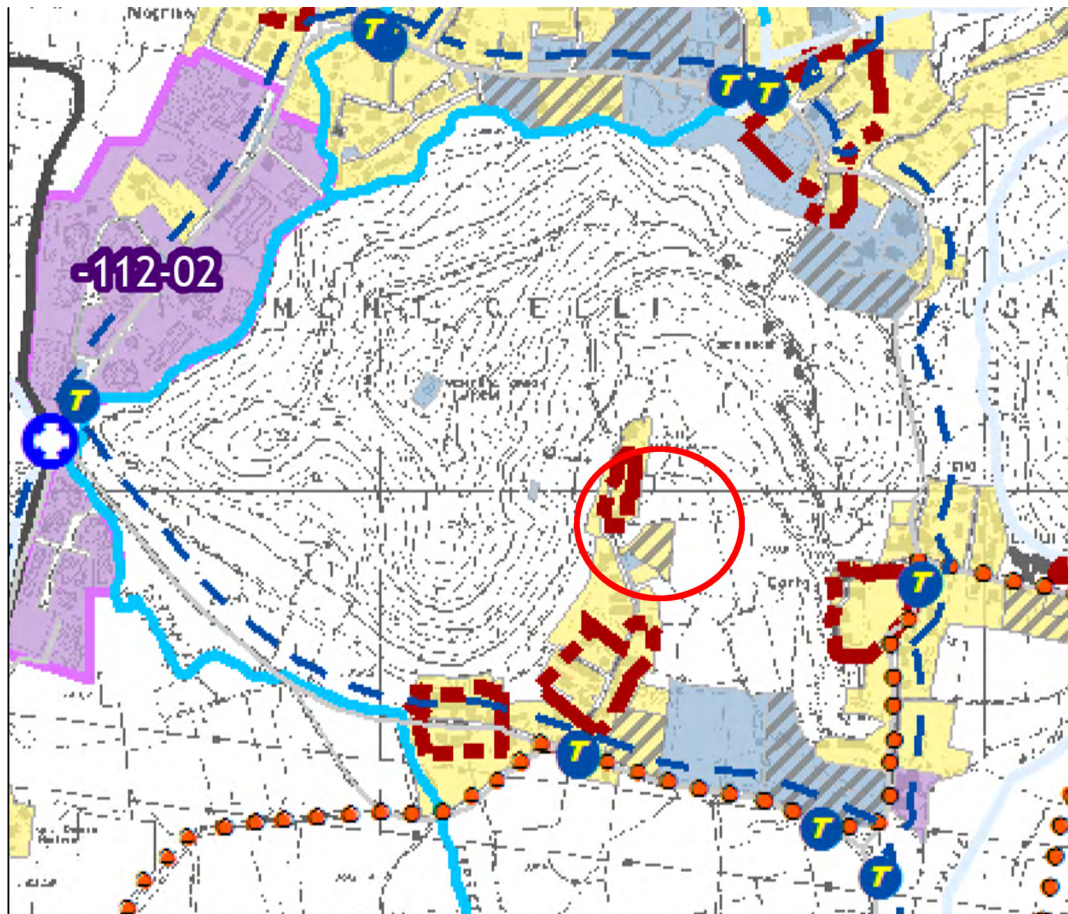




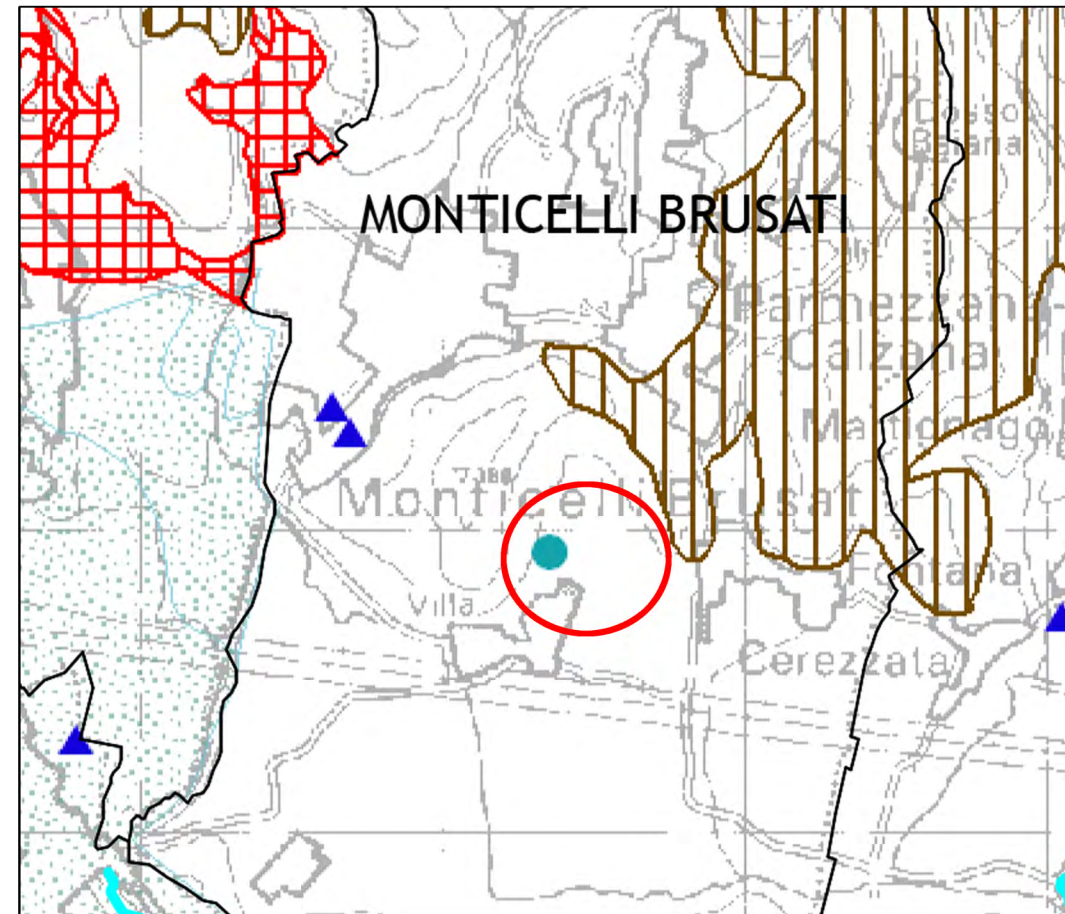
Estratto tav 2.2 "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"



Estratto tav 4 "Rete ecologica provinciale"



Estratto tav 1.2 "Struttura e mobilità - ambiti territoriali"



Estratto tav 3.1 "Ambiente e rischi"

COMPONENTI INTERCETTATE	
Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio	Dall'analisi di dettaglio della tavola si rileva che l'ambito di trasformazione è indicato come area impegnata da PGT vigente. Si segnala che l'area non è classificata come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.
Rete ecologica provinciale	Dall'analisi di dettaglio della tavola si rileva che l'ambito di trasformazione rientra di aree naturali di completamento .
Struttura e mobilità - ambiti territoriali	Dall'analisi di dettaglio della tavola si rileva che l'ambito di trasformazione rientra all'interno degli ambiti a prevalente destinazione residenziale, completando un'area consolidata residenziale .
Ambiente e rischi	Dall'analisi di dettaglio della tavola non risultano segnalazioni relative all'ambito di trasformazione; si segnala la vicinanza ad una sorgente.