

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO



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)

**VARIATO IN CONFORMITA'
ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N. 23 DEL 21/12/2012**

PROGETTISTI:

**ERMES BARBA - MAURO SALVADORI
ARCHITETTI ASSOCIATI**

P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs)
TEL.0365/373650 FAX 0365/31059
architetti.associati@barbasalvadori.it

collaboratori

Pian. Fabrizio Franceschini, Dott. Arch. Stefania Zanon, Dott. Arch. Fusi Corrado, Pian. Alessio Rossi,
Pian. Alessandro Martinelli, Dott. Pian. Francesco Brodini, Pian. Elena Leonl

SINDACO:

Paolo Festa

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Fabrizio Cecchin

DELIBERA DI ADOZIONE:

Delibera Consiglio Comunale n. 5
del 22 Febbraio 2011

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA:

Delibera Consiglio Comunale n. 43
del 24 Novembre 2011

ALLEGATO:

DP_3A

TITOLO:

**Condizioni di Fattibilità degli Ambiti di
Trasformazione delle previsioni di Piano
"coordinato con estrazione degli effetti normativi"**

NOTE:

**ELABORATI INTEGRATI E MODIFICATI A SEGUITO DI
APPROVAZIONE DEFINITIVA**

COMMESSA: U-123

SOMMARIO

ART. 1. EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	2
ART. 2. INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
ART. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO	5
ART. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.	6
ART. 5. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI	7
ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
ART. 7. VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ART. 8. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	8
ART. 9. COMPONENTE PAESISTICA	8
ART 10. VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 11. DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 12. DESTINAZIONI D'USO: MUTAMENTI	20
ART. 13. DETERMINAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO	21
ART. 14. PARAMETRI MINIMI DI SERVIZI PUBBLICI DI CESSIONE	21
ART. 15. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	22
ART. 16. PEREQUAZIONE	22
ART. 17. CRITERI ECONOMICI DI PEREQUAZIONE UTILIZZATI	24
ART. 18. COMPENSAZIONE	26
ART. 19. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	27
ART. 20. LE POLITICHE D'INTERVENTO - OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI	28
ART. 21. POLITICHE D'INTERVENTO FINALIZZATE AL RISPARMIO ENERGETICO	28
ART. 22. INDICI E PARAMETRI	29
ART. 23. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI	29
ART. 24. DEFINIZIONE DEGLI INDICI	33

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

*estrapolazione con effetti normativi dei contenuti dell'allegato DP_1A
finalizzata alla sostenibilità condizionata delle previsioni*

Art. 1. EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

I contenuti grafici e di testo del Documento di Piano (individuati sui relativi elaborati ed allegati con la sigla DP) interessano ed hanno effetti su tutto il territorio comunale per quanto riguarda gli elementi di analisi conoscitiva nonché quelli di tipo ambientale e paesistici.

I contenuti progettuali del Documento di Piano, interessano le sole previsioni di trasformazione esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato "TUC" come elencate nell'art.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.

Il documento di piano così come definito dall'art.8 comma 3 della l.r.12/05 non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

All'interno del Documento di Piano è contenuta, la **componente paesistica**, quale analisi dei beni d'interesse paesaggistico e storico monumentale, in quanto la Legge Regionale 12/2005 a tale atto assegna il compito precipuo di individuazione delle **strategie paesaggistiche** da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Tale componente è stata rappresentata nelle tavole di Piano **DP_09**

L'apparato normativo della componente paesistica "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" è riportato nel Piano delle Regole, allegato **PR_4A**, e assume valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Si specifica che gli elaborati prodotti per la componente Paesistica si strutturano secondo una componente grafica contenuta nel Documento di Piano, e una componente normativa presente nel Piano delle Regole.

Tali elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, hanno il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 2. INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono individuati nella tavola **DP_14** e nel presente allegato **DP_3A** *“Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano”*. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piani Attuativi, che ne conformano la disciplina di uso del suolo.

Gli ambiti delle trasformazioni esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato interessanti ambiti territoriali di cui al documento di piano si strutturano nelle seguenti categorie:

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI DI RIDISEGNO PERIURBANO RICONFERMATI DA PRG VIGENTE

- **ATR-r** Ambiti di trasformazione residenziale riconfermati;
- **ATR/PII** Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a "programmi Integrati d'Intervento" riconfermati;
- **ATP-r** Ambiti di trasformazione produttivi riconfermati.

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI DI RIDISEGNO PERIURBANO PROPOSTI

- **ATR-p** Ambiti di trasformazione residenziale;
- **ATR/EEP-p** Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare";

PIANI NORMA CON DESTINAZIONE INTEGRATA

- **P.N** Masterplan per la riorganizzazione e riqualificazione urbana integrata

Gli ambiti delle trasformazioni interni al perimetro del tessuto urbano consolidato interessanti ANCHE ambiti territoriali di cui al piano delle regole

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI RICONFERMATI DA PRG VIGENTE

- **AUTR/PII-r** Ambiti urbani di Trasformazione Residenziale soggetti a "Programmi Integrati d'Intervento" - riconfermati
- **AUT/PII-r** Ambiti urbani di Trasformazione per Servizi soggetti a "Programmi Integrati d'Intervento" - riconfermati

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI PROPOSTI (-p)

- **PA/SUAP-p** Ambiti delle Trasformazioni per attività produttive soggetti a procedura ex. D.P.R. 447/98, già 160/2010 – proposti

Per i Piani attuativi le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ai comparti. Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.

Le “schede di fattibilità degli ambiti di Trasformazione” (allegato **DP_3A**), indicano le tipologie edilizie ammissibili, i limiti quantitativi massimi, forniscono indicazioni riguardo alle vocazioni funzionali ammesse e non ammesse; identificano le dotazioni minime.

Le schede **DP_3A** riportano, indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti in ogni singolo ambito di trasformazione, con le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate alla viabilità e di quelle destinate alle cessioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti “schede di fattibilità degli ambiti di Trasformazione” assumono carattere vincolante per l'ammissibilità dei Piani Attuativi.

Le previsioni degli ambiti di trasformazione sottoposte a piano paesistico di contesto, dovranno rispettare la normativa dell'allegato PR_4A “Norme Tecniche ed indirizzi per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio”.

I limiti delle perimetrazioni indicate negli elaborati del documento di piano sono definiti su base aerofotogrammetrica, in sede di rilievo di maggior dettaglio questi potranno subire degli scostamenti dovuti alla coerenza sullo stato di fatto.

Nei casi in cui le previsioni di Piano intercettano fasce di rispetto degli allevamenti, l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è subordinato alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento Locale di Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura, limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di igiene locale ne individui la necessità.

L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da 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.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata:

- all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.
- alla presentazione di uno studio geologico di fattibilità puntuale.

Le previsioni di Piano 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

- L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto d'alta tensione è vincolata all'ottenimento della certificazione della fascia di rispetto da parte dell'ente gestore.

- Il Piano Attuativo è vincolato alla verifica della portata, della vetustà delle reti esistenti, alla possibilità di allaccio, all'ammodernamento e sostituzione dei tratti di minor qualità delle reti.

Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO

Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche, prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio; fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

Art. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

4.1. L'attuazione degli interventi di trasformazione di dominio del Documento di Piano avviene attraverso l'approvazione di Piani Attuativi o strumenti attuativi riconosciuti per legge.

4.2. L'approvazione dei PA dovrà essere effettuata con riferimento alla normativa esistente in materia.

4.3. Fino al perfezionamento di un nuovo intervento legislativo regionale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 13, del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, a modifica di quanto disciplinato dall'art.14 della l.r.12/05, a decorrere dall'11 settembre 2011, i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, **sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale.**

4.4. In sede di presentazione dello strumento attuativo, si dovranno individuare e a procedura completata, cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o vincolare con asservimento ad uso pubblico a favore del comune le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano attuativo, anche se previste in quota maggiore rispetto a quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

4.5. Nei casi in cui nelle schede dell'Allegato DP_3A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano" venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all'interno degli ambiti, 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 ad 1/3 del costo di monetizzazione.

4.6. Come disposto dall'art. 11 della l.r.12/05 i diritti edificatori dovranno essere ripartiti indistintamente e proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo a prescindere dalla destinazione specifica urbanistica assegnata ai loro terreni negli elaborati grafici di Piano

4.7. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

4.8. Per le previsioni di PA, in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, questi ultimi, previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia. Eventuali cambi di destinazione dovranno essere consentiti entro le previsioni del P.A.

Art. 5. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 12-05 e s.m.i., gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico per il PA ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione, potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.

Art. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1. Ai sensi dell'articolo 12 comma 12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il rilascio del titolo autorizzativo è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero, all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

6.2. Tutte le aree di nuova edificazione, dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura ed i flussi dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

Art. 7. VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

7.1. Qualora l'amministrazione comunale, ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal PdS (art.9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista, la cessione gratuita delle aree per la realizzazione di opere d'urbanizzazione e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

7.2. Il richiedente, dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni attraverso le modalità richieste dall'amministratore comunale, prima della richiesta di rilascio del certificato d'agibilità e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

Art. 8. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

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.

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. 9. COMPONENTE PAESISTICA

Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, sono dettagliate nelle schede degli ambiti di trasformazione allegate alle presenti," i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle norme dell'analisi paesistica del PGT.

Il Piano Attuativo deve essere corredato da un Analisi Paesistica di Contesto, nonché con le eventuali procedure ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica di cui all'allegato PR_4A Norme Tecniche ed indirizzi per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio.

Art 10.VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

Come disciplinato dall' art. 8 della l.r. 12/05, alla lettera "e" il Documento di Piano ha individuato nell'allegato DP_3A le vocazioni funzionali, che sono state distinte in:

- **RESIDENZA "R"**
- **TURISTICA "T"**
- **DIREZIONALE "D"**
- **COMMERCIALE "C"**
- **PRODUTTIVO "P"**
- **AGRICOLO "A"**
- **STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO "S"**
- **SERVIZI PUBBLICI "SP"**

Le vocazioni funzionali, sono state poi dettagliate con delle classificazioni di destinazioni d'uso, che specificano le funzioni ammissibili, non ammissibili o compatibili con limitazioni. Le vocazioni funzionali compatibili con limitazioni, comprendono anche alcune destinazioni d'uso non ammissibili in linea generale, o ammissibili con riduzioni rispetto alla quantità totale

Art. 11. DESTINAZIONI D'USO

11.1. Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005, si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

1 – Usi del territorio e degli edifici

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie e le modificazioni dei suoli previste o consentite negli ambiti del P.G.T.

2 – Destinazioni esistenti

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

Per ogni edificio e relativo lotto pertinenziale, frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento alla seguente:

3 – Classificazione delle destinazioni d'uso

"R": RESIDENZA

"R" a – residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti omogenei specificatamente destinati a quell'uso, ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, rispetto delle presenti norme di attuazione le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale classifica due diverse tipologie di insediamenti residenziali in coerenza con l'obiettivo di favorire correttamente il processo attrattivo basato su di una elevata qualità e dotazione di verde privato.

Le tipologie insediative sono le seguenti:

- Nella misura di **125 mc/ab** per interventi con tipologie plurifamiliari
- Nella misura di **175 mc/ab** per interventi con tipologie uni / bi / trifamiliari

"E" solo funzionale alla definizione del riferimento unitario (abitanti) per il calcolo delle dotazioni di cui al Piano dei Servizi".

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq. fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico.

"R" b – residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i 150 mq.

"R" c – residenza extra agricola in ambiti agricoli

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente riconosciuto non adibito all'uso agricolo.

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste.

"R" d – Residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

"R" e – Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcune attività produttive, commerciali od agricole e ricomprese in ambiti omogenei di piano non destinate prevalentemente alla residenza.

"T": TURISMO

"T" a – Alberghi (rif.art.22 comma 2 lett.a) l.r.16/07/2007 n.15)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

"T" b – "Residenza Turistica Alberghiera-RTA] (rif.art.22 comma 2 lett.b) l.r.16/07/2007 n.15)

Strutture che offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina. La durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.

"T" c . Motel (rif.art.23 comma 2 lett.a) l.r.16/07/2007 n.15)

Albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10 per cento nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

"T" d – Residence (rif.art.22 comma 2 lett.b) l.r.16/07/2007 n.15)

Esercizi aperti al pubblico che, in una unica area, forniscono agli utenti di unità abitative, arredate e con uso di cucina autonoma dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

"T" e – Case e appartamenti per vacanze (rif.art.32) l.r.16/07/2007 n.15)

Le case e appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione e, fino all'entrata in vigore del regolamento recante l'indicazione degli standard qualitativi obbligatori minimi, gli standard indicati nell'allegato C, della l.r.16/07/2007 n.15.

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq, fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

"T" f – Villaggi turistici (rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

"T" g – Campeggi (rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

"T" h – Residenza turistica

Edifici destinati esclusivamente alla residenza ma utilizzati, anche in assenza di servizi a gestione unitaria, per periodi stagionali o non continuativo da soggetti non aventi la residenza nel comune in cui sono collocati gli alloggi.

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq, fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico.

"T" i – Villaggio Albergo (rif.art.23 comma 2 lett.b l.r.16/07/2007 n.15)

Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.

"T" l – Albergo meublè o garni (rif.art.23 comma 2 lett.c l.r.16/07/2007 n.15)

Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.

"T" m – Albergo - Dimora storica (rif.art.23 comma 2 lett.d l.r.16/07/2007 n.15)

Albergo la cui attività si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle.

"T" n – Albergo - Centro benessere (rif.art.23 comma 2 lett.e l.r.16/07/2007 n.15)

Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle.

"T" o – Albergo diffuso (rif.art.23 comma 2 lett.e l.r.9/02/2010 n.8)

Albergo caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purché sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1; lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, può essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano, così come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

“T”p – Case per ferie (rif.art.32 comma 1 lett.a l.r.16/07/2007 n.15)

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

“T”q – Ostelli per la gioventù (rif.art.32 comma 1 lett.b l.r.16/07/2007 n.15)

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive.

“T”r – Aree di sosta (rif.art.51 l.r.16/07/2007 n.15)

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

“D”. DIREZIONALE

“D”a – Complessi per uffici

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tale attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono ricomprese nelle norme del presente articolo.

“D”b – Studi professionali

Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano al requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

“D”c – Uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

“C”. COMMERCIALE

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

“C”a - Esercizi di vicinato

Superficie di vendita non superiore a:
- 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

“C”b – Media struttura di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:
- 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti

“C”c – Grande struttura di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

“C”d – Centro commerciale

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

“C”e – Vendita di merci ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della s.l.p.

“C”f – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

“C”g – Distributori di carburante

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

“C”h – Nuovi formati commerciali

I nuovi formati commerciali comprendono i parchi commerciali, i Factory outlet, Multiplex e Megaplex, Parchi tematici.
Per i contenuti di dettaglio si rimanda alla norma speciale per le attività commerciali all'articolo 36bis dell'allegato PR2A

“C”i – Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto

Esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esplicitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia , l'attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, e' applicata la sanzione cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

"C"l – Esercizio di spaccio aziendale

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

"P". PRODUTTIVO

"P" a – Produttivo extra agricolo in zona agricola

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva insediante in zona agricola ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo.

"P" b – Artigianato di servizio.

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Sono compresi in tale destinazione anche gli uffici amministrativi della ditta.

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di nuove strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei di antica formazione e dei quartieri residenziali.

"P" c – Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinate prevalentemente alla attività produttiva artigianale e industriale.

"P" d – Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, la logistica merci e gli spedizionieri.

"P" e – Attività estrattiva

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

"P" f – Depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza e/o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

"A". AGRICOLO

"A" a – Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene

"A" b – Allevamenti zootecnici familiari

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi il seguente numero di capi: suini fino a 2 – ovini e caprini fino a 4 – bovini ed equini fino a 2. Avicunicoli fino ad un massimo di 10 capi adulti. Comunque per i capi suini, bovini, equini il peso complessivo non dovrà essere superiore a 10 quintali.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene

"A" c – Allevamenti zootecnici non intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animale aventi il seguente numero di capi:

- Bovini – Equini (tranne vitelli e carne bianca) numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 900 quintali.
- Ovini – Caprini numero massimo 250 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile 100 quintali
- Suini – Vitelli a carne bianca numero massimo di 70 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 100 quintali.
- Conigli numero massimo allevabile 2500 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 100 quintali .
- Polli - galline ovaiole - tacchini - anatre - faraone - struzzi numero massimo 2500 capi e comunque con un peso vivo massimo di 100 quintali.
- Allevamenti di cani e pensioni

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene.

"A" d – Allevamenti zootecnici intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi, cani, ecc con numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti specificati alla precedente destinazione Ac; nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

“A”e – Serre fisse

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

“A”f – Serre mobili

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere temporanee che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

“A”g – Attività agrituristica

Ai sensi della legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 sono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali
Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

“S”. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

“S”a – Discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo e i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

“S”b – Attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

“S”c – Parcheggi privati

Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della legge n° 122 del 24/03/1989 ovvero possono avere valore autonomo.
Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo, sul suolo o nell'edificato, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.
La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di “parcheggi privati” nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.
La superficie dei parcheggi verrà computata mediante la somma delle superfici delle zone destinate a pagamento e di quelle per le corsie di distribuzione. Per la sosta degli

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

autoveicoli gli spazi di parcheggio dovranno avere una dimensione minima di ml 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità.
Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

“S”d – Attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.
La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero esclusivamente privata.
Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

“S”e – Attrezzature sportive spettacolari

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori
Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

“S”f – Attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per gli anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

“SP”. SERVIZI PUBBLICI

“SP”a – Parcheggi pubblici

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.
Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.
La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.
Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml. 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

“SP”b – Verde pubblico

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico. Le aree di competenza delle attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

Per la specifica, si rimanda all'allegato PS_1A del Piano dei Servizi

“SP”c – Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria di primo e secondo grado e quelle di livello superiore, comunali, provinciali, regionali o statali ovvero private. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

“SP”d – Servizi pubblici di livello comunale

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, amministrative, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

“SP”e – Attrezzature pubbliche d'interesse generale

Sono le strutture destinate agli ospedali ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune.

“SP”f – Impianti di interesse generale

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue, caserme, aerostazioni, carceri, uffici dello stato, regione e provincia, ecc.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di Piano per ciascuna tipologia di ambito afferente al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, si rimanda all'art. 59 “Dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di piano” allegato in calce alle norme del Piano delle Regole PR2A

Art. 12.DESTINAZIONI D'USO: MUTAMENTI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.52, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 il P.G.T. indica le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

a) ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è soggetto a preventivo rilascio di Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività dalla Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale, o agricola in altre, o fra le medesime, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per la precedente.

Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione.

In alternativa alla cessione, nell'ambito è possibile, se condiviso dall'Amministrazione Comunale, la dotazione estesa ma all'interno del territorio comunale.

b) sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 70% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio o del complesso interessato da PA in caso di attività terziarie o commerciali, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei nuclei di antica formazione.

c) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art.52 comma 2 L.R. 12/2005 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

ART. 13. DETERMINAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO

- Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite pari a 175 mc/ab, fatto salvo il parametro di 150 mq/ab per la previsione AUTR/PII-r 1.

ART. 14. PARAMETRI MINIMI DI SERVIZI PUBBLICI DI CESSIONE

- Per ogni ambito di trasformazione, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede DP_3A allegate, si dovrà prevedere una dotazione di servizi minimi secondo i parametri seguenti differenziati per destinazioni d'uso:

per destinazione residenziale		
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione minima di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato (fatto salva la previsione ATR/EEP-p 4 ove è prevista una quota del 50% da destinarsi a Edilizia Economico Popolare)	

per destinazione terziaria commerciale / turistico ricettiva		
100%	% slp	Dotazione di servizi minimi
40%	% slp	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
60%	% slp	Dotazione minima di standard di possibile monetizzazione

per destinazione produttiva artigianale-industriale		
10%	% slp	Dotazione di servizi minimi
5%	% slp	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
5%	% slp	Dotazione minima di standard di possibile monetizzazione

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Art. 15. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 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 8/1566 del 22 dicembre 2005.
- 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, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano .
- 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.

Art. 16. PEREQUAZIONE

Il Piano individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1 L.R.12/05) ed una forma più generalizzata (art.11, comma 2 L.R.12/05).

Il fondamento della perequazione, così come definito in relazione del Documento di Piano, si basa sul concetto di non realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

In tutte le aree oggetto di trasformazione urbanistica i proprietari partecipano “pro – quota”, senza una disparità di trattamento, ai vantaggi offerti dal nuovo piano identificabili nelle quote di edificabilità (onori) , nonché agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e al contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione.

I proprietari partecipano ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano.

La logica perseguita dal principio perequativo, che definisce i diritti edificatori a fronte però di un beneficio da destinare e restituire alla collettività, costituisce anche l'occasione per la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano ed incrementare la qualità generale della vita.

Di fatto, si applica una sorta di perequazione alla scala comunale che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune di Soiano relativamente a vantaggi di natura

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

La perequazione viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l'obbligo di dotazione aggiuntiva afferente alla "quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria prevista. L'individuazione e l'attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione

- I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.
- In particolare per il Comune di Soiano del Lago, si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la **"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" venga proporzionalmente ripartita sui destinatari dei benefici concessi.**
Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria secondo un fattore moltiplicativo di N°. di volte le tariffe vigenti, così come indicato nelle schede "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano".
Il collegamento è connesso, quindi agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.
In sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla **"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"**.
- La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di Trasformazione, previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del Comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.
- Il Piano individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria dove, al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli Ambiti di Trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano".
- In sede di adozione del Piano Attuativo, ad integrazione dei proventi derivanti dalla *"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"*, l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione, nonché quanto afferente agli oneri di

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici. Inoltre, a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi, nonché delle proposte progettuali connesse, in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento precedente.

Art. 17. CRITERI ECONOMICI DI PEREQUAZIONE UTILIZZATI

(DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI EX ART. 9 COMMA 4 DELLA L.R. 12/2005)

- Il PGT del Comune di Soiano del Lago, in attuazione al principio della perequazione, ha stabilito, da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche previste l'assunzione della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, ex art. 9 comma 4 della l.r. 12/2005.
- A tale scopo, viene prefigurato il seguente quadro di riferimento per la determinazione delle quote unitarie che, applicato ai singoli pesi insediativi, determinerà il valore dell'opera pubblica in carico (extra monetizzazioni e normali oneri su P.C.) da evincersi in sede di Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione comunale, rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

In sede di Piano Attuativo previsto dal Documento di Piano

Si occupa di quella porzione di territorio individuato all'esterno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti di Trasformazione (ATR)

Oneri vigenti di urbanizzazione secondaria per nuove costruzioni= 13,00 €/mc.

Ne consegue:

Per interventi di:

- incremento di valore per nuovi volumi = 13,00 €/mc. x n. 10 volte = **130,0 €/mc.**

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Piani Integrati di Intervento (PII)

Oneri vigenti di urbanizzazione secondaria per nuove costruzioni = 9,72 €/mc.
Oneri vigenti di urbanizzazione secondaria per ristrutturazione = 4,86 €/mc.

Ne consegue:

Per interventi di:

- incremento di valore per nuovi volumi = 9,72 €/mc. x n. 11 volte = 106,92 €/mc.
- Incremento di valore per riconversioni = 4,86 €/mc. x n. 18 volte = 87,48 €/mc.

Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

Oneri vigenti di urbanizzazione secondaria per nuove costruzioni in Zona Alberghiera
=12,99 €/mq
Oneri vigenti di urbanizzazione secondaria per nuove costruzioni in Zona Artig. e Industr.
= 4,99 €/mq

Ne consegue:

Per interventi di:

- incremento di valore per destinazione alberghiera = 12,99 €/mq x n. 6 volte = 77,94 €/mq
- incremento di valore per destinazione artigianale e industriale = 4,99 €/mq x n. 10 volte =49,90 €/mq

N.B.: Il peso insediativo dei nuovi strumenti attuativi viene determinato da indici espressi come rapporto mc/mq e non da volumetrie definite preordinate.

La determinazione della dotazione aggiuntiva afferente alla “quota di competenza dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi”, dovrà scomputare i diritti edificatori del PRG vigente all’atto di adozione del PGT, secondo criteri di valorizzazione omogenei alle modalità specificate nelle tabelle precedenti.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Art. 18. COMPENSAZIONE

Il Piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di “fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue all’urbanizzato”.

In tali fasce è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico **vincolo ventennale**, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all’obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di Giunta Comunale, o, in assenza, mediante puntuali disposizioni emanate dalla Commissione per il Paesaggio, vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione **di un diritto fondiario** (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità corrispondente a **0,05 mc ogni mq** di area interessata dalla piantumazione.

Il diritto fondiario è generabile solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. La “generazione” e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.
2. La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.
3. La superficie di proprietà potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle aziende agricole poste nelle aree agricole.
4. I fabbricati ricadenti in ambiti identificati in cartografia del Piano delle Regole come “Ambiti boscati” con funzione di risarcimento ambientale, sono da considerarsi edifici non agricoli così come normati all’art 45 delle NTA del PdR.

Per ricostruire ambiti boscati che richi amino le originarie coperture forestali o per incrementare quelli esistenti vengono individuate le seguenti specie:

- Quercus pubescens	(Roverella)
- Quercus cerrus	(Cerro)
- Quercus robur	(Farnia)
- Carpinus	(Carpino bianco)
- Fraxinus	(Frassino)
- Acer campestre	(Acero campestre)
- Ulmus sylvatica	(Olmo campestre)

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

- Celtis australis	(Bagolaro)
- Populus nigra "Italica"	(Pioppo cipressino)
- Populus alba	(Pioppo bianco)
- Platanus occidentalis	(Platano)

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa, rada densità corrispondente a **0,10 mc** ogni mq di area interessata dall'opera pubblica.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi un tantum, per gli ambiti interessati.

ART. 19. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori generati da modalità compensative, potranno "atterrare" negli ambiti di trasformazione.

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.

La trasferibilità dei diritti edificatori generati dall'indice territoriale dei comparti non potrà determinare per il comparto di ricaduta, un incremento superiore al **20%** dell'indice originario.

Tale limite dovrà considerare anche l'eventuale incremento derivante dall'atterramento di diritti edificatori di origine compensativa.

I diritti edificatori generati dagli indici del DP non sono Trasferibili in ambiti di demanio del PR interni al Tessuto Urbano Consolidato).

Art. 20. LE POLITICHE D'INTERVENTO - OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI

Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione residenziali, potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di Trasformazione residenziali saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata.

A tale scopo, con cadenza biennale dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale, mediante pubblico bando, renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 20% delle previsioni insediative.

Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativi eco-compatibile.

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.

Art. 21. POLITICHE D'INTERVENTO FINALIZZATE AL RISPARMIO ENERGETICO

Con riferimento alle tematiche del **risparmio energetico** e quindi alla realizzazione di **edilizia residenziale eco-compatibile e sostenibile** ci si richiama a quanto disposto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", Decreto Legislativo n. 311/2006, della DGR Lombardia n. 8/5773, nonché a ciò che prevede il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

In tale sede, infatti, si intende porre l'accento sull'indirizzo e le politiche da seguire rispetto alle modalità insediative e tipologiche che, nel campo dell'edilizia residenziale in special modo, devono avere come obiettivo fondamentale degli standard qualitativi di edilizia eco-compatibile.

Questi comprendono il contenimento consumi e il risparmio energetico, l'utilizzazione di tecnologie alternative per la produzione di energia e calore attraverso sistemi fotovoltaici,

di sfruttamento del calore geotermico, nonché l'utilizzazione di materiali rinnovabili ed eco-compatibili connessi a sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.

Le politiche d'intervento che persegue il PGT per favorire il miglioramento delle condizioni ecologiche ambientali del Comune prevedono un premio edilizio stabilito nell'ordine del **+10%** della potenzialità volumetrica, di nuova previsione, in cui attuare l'intervento di edilizia eco-compatibile.

L'obiettivo minimo richiesto ed indispensabile per poter usufruire dei premi urbanistici di è il raggiungimento della Certificazione energetica degli edifici in **classe B**.

Art. 22. INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un permesso di costruire, esclude ogni richiesta successiva di altro permesso di costruire, su tutto o parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione.

L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base al PGT.

Art. 23. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

23.1. (H) – Altezza dei fabbricati – mt

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto e secondo le modalità di misurazione sotto specificate.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo in trincea, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale se presente (riferita al marciapiede) precedente alla costruzione. La modifica in sezione aperta della quota naturale del terreno entro il limite di m 1,00, non verrà considerata ai fini del computo dell'altezza.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta interna e il colmo misurata sotto travetto nel caso di copertura con struttura lignea a vista.

Qualora le falde del tetto siano impostate internamente a più di cm.50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, e/o che le medesime abbiano una pendenza superiore al 25%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici di tipo produttivo artigianale l'altezza massima dovrà essere misurata all'intradosso del carro ponte o in assenza di questa all'intradosso del trave di imposta di gronda della copertura.

23.2.(Sc) – Superficie coperta - mq

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) con sporgenza massima di mt. 2,00. Determinano superficie coperta le sole quote eccedenti al limite di cui sopra.

Non costituiscono superficie coperta i pergolati a servizio degli edifici residenziali interessanti un superficie contenuta il limite del 10% della superficie coperta dell'edificio di riferimento.

23.3. – Volume - mc

Il volume delle costruzioni, si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani per l'altezza teorica dell'interpiano di mt.3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti agibili e i soppalchi per i quali sarà da considerare l'altezza media reale.

Qualora l'interpiano reale superi i mt.4.50 di media, la quota eccedente di altezza, incrementerà quella teorica di cui sopra.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume sarà determinato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza reale del piano.

23.4. – Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, così come definita dal precedente articolo

Tale definizione ed i limiti conseguenti non riguardano le distanze fra corpi di fabbrica di un unico edificio.

23.5. – Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto di proprietà.

E' possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

23.6. – Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, o per i quali venga convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.

23.7. (Slp) – Superficie lorda di piano - mq

E' la somma delle seguenti superfici, considerate al lordo dei muri e delle pareti perimetrali:

- le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali
- le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità quando non è a servizio della residenza.
- le superfici dei sottotetti agibili.
- le superfici dei soppalchi
- le altre superfici calpestabili coperte in misura superiore a quelle previste come non computabili.

Sono escluse dal computo della Slp e dal calcolo del contributo sul Permesso per Costruire relativamente solo a deroghe di cui sotto per le attività alberghiere:

- le autorimesse pertinenziali, purché all'interno della sagoma dell'edificio, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano altezza non superiore a mt 2,50;
- le autorimesse pertinenziali interrate esterne al sedime del fabbricato, con i relativi spazi di manovra e di accesso qualora i fabbricati esistenti siano privi della dotazione di parcheggi ai sensi della legge 122/89, l' altezza netta interna non superiore a mt. 2,50;
- le superfici dei locali interrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50; qualora per comprovate necessità costruttive si renda necessaria un'altezza dei locali accessori superiore, la parte eccedente inciderà nella determinazione del volume del fabbricato;
- Le superfici dei sottotetti non agibili avente altezza media fino a mt.1.50 e le falde con pendenza inferiore al 35%;
- le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

- i vani scala afferenti a più unità immobiliari (non accessorie), gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;
 - le logge e i porticati aperti entro un limite massimo del 30% della slp del piano interessato.
 - Gli spazi comuni afferenti a più unità immobiliari, costituiti da collegamenti orizzontali e verticali
 - Le superfici comuni al piano terra di edifici su "pilotis" nella misura massima del 30% della superficie coperta.
 - Con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenziali alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di mq.10.00 cadauno. In caso tali manufatti superino i mq. 10.00, verrà computata l'intera superficie.
 - Sono inoltre escluse dal computo, limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri, le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, le cucine, le dispense, magazzini, le scale, nonché le parti interrate aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, dispense, ecc purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque, la slp fuori terra, non computabile, non dovrà eccedere il 30% della slp dell'intero edificio.
- Si considerano interrate le superfici dei locali il cui intradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a m 1,50 limitatamente alle porzioni sottostanti la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

23.8. Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. In sede di rilascio di ogni permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Soiano del Lago (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

DdP

Disciplina delle trasformazioni

Art. 24.DEFINIZIONE DEGLI INDICI

24.1. (If) – Indice di densità' fondiaria - mc/mq

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente articolo, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come precedentemente specificato. Detto indice si applica per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione di piani particolareggiati o di lottizzazione, sia in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando sia realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per gli ambiti agricoli.

24.2. (If) – Indice di densità' territoriale - mc/mq

E' il rapporto mc/ha tra volume realizzabile, come definito dal precedente articolo e la superficie del comparto interessato dal piano attuativo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

Si applica ai tutti i piani attuativi.

24.3.(Sf) – Superficie territoriale - mq

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria se ricompresa nel perimetro del P.A.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico o destinate ad uso pubblico.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

24.4. (Sf) – Superficie fondiaria - mq

E' costituita dall'area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf).

24.5. (Ic) – Indice o rapporto di copertura – mq/mq

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto fondiario edificabile corrispondente.

In caso di assoggettamento a Piano Attuativo, il riferimento sarà quello della superficie territoriale

24.6.(Ut) – Indice di utilizzazione territoriale - mq/mq

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

24.7. (Uf) – Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

24.8. – (Id) Indice drenante - %

L'indice drenante è il coefficiente numerico espresso in percentuale determinato dal rapporto tra la superficie drenante e la superficie fondiaria.

La percentuale del lotto a superficie drenante si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi.

24.9. – Superficie drenante e a verde profondo - %

È definita superficie drenante ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie drenante, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 mt., pedonali ma non carrabili, purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Classi di Fattibilità geologica

CLASSE 1 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Area con versanti acclivi (inclinazione prevalentemente maggiore di 15°)
- 3b - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti
- 3c - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque di pioggia

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

- 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile)
- 2c - Aree pianeggianti o con versanti moderatamente acclivi (inclinazione compresa tra 0° e 15°)
- 2d - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico (paesaggi delle colline e degli anfratti morenici)

Si raccomanda di prendere visione delle perimetrazioni delle aree soggette a vincolo (Tav. 6) ai fini di una corretta applicazione delle normative

Confine Comunale Laghetti

Aree soggette a vincolo di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- Rispetto di tutela assoluta (10mt) (CLASSE 4)
- Zona di rispetto (criterio geometrico) (CLASSE 3)
- Zona di rispetto (criterio idrogeologico) - pozzi in fase di autorizzazione (CLASSE 3)

Classi di sensibilità Paesistica

- Classe 1 - sensibilità paesistica bassa
- Classe 2 - sensibilità paesistica media
- Classe 3 - sensibilità paesistica alta
- Classe 4 - sensibilità paesistica molto alta

Ambiti di degrado

Limite delle trasformazioni condizionate

Elementi della fruizione paesistica

- Obiettivi della fruizione
- 1 - Percorso natura e parco naturale
- 2 - Centro storico di Soiano con beni d'interesse storico culturale
- 3 - Riserva naturale: torbiera - zona umida
- 4 - Centro storico di Chizzoline con beni d'interesse storico culturale
- 5 - Ambito agricolo di interesse paesistico - Monti Portole e Stropea
- 6 - Riserva naturale: torbiera - zona umida
- 7 - Riserva naturale: torbiera - zona umida

Percorsi di fruizione

Carta dei Rischi, Criticità e Tutele

Confine comunale

Delimitazione del tessuto urbano consolidato (T.U.C.)

Delimitazione degli Ambiti agricoli di interesse Strategico (Var.di adeg. del PTCP alla L.R.12-05) DCP n.14 del 31-03-2009

Ambiti agricoli di interesse Strategico (delimitazione dei boschi)

Aree non compatibili a trasformazione urbanistica (1) (Limiti per le trasformazioni condizionate (Doc. Strat. Preliminare D.G.C. n. 44 del 17.07.2009)

Trama viaria ed urbana

Viabilità di progetto e/o riqualificazione esistente

Percorsi di fruizione paesistica

Siti romani (Fonte: Progetto Strategico di Sviluppo sostenibile delle Colline Moreniche del Garda - Componenti del paesaggio Storico-Culturale)

Siti preistorici (Fonte: Progetto Strategico di Sviluppo sostenibile delle Colline Moreniche del Garda - Componenti del paesaggio Storico-Culturale)

Attrezzature sportive di livello sovracomunale - Garda Golf

Ambito agricolo di interesse paesistico "Monti Portole e Stropea"

Linee di rete elettrica ad alta tensione e presenza di elettrodotto di Progetto strategico di tutela e valorizzazione sovralocale

Nuclei di antica formazione

Rispetto cimiteriale

Distanza di rispetto dagli allevamenti di animali (Regolamento Locale d'Igiene Tipo)

Classe 4 della Sensibilità Paesistica molto alta (Piano Paesistico Comunale D.G.C. n. 53 del 20.12.2005)

Perimetro del Centro Abitato (ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada)

Fascia di rispetto stradale (ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada)

Vincoli vigenti

Beni Ambientali - Immobili assoggettati a tutela (parte seconda titolo 1 D.Lgs 22 Gennaio 2004 n.42)

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - Rio Gardonino e della Selva (parte terza titolo 1 D.Lgs 22 Gennaio 2004 n.42)

Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (art. 1 R.D. 30 Gennaio 1923 n. 3267)

Bellezze d'Insieme - intero territorio comunale (Decreto Ministeriale 24 Marzo 1976)

Componenti geologiche e idrogeologiche

Rispetto di tutela assoluta dei pozzi (10mt) (classe di fattibilità geologica 4)

Zona di rispetto dei pozzi (criterio geometrico) (classe di fatt. geologica 3)

Zona di rispetto dei pozzi (criterio idrogeologico) - pozzi in fase di autorizzazio (classe di fattibilità geologica 3)

Aree in Classe 3 - Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3a - 3b - 3c)

Fasce ad alto grado di tutela del reticolo minore di competenza comunale (classe di fattibilità geologica 3)

Fasce a medio grado di tutela del reticolo minore di competenza comunale (classe di fattibilità geologica 4)

AMBITI DEI RISCHI E CRITICITA'

Terreni impegnati nel Piano di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici (PUA) Fonte: dati ASL

Stabilimento a rischio di incidente rilevante (RIR)

Elettrodotti ad alta tensione su traliccio

Elettrodotti su pali

Antenna ripetitore

Piani Norma
Ambiti di Trasformazione Residenziali
Ambiti di Trasformazione Produttivi
Programmi Integrati di Intervento

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



Sintesi delle componenti Paesistiche

Legenda:

- Confine Colline Moreniche del Garda
- Confini comunali

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- Prati e pascoli
- Vegetazione arbustiva
- Zone umide, paludi, vegetazione palustre e delle torbiere
- Boschi di latifoglie
- Morfologie glaciali (scaricatori glaciali, vallette a fondo piatto e depressioni intermoreniche)
- Morfologie lacustri, zone di rispetto del litorale
- Sistemi sommitali dei Cordon Morenici del Garda (Versanti acclivi a morfologia accidentata, p>50%, topografia irregolare; Versanti acclivi, p>50%, topografia regolare; Aree sommitali di cordoni morenici subpianeggianti; Cordoni morenici, versanti mediamente acclivi, 27%<p<50%, rivolti verso l'interno dell'anfiteatro.)
- Reticolo idrografico
- Corpi idrici
- Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica (laghi interrati e torbiere)

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- Culture specializzate: vigneti misti
- Culture specializzate: frutteti misti
- Culture specializzate: oliveti misti
- Altre culture specializzate: ortoflorovivaistiche
- Seminativi e prati in rotazione
- Pioppeti ed altre legnose
- Terrazzamenti con muri a secco, gradonature o ciglionamenti
- Aree agricole di valenza paesistica
- Cascine, edifici rurali ed annessi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria
- Strade di interesse storico (romana)
- Rete ferroviaria storica
- Testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria
- Chiesa, parrocchia, pieve, santuario
- Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
- Castello
- Palazzo, villa storica
- Ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura
- Villa, casa
- Altro (monumenti civile, fontana)
- Alberghi storici, luoghi di ristoro, di sosta
- Edifici produttivi, industria
- Centrale idroelettrica
- Stazione ferroviaria
- Ponte
- Siti romani
- Siti preistorici
- Siti archeologici
- Zona archeologica

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

- Centri e nuclei storici
- Aree urbanizzate
- Aree turistico
- Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni conc
- Viabilità non storica esistente (principali strade comunali)
- Viabilità non storica esistente (rete locale)
- Viabilità in costruzione e/o di progetto
- Porti
- Viabilità non storica esistente (autostrade e tangenziali)

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

- Aree estrattive e discariche
- Ambiti degradati ex aree estrattive
- Sup.agricole abbandonate

RILEVANZA PAESISTICA 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 d'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 significatività.
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità dei luoghi)
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Visuali panoramiche della tavola "Componenti di rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio" da Documento di Piano (DP09.5)
- Visuali panoramiche di valorizzazione del paesaggio percepito aggiuntive rispetto a quelle del PTCP (costituiscono elemento di valore del paesaggio percepito)
- Nuovi contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Sentieri e piste ciclabili di valenza paesistica
- Itinerari di fruizione paesistica

Beni storici

- sottoposti a vincolo
- di interesse locale

- Castello medioevale
- Chiesa di San Michele
- Santella affrescata
- Casa Valente
- Santella
- Santella
- Cimitero
- Santella
- Chiesa di San Carlo
- Cappella di Santa Elisabetta
- Chiesa della Visitazione di Santa Elisabetta

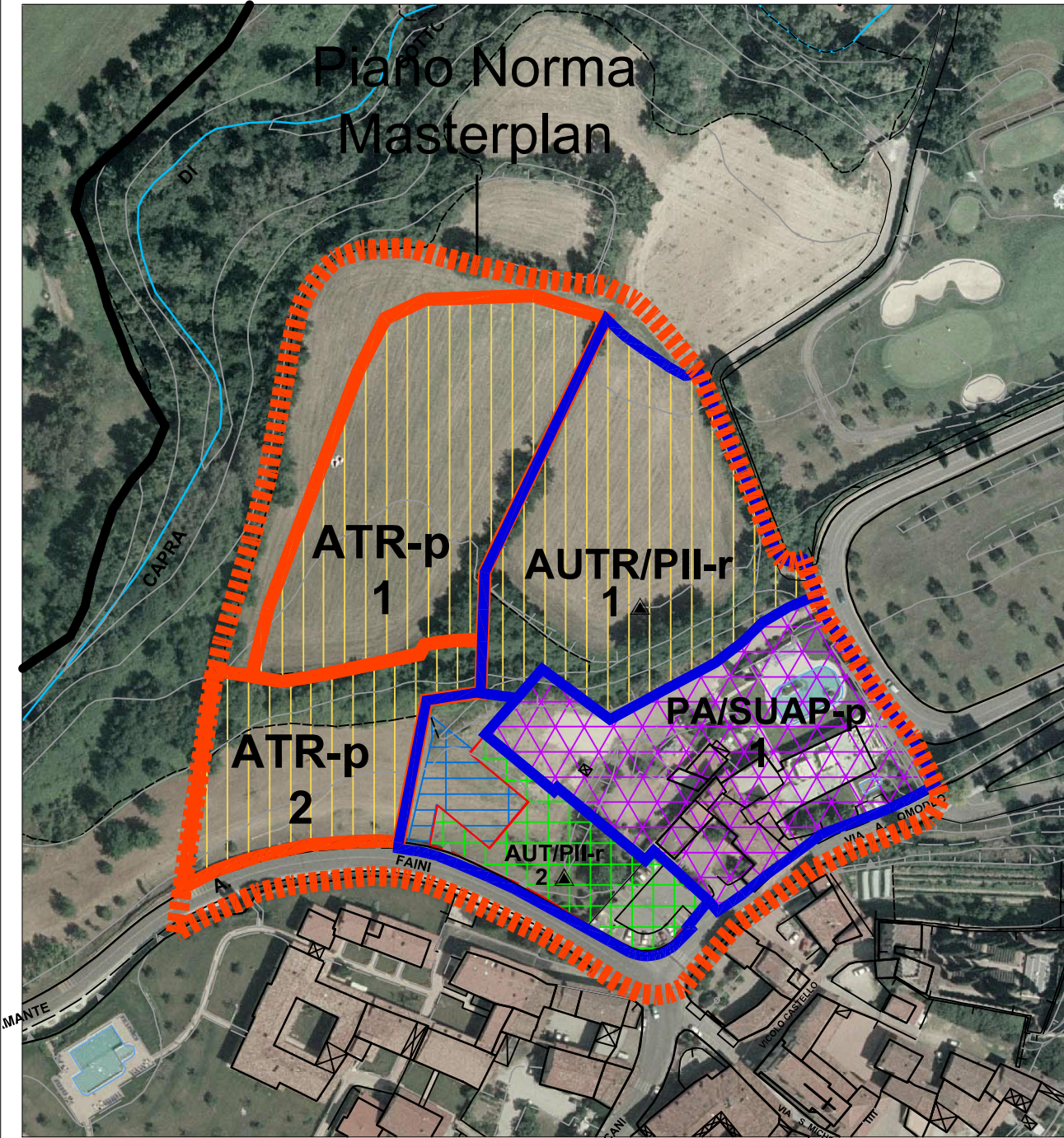


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

Piano Norma
Masterplan con destinazione integrata
DESTINAZIONI

LEGENDA			
	Perimetro PIANO NORMA		Destinazione residenziale
	Perimetro ambito/comparto		Destinazione commerciale
	Perimetro ambito/comparto		Destinazione alberghiera
			Destinazione servizi pubblici



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

SCHEDA 1.1

Piano Norma



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche
(I singoli parametri saranno meglio definiti nelle schede di ogni ambito)

PN Masterplan		Parametri attuativi consuntivi		
Località				
Soiano				
Sup.Territoriale (mq totali)				
26.934				
DESTINAZIONI PREVALENTI				
ATR-p 1	ATR-p 2	AUTR/PII-r 1	AUT/PII-r 2	PA/SUAP-p 1
residenziale	residenziale	residenziale	commerciale e servizi pubblici	alberghiera art.22 c.2 lett.a L.R. 15/2007
Sup. Territoriale (mq.)	Sup. Territoriale (mq.)	Sup. Territoriale (mq.)	Sup. Territoriale (mq.)	Sup. Territoriale (mq.)
6.900	3.764	6.910	3.204	6.156
Volume insediabile (mc.)	Volume insediabile (mc.)	Volume insediabile (mc.)	SLP max insediabile (mq)	Volume max insediabile (mc)
5.364	5.280	7.374	8.128	14.000 di cui 3.450 in ampliamento all'esistente
Totale Abitanti teorici stimati			Totale Famiglie teoriche insediabili	
120			60	
Indirizzi generali del Masterplan				

I presente Programma Integrato d'Intervento ex titolo VI capo I L.R. 12/2005, in coerenza con il Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan "di cui alla D.G.C. n.60 del 29.12.2009, costituisce uno degli strumenti attuativi del Masterplan per la riorganizzazione urbana del cuore dell'abitato di Soiano del Lago DGC n.60 del 29.12.2009 la cui finalità era quella di definire un quadro di riferimento per la azioni amministrative di pianificazione e dei LLPP, anche da attivare su più livelli e con procedure differenti, per un ambito, individuato dal Documento d'inquadramento della Programmazione Integrata e dal documento Preliminare del redigendo PGT, come assolutamente strategico per lo sviluppo del territorio e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *realizzazione di un importante standard di qualità aggiuntiva derivante dalla cessione dell'area da parte di attuatori privati, il tutto previa la realizzazione di opere di urbanizzazione e dotazioni di cui alle previsioni del PII, ove potranno essere realizzati un parcheggio interrato e una piazza di competenza comunale che si attesta su di essa, di carattere strategico ed essenziale per la riqualificazione dell'ambito territoriale;*
- *realizzazione di strade passanti all'interno dei comparti d'intervento*
- *realizzazione di interventi per la mobilità pedonale piazza e marciapiedi*
- *ristrutturazione con ampliamento dell'Hotel Belvedere*
- *Individuazione delle modalità insediative compatibili con l'ambito di significativo interesse paesistico, dal punto di vista quantitativo, morfologico e delle destinazioni dei comparti previsti.*

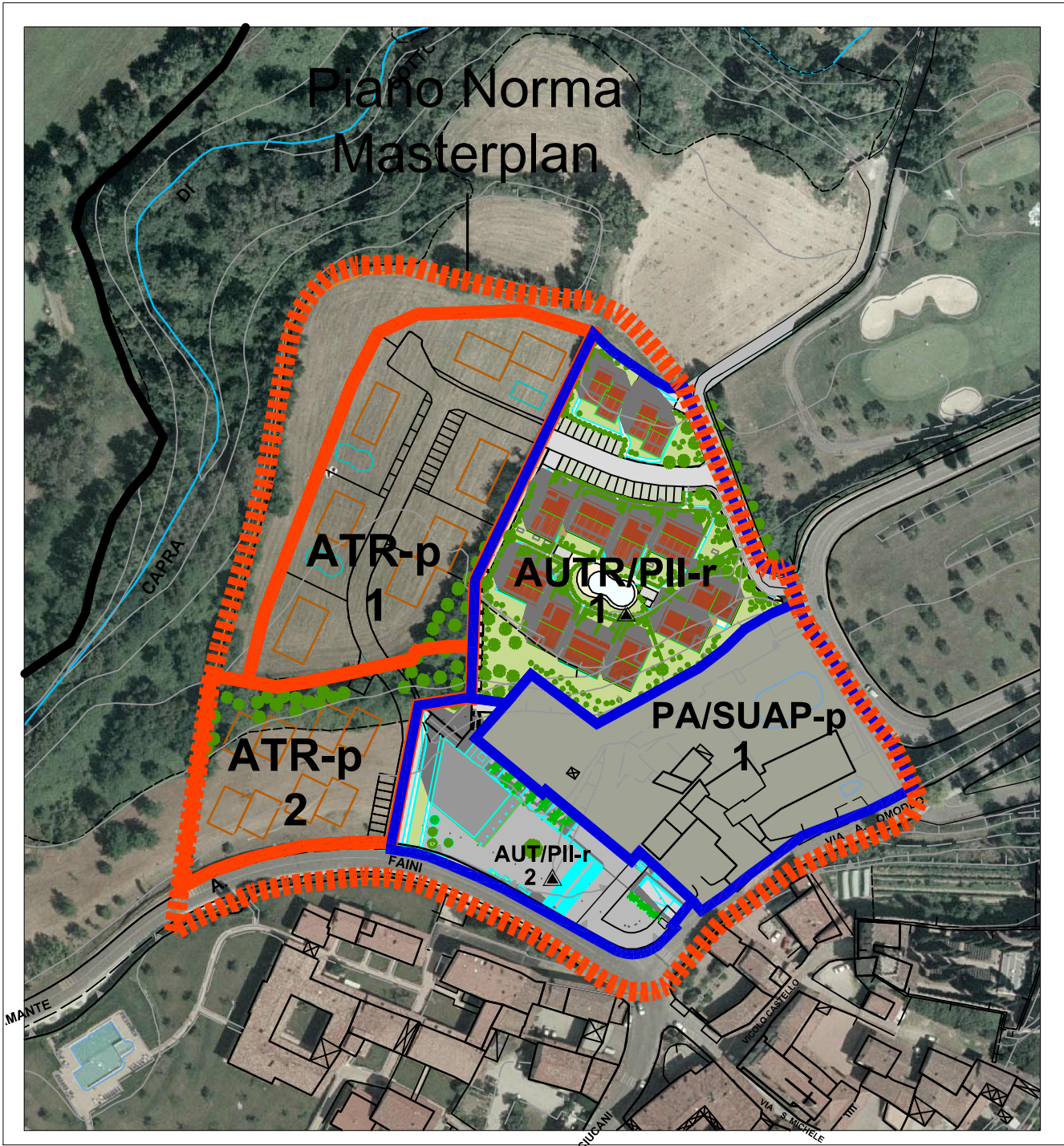
Le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite nelle schede successive relative al Masterplan.



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 1.2

Piano Norma
Masterplan con destinazione integrata
PLANIVOLUMETRICO DELL'IMPIANTO
MORFOLOGICO



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche
(I singoli parametri saranno meglio definiti nelle schede di ogni ambito)

PN Masterplan	Parametri attuativi consuntivi
Indirizzi generali del Masterplan	
Il Masterplan (Piano Norma), traccia i limiti di sostenibilità urbanistica ambientale ed economica (servizi) del progetto generale di "Riorganizzazione urbana del cuore dell'abitato di Soiano in coerenza con gli Indirizzi di cui alla DGR n.60 del 29.12.2009". L'attuazione che potrà avvenire in momenti diversi, dovrà prevedere obbligatoriamente la messa a disposizione delle risorse economiche finalizzate alla realizzazione della nuova piazza, in ampliamento all'esistente, e di nuovi parcheggi pubblici interrati. Le schede successive (schede 2a-b, 3a-b, 4a-b, 5a-b, 6a-b) dettagliano i limiti insediativi previsti e le condizioni di fattibilità. Per quanto attiene all'impianto morfologico, questo non potrà discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico di cui alla presente scheda. Ciascun ambito, è tenuto a mettere a disposizione risorse e/o dotazioni finalizzate a quanto sopra, secondo le modalità sottospecificate che comunque sono coerenti con i criteri perequativi generali di Piano. L'Amministrazione Comunale, si riserva la possibilità di realizzare direttamente l'opera o di coordinare la realizzazione da parte dei compartisti ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs 163 / 2007.	
QUADRO RIASSUNTIVO SULL'UTILIZZO DEI PROVENTI I proventi derivanti dalla perequazione degli ambiti AUT/PII-r2, AUTR/PII-r1, PA/SUAP-p1, uniti a quelli derivanti dalle monetizzazioni delle dotazioni secondo i limiti per ciascun comparto indicato nella scheda 1.1 e 1.2 del Masterplan, e i proventi dovuti alla compensazione per la cessione dei diritti per realizzazione del parcheggio interrato sull'area interessata dal AUT/PII-r2, saranno utilizzati per la realizzazione dello standard di qualità aggiuntiva consistente in un parcheggio interrato pubblico articolato su due livelli. I proventi determinati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dei comparti di cui alla scheda 1.1., 1.2, uniti a quelli derivanti dal costo di costruzione del AUTR/PII-r1, e presumibilmente del AUT/PII-r2 e del PA/SUAP-p1, saranno utilizzati per la realizzazione della piazza, dei percorsi pedonali e delle reti tecnologiche. Gli oneri potranno essere oggetto di variazione prima della stipula della convenzione in funzione dell'eventuale adeguamento delle tabelle in vigore afferenti al contributo sul permesso per costruire.	
La definizione dei costi preliminari afferenti alla realizzazione dello standard di qualità, nonché le opere di arredo, avviene in sede di Piano Attuativo/PII. L'attribuzione del reale valore avverrà in sede di approvazione del progetto specifico. L'IVA è esclusa da detta valorizzazione. Eventuale disponibilità economica in eccesso, potrà consentire l'Amministrazione Comunale di incamerare per altri usi di bilancio per altri proventi da costo di costruzione relativi agli ATR-p1 e ATR-p2. Il PA/SUAP-p1, è attuabile attraverso procedura conforme al PGT con corredo di Convenzione Urbanistica.	

Piano Norma



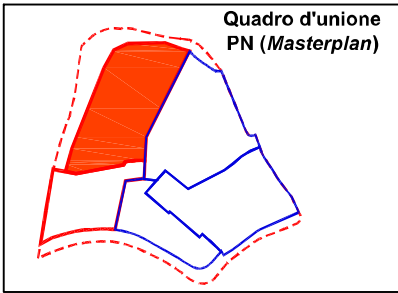
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 2a

ATR-p 1	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Soiano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 6.900	residenziale	volumetria definita	5.364	1.788
	Volume a mercato libero (mc)		SLP a mercato libero (mq)		
	5.364		1.788		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2 ab/fam)
	9 mt	80% 1 o 2 piani	20% a 3 piani	31	15
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
1.226		920		307	

Indirizzi specifici ATR-p1



Quadro d'unione PN (Masterplan)

In coerenza con il "Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan" di cui alla D.G.C. n. 60 del 29.12.2009, l'ambito di trasformazione proposto prevede un'edificazione con destinazione residenziale; dovrà prevedere una tipologia di edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitate al 20% della superficie coperta.

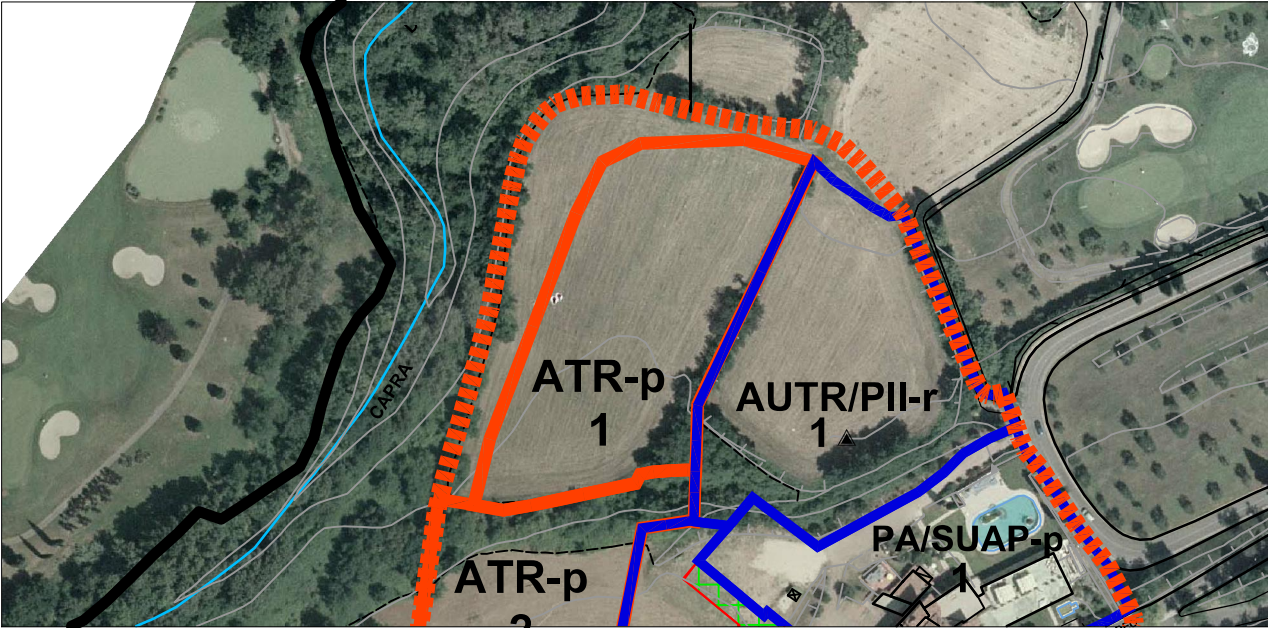
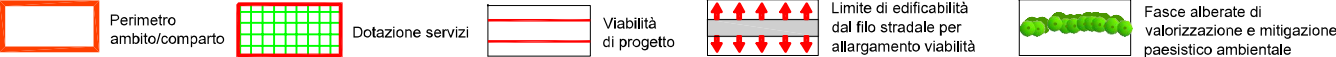
Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un "Servizio di qualità aggiuntiva" da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa **10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

Il 100% del volume è destinato a mercato libero.

LEGENDA



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Ambito di Trasformazione Residenziale

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 1	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. E' interessata da terreni impegnati nel Piano di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici.
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di pianosono compatibili con i caratteri peculiari del territorio.
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche (le reti sono situate nelle immediate vicinanze del comparto, asud di esso)	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione Paesaggio urbano: aree turistiche Rilevanza paesistica: ambiti di elevato valore percettivo	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
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica alta (3)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agri. In zone agr.; Re - Res. Extra agr. In zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf -Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af – Attività agrituristica; Dc – Uffici compl.ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cb Media distribuzione di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi.; Pa – Produt. Extra agric. In zona agric.; Pd – Artigianato di servizio; Pe – Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevam zootecnici familiari;Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Res.extra agri. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio;- Tc- Motel ; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Pc - Attività non ricon.in zone di pian; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comun.; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d 'interesse generale.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, senza comunque discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico indicato nella scheda 1.2. L'edificazione dovà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. .		

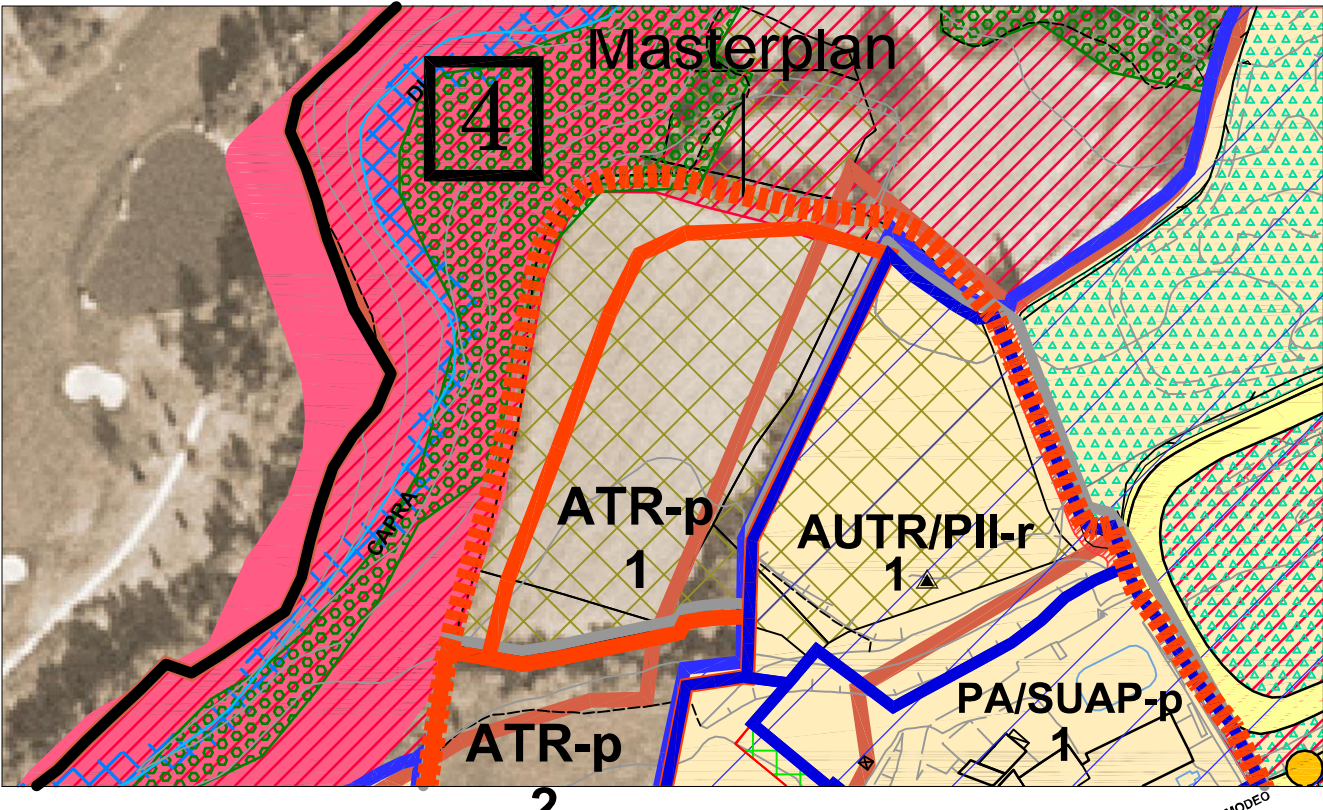
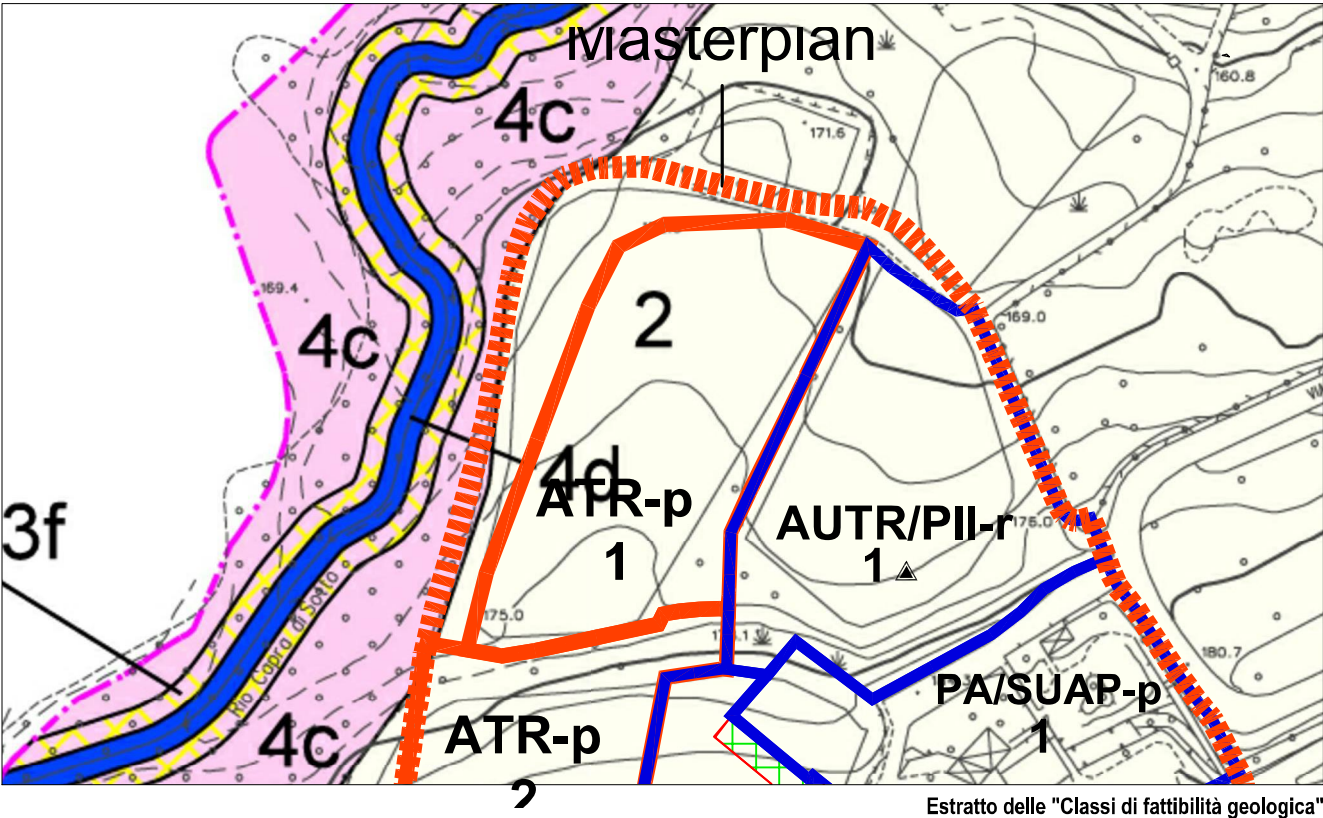


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 2b

ATR-p 1



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

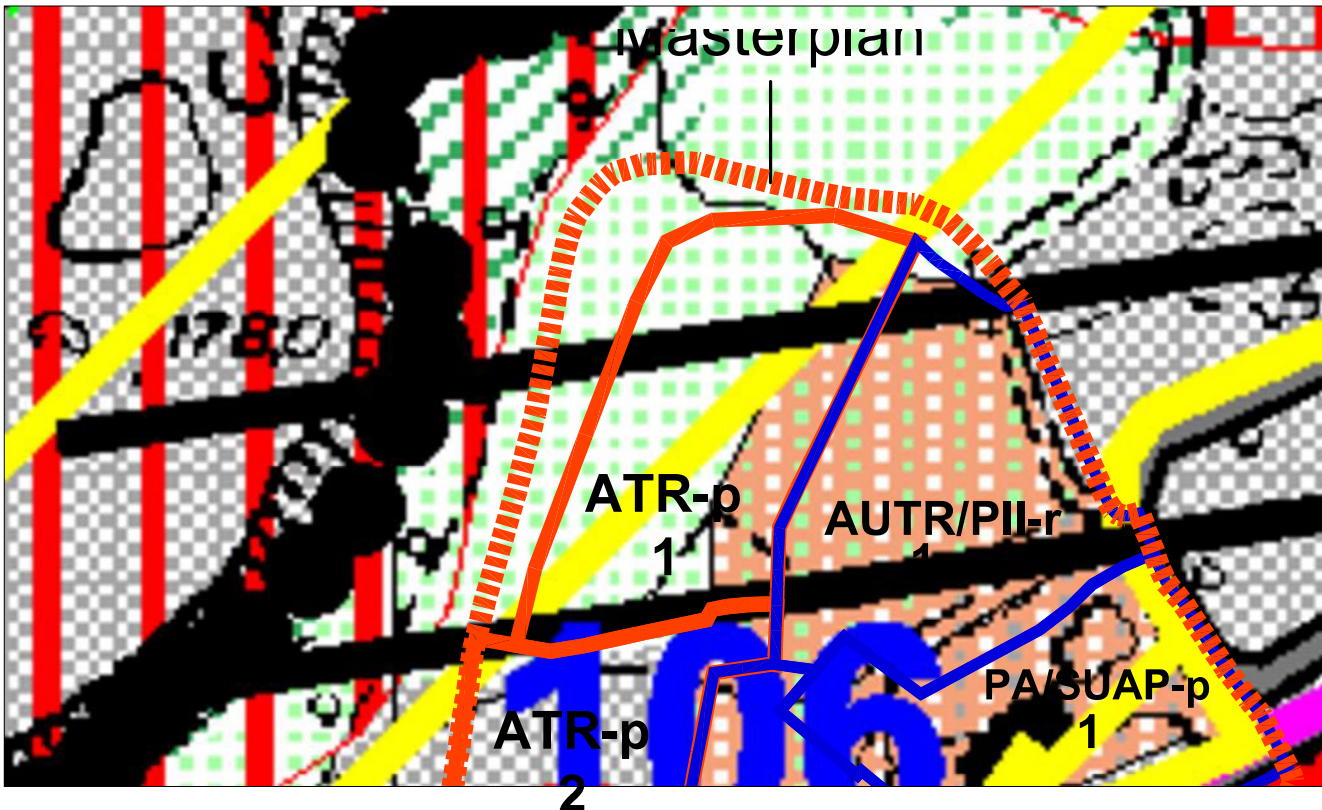
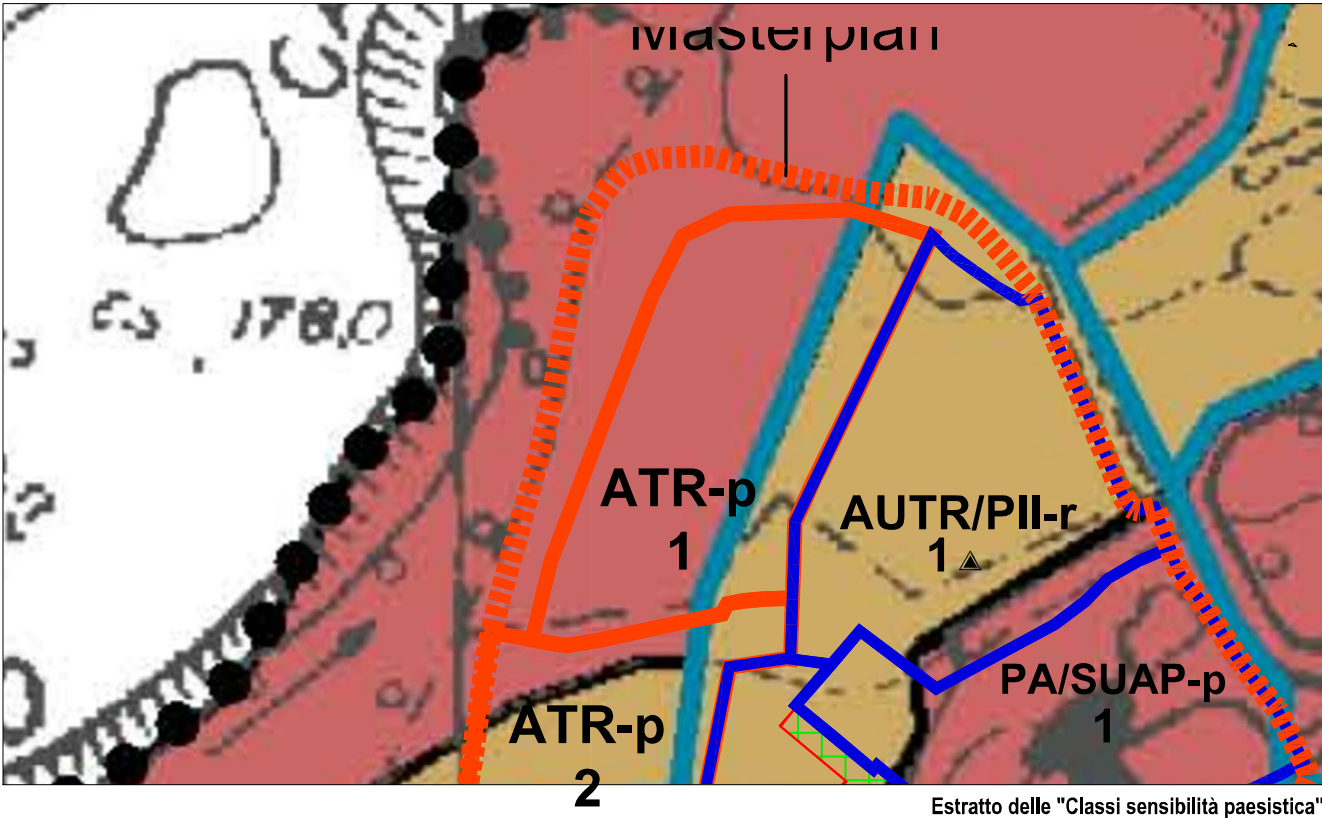
Ambito di Trasformazione Residenziale



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 1



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



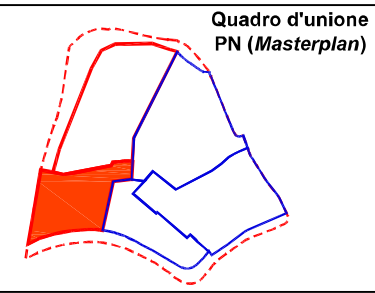
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

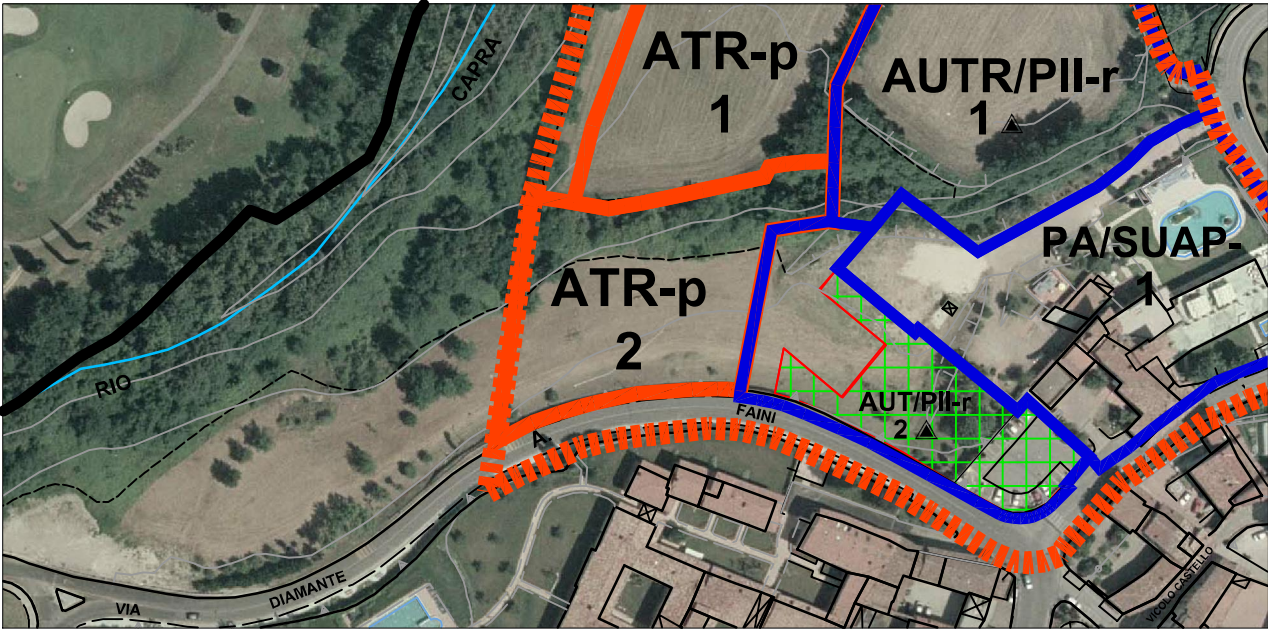
SCHEDA 3a

ATR-p 2	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Soiano via Faini	stima da aerofotogrammetrico 3.764	residenziale	volumetria definita	5.280	1.760
	Volume a mercato libero (mc)		SLP a mercato libero (mq)		
	5.280		1.760		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2 ab/fam)
	6 mt	-		30	15
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
1.207		905		302	

Indirizzi specifici ATR-p2



In coerenza con il "Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan" di cui alla D.G.C. n. 60 del 29.12.2009, l'ambito di trasformazione proposto prevede un'edificazione con destinazione residenziale; dovrà prevedere una tipologia di edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitate al 20% della superficie coperta.
Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc.
L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un Servizio di qualità aggiuntiva" da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa **10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.) Il 100% del volume è destinato a libero mercato.



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 2	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione da PGT
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe 2 parzialmente in: Classe 3	Interferenze con il territorio	Le previsioni di pianosono compatibili con i caratteri peculiari del territorio.
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio urbano: aree turistiche e aree urbanizzate Rilevanza paesistica: ambiti di elevato valore percettivo	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
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (3) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agri. In zone agr.; Re - Res. Extra agr. In zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf -Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl.ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cb Media distribuzione di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi.; Pa - Produt. Extra agric. In zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevam zootecnici familiari;Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Res.extra agri. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio;- Tc- Motel ; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Pc - Attività non ricon.in zone di pian; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comun.; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d 'interesse generale.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, senza comunque discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico indicato nella scheda 1.2. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.		

Ambito di Trasformazione Residenziale

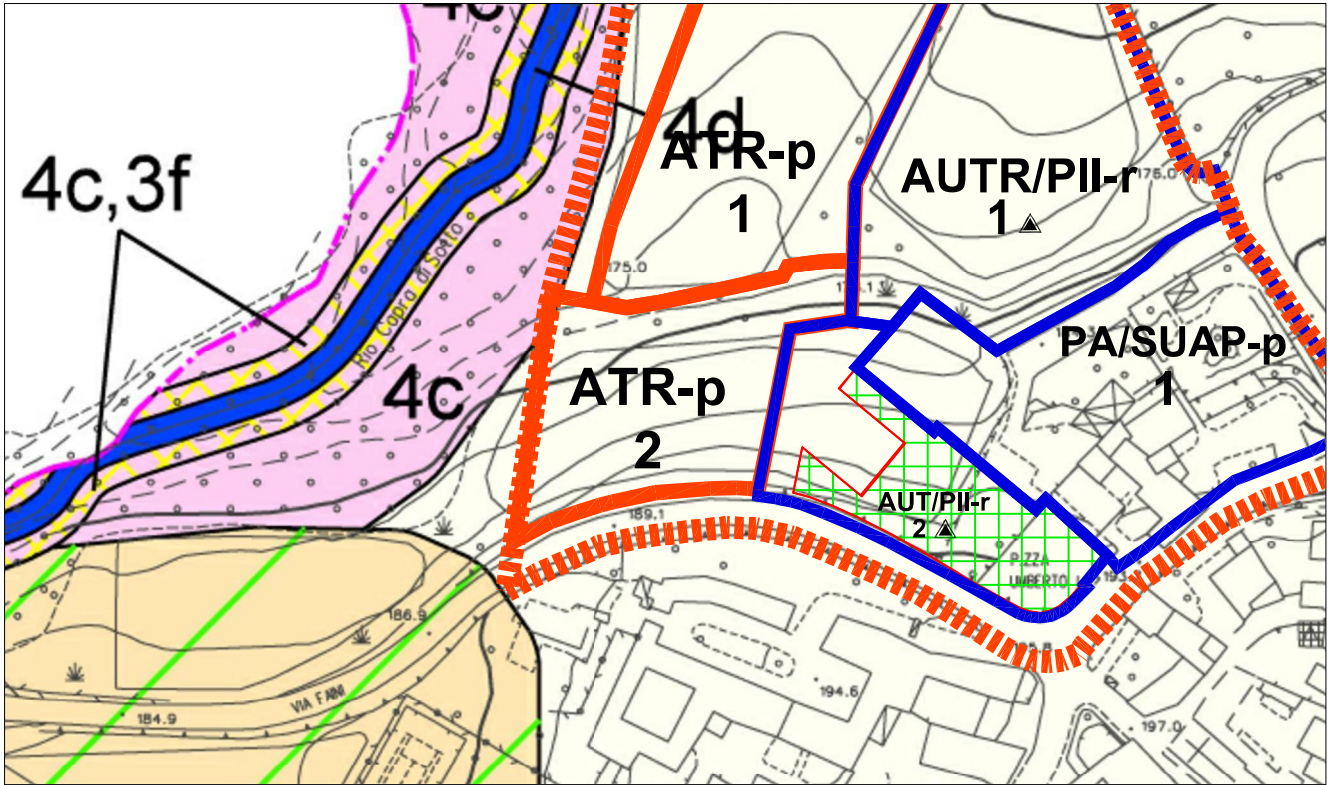


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

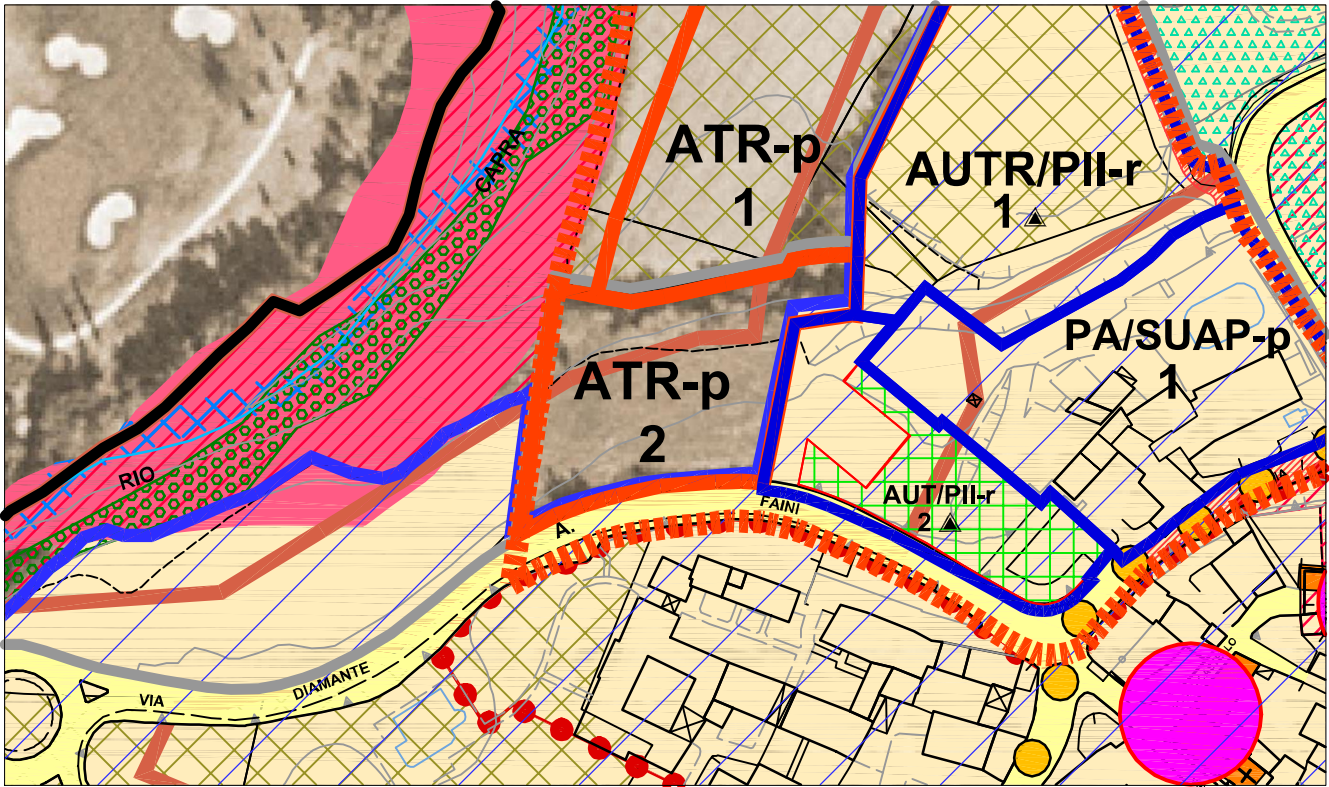
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 3b

ATR-p 2



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



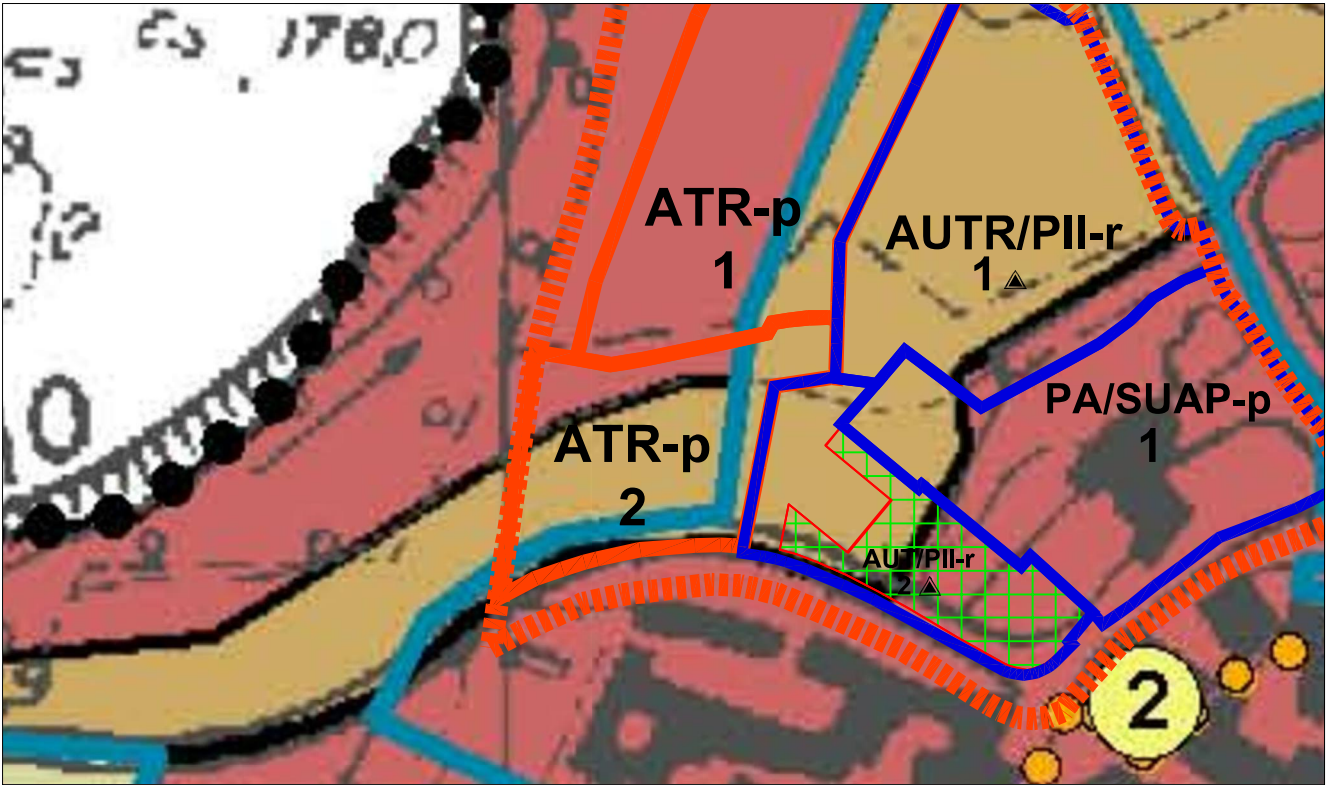
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

Ambito di Trasformazione Residenziale

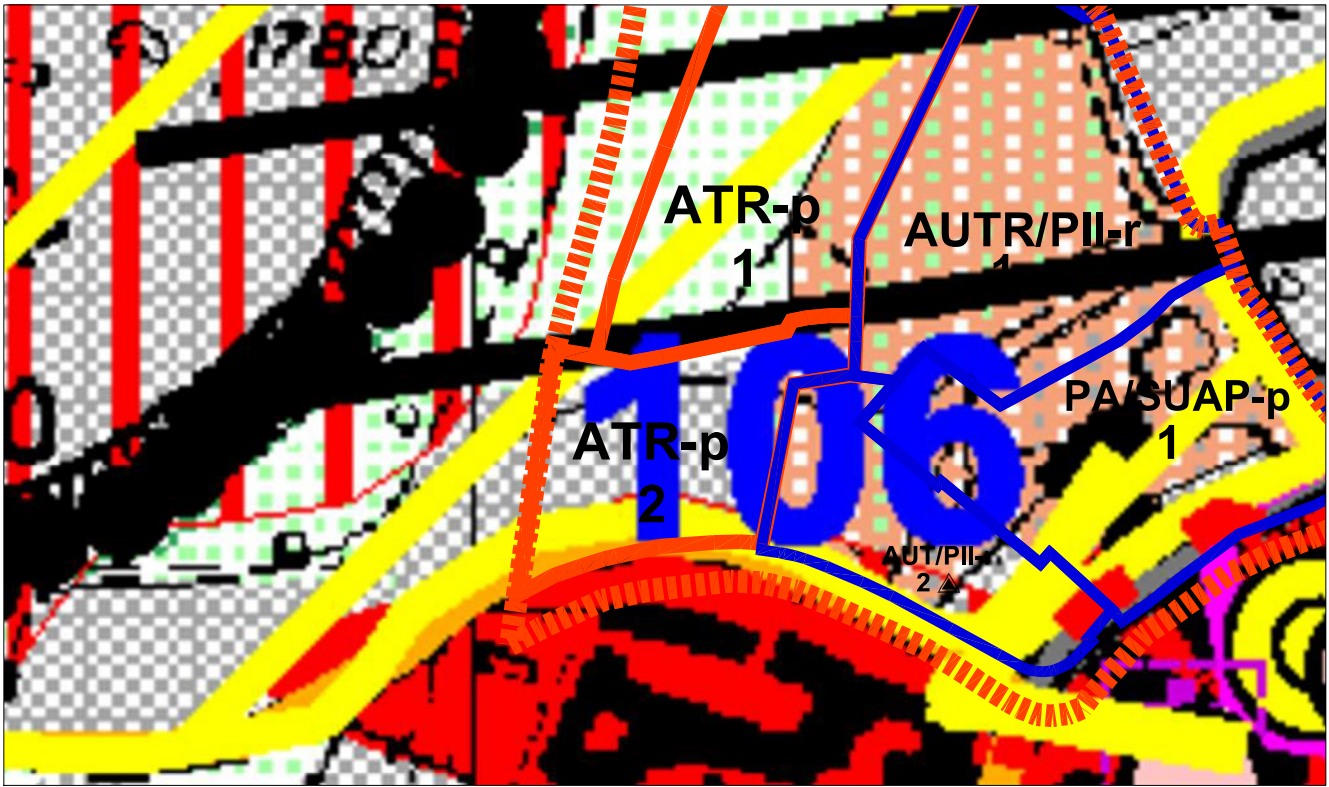
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 2



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

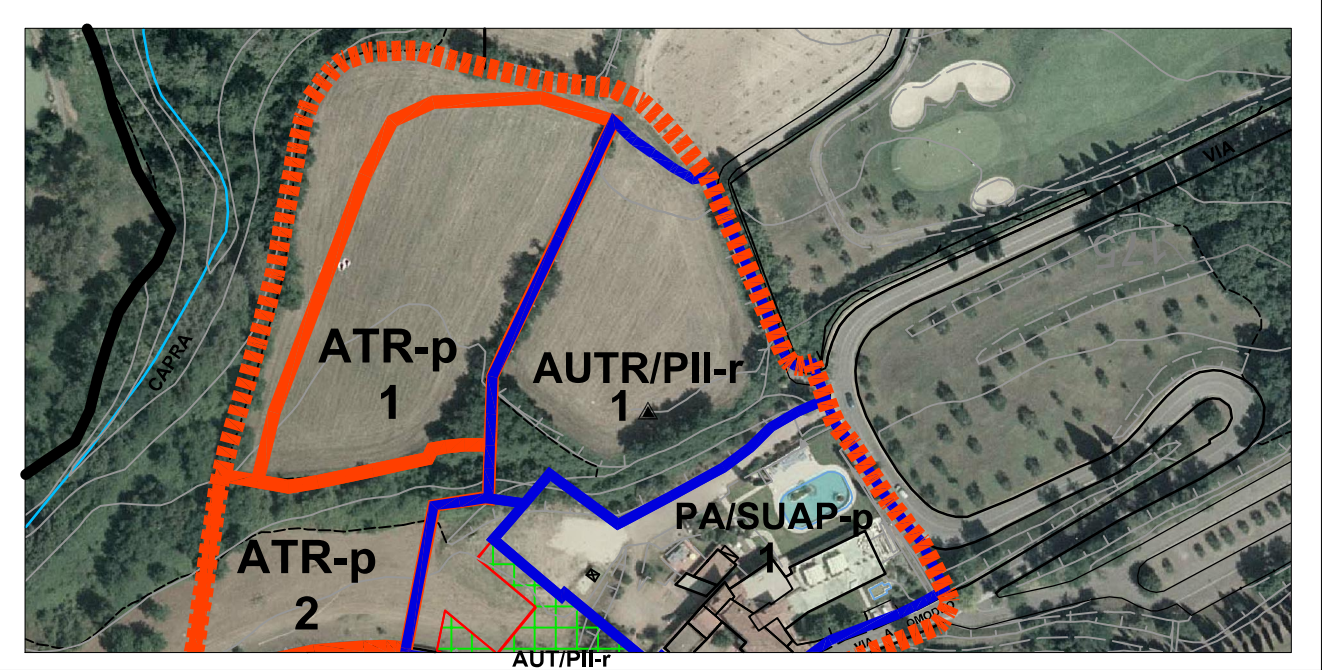
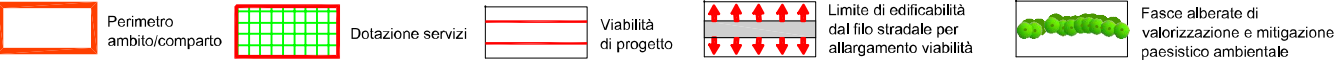
SCHEDA 4a

AUTR/PII-r 1		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Via Omodeo	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 6.910	residenziale	volumetria definita	7.374	2.458
	Volume a mercato libero (mc)			SLP a mercato libero (previsione da PRG) (mq)	
	7.374			2.458	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(150 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2 ab/fam)</i>
	9 mt	80% 1 o 2 piani	20% a 3 piani	49	25
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 150 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco		Servizi di possibile monetizzazione (40 mq/ ab)
	1.960		-		1.960

Indirizzi specifici AUTR/PII-r1

**Quadro d'unione
PN (Masterplan)**

In coerenza con il "Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan" di cui alla D.G.C. n. 60 del 29.12.2009, l'ambito di trasformazione riproposto da PRG vigente; comparto anticipatorio (in corso di progettazione) nel quale si prevedeva una destinazione alberghiera, prevede una destinazione insediativa residenziale con tipologia di edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Il 100% del volume è destinato a libero mercato. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitate al 20% della superficie coperta. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (e 40 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 150 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un "Servizio di qualità aggiuntiva" da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 11 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi deducendo il valore attuale come sotto specificato. La determinazione della dotazione aggiuntiva afferente alla quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, dovrà considerare i diritti edificatori del PRG vigente all'atto di adozione del PGT, secondo criteri di valorizzazione omogenei alle modalità specificate nelle relative tabelle perequative. 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AUTR/PII-r 1	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PRG con modifica di destinazione
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. E' interessata da terreni impegnati nel Piano di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici.
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di pianosono compatibili con i caratteri peculiari del territorio.
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione Paesaggio urbano: aree turistiche e aree urbanizzate Rilevanza paesistica: ambiti di elevato valore percettivo	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
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (3) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agri. In zone agr.; Re - Res. Extra agr. In zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf -Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af – Attività agrituristica; Dc – Uffici compl.ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cb Media distribuzione di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi.; Pa – Produ. Extra agric. In zona agric.; Pd – Artigianato di servizio; Pe – Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevam zootecnici familiari;Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Res.extra agri. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio;- Tc- Motel ; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Pc - Attività non ricon.in zone di pian; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comun.; SPE - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d 'interesse generale.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi senza comunque discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico indicato nella scheda 1.2. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.		

Ambito urbano di Trasformazione Residenziale

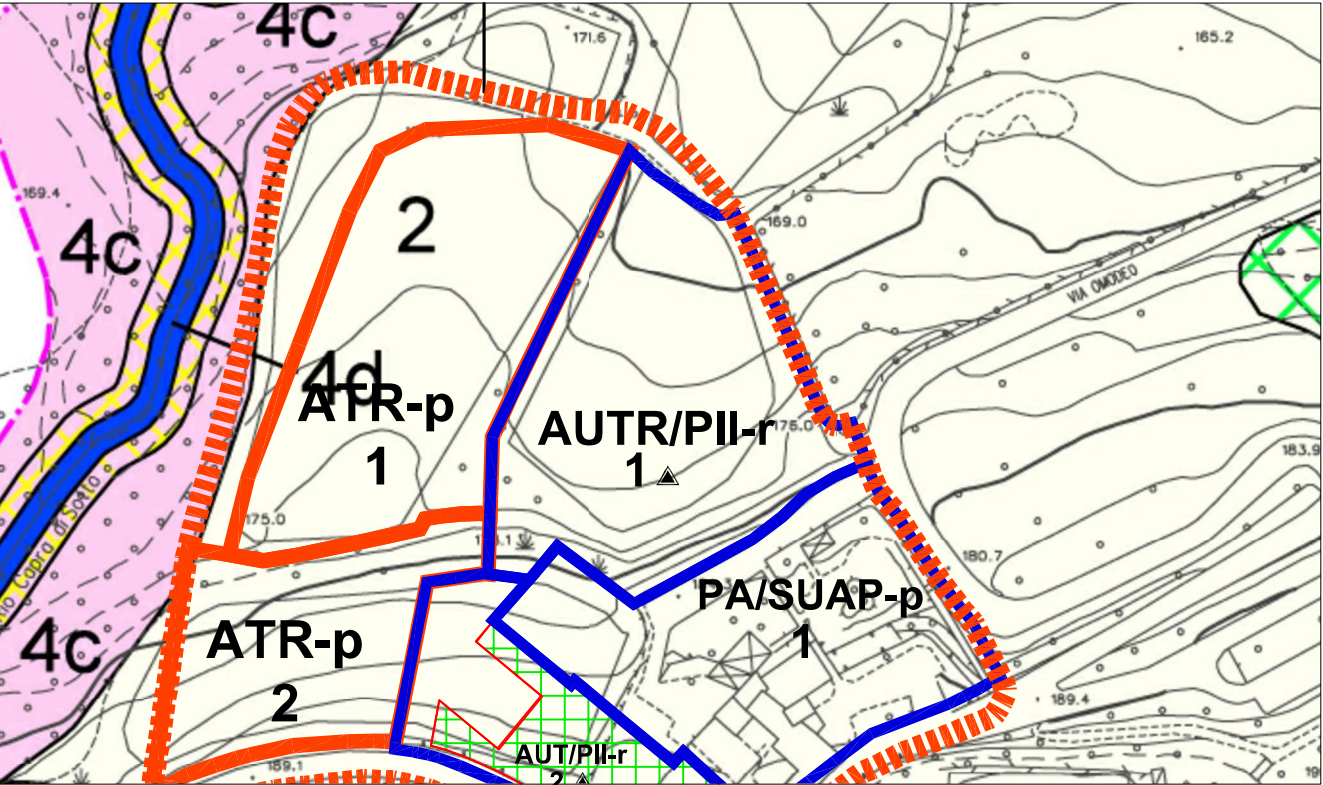


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

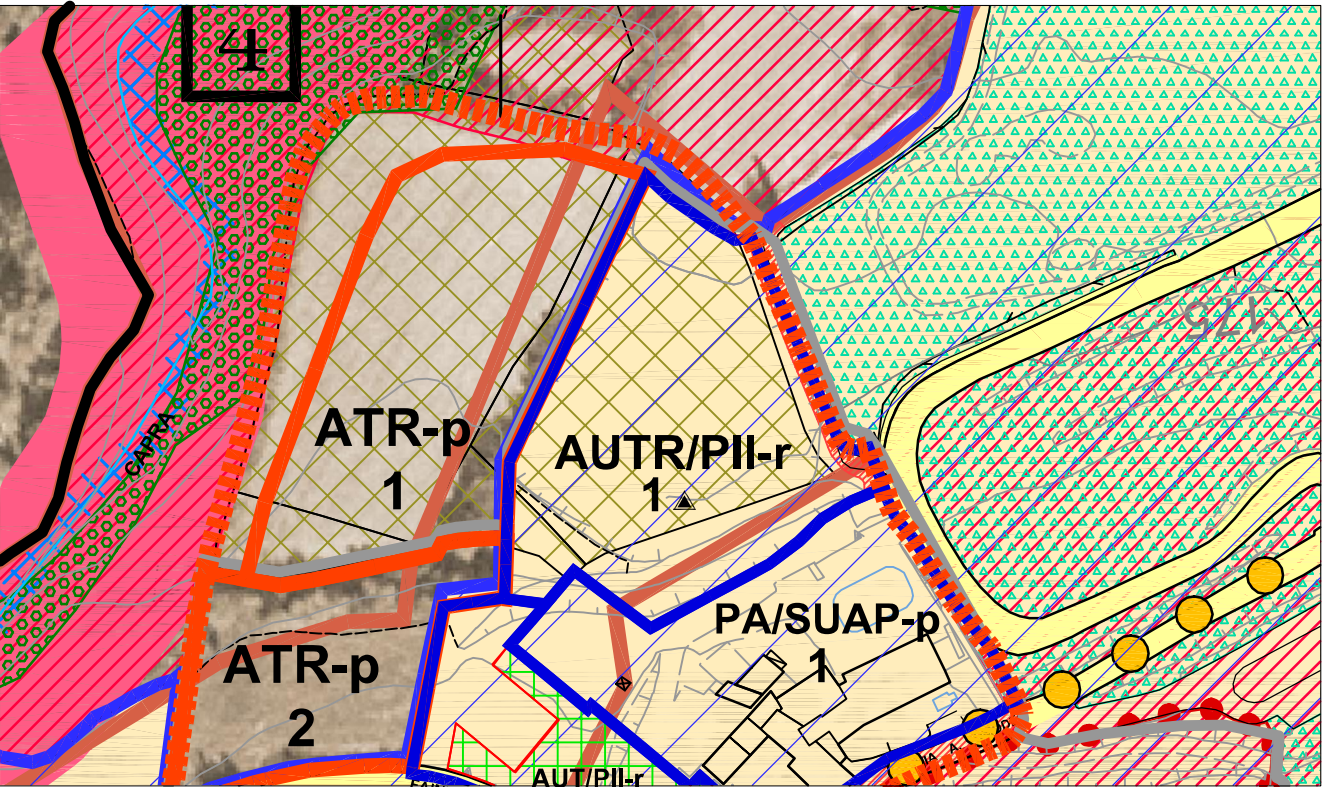
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 4b

AUTR/PII-r 1



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

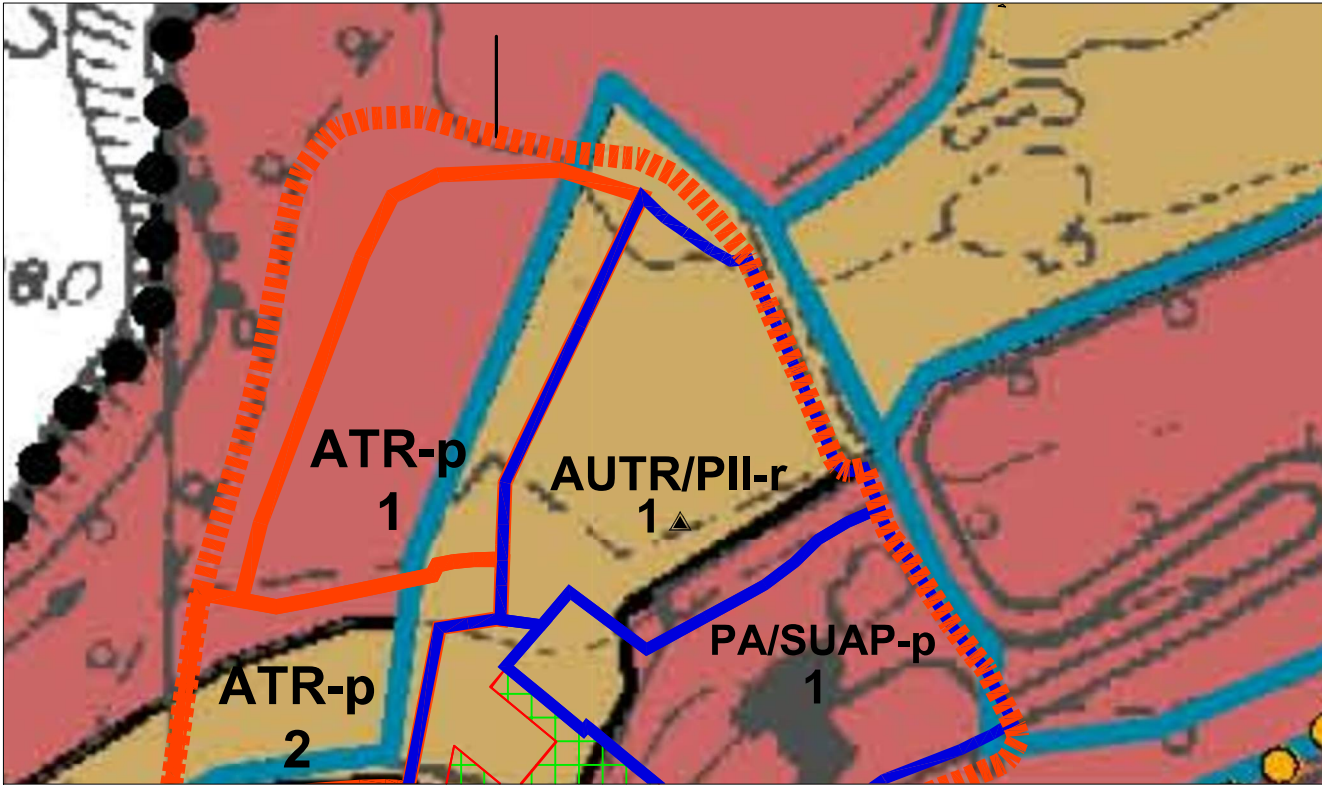
Ambito urbano di Trasformazione Residenziale



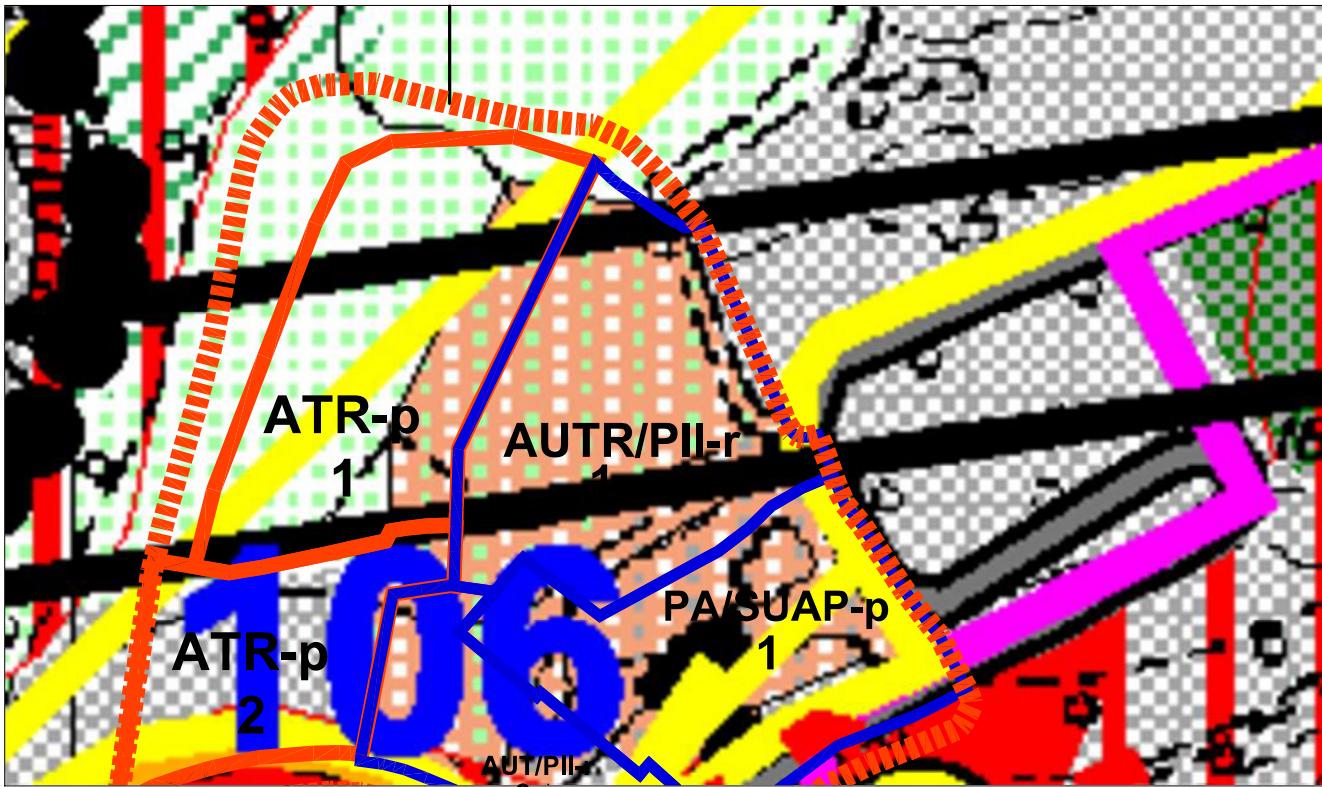
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AUTR/PII-r 1



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 5a

AUT/PII-r 2	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Via Faini	stima da aerofotogrammetrico 3.204	commerciale e servizi			7,50
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (100% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (40% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (60% suf)
	510	910	910	364	546

Indirizzi specifici AUTR/PII-r2

Quadro d'unione
PN (Masterplan)

In coerenza con il "Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan" di cui alla D.G.C. n. 60 del 29.12.2009, l'ambito di trasformazione riproposto da PRG vigente, comparto anticipatorio (in corso di progettazione), nel quale si prevedeva una destinazione alberghiera, prevede la realizzazione di un importante standard di qualità aggiuntiva, derivante dalla cessione dell'area da parte degli attuatori privati (il tutto previa la realizzazione di opere di urbanizzazione e dotazioni di cui al PII approvato in C.C., ove potrà essere realizzato:
un parcheggio interrato pubblico ed una piazza, riconducibile così come recita il disposto normativo della L.R. del 10.03.2009 in materia di territorio ed opere pubbliche collegato ordinamentale, ad "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale" quindi conforme con quanto dettato dalla normativa vigente in materia di Programmi Integrati d'Intervento;
L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un "Servizio di qualità aggiuntiva" da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa **6 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

La determinazione della dotazione aggiuntiva afferente alla quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, dovrà considerare i diritti edificatori del PRG vigente all'atto di adozione del PGT, secondo criteri di valorizzazione omogenei alle modalità specificate nelle relative tabelle perequative.

Il valore unitario perequativo per la determinazione dello standard di qualità, non è computato in quanto la volumetria alberghiera afferente all'ambito AUTR/PII-r2 verrà trasferita per l'ampliamento della struttura esistente Hotel Belvedere (procedura autonoma ex DPR 447 / 98, pertanto si considera la potenzialità iniziale convenzionalmente azzerata.

Previsione insediativa:
Parcheggio pertinenziale Hotel Belvedere di mq.2.177 - Magazzino Hotel Belvedere mq.233 - Edificio a destinazione commerciale, esercizio di vicinato, che si affaccia sulla piazza di mq.443 - Magazzino di pertinenza della destinazione commerciale, esercizio di vicinato, mq.233

Stima perequativa:
Parcheggio pertinenziale Hotel Belvedere: 15,00 € - Magazzino Hotel Belvedere: 6 volte * 50% - Edificio a destinazione commerciale: 6 volte *50% - Magazzino di pertinenza della destinazione commerciale: 6 volte * 50%

LEGENDA

Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistico ambientale

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AUT/PII-r 2	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PRG con modifica di destinazione
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe 2 parzialmente in: Classe 3	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con i caratteri peculiari del territorio.
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro- forestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione Paesaggio urbano: aree turistiche e aree urbanizzate Rilevanza paesistica: ambiti di elevato valore percettivo		
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (3) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Ra - Residenza extra agricola, Rb - Residenza agricola, Rc - Residenza extra agricola in ambiti agricoli, Rd - Residenza di servizio, Re - Residenza non riconosciuta negli ambiti di piano Ta - Alberghi , Tb - Albergo residenziale o RTA residenza turistica alberghiera, Tc - Motel , Td - Residence, Te - Case per ferie , Tf - Villaggio turistico, Tg - Campeggio , Th - Residenza turistica Cc - Grande distribuzione di vendita, Cd - Centro commerciale, Ce - Autosaloni ed esposizioni merceologiche, Cf - Pubblici esercizi, Cg - Distributori di carburante Pa - Produttivo extra agricolo in zona agricola, Pb - Artigianato di servizio, Pd - Artigianato e industria, Pc - Attività non riconosciuta negli ambiti di piano , Pe - Attività estrattiva, Pf - depositi a cielo aperto Aa - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola, Ab - allevamenti zootecnici familiari, Ac - allevamento zootecnici non intensivi, Ad - allevamento zootecnici intensivi, Ae - Serre fisse , Af - attività agrituristica Sa - discoteche e sale da ballo, Sb - attrezzature culturali per lo spettacolo, Sd - attrezzature sportive, Se - Attrezzature sportive spettacolari, Sf - attrezzature per la salute SPc - scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore, SPe - attrezzature pubbliche d'interesse generale.		
Destinazioni compatibili	Ca - Esercizi di vicinato, Cb - Media distribuzione di vendita Da - complessi per uffici, Db - studi professionali, Dc - Uffici complementari ad altre attività, SPa - Parcheggi pubblici, SPb - verde pubblico, SPd - servizi pubblici di livello comunale, SPf - impianti di interesse generale, Sc - parcheggi privati.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	Da un punto di vista ambientale, l'intervento non dovrà alterare le condizioni paesaggistiche, in modo da non occultare i punti di vista panoramici, gli edifici che verranno realizzati non dovranno modificare in modo sostanziale la fruizione percettiva del paesaggio. La soluzione progettuale, dovrà riproporre una tipologia e materiali di rifinitura esterna conforme agli insediamenti esistenti nella zona. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, senza comunque discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico indicato nella scheda 1.2. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.		

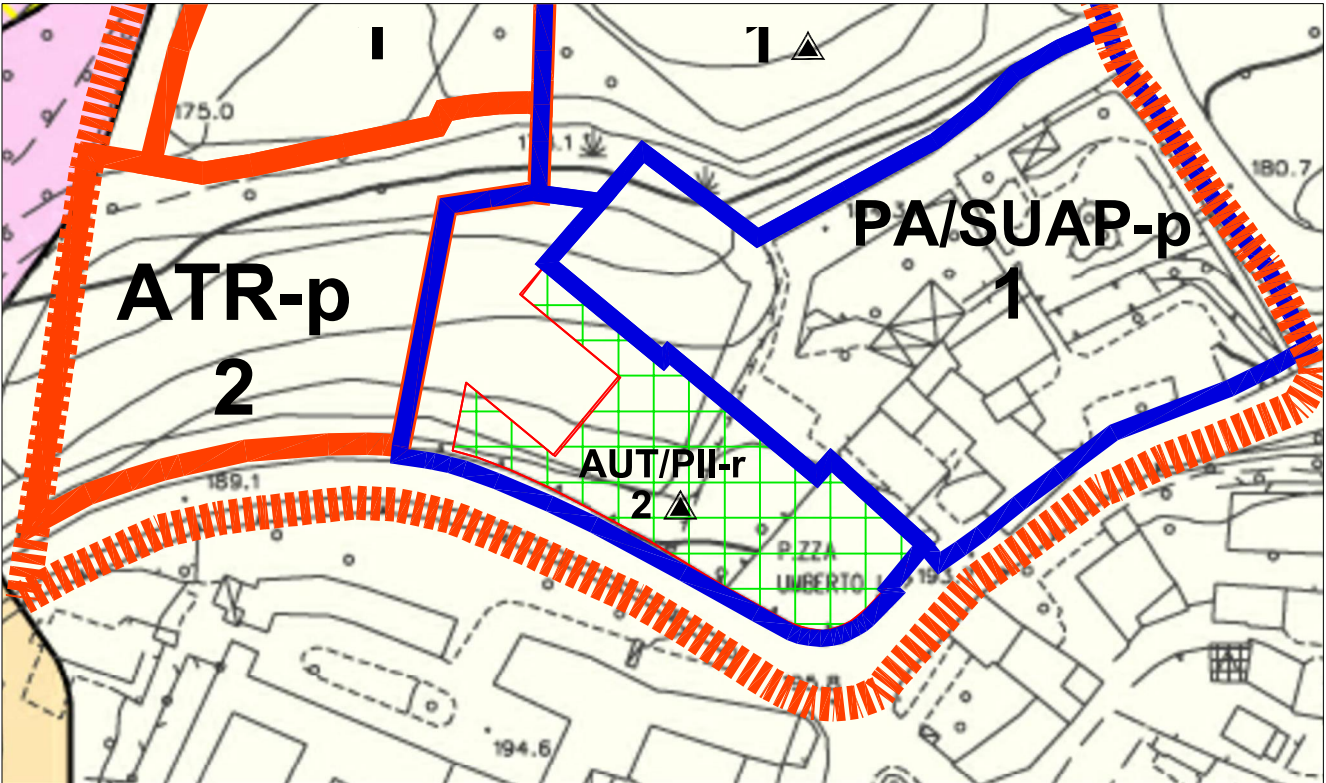


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

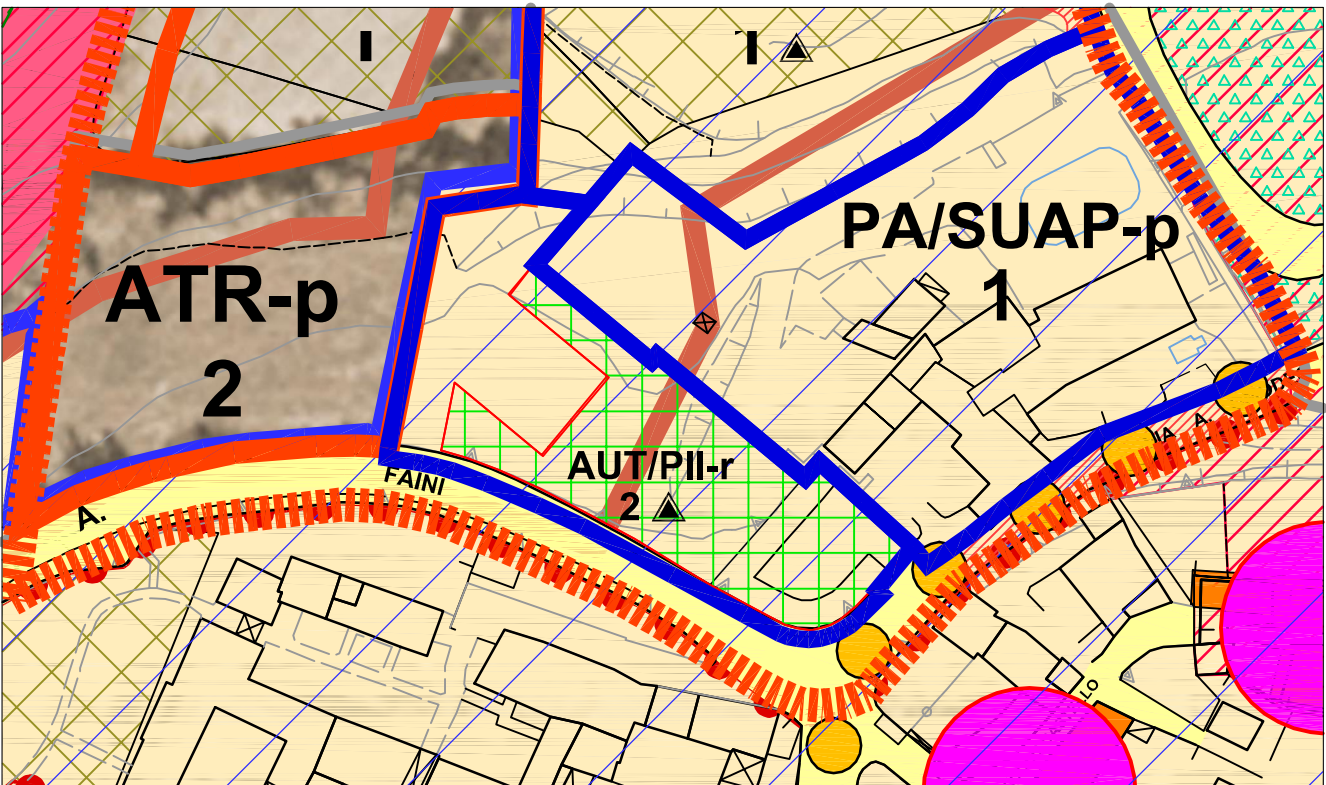
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 5b

AUT/PII-r 2



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

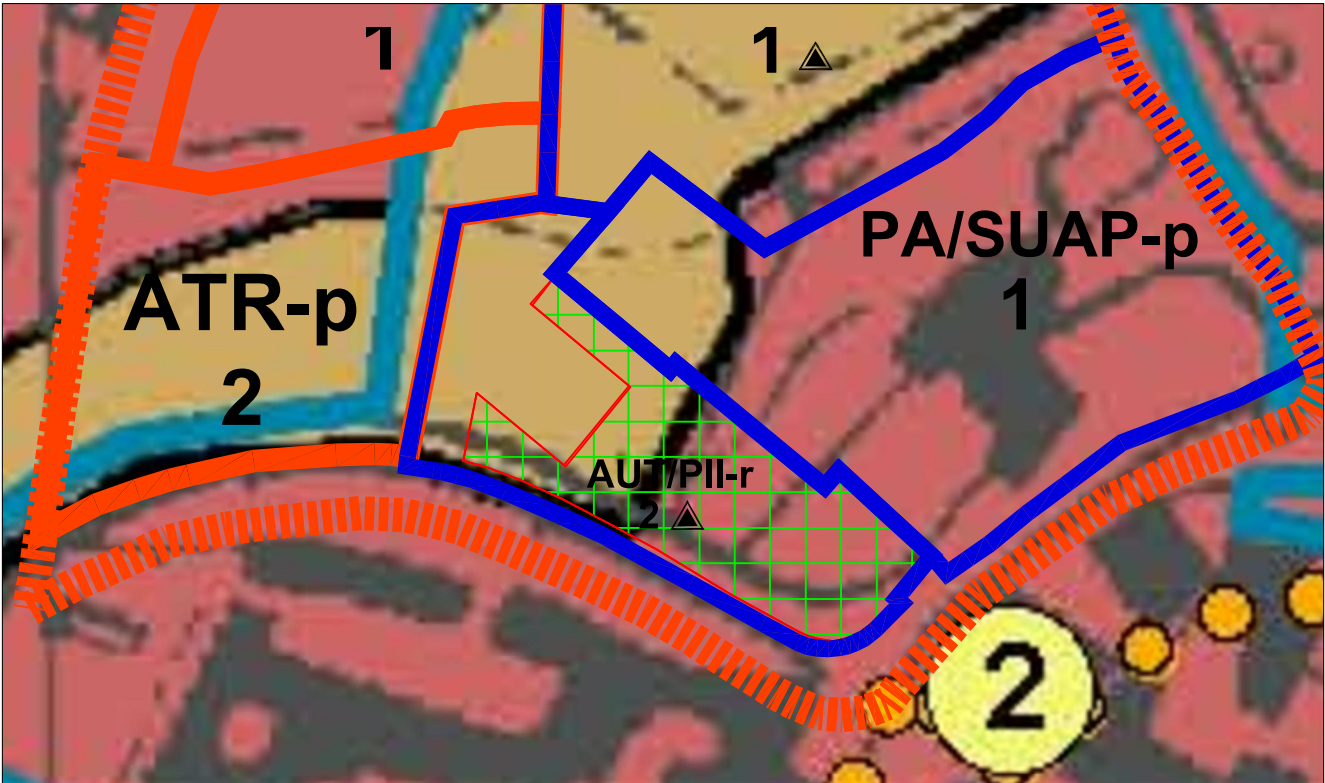
Ambito urbano di Trasformazione Residenziale



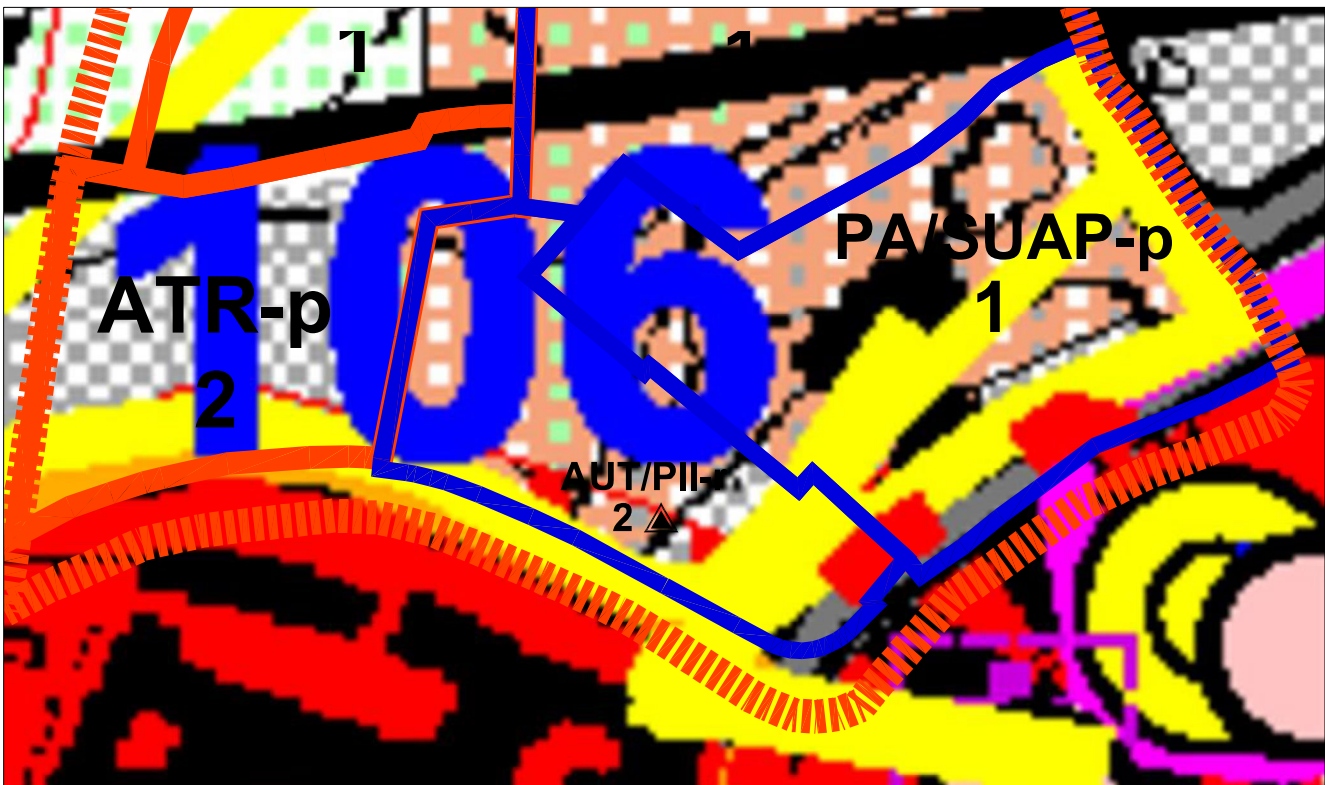
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AUT/PII-r 2



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 6a

PA/SUAP-p 1	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Soiano Via Omodeo	stima da aerofotogrammetrico 6.156	alberghiera	da definirsi in sede di P.A.	0,80	da definirsi in sede di P.A.
	Sup.coperta (mq)	Volume max. insediabile (mc)	Dotazione di servizi minimi (100% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (40% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (60% suf)
	3.078	14.000 di cui 3.450 in ampliamento all'esistente	4.925	1.970	2.955

Indirizzi specifici PA/SUAP-p1

**Quadro d'Unione
PN (Masterplan)**

In coerenza con il "Documento di Indirizzo per lo sviluppo del Masterplan" di cui alla D.G.C. n. 60 del 29.12.2009, l'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per **6 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti.

Il PII prevede il potenziamento dell'Hotel Belvedere esistente, dotazione di parcheggi pertinenziali e magazzino da individuarsi nell'ambito AUTR/PII2 e riqualificazione della viabilità esistente.

Il progetto dovrà prevedere uno studio di clima acustico, per valutare gli incrementi del livello rumoroso.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico.

Previsione insediativa: necessità di potenziamento alberghiero: mc.14.000 - Diritti esistenti ed acquisiti da albergo esistente: mc.5.385 - Volume per demolizione su strettoia: mc.1.796 derivante dalla compensazione di 3 volte il volume reale demolito - Volume in ampliamento da AUTR/PII-r2: mc.3.369 - Volume in ampliamento mc.3.450.

Stima perequativa: Hotel Belvedere: 6 volte oneri di urbanizzazione secondaria.

LEGENDA

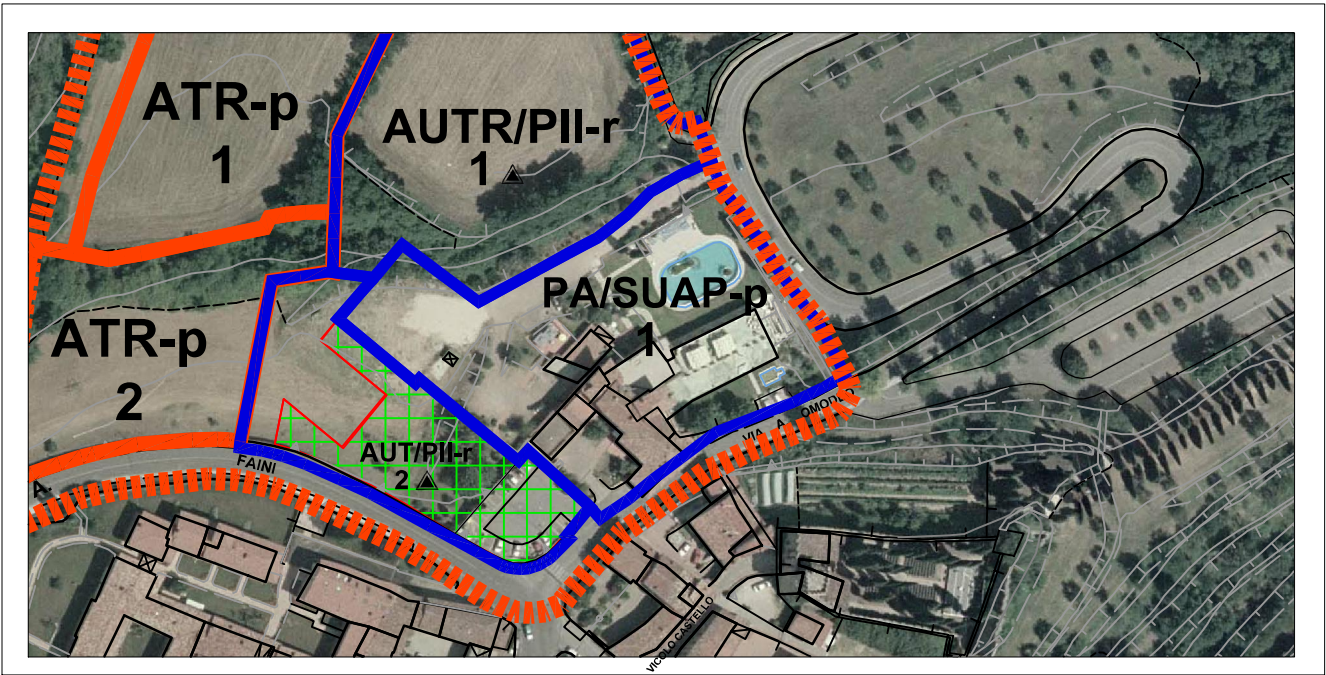
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistico ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

PA/SUAP-p 1	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Parziale integrazione precedente
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe 2 parzialmente in: Classe 3	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con i caratteri peculiari del territorio.
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	parzialmente in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio urbano: aree turistiche, aree urbanizzate e viabilità non storica esistente (principali strade comunali) Rilevanza paesistica: ambiti di elevato valore percettivo e piste ciclabili di valenza paesistica	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevam zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Attività agrituristica; Ca - Esercizi di vicinato; Cb Media distribuzione di vendita; Cc - Grande distribuzione; Cd -Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi.; Cf - Pubblici esercizi; Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Dc – Uffici compl.ad altre attività; Pe – Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Pa – Produt. Extra agric. In zona agric.; Pb -Artigianato di servizio; Pd – Artigianato e industria;Pc - Attività non ricon.in zone di pian; Ra - Res.extra agri; Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agri. In zone agr.; Re - Res. Extra agr. In zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore; Te - Case per ferie; Tf -Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Th - Residenza turistica; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; SPE - Attrez. pubbl.d'interesse generale;		
Destinazioni compatibili	Ta - Alberghi; Cf - Ristoranti; SPc - Parcheggi privati; SPf - Impianti d'interesse generale.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'edificio si dovrà adattare il più possibile all'orografia del sito garantendo in questo modo la vista sul paesaggio circostante. E' auspicabile che l'edificio alberghiero presenti un fronte verso valle "a gradoni" in modo da sfruttare il dislivello esistente e per mitigarne i volumi nel luogo. L'altezza massima dell'edificio alberghiero che si attesterà lungo il fronte della piazza, non dovrà superare l'altezza dell'impalcato della stessa (piazza). L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, senza comunque discostarsi in modo significativo dal planivolumetrico indicato nella scheda 1.2. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.		

Sportelli unici per attività produttive SUAP

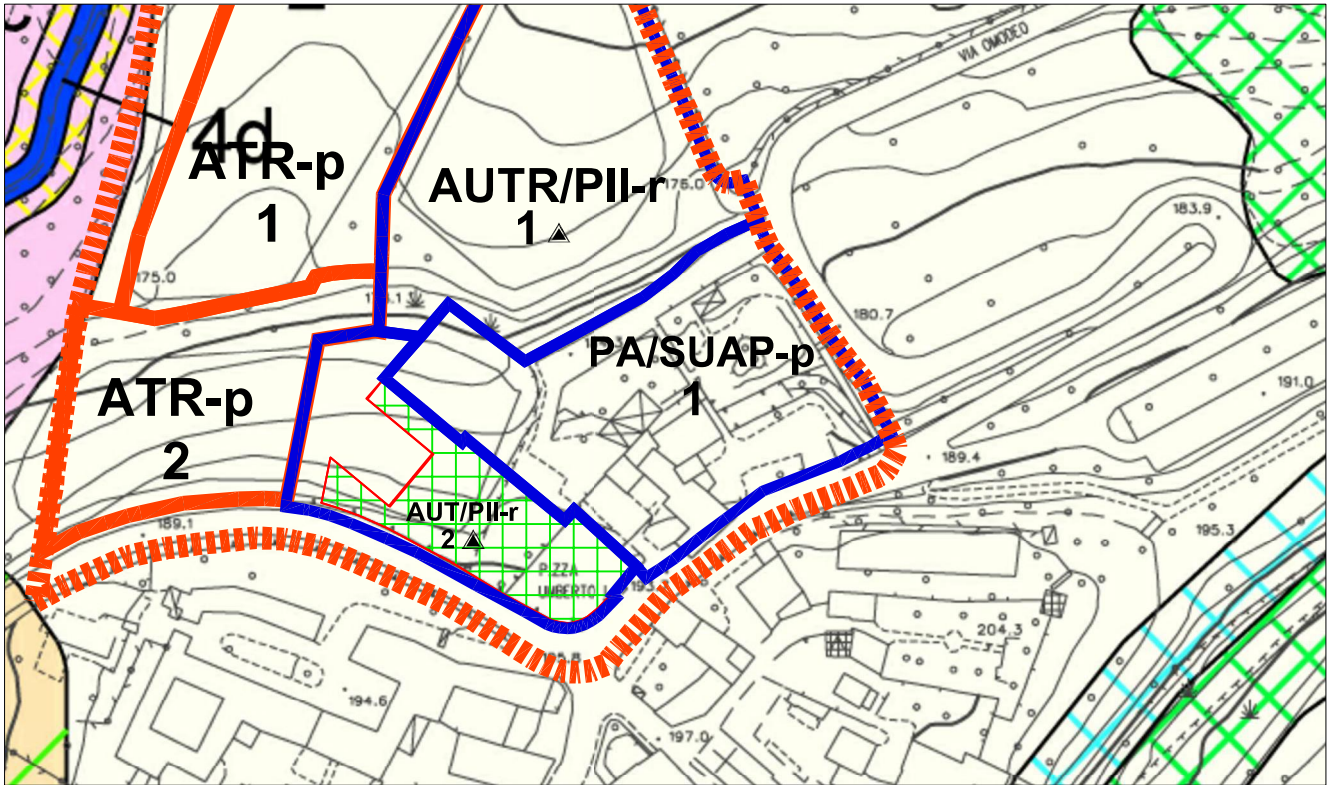


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

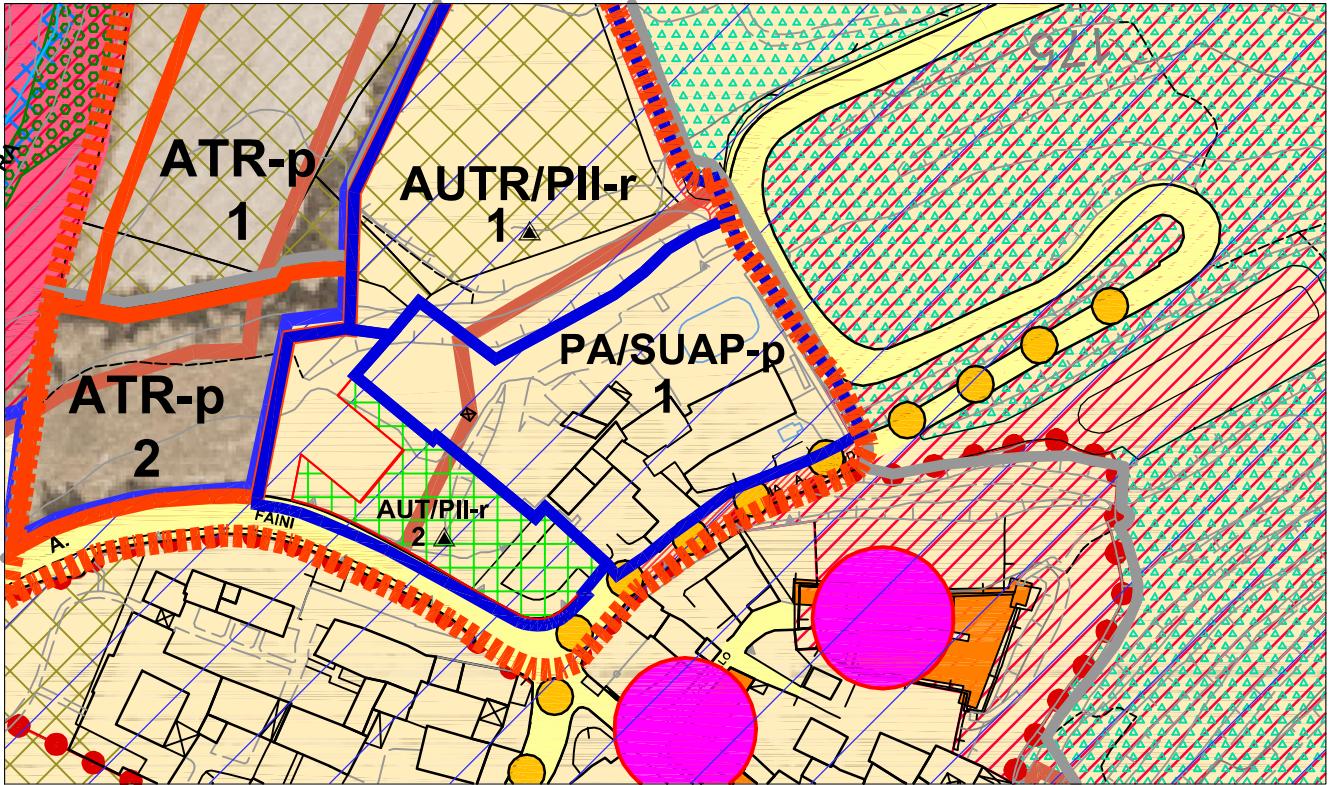
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 6b

PA/SUAP-p 1



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



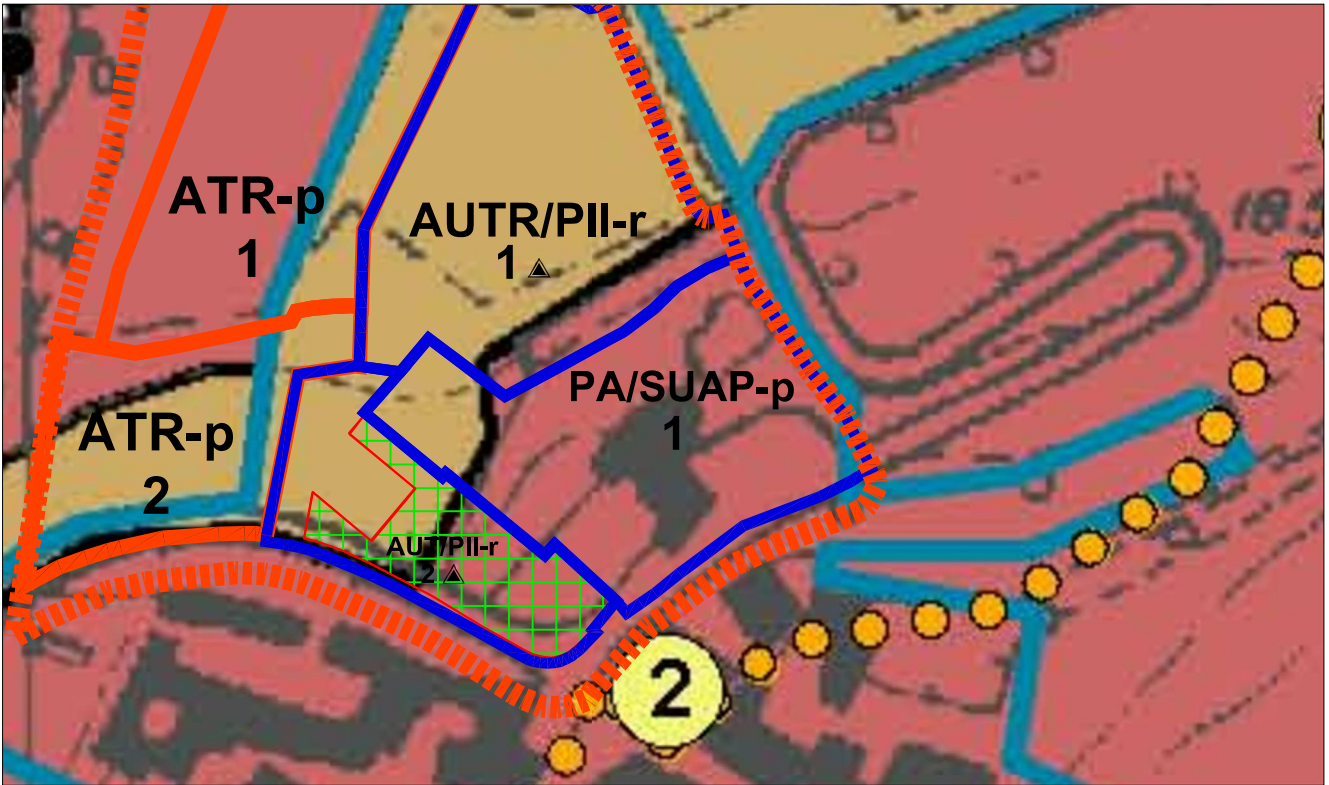
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"



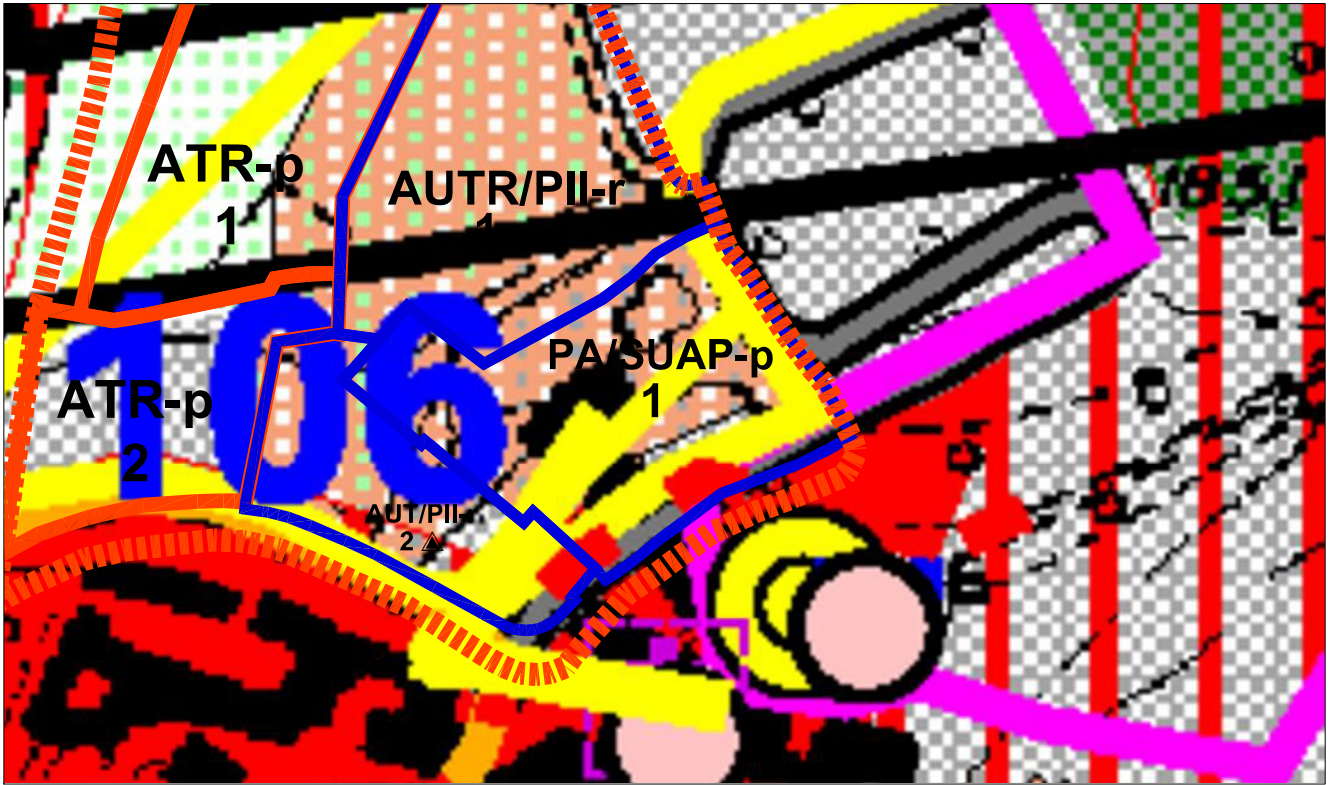
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

PA/SUAP-p 1



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"

Sportelli unici per attività produttive SUAP



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 7a



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 3	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Sup. Fondiar(mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Volume insediabile (mq/mq)	Slp Insediabile (mq/mq)
Località Soiano via S. Albano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 12.357	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 5.905	0,55	3.248	1.083
	Volume a mercato libero (mc)		SLP a mercato libero (mq)		
	3.257		1.086		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2 ab/fam)
	6 m	-		19	9
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
742		558		186	

Indirizzi specifici

100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa **10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

L'ambito di trasformazione localizza il sedime previsto per le dotazioni pubbliche nel sub ambito A. In alternativa, le dotazioni pubbliche possono essere previste nel sub comparto B, a condizione che, l'entità della dotazione si definisca in sede di Piano Attuativo, e comunque sia sensibilmente superiore a quanto previsto nel piano adottato.

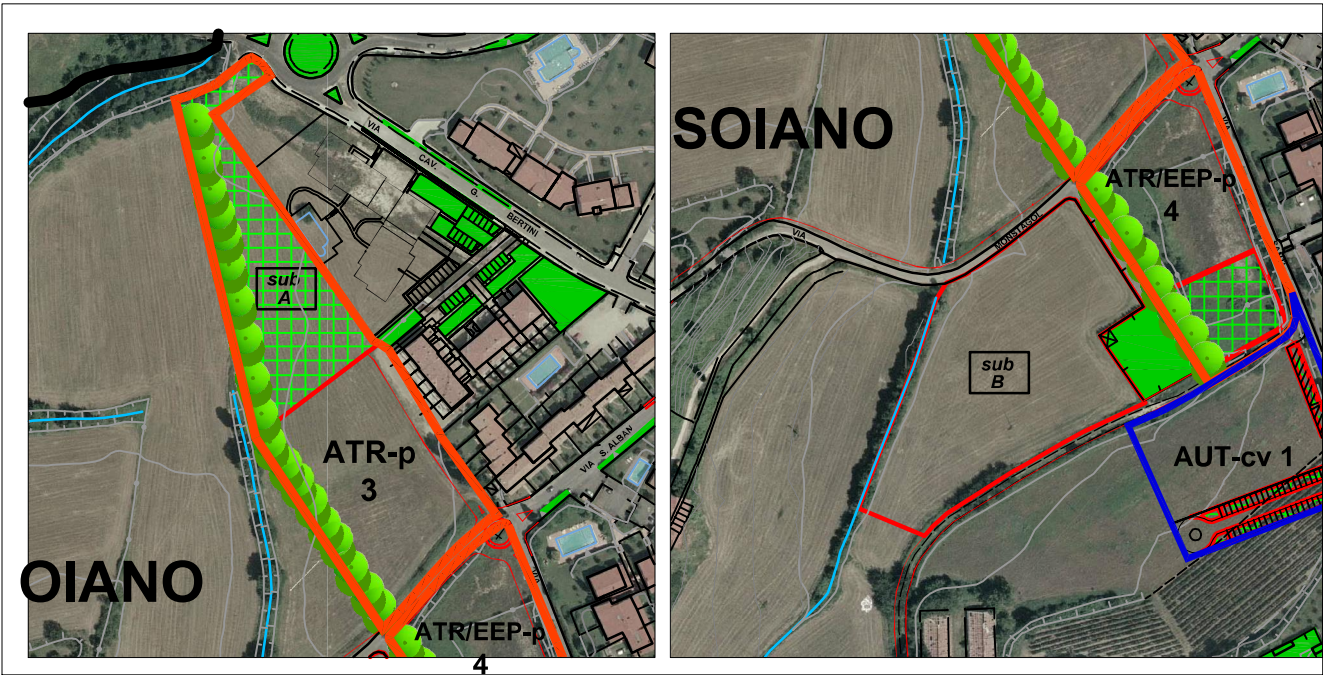
Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili.

Le potenzialità insediative sono calcolate secondo indice fondiario; le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cederli e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scomputo della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva.

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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

L'ambito deve essere sottoposto a verifica di non assoggettabilità in sede di Piano Attuativo.

LEGENDA					
	Perimetro ambito/comparto		Dotazione servizi		Viabilità di progetto
	Limite di edificabilità dal filo stradale per allargamento viabilità		Fasce alberate di valorizzazione e mitigazione paesistica ambientale		



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Ambito di Trasformazione Residenziale

ATR-p 3	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (fasce a medio grado di tutela del RIM)	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Interessata da terreni impegnati nel Piano di utilizzo agronomica dei reflui zootecnici. Intercetta parzialmente gli Ambiti agricoli di interesse Strategico (delimitazione dei boschi) ed è interessata marginalmente da un percorso di fruizione paesistica
Reticolo idrografico	Intercetta marginalmente l'area di pertinenza del reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	per la maggior parte in: Classe 2 parzialmente in: Classe 3	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: morfologie glaciali Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione Paesaggio urbano: aree turistiche, aree urbanizzate	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
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica media (2) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; TI - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 paesistico ambientali secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

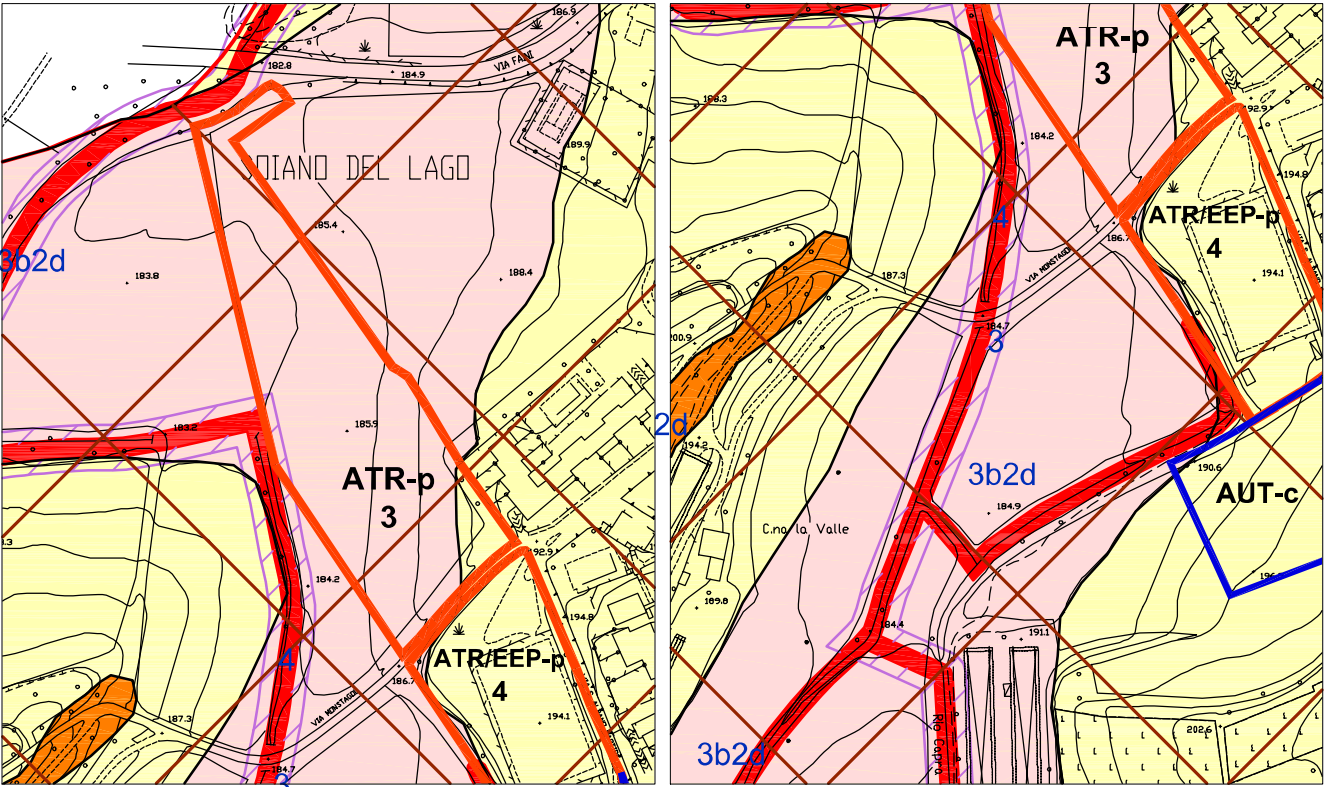


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

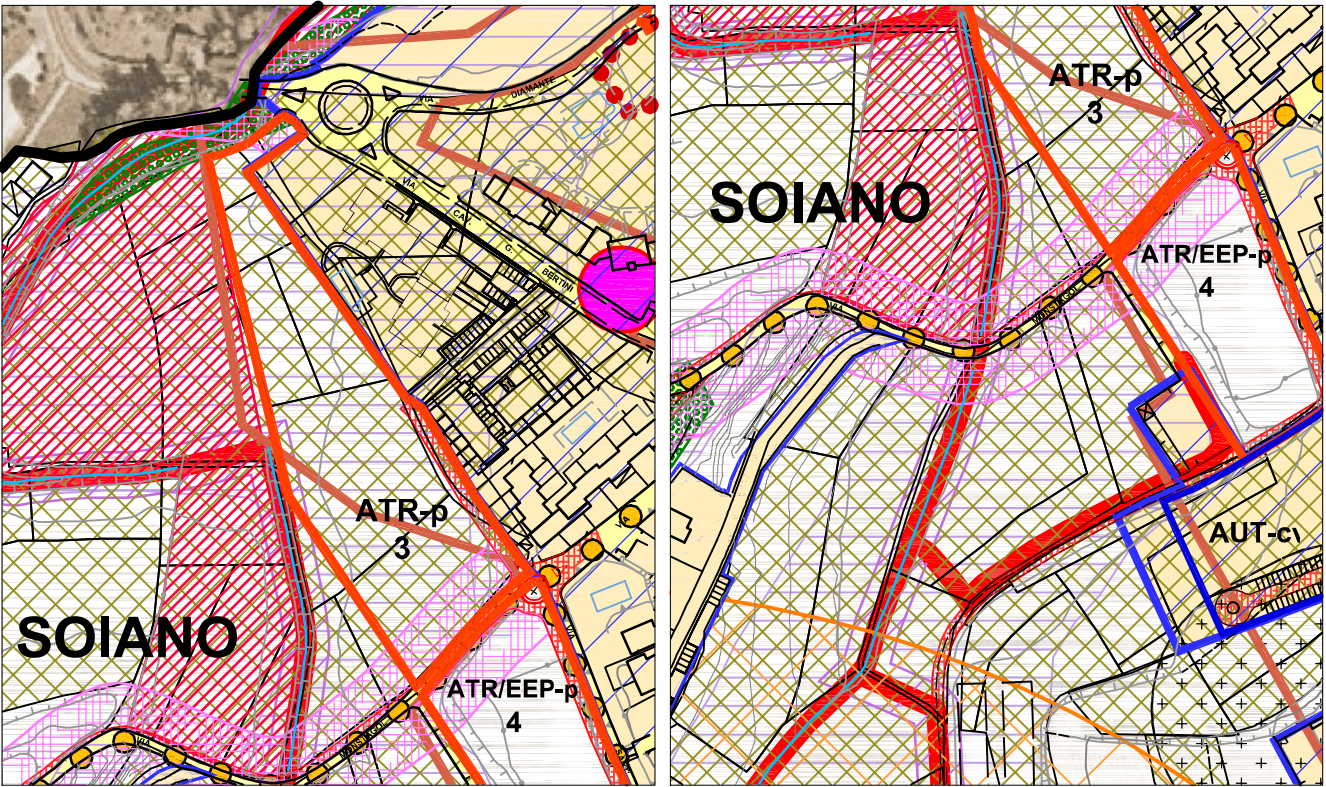
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 7b

ATR-p 3



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

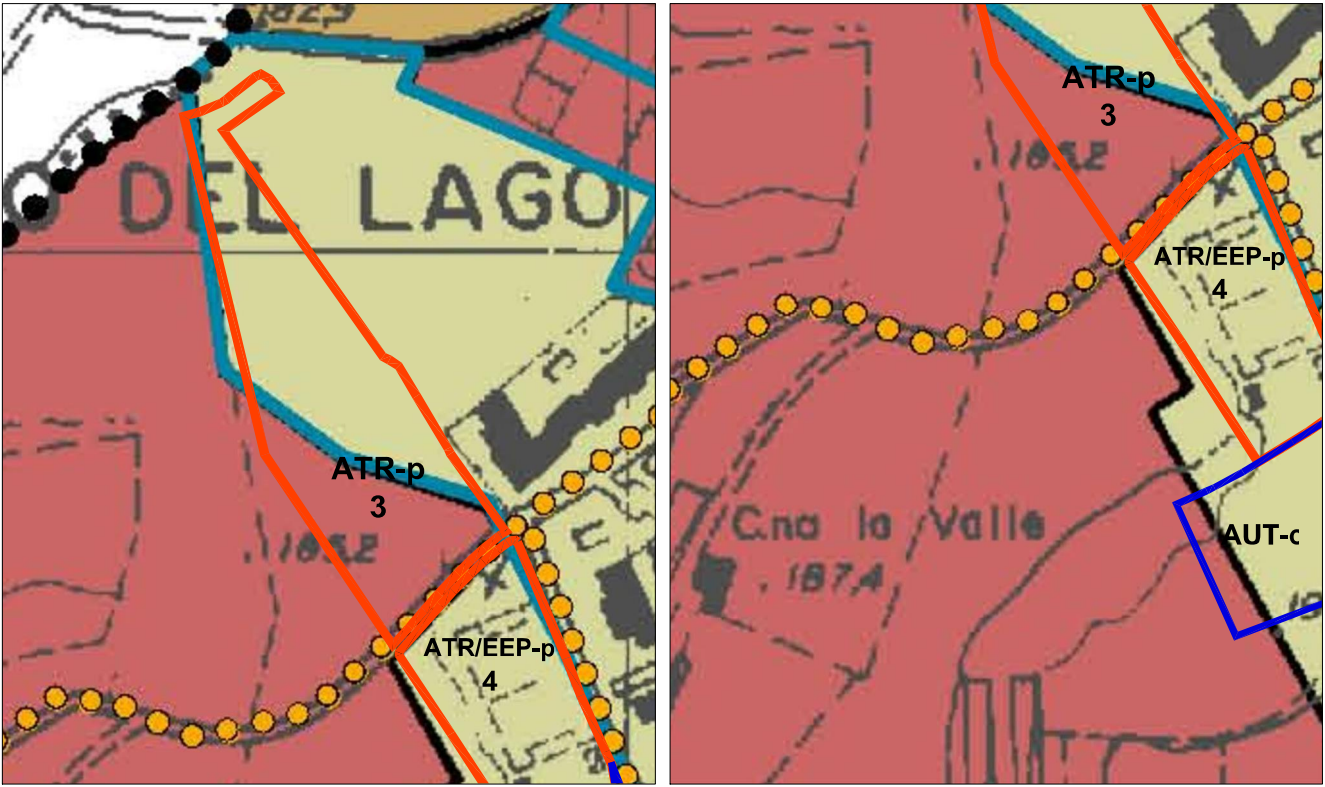
Ambito di Trasformazione Residenziale



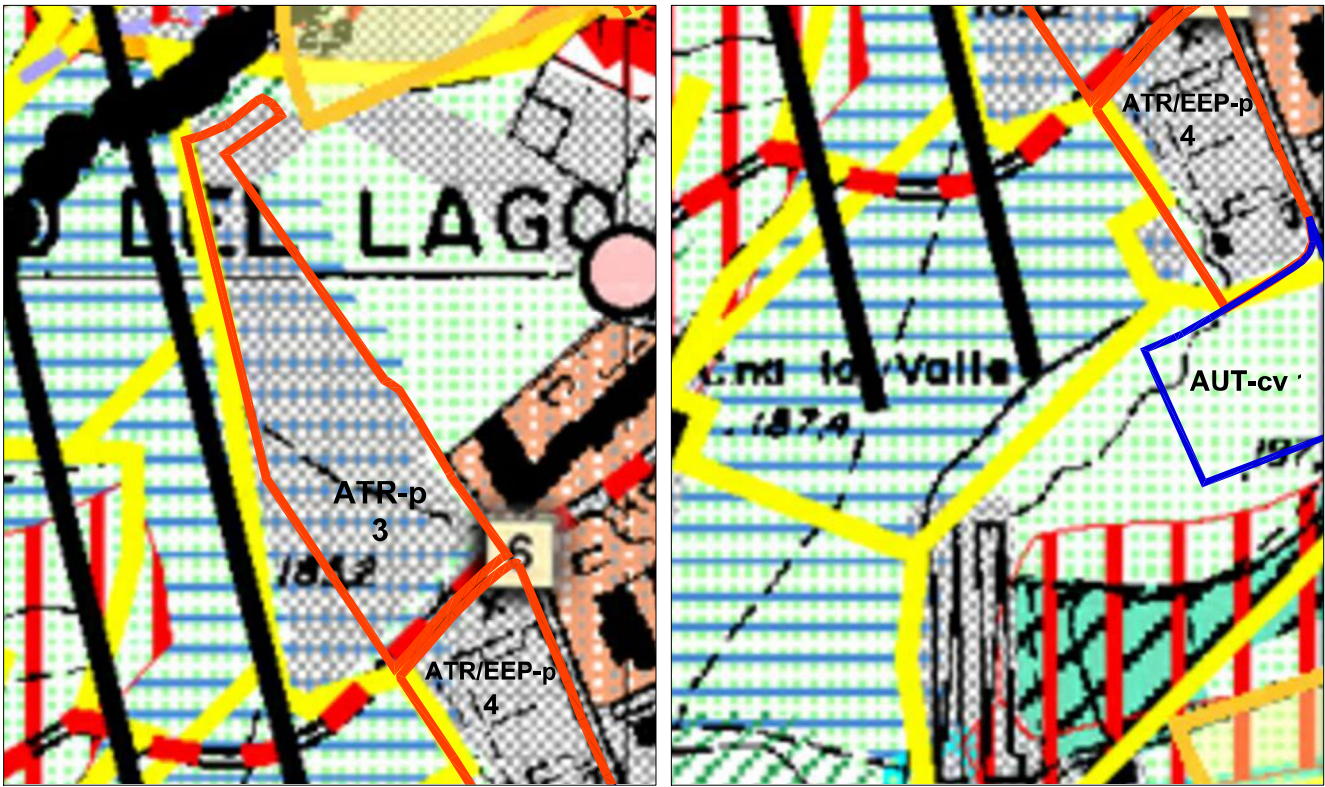
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 3



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

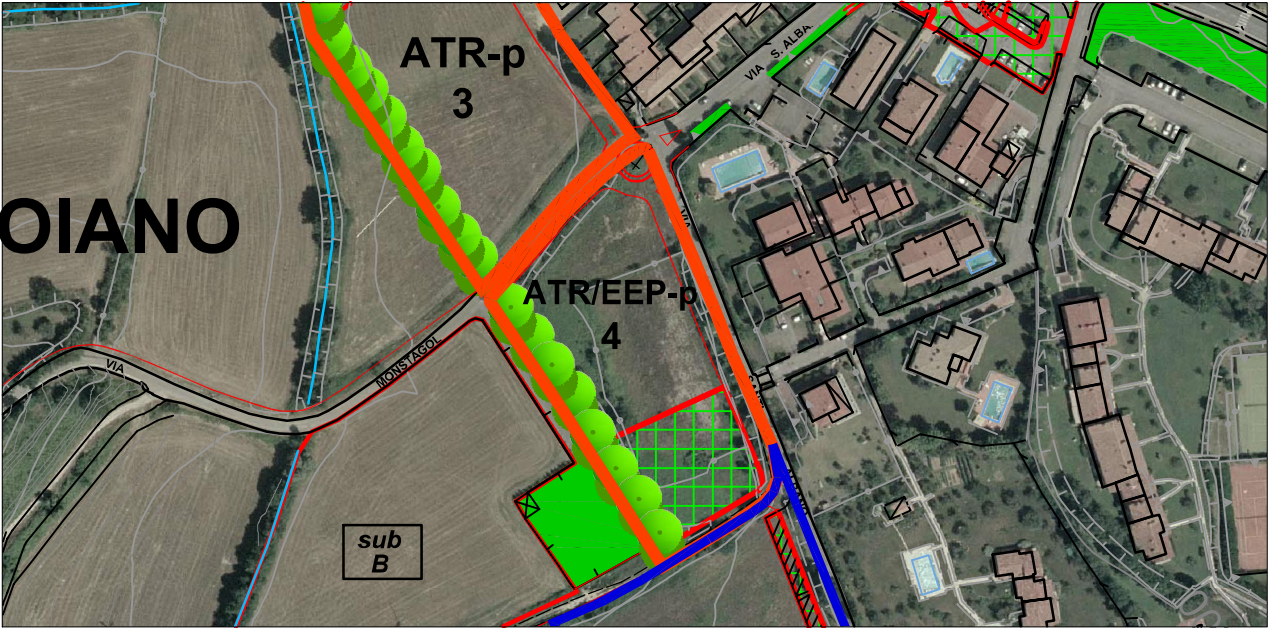
SCHEDA 8a

ATR/EEP-p 4	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Sup. Fondiaria(mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Volume insediabile (mq/mq)	Slp Insediabile (mq/mq)
Località Soiano via S. Albano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 6.815	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 3.815	0,55	2.098	699
	Volume a mercato libero (mc) 50%	SLP a mercato libero (mq) 50	Volume EEP (mc) 50%	SLP EEP (mq) 50	
	1.094	364	1094	364	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2 ab/fam)
	6 m	-		12	6
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	480		360		120

Indirizzi specifici

50% volume destinato a mercato libero e 50% destinato alla realizzazione di Edilizia Economica Popolare (EEP).
L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari.
Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc.
L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa **10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria** vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili.
Le potenzialità insediative sono calcolate secondo indice fondiario; le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cedere e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scomputo della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva.
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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

LEGENDA



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR/EEP-p 4	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (fasce ad alto grado di tutela del RIM)	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Intercetta parzialmente la fascia ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua
Reticolo idrografico	Intercetta marginalmente il reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe 2 parzialmente in: Classe 3 e 4	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	parzialmente in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione Paesaggio urbano: aree urbanizzate, aree turistiche Rilevanza paesistica: marginalmente in ambiti di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano le qualità d'insieme	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (2)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	Destinazione principale : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; Tl - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita) : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 redatto da un tecnico specializzato, in particolare, dovrà essere prevista una fascia alberata a confine con l'isola ecologica. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

Ambito di Trasformazione Residenziale

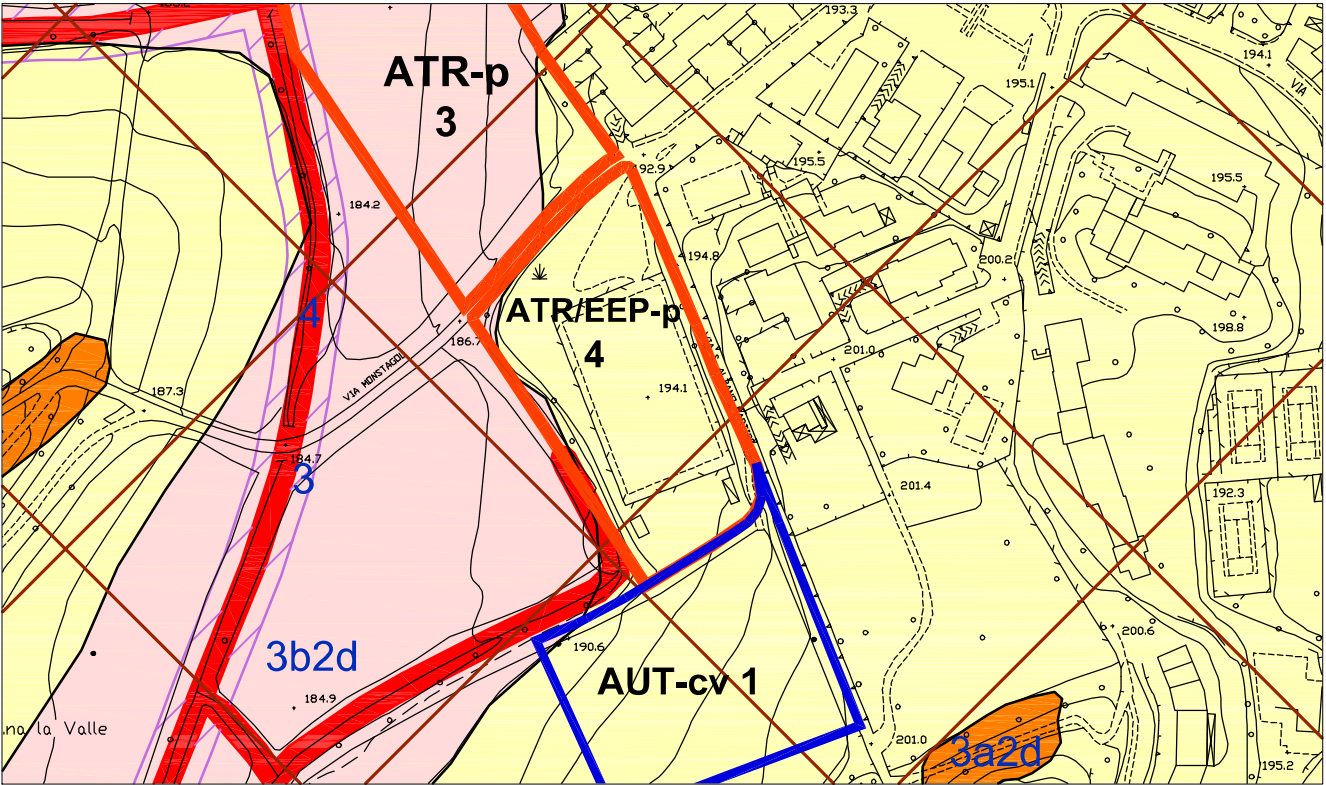


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

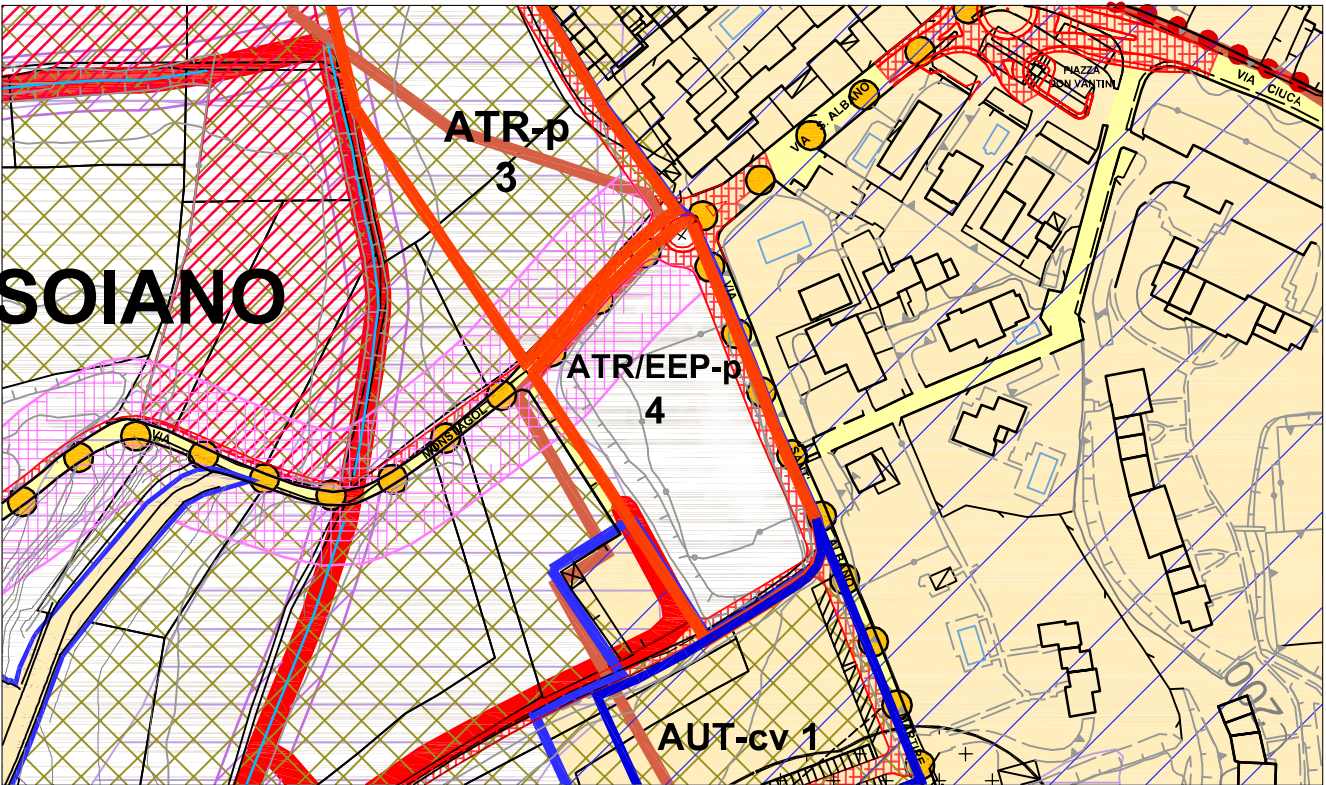
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 8b

ATR/EEP-p 4



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

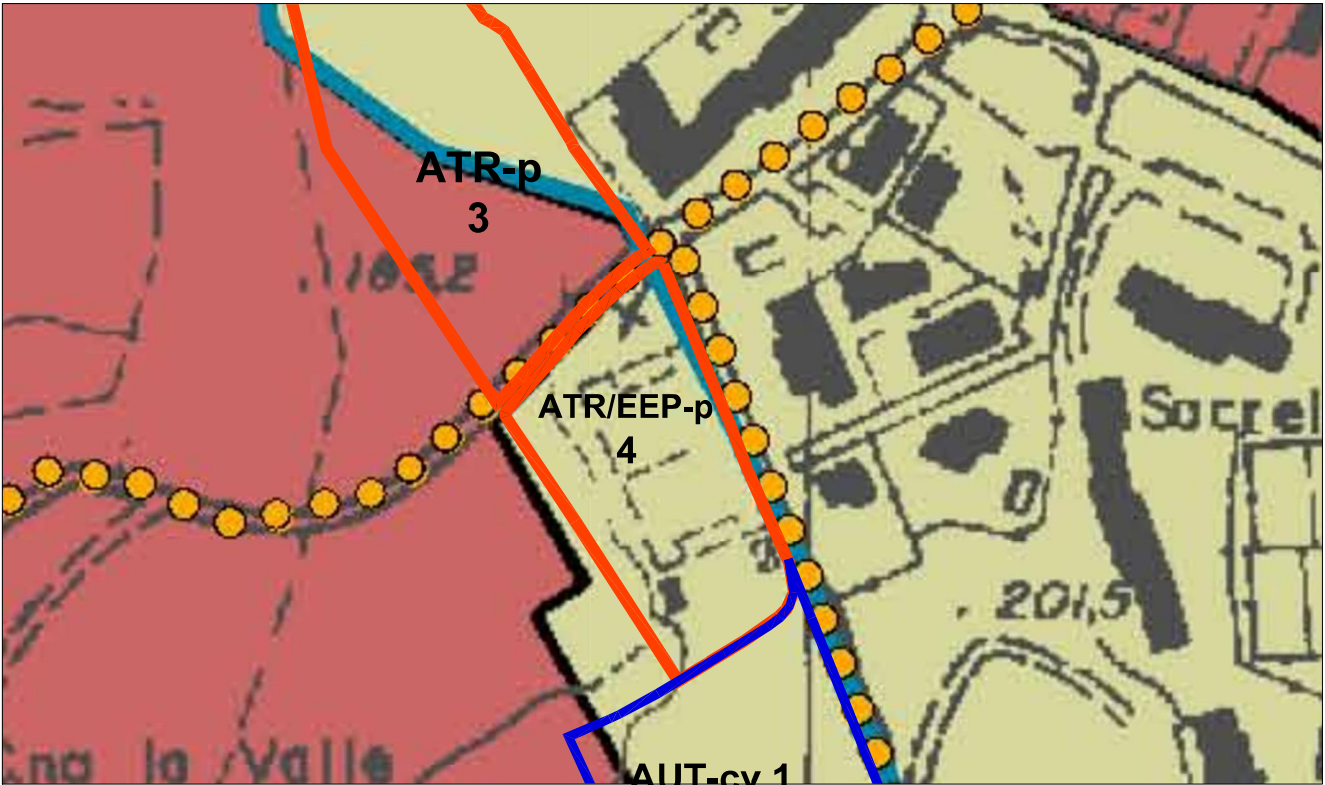
Ambito di Trasformazione Residenziale



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR/EEP-p 4



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 9a



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 5	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Località Soiano via x. Giornate	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 9.440	residenziale	0,55	5.192	1.731
	Volume a mercato libero (mc)			SLP a mercato libero (mq)	
	5.192			1.731	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(175 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2 ab/fam)</i>
	6 m	-		30	15
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.187		890		297
Indirizzi specifici					
Ambito di Trasformazione residenziale proposto, 100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. L'attuazione delle trasformazioni è subordinata alla cessione del sedime per la viabilità generale di Piano; i proventi dovranno essere destinati anche alla viabilità esterna al comparto da definirsi in sede di Piano Attuativo.Tali opere saranno scomutate dalla quota dota dovuta per la "dotazione di servizi di qualità aggiuntiva come sopra definito". Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0.75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili. Le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cederisi e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scemuto della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva. 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P)					

LEGENDA

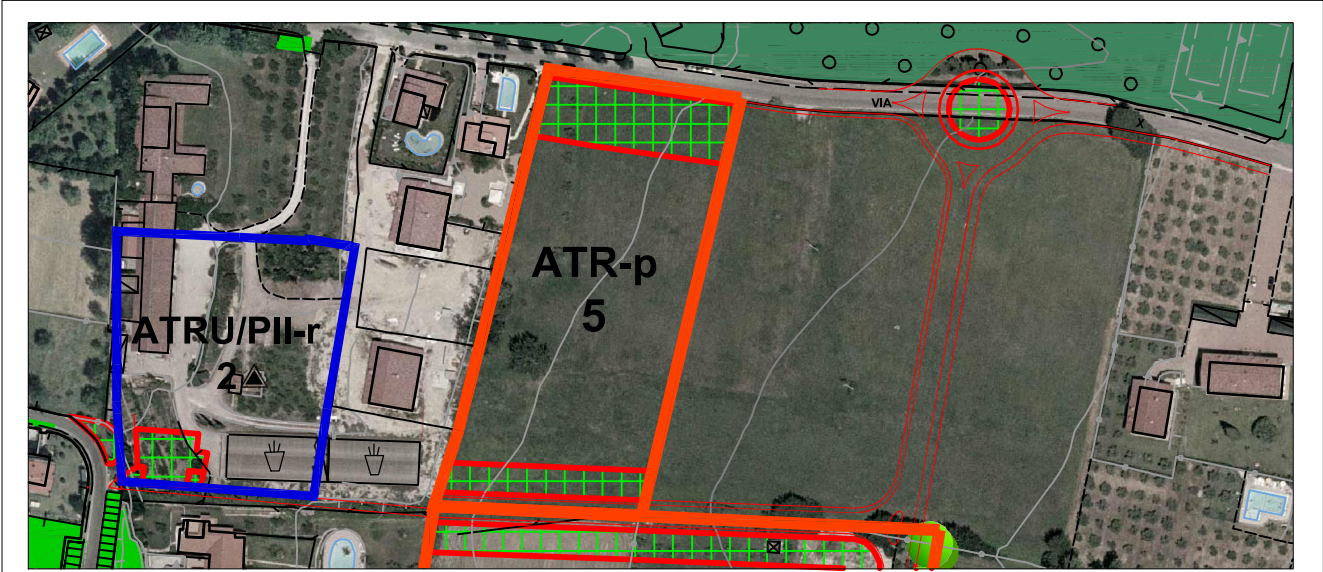
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistica ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Ambito di Trasformazione Residenziale

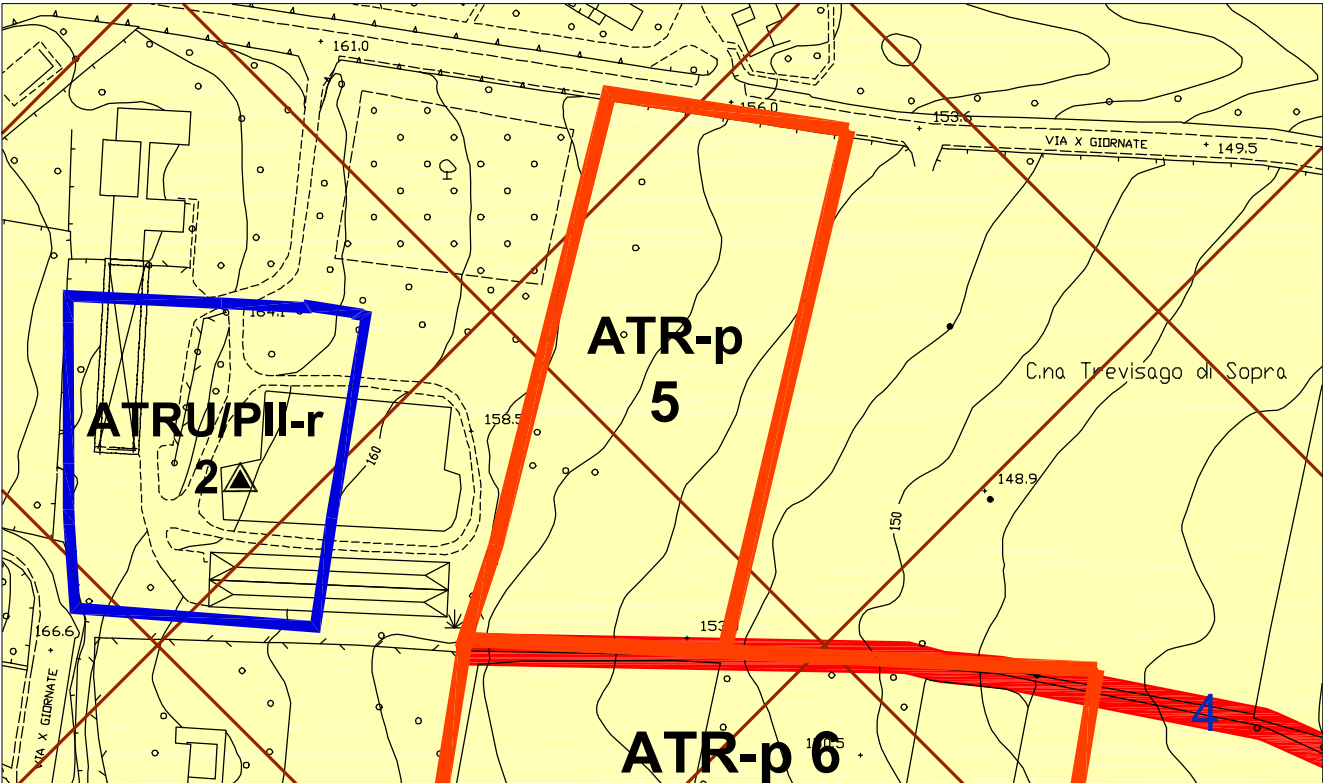
ATR-p 5		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (fasce ad alto grado di tutela del RIM)	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
Reticolo idrografico	Intercetta marginalmente il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo1976. Intercetta parzialmente la fascia ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua.
Inquadramento acustico	Classe 2		Interferenze con il territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (2)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; TI - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d 'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 redatto da un tecnico specializzato. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		



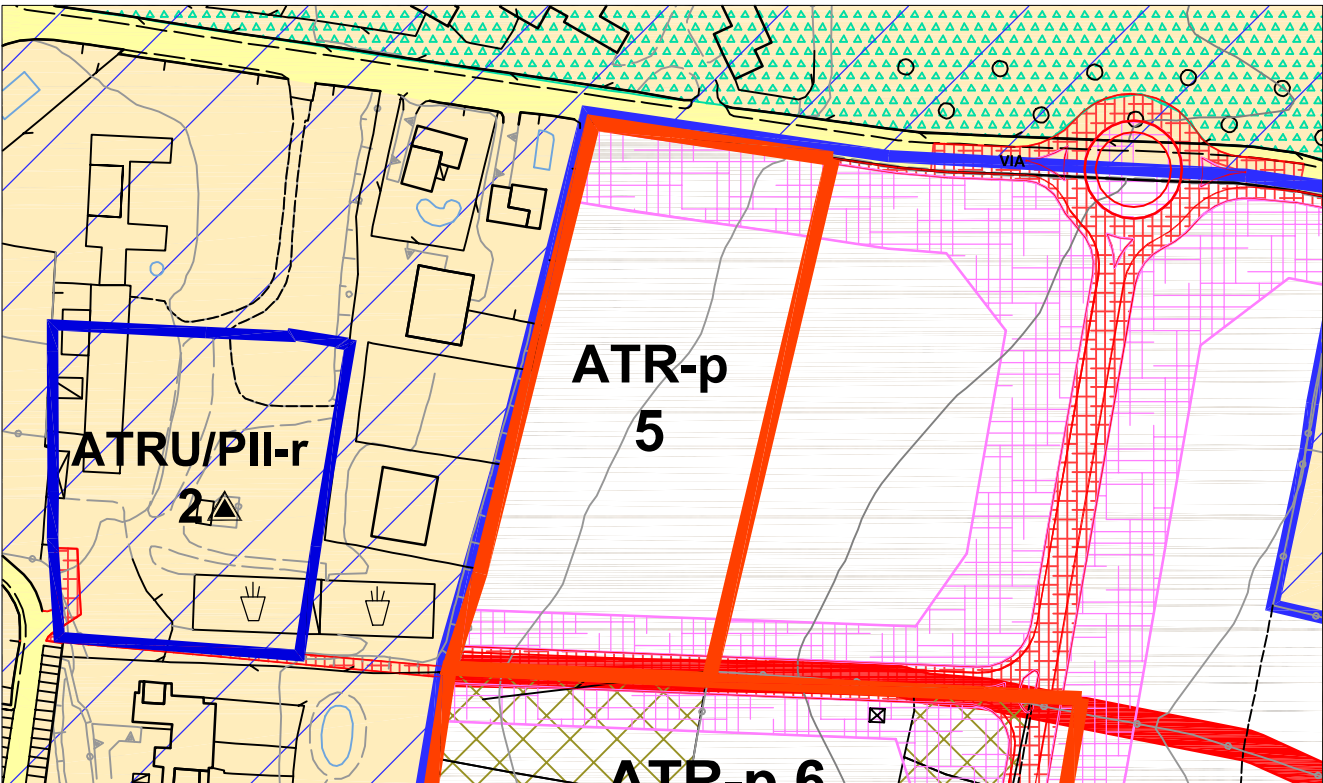
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 9b

ATR-p 5



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



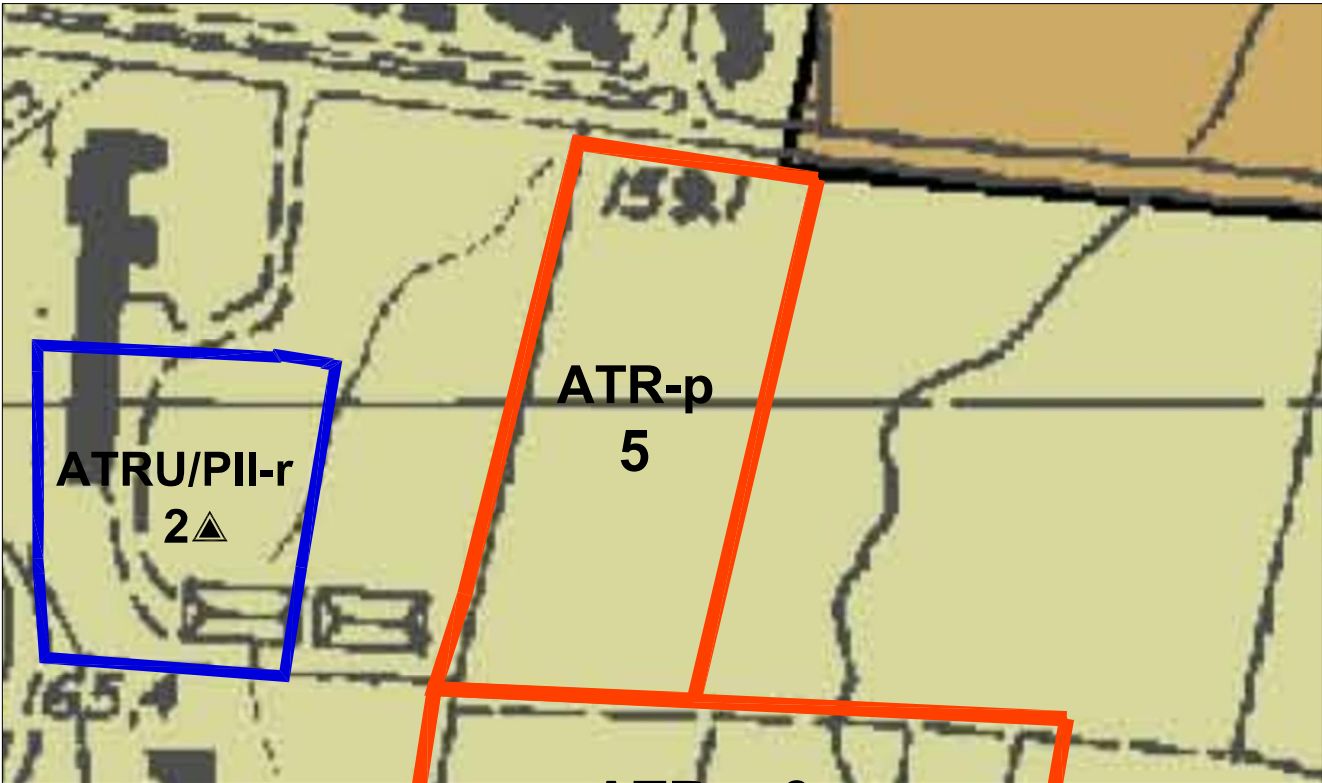
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

Ambito di Trasformazione Residenziale

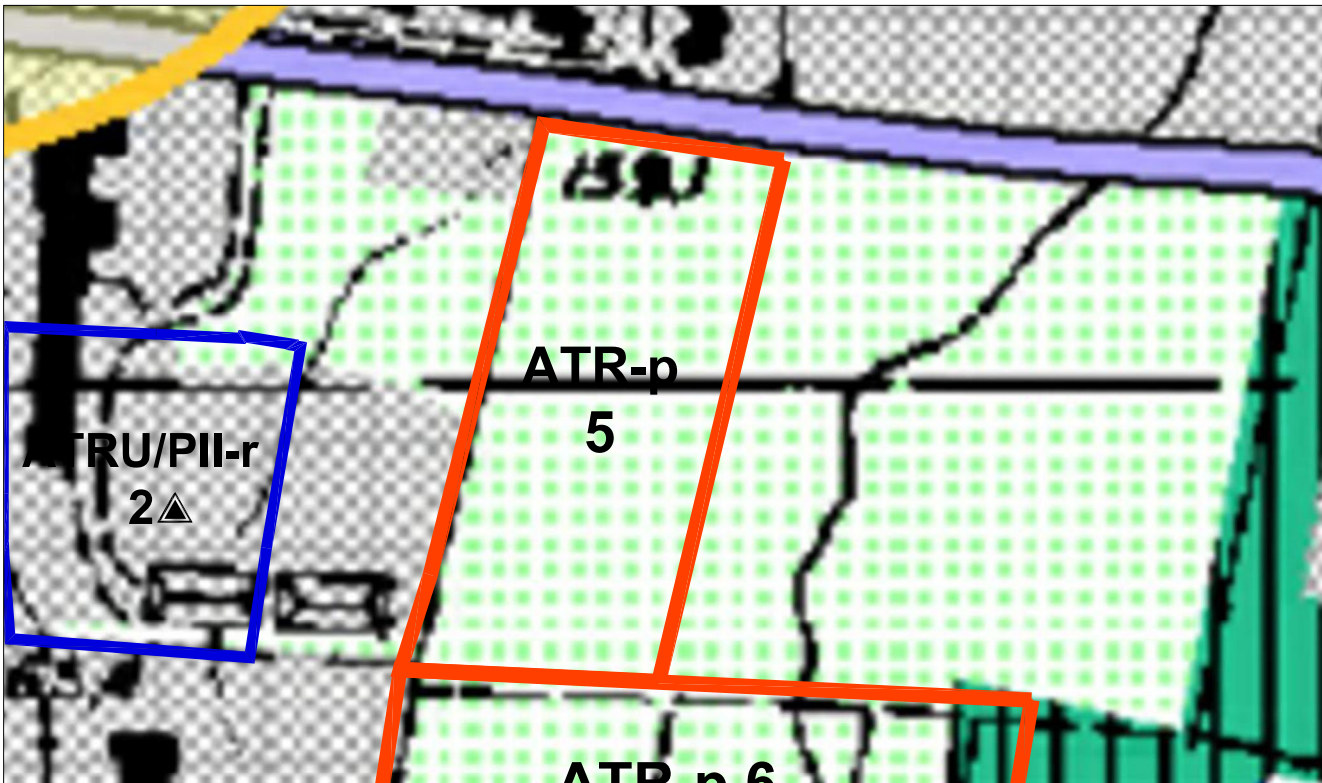


Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 5



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 10a

ATR-p 6	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Località Soiano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 14.920	residenziale	0,55	8.206	2.735
	Volume a mercato libero (mc)			SLP a mercato libero (mq)	
	8.206			2.735	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(175 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2 ab/fam)</i>
	6 m	-		47	23
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.876		1.407		469
Indirizzi specifici					
Ambito di Trasformazione residenziale proposto. 100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. L'attuazione delle trasformazioni è subordinata alla cessione del sedime per la viabilità generale di Piano; i proventi dovranno essere destinati anche alla viabilità esterna al comparto da definirsi in sede di Piano Attuativo.Tali opere saranno scomputate dalla quota dota dovuta per la "dotazione di servizi di qualità aggiuntiva come sopra definito". Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili. Le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cedersi e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scomputo della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva. 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P) L'ambito deve essere sottoposto a verifica di non assoggettabilità in sede di Piano Attuativo.					

LEGENDA

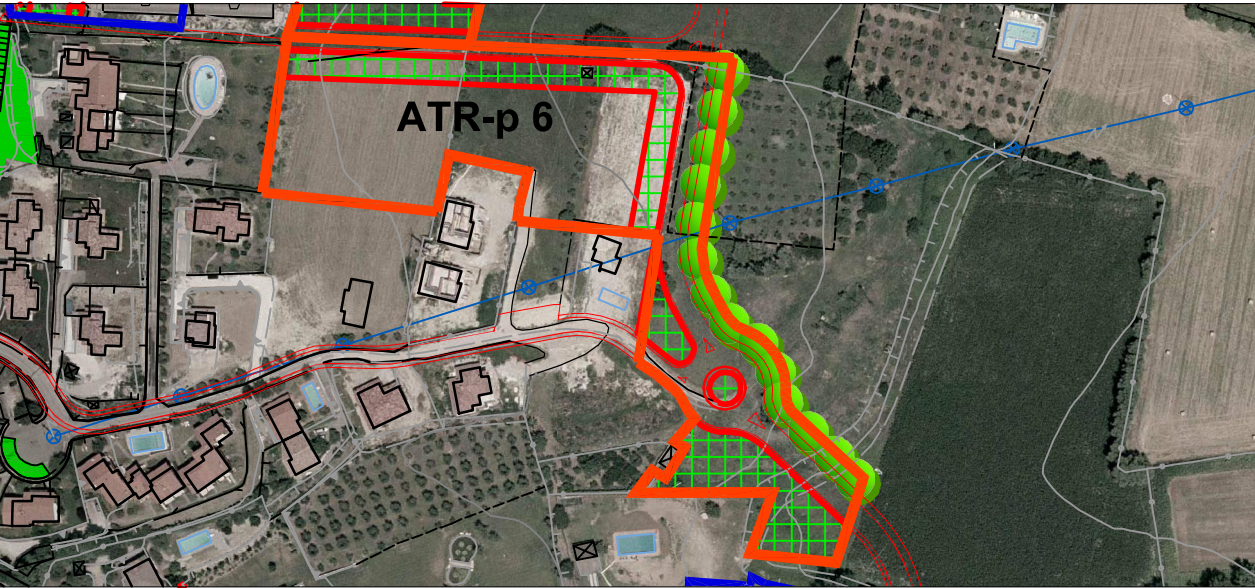
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistico ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 6	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (zona di rispetto dei pozzi) Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (fasce ad alto grado di tutela del RIM)	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Intercetta parzialmente la fascia ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua
Reticolo idrografico	Intercetta marginalmente il reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Servito solo da fognatura	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro- forestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione, colture specializzate (oliveti misti) Criticità e degrado: superficie agricola abbandonata	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (2) Classe di sensibilità paesistica alta (3)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; TI - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 redatto da un tecnico specializzato. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

Ambito di Trasformazione Residenziale

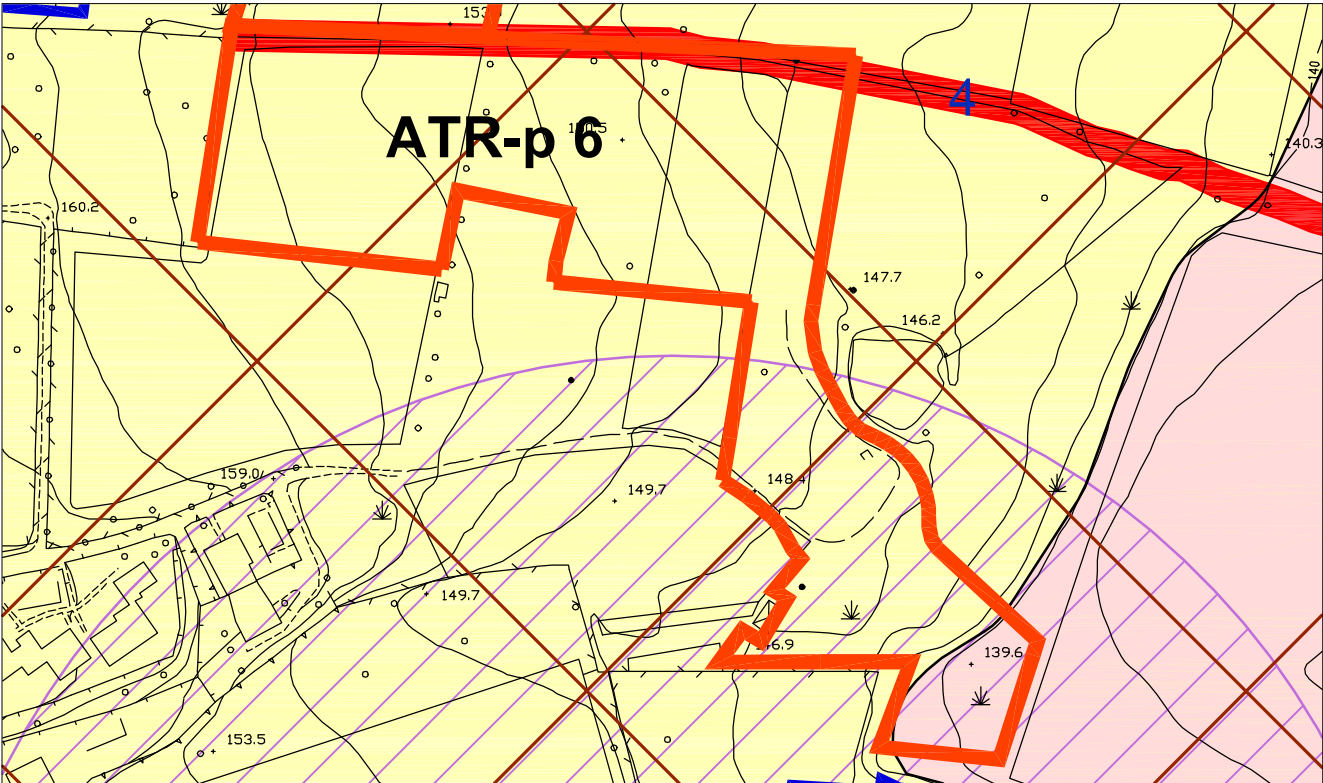


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

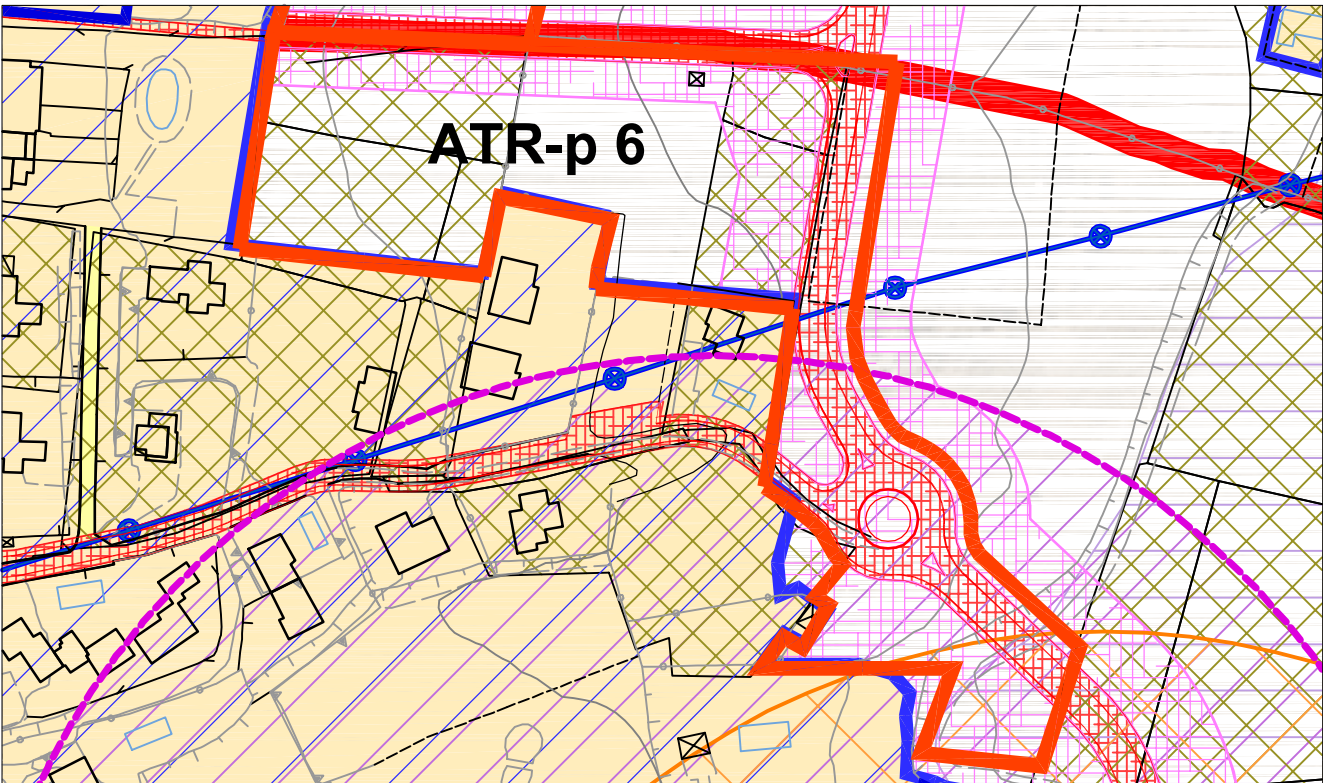
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 10b

ATR-p 6



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

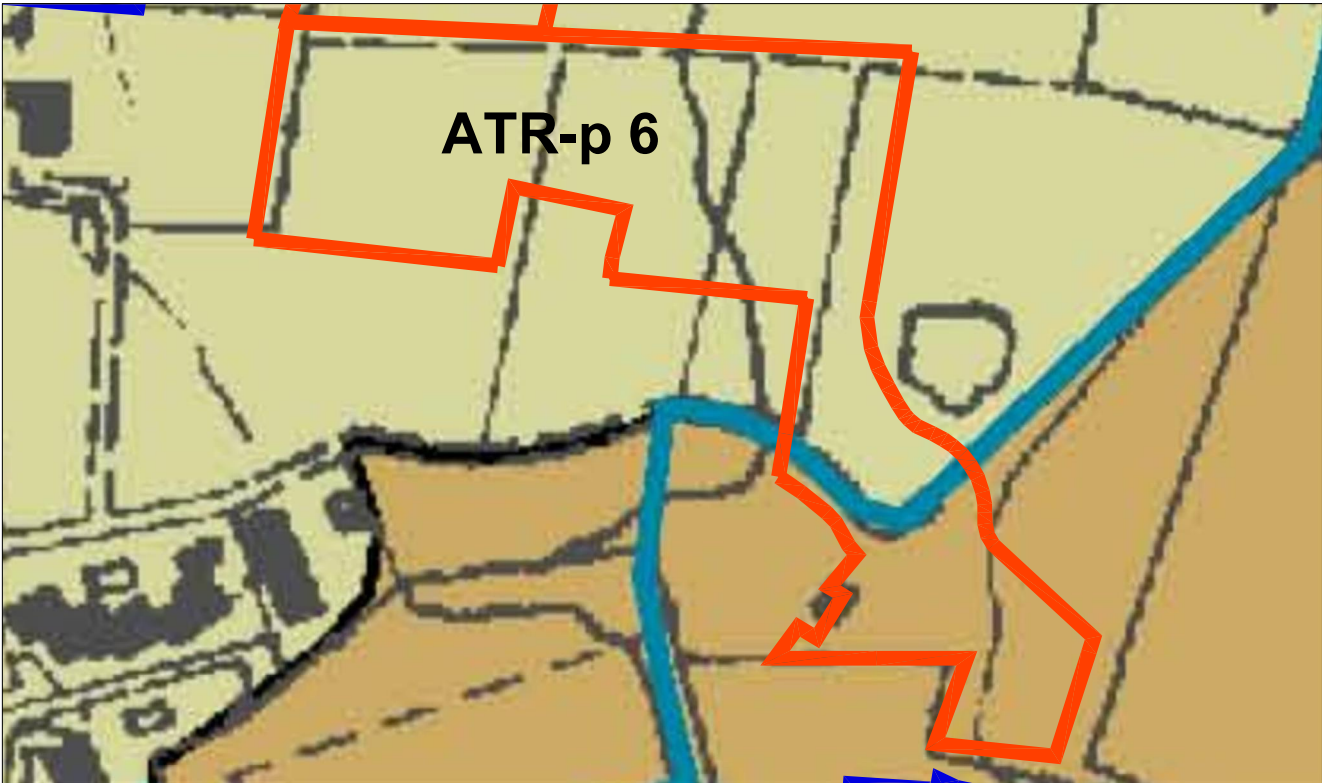
Ambito di Trasformazione Residenziale



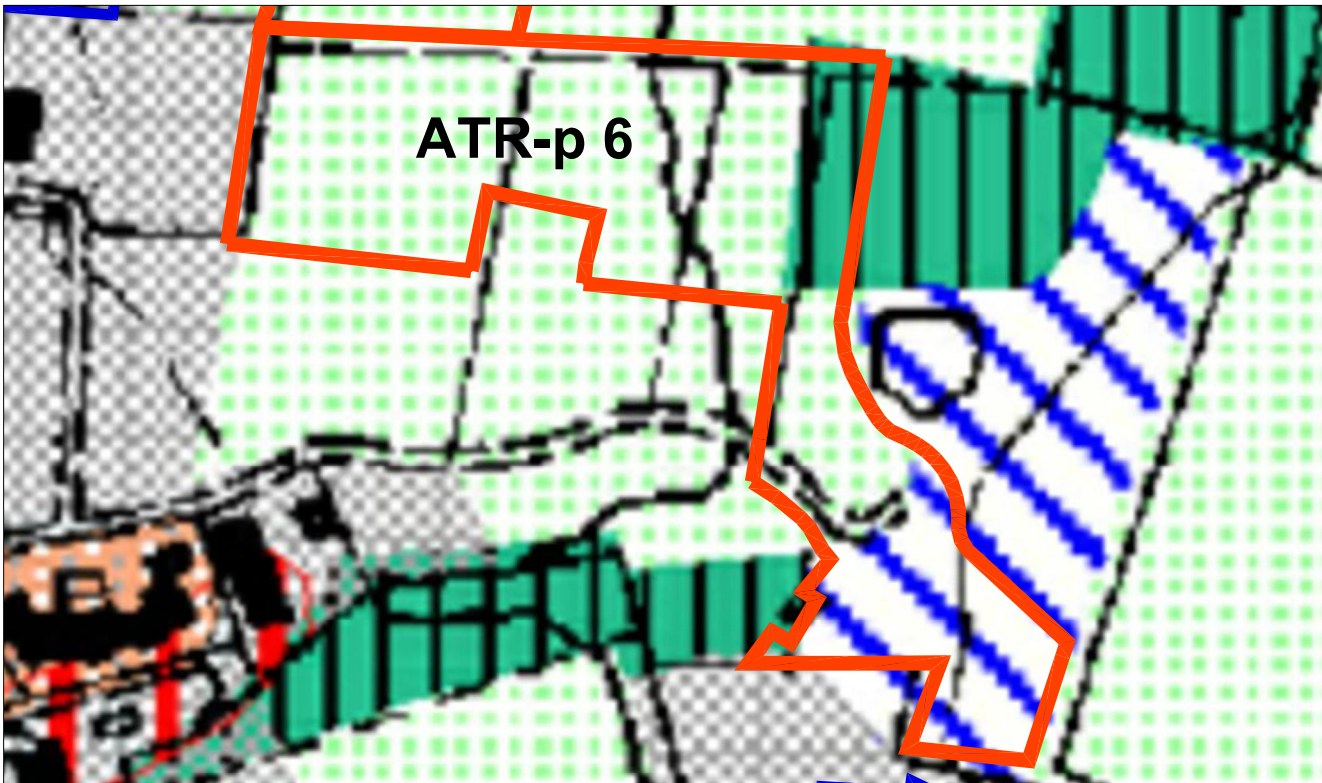
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 6



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 11a

ATR-r 7	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Località Monte Stropea	stima da aerofotogrammetrico 7.805	residenziale	volumetria definita	5.000	1.667
	Volume a mercato libero (mc)		SLP a mercato libero (mq)		
	5.000		1.667		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2 ab/fam)
	6 m	-		29	14
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
1.143		857		286	
Indirizzi specifici					
Ambito di Trasformazione residenziale riproposto da PRG vigente 100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. La determinazione della dotazione aggiuntiva afferente alla quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, dovrà considerare i diritti edificatori del PRG vigente all'atto di adozione del PGT, secondo criteri di valorizzazione omogenei alle modalità specificate nelle relative tabelle perequative. Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili. L'attuazione delle trasformazioni è subordinata all'adeguamento della viabilità esistente, secondo un progetto da definirsi in sede di Piano Attuativo. Qualora si verificasse la necessità da parte dell'A.C. di procedere in via forzata all'acquisizione del diritto di transito per il comparto su via della Quercia, la proprietà del citato comparto, si dovrà fare carico degli oneri necessari. Le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cederli e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scomputo della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva. 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.)					

LEGENDA

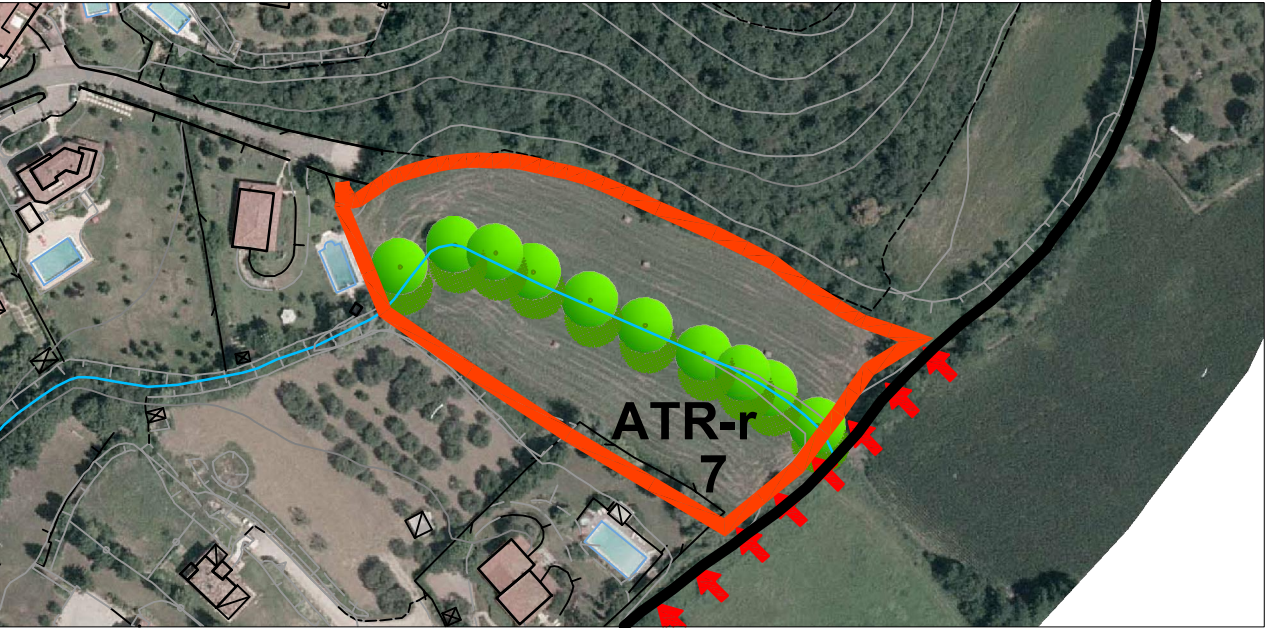
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistica ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-r 7	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (fasce ad alto grado di tutela del RIM)	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PRG
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Intercetta la fascia ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua e parzialmente le aree sottoposte a vincolo idrogeologico (art.1 R.D. 30 gennaio 1923 n°3267). E' interessata da terreni impegnati nel Piano di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici
Reticolo idrografico	Intercetta il reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda, boschi di latifoglie Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione	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
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (3) marginalmente in: Classe di sensibilità paesistica molto alta (4)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; TI - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 redatto da un tecnico specializzato. Piantumazione di una fascia alberata a tutela e rispetto delle fasce dei corsi d'acqua. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

Ambito di Trasformazione Residenziale

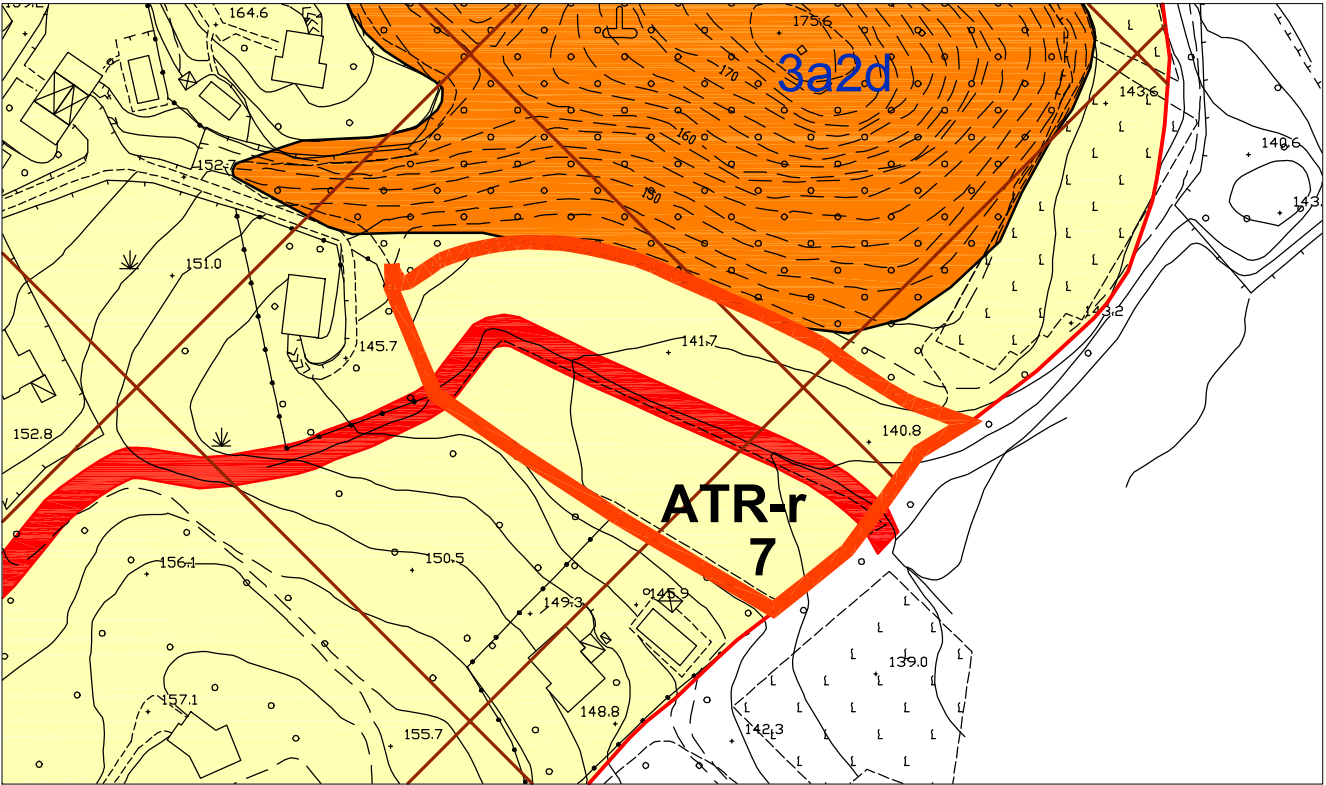


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

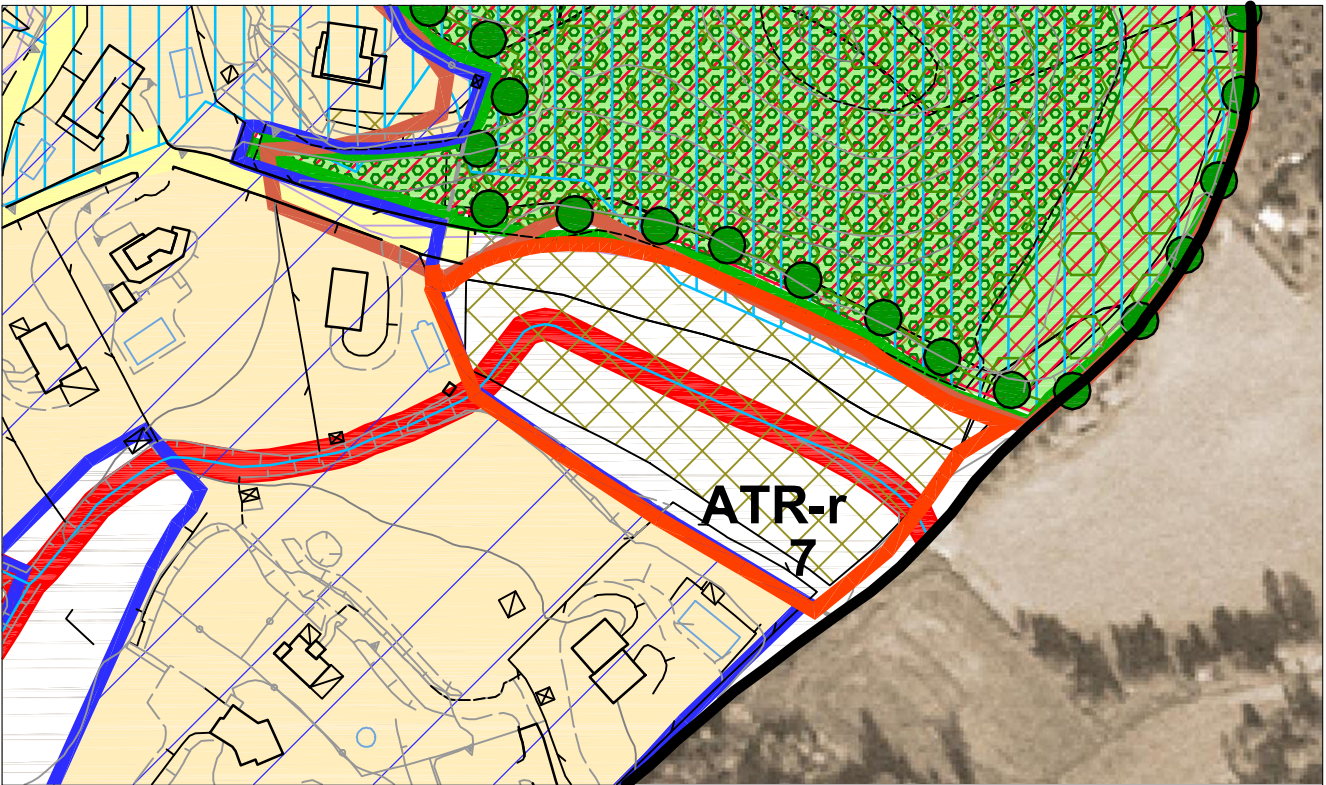
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 11b

ATR-r 7



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

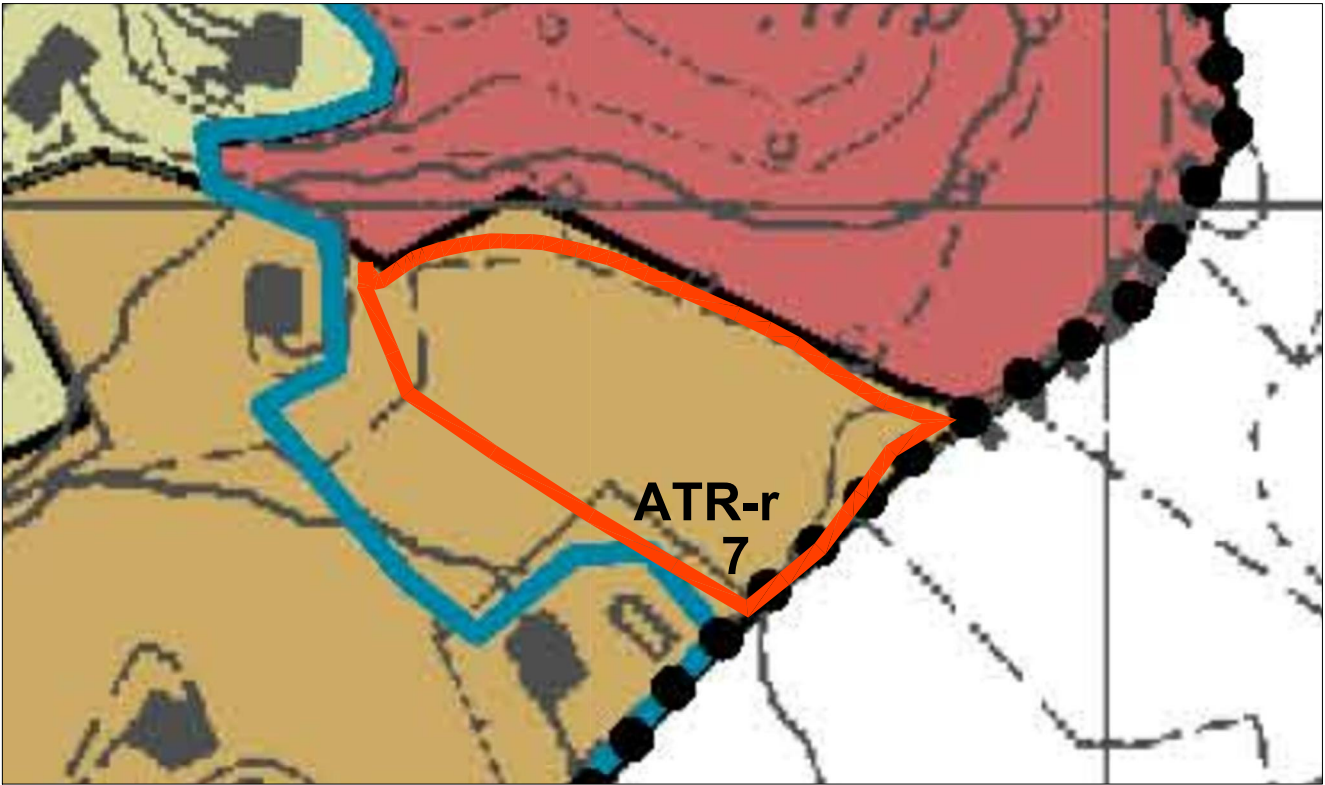
Ambito di Trasformazione Residenziale



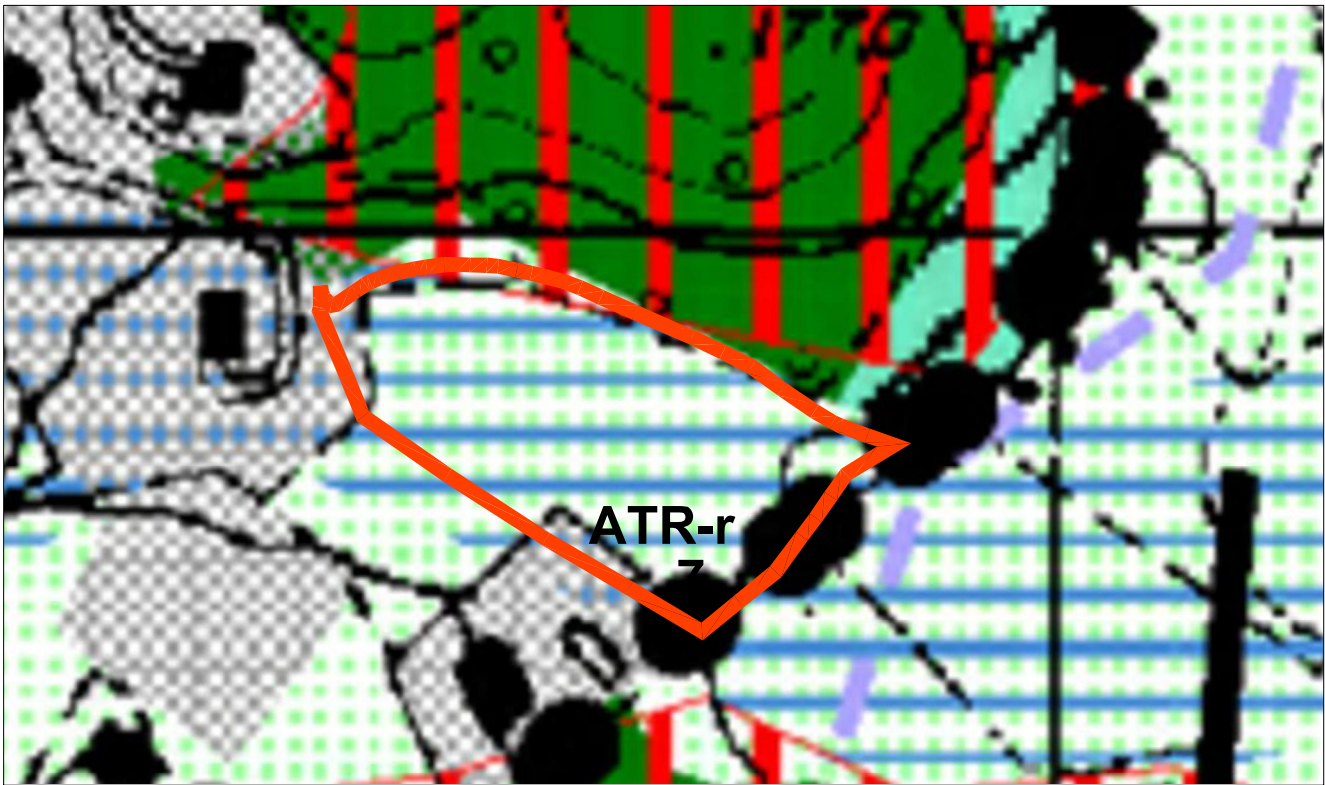
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-r 7



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"

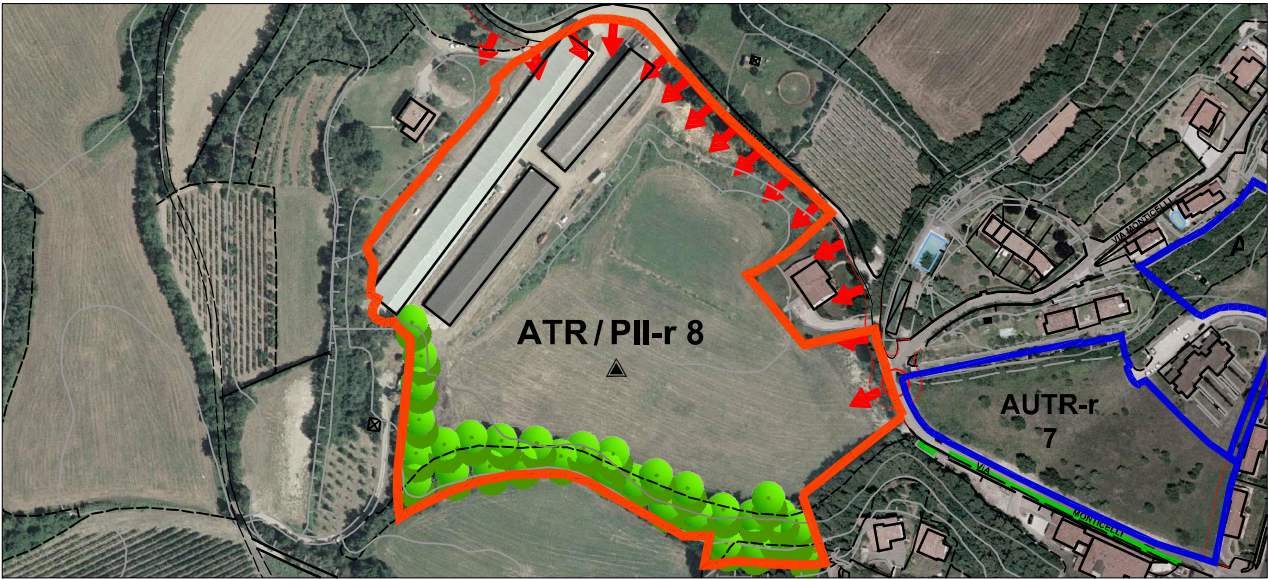
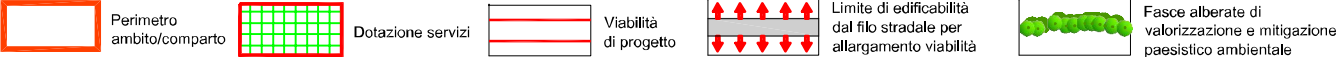


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 12a

ATR/PII-r 8		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Via Monticelli	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 35.160	residenziale	volumetria definita	18.800	6.267
	Volume a mercato libero (mc)			SLP a mercato libero (mq)	
	18.800			6.267	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(175 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2 ab/fam)</i>
	6 m	-		107	54
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	4.297		3.223		1.074
Indirizzi specifici					
Ambito di Trasformazione residenziale riproposto da PRG vigente; Comparto anticipatorio (in corso di progettazione) 100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 2 piani fuori terra. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. La determinazione della dotazione aggiuntiva afferente alla quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, dovrà considerare i diritti edificatori del PRG vigente all'atto di adozione del PGT, secondo criteri di valorizzazione omogenei alle modalità specificate nelle relative tabelle perequative. Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili. Dovrà essere eliminata la criticità ambientale derivante dall'allevamento entro 18 mesi dalla data di adozione del PGT, pena la decadenza delle possibilità edificatorie previste L'attuazione delle trasformazioni è subordinata all'adeguamento della viabilità esistente e della rotatoria di via Monticelli, secondo un progetto da definirsi in sede di Piano Attuativo; nonché alla redazione di progetto per il recupero ambientale dell'ambito della torbiera attraverso uno studio paesistico ambientale di contesto. Si prescrive la concentrazione dell'edificazione sui margini perimetrali. 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 e nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.					



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR/PII-r 8		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 3b e 3c: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (zona di rispetto dei pozzi)	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PRG
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Intercetta la distanza di rispetto dagli allevamenti di animali. E' interessata da terreni impegnati nel piano di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici e da un sito preistorico.
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda Paesaggio agrario: colture specializzate (vigneti misti), seminativi e prati in rotazione Paesaggio storico culturale: sito preistorico Paesaggio urbano: aree urbanizzate	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica alta (3)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; TI - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. Si prescrive la concentrazione dell'edificazione sui margini perimetrali. Il progetto di piano dovrà prevedere il restauro ambientale con sua valorizzazione naturalizzativa dell'ambito interessato dalla torbiera. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. Si dovrà provvedere preventivamente al deposito del Progetto di Piano Attuativo alla rimozione secondo le procedure di legge delle coperture in fibrocemento e amianto. L'attuazione dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

Ambito di Trasformazione Residenziale

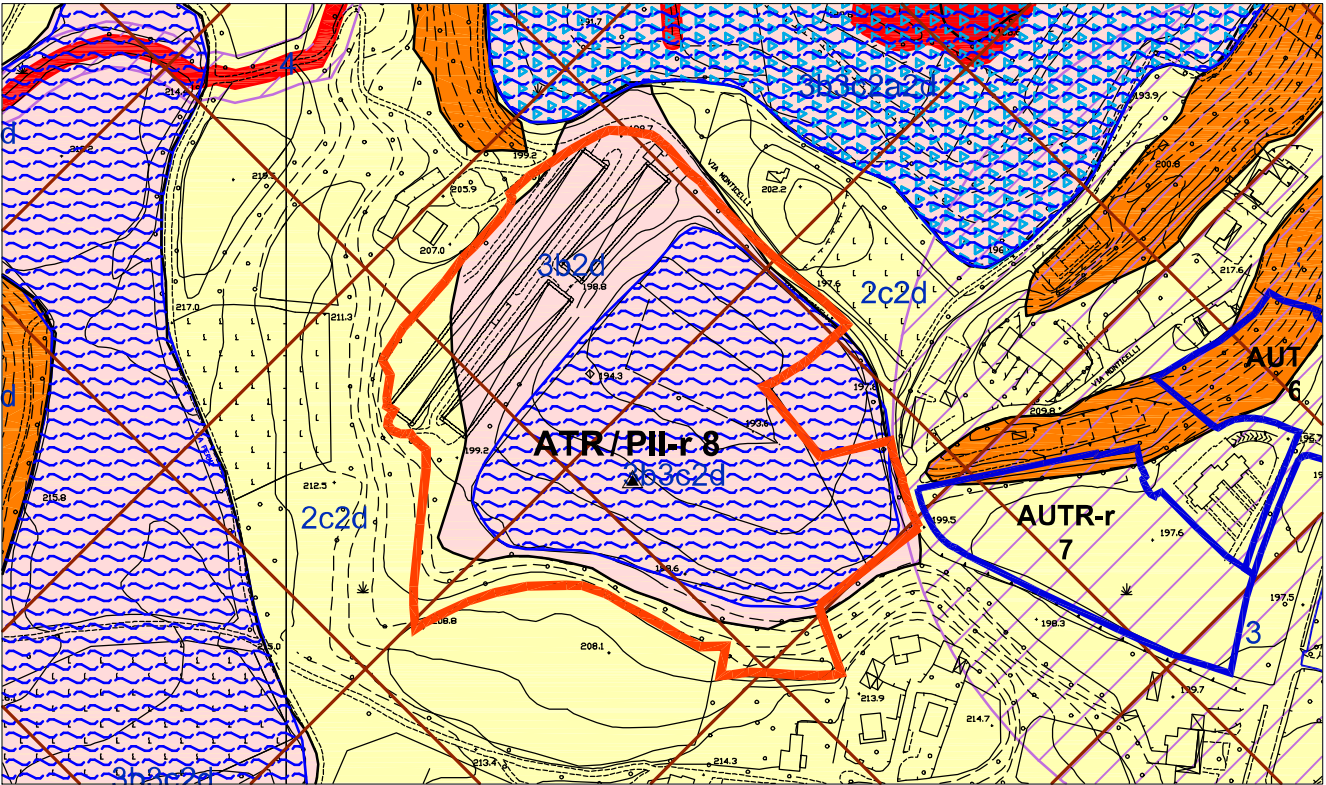


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

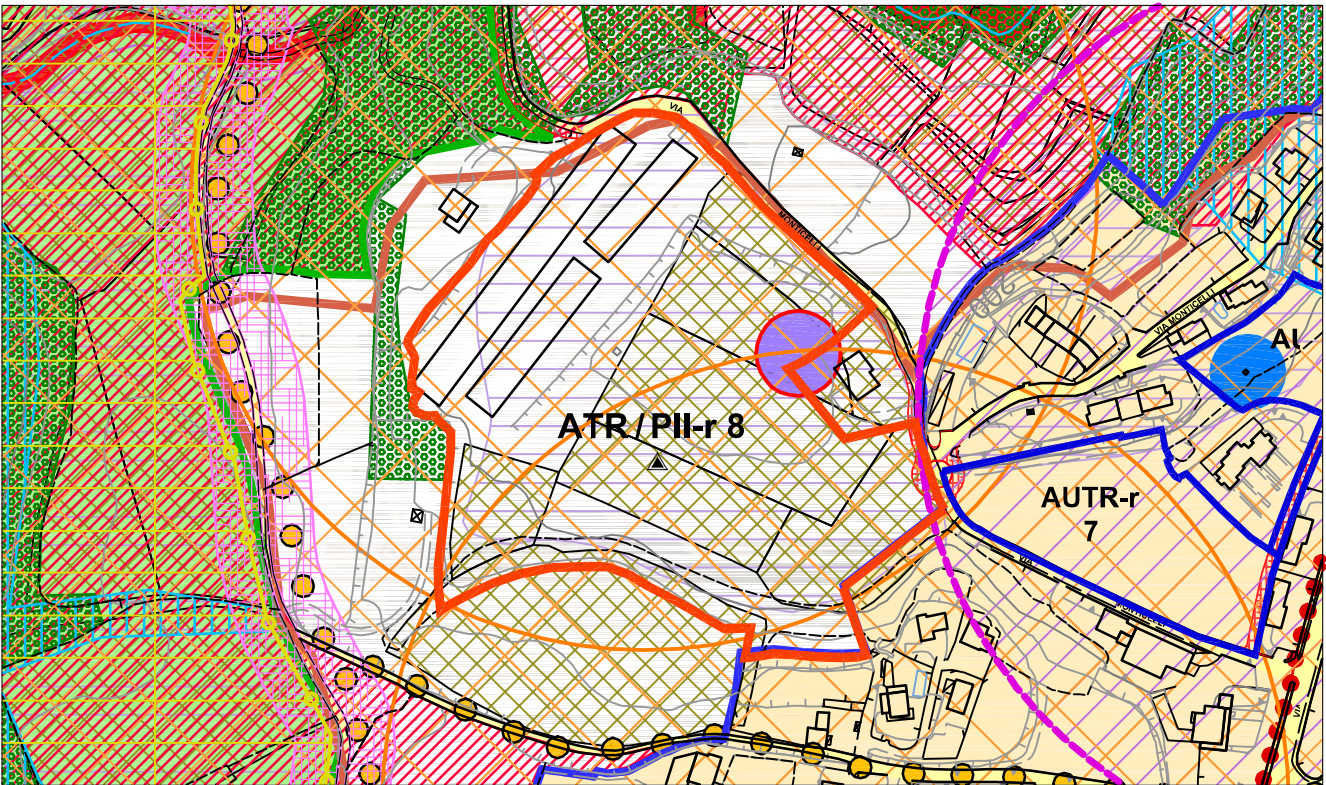
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 12b

ATR/PII-r 8



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

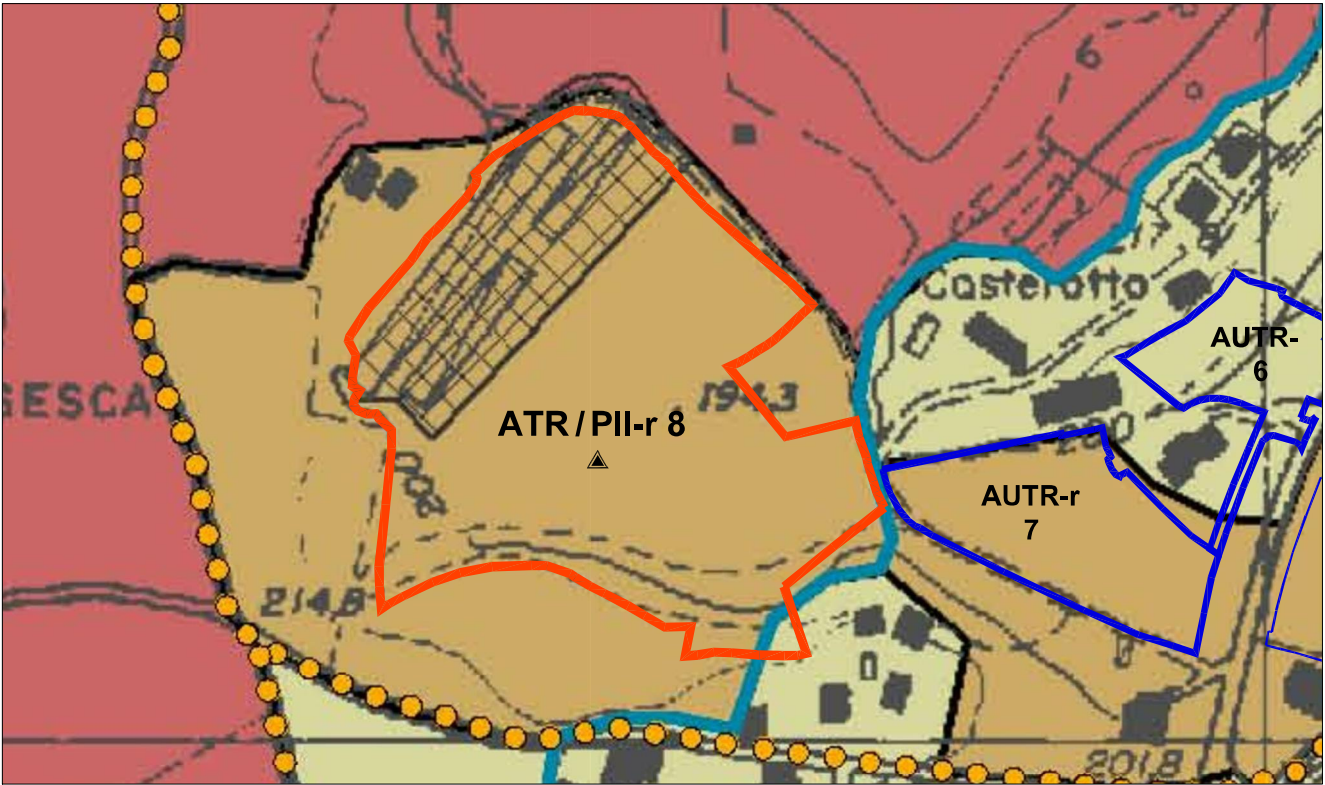
Ambito di Trasformazione Residenziale



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR/PII-r 8



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 13a

ATR-p 9		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Località Monstagol	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 4.634	residenziale	0,55	2.549	850
	Volume a mercato libero (mc)		SLP a mercato libero (mq)		
	2.549		850		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(175 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2 ab/fam)</i>
	6 m	-		15	7
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	583		437		146
Indirizzi specifici					
Ambito di Trasformazione residenziale proposto. 100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e/o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 1 piano fuori terra con porzioni a 2 piani limitate al 50% della superficie coperta. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi, a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti, così come definito nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Il Piano si riserva la facoltà di insediare destinazioni turistiche quali Ta - Alberghi e Tb - Residenza Turistica alberghiera, RTA, secondo i seguenti indici e parametri: Ta: con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq; Tb: con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; entrambi con dotazioni di standard pari al 100% della SLP di cui 50% monetizzabili. L'attuazione delle trasformazioni è subordinata all'adeguamento della viabilità esistente, secondo un progetto da definirsi in sede di Piano Attuativo. Le aree identificate come dotazioni di servizi sono da cedersi e sono computate ai fini delle dotazioni minime, nel caso di individuazione di una superficie di cessione eccedente i parametri minimi, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro pari al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e andrà a scomputo della quota dovuta per servizi di qualità aggiuntiva. 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. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P)					

LEGENDA

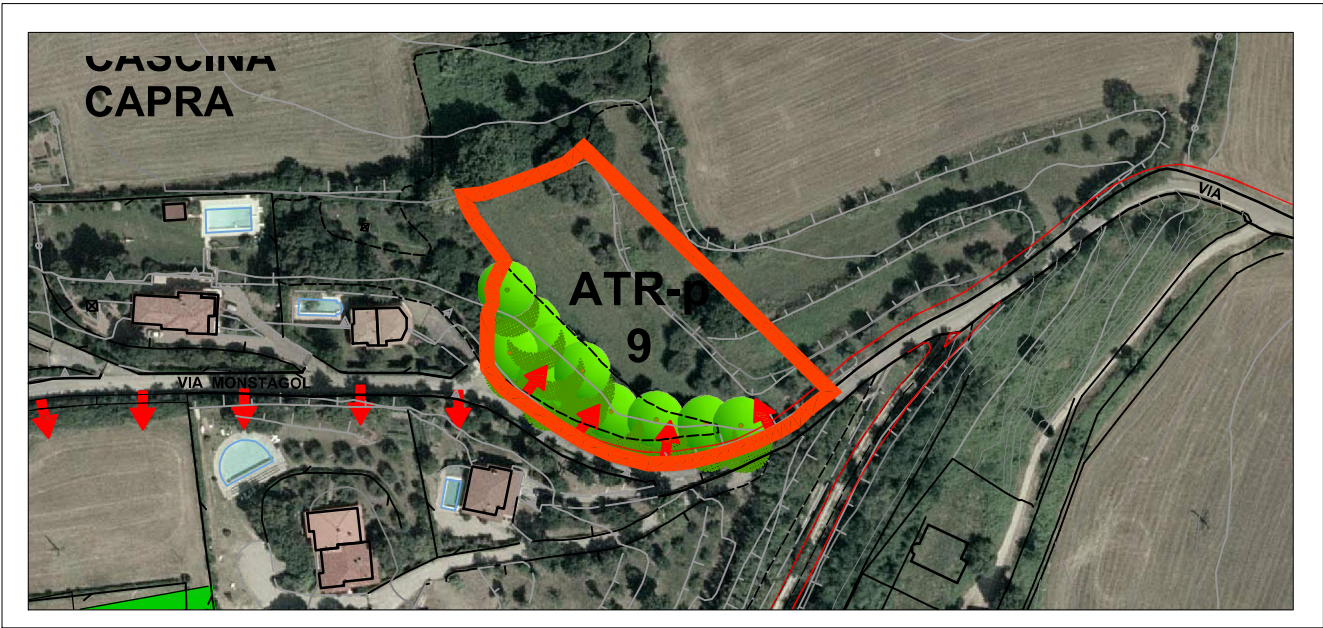
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistico ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 9	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione
		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Intercetta la componente degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (delimitazione dei boschi); ricade per buona parte nei Terreni impegnati nel Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (PUA).
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico		
Inquadramento acustico	Classe 2	Interferenze con il territorio	Le previsioni di piano sono compatibili con con i caratteri peculiari del territorio
Reti tecnologiche	Non servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenzialmente critici sul sistema ambientale in relazione alla tipologia insediativa proposta e alle mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: vegetazione arbustiva, sistemi sommitali dei Cordon Morenici del Garda Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione	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
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica alta (3) (il comparto è inoltre limitrofo ad un percorso di fruizione sul fronte sud)		
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Rd - Residenza di servizio; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Tc - Motel; - Td - Residence; - Tf -Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; - Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura di vendita; Cd -Centro commerciale; Ce - Vendita di merci ingombranti; Cg - Distributori di carburante; Ch - Nuovi formati commerciali; Ci - Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pd - Artigianato e industria; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristica; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore.		
Destinazioni compatibili	<u>Destinazione principale</u> : Ra - Residenza extra agricola; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Te - Case e appartamenti per vacanze; Ti - Villaggio albergo; Tl - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; - Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; <u>Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita)</u> : Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; - Cf - Pubblici esercizi; Pb -Artigianato di servizio; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbliche d'interesse generale; - SPf - Impianti d 'interesse generale. 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto 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 redatto da un tecnico specializzato. L'edificazione dovrà essere concentrata sul lato nord-est a protezione e mantenimento dell'area boscata esistente. In prossimità di attività con possibili effetti molesti, l'attuazione di ambiti a destinazione residenziale dovrà essere dotata di relazione sul clima acustico.		

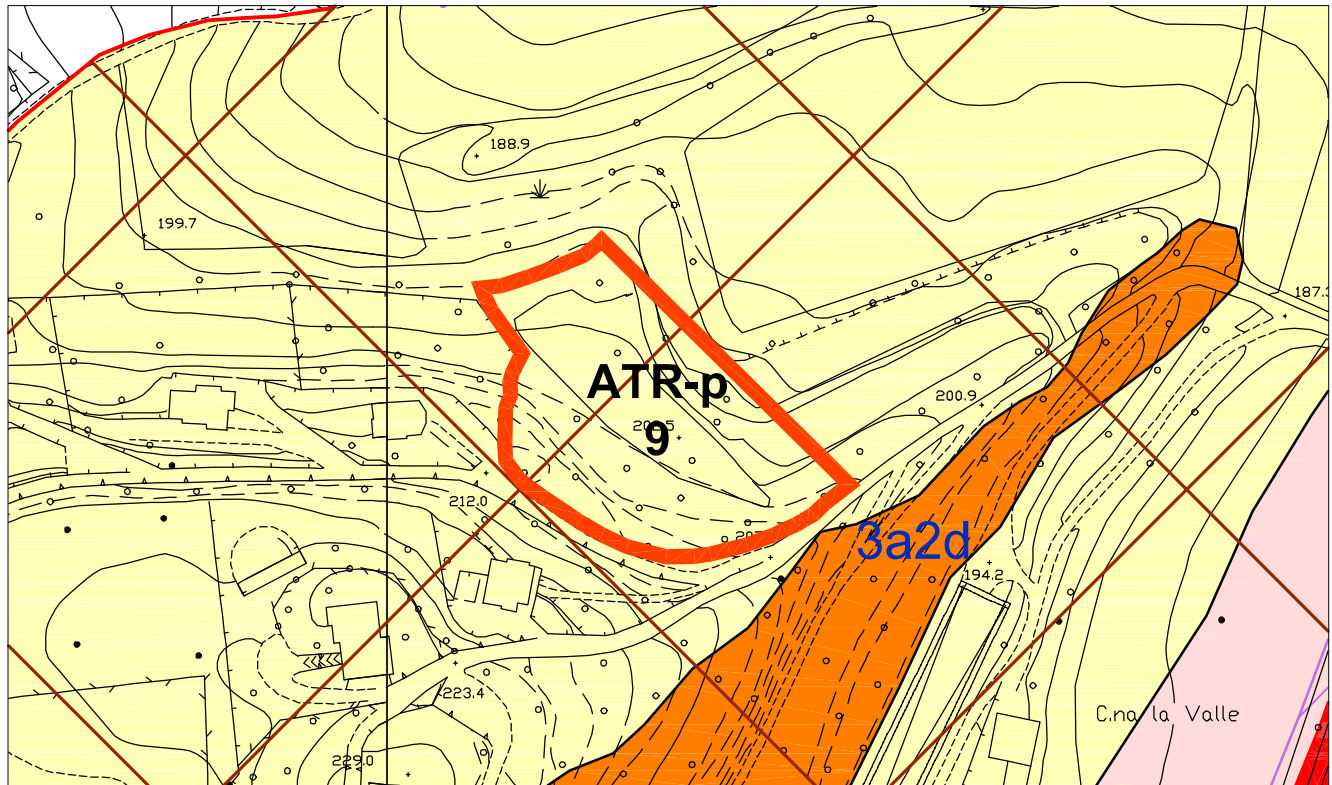
Ambito di Trasformazione Residenziale



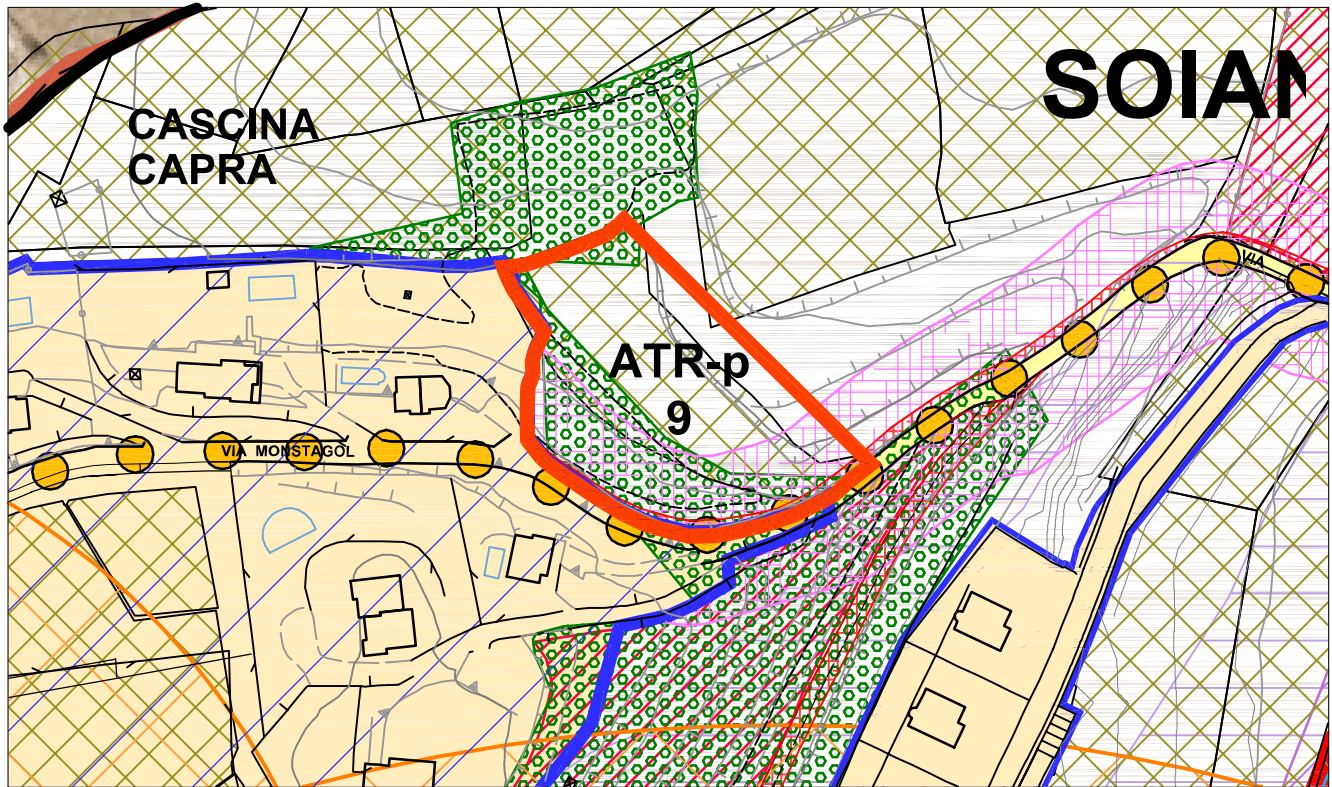
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 13b

ATR-p 9



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



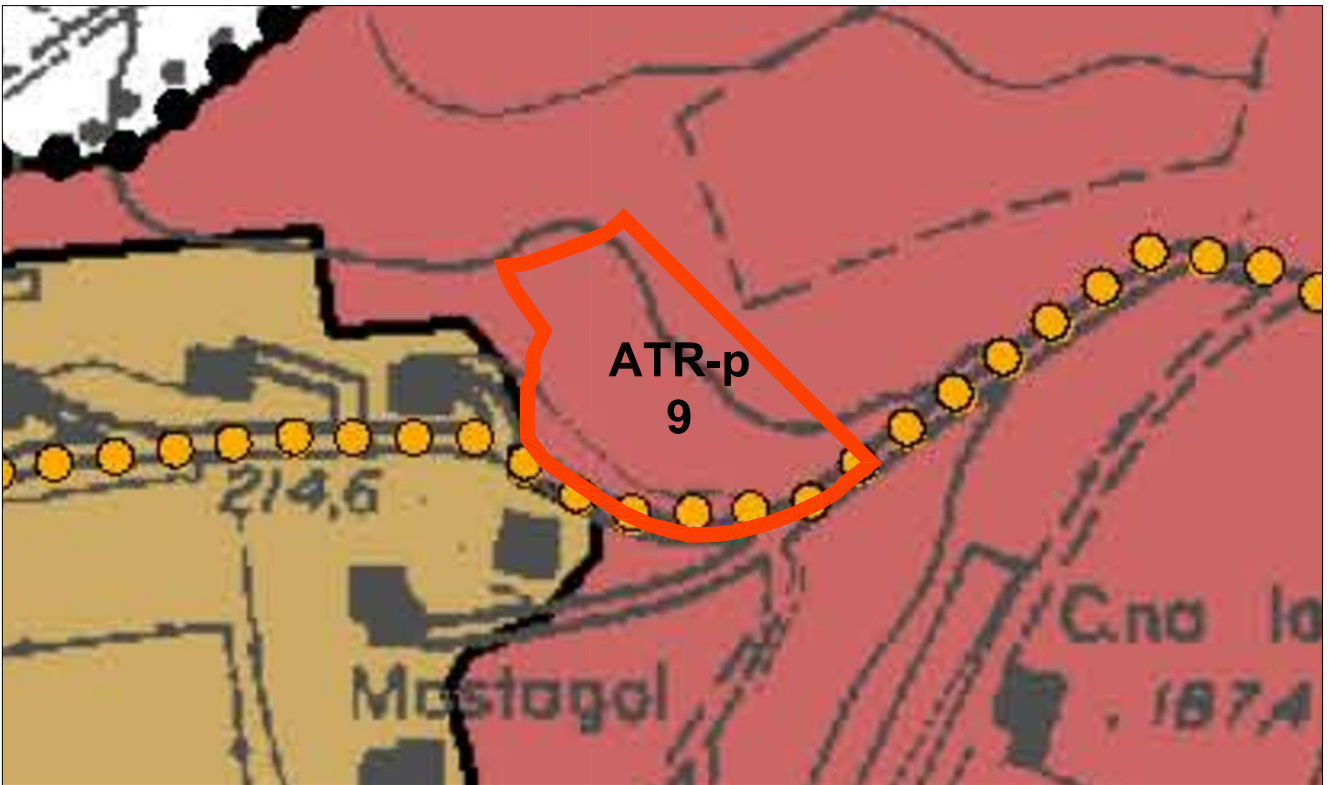
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

Ambito di Trasformazione Residenziale

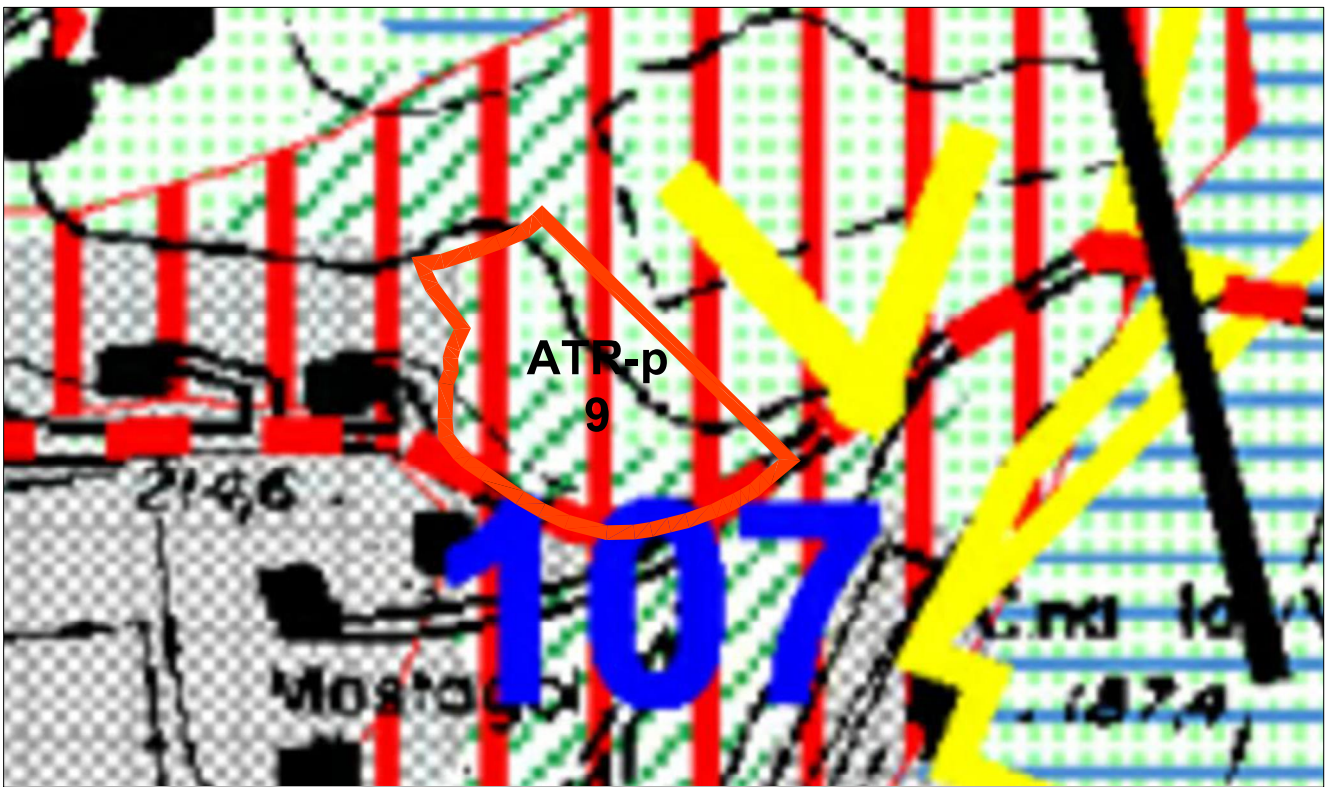


Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR-p 9



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 14a

ATP-r 1	Parametri attuativi					
Località	Sup.Territoriale (mq)	Sup. Fondiaria(mq)	Rc (mq/mq)	Uf (mq/mq)	Destinazione prevalente prevista	Altezza max H max
Località Levrini	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 142.710	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 100.000	0,40 (Sf)	0,40	produttivo/artigianale	10.00 m
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)		Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	40.000	40.000	4.000		2.000	2.000

Indirizzi specifici

Ambito di Trasformazione produttivo riconfermato.
-In aggiunta alla dotazione di servizi minimi, l'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla cessione gratuita all'A.C. di un'area pari al 20% della superficie fondiaria e di un'ulteriore quota del 20% dell'ambito interessato dal "restauro del paesaggio agrario", fatta salva la possibilità per il Comune, in accordo con il lottizzante, di trasformare detta dotazione in controvalore economico sulla base del prezzo corrente di mercato, eventualmente da corrispondere anche attraverso l'esecuzione di opere prese dal Piano dei Servizi.
Per quanto attiene alla compartecipazione dei costi di urbanizzazione primaria afferenti alla quota di competenza comunale, questo potrà optare per una riduzione dell'area fondiaria prevista coerente in valore con i costi preventivati.
-Deve essere presentato e convenzionato un piano urbanistico unitario, che dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e la cessione delle dotazioni interessanti il comparto, funzionalmente alla realizzazione dei permessi di costruire dei singoli lotti.
-Non potranno essere realizzati lotti che contemplino edifici di superficie inferiore a mq 1000.
-La Superficie di Utilizzazione Fondiaria da adibire potenzialmente a residenza di servizio non potrà essere superiore al 5% di quella dell'attività di riferimento nel comparto. Gli alloggi di servizio non potranno avere una Superficie Utile inferiore a 70 mq.
-Non potranno essere previste attività produttive interessanti Superficie Coperta superiore a 5000 mq.
-L'attuazione del Comparto è subordinata alla verifica secondo le normative vigenti (art. 242 D.lgs 152/2006) di potenziali contaminazioni nel terreno.
-Si prescrive il divieto di insediamento di centri di pericolo vietati a norma dell'art.94 del D.Lgs. 30/4/2006 n°152
-Si prescrive la verifica secondo la normativa vigente di zonizzazione acustica.
La bonifica dell'area, dovrà essere realizzata entro 60 giorni dalla stipula della Convenzione urbanistica del Piano attuativo.

LEGENDA

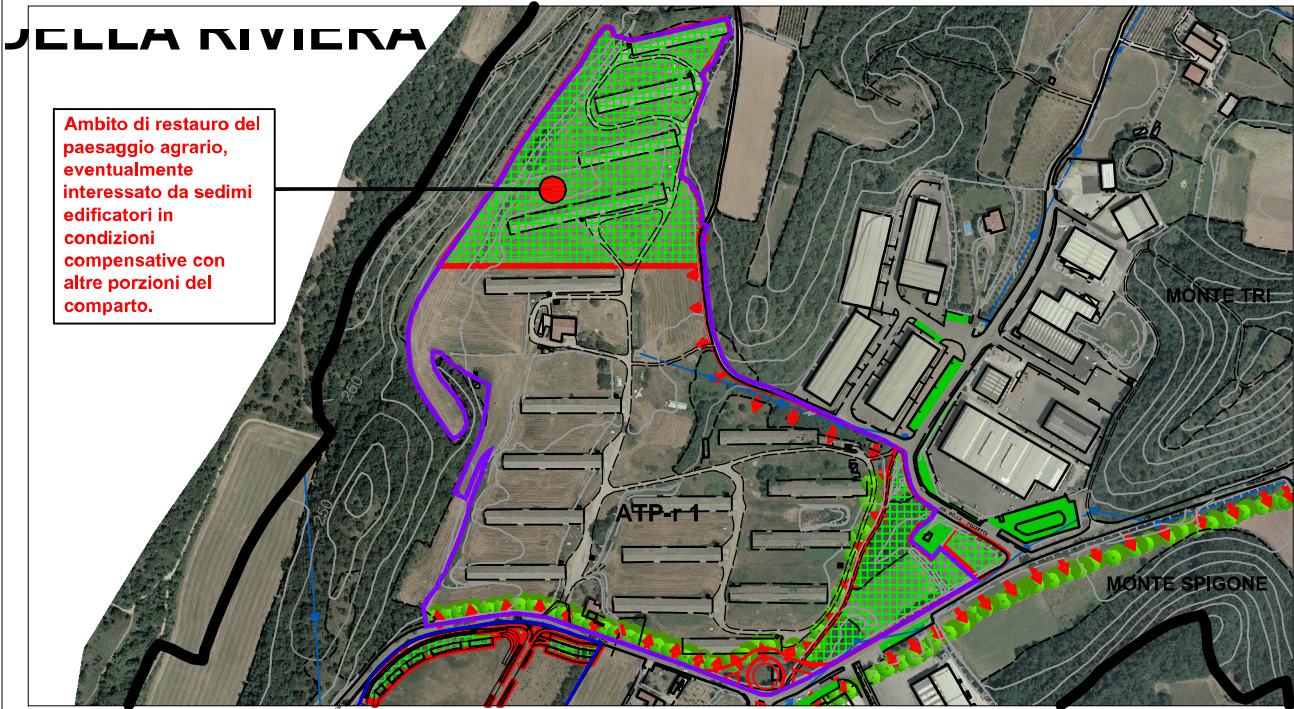
Perimetro
ambito/comparto

Dotazione servizi

Viabilità
di progetto

Limite di edificabilità
dal filo stradale per
allargamento viabilità

Fasce alberate di
valorizzazione e mitigazione
paesistico ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP-r 1	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	totalmente in: Classe 2d: fattibilità con modeste limitazioni (ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico) parzialmente in: Classe 2c: fattibilità con modeste limitazioni Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (zona di rispetto pozzi - pozzi in fase di autorizzazione)	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PRG
Reticolo idrografico	Non intercetta il reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Bellezze d'insieme D.M. 24 marzo 1976. Ricade per buona parte nei Terreni impegnati nel Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (PUA). Intercetta parzialmente la distanza di rispetto dagli allevamenti animali, la fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200m) e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico (art.1 R.D. 30Genn. 1923 n°3267). Intercetta una minima porzione degli Ambiti agricoli di interesse Strategico (delimitazione dei boschi). E' interessato parzialmente dal passaggio di un elettrodotto su pali sul lato est del comparto e a sud di esso.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe 3 parzialmente in: Classe 5 e 2		
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Interferenze con il territorio	Generazione di elevato traffico di tipologia non solo veicolare
Valore agro-forestale	parzialmente in: Valore agroforestale alto nella zona sud-est del comparto e moderato nella zona ovest.	Impatti sul sistema ambientale	Impatti derivanti dall'aumento di traffico e di conseguenza di inquinamento atmosferico, acustico
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico: boschi di latifoglie, morfologie glaciali, prati e pascoli, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda; Paesaggio agrario: seminativi e prati in rotazione; Paesaggio storico cultruale: villa, casa; Paesaggio urbano: aree urbanizzate	Giudizio di Compatibilità paesistica	Le trasformazioni sono compatibili con il sistema paesistico di prima analisi. Le scelte morfologiche insediative saranno comunque garantite da Piano Paesistico di contesto
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (3) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica media (2) e molto alta (4)	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di aumento del livello occupazionale
Destinazioni non compatibili	Ra - Residenza extra agricola; Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agricola in ambiti agricoli; Re - Res. non coerente con la dest. d'uso d'ambito; Ta - Alberghi; Tb - Residenza turistica alberghiera RTA; Tc - Motel; Td - Residence; Te - Case e appartamenti per vacanze; Tf - Villaggi turistici; Tg - Campeggi; Th - Residenza turistica; Ti - Villaggio albergo; Tl - Albergo meublè o garni; Tm - Albergo, dimora storica; Tn - Albergo, centro benessere; To - Albergo diffuso; Tp - Case per ferie; Tq - Ostelli per la gioventù; Tr - Aree di sosta; Da - Complessi per uffici; Db - Studi professionali; Dc - Uffici complementari ed altre attività; Ca - Esercizi di vicinato; Cb - Media struttura di vendita; Cc - Grande struttura 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; Cl - Esercizio di spazio aziendale; Pa - Produt. Extra agricolo in zona agricola; Pc - Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito; Pe - Attività estrattiva; Pf - Depositi a cielo aperto; Aa - Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allevamenti zootecnici non intensivi; Ad - Allevamenti zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Af - Serre mobili; Ag - Attività agrituristiche; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sb - Attrezzat. culturali per lo spettacolo; Sd -Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute; SPc - Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore; SPe - Attrez. pubbliche d'interesse generale		
Destinazioni compatibili	Rd - Residenza di servizio; Pb - Artigianato di servizio; Pd - Artigianato e industria; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPf - Impianti d'interesse generale 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 alla Relazione del Documento di Piano DP_1A.		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	In sede di Piano Attuativo ed in forza di un approfondimento di Piano Paesistico di Contesto dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione mediante schermatura con fasce di verde alberato lungo la viabilità principale per una fascia non inferiore a 30 mt. L'ambito dovrà essere dotato di quinte verdi fra le strade interne ed esterne al comparto, ed i nuovi edifici industriali con impianti arborei di pronto effetto almeno (h. 8 mt.) e a maturità altezza almeno di 15 mt.; L'intervento dovrà essere unitario per quanto riguarda la finitura di facciate; le quote di gronda e la tipologia di copertura, i fronti non dovranno presentare lunghezze eccessive. Si dovrà provvedere preventivamente al deposito del Progetto di Piano Attuativo alla rimozione secondo le procedure di legge delle coperture in fibrocemento e amianto ... Si dovrà provvedere a redigere una relazione sul flusso di traffico indotto dall'insediamento stesso che prenda in considerazione tutte le strade provinciali ad esso afferenti.		

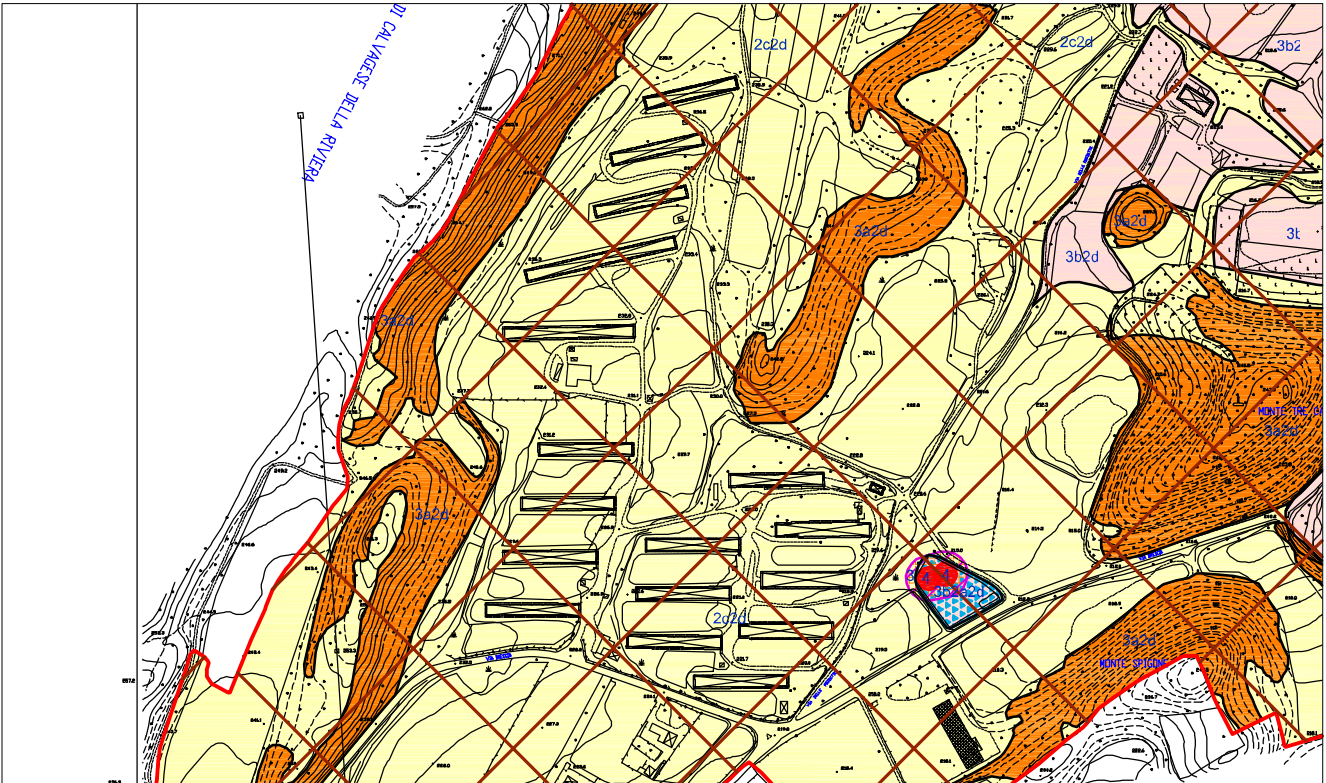


COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

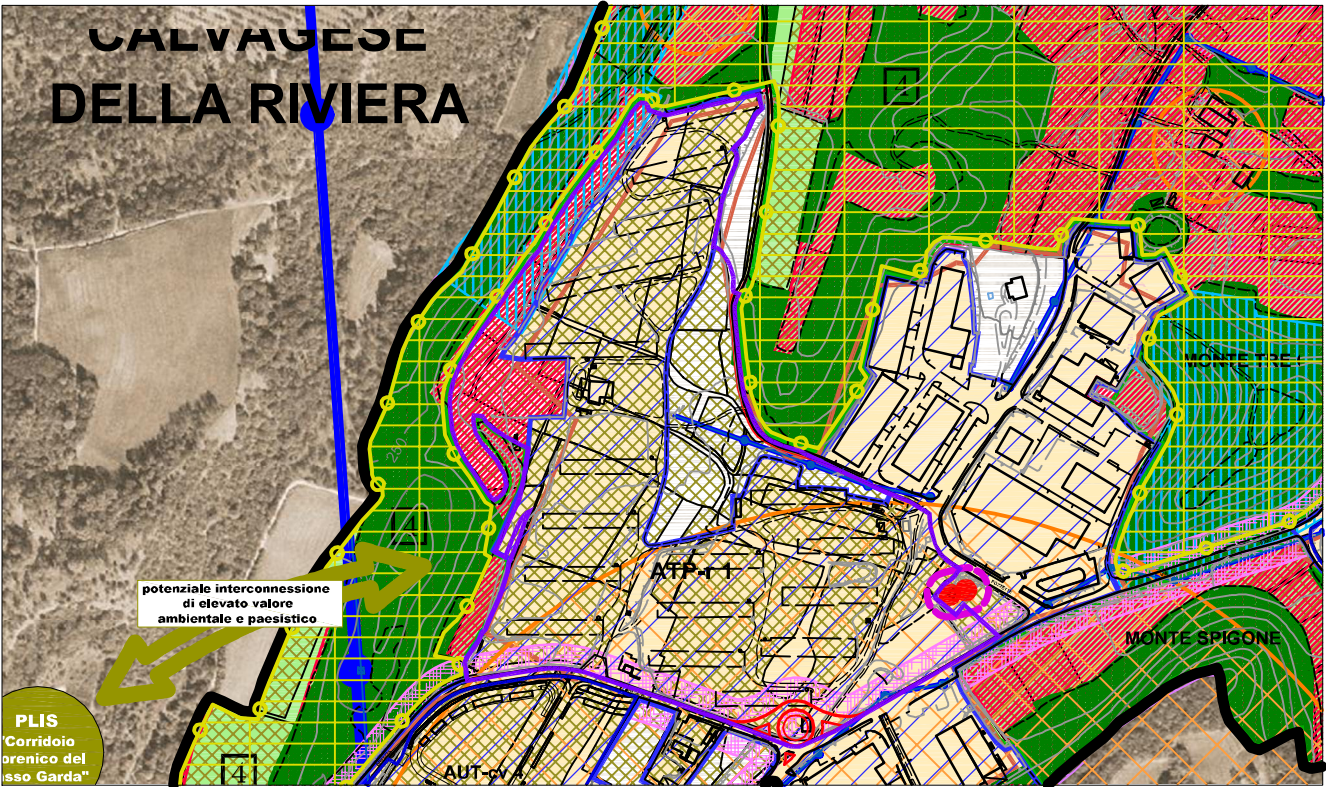
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SCHEDA 14b

ATP-r 1



Estratto delle "Classi di fattibilità geologica"



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla "Carta dei rischi-criticità e delle tutele"

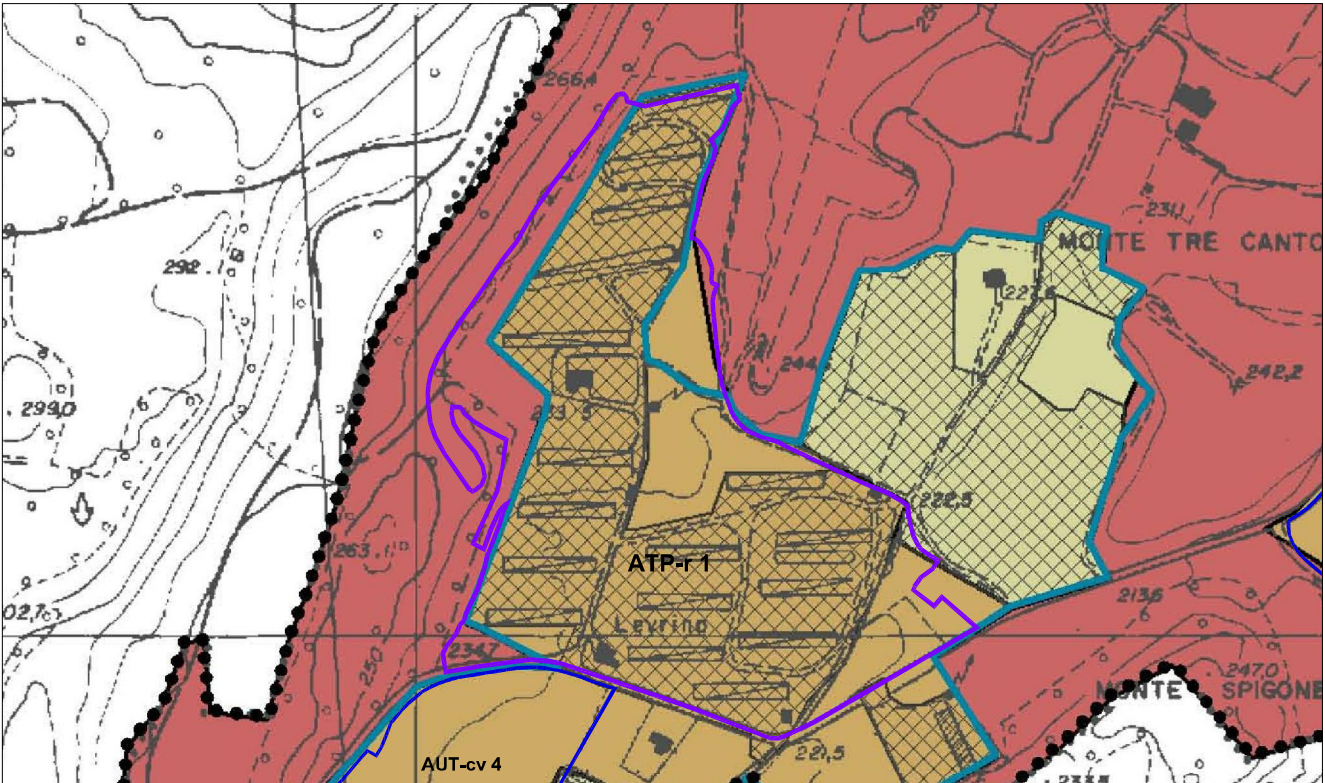
Ambito di Trasformazione Produttivo



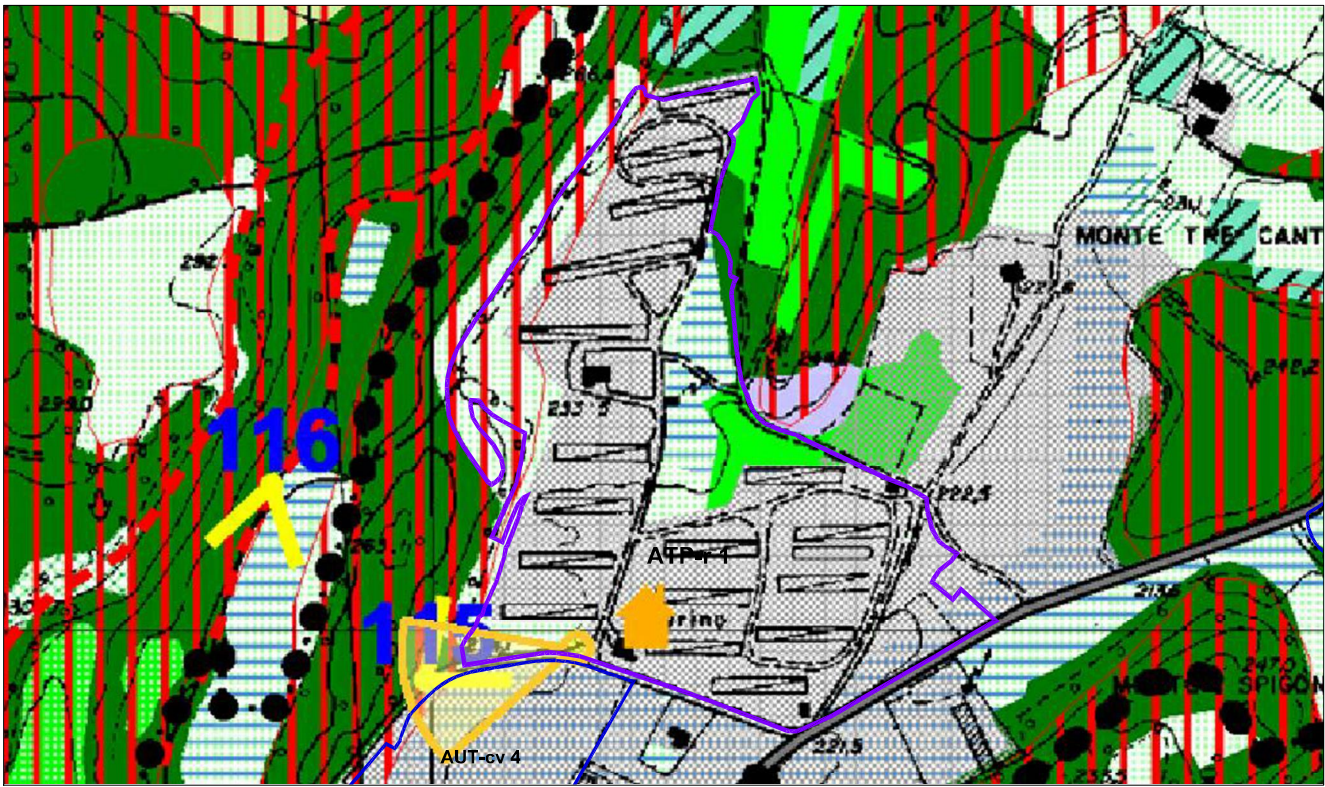
COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP-r 1



Estratto delle "Classi sensibilità paesistica"



Estratto della tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche"