

DOCUMENTO DI PIANO

PGT
PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO



Comune di Gandino

Provincia di Bergamo



pgt 2024
**REVISIONE
GENERALE**

DdP 0

Schede di raffronto varianti allegate alle NTA del DdP – PdR -PdS

MODIFICATO A SEGUITO
DEL PARERE MOTIVATO VAS

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. _____
in data _____._____.2024

PUBBLICATO SUL BURL n. _____
in data _____._____._____

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. _____
in data _____._____._____
PUBBLICATO SUL BURL n. _____
in data _____._____._____

Amministrazione Comunale di Gandino
Sindaco Sig. Filippo Servalli

PGT e VAS Progettista e Coordinamento
Arch. Maria Loretta Gherardi
Collaboratori
Dott.ssa Emanuela Astori

Studio geologico e sismico
Dott. Geol. Daniele Moro

Studio agronomico-forestale
Studio ForST – Dott. Nicola Gallinaro

Consulenza specialistica Rete ecologica
SAP – Studio Architettura Paesaggio
Arch. Paes. Luigino Pirola
Studio G.E.A.
Dott. Geol. Sergio Ghilardi

Analisi socio-territoriali
Università degli Studi di Bergamo
Prof. Federica Burini
Prof. Lorenzo Migliorati

Analisi sul sistema economico e produttivo
Confindustria Bergamo
Dott. Fabio Corgiat Mecio

INDICE

VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

(ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI
ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- VARIANTE 1 ATR r1 VIA RESENDENZA
- VARIANTE 2 ATR r2 VIA PROVINCIALE
- VARIANTE 3 ATR r3 VIA COLLEONI
- VARIANTE 4 ATR r4 VIA CUSTOZA
- VARIANTE 5 ATR p1 VIA MANZONI
- VARIANTE 6 ATR c1 VIA FOSCOLO

VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

PIANI ATTUATIVI

(ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI
ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)

- VARIANTE 7 PRu 1 VIA PROVINCIALE
- VARIANTE 8 PRu 2 VIA CA' VOLPARI – VIA FOSCOLO
- VARIANTE 9 PRu 3 VIA FOSCOLO
- VARIANTE 10 PRu 4 VIA MORO - VIALE RIMEMBRANZE
- VARIANTE 11 PRu 5 VIA CA' DELL'AGRO
- VARIANTE 12 PRu 6 centro storico
VIA GAZZANIGA-VIA SALVATONI
- VARIANTE 13 PA r1 VIA COLLEONI-VIA DIAZ
- VARIANTE 14 PA r2 VIA PINO DI SOTTO
- VARIANTE 15 PA t1 VIA PROVINCIALE
- VARIANTE 16 PR at1 ex COLONIA MONTE FARNO
- VARIANTE 16 Bis PR AT2 MONTE FARNO

AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)

- VARIANTE 17 NUOVA STRADA DA Via CA' VOLPARI
- VARIANTE 18 AREA PRODUTTIVA Via PROVINCIALE
- VARIANTE 19 Via NULLO – CENTRO STORICO
- VARIANTE 20 Via ADAMELLO
- VARIANTE 21 Via GHIRARDELLI Via FRANCESCO NULLO
- VARIANTE 22 Via CUSTOZA Via SENTIERO LUNGO
- VARIANTE 23 AREA AGRICOLA A SUD DI BARZZA
- VARIANTE 24 AREA RESIDENZIALE Via FARNO
- VARIANTE 25 AREA INIZIO Via CA' DA Pi
- VARIANTE 26 Via MILANO Via CA' DA Pi
- VARIANTE 27 Via DIAZ VECCHIO ACQUEDOTTO
- VARIANTE 28 Via MOI
- VARIANTE 29 Via MARONCELLI Via MOI
- VARIANTE 30 ARRAMPICATA (attrezzature sportive)
- VARIANTE 31 ARCIERI (attrezzature sportive)
- VARIANTE 31 Bis INSEDAMENTI RURALI RECUPERATI
NON A FINI AGRICOLI

**VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI
(ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI
ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)**

VARIANTE 32 VIA PROVINCIALE VIA CA' ANTONELLI
(nuova area attrezzature comuni)

VARIANTE 33 AMPLIAMENTO PARCHEGGIO
(vicinanze via Solferino)

VARIANTE 34 EX ASILO BARZIZZA

VARIANTE 35 PARCHEGGIO CIRANO
VIA DEGLI ALPINI

VARIANTE 36 PIATTAFORMA ECOLOGICA

VARIANTE 37 PARCHEGGIO VALPIANA STRALCIATA

VARIANTE 38 PARCHEGGIO VIA CA' DELL'AGRO

VARIANTE 39 PARCHEGGIO VIA SANTISSIMA TRINITA' (MONTE FARNO)

Modifiche introdotte a seguito del recepimento osservazioni VAS

VARIANTE 1 ATR r1 VIA RESENDENZA

VARIANTE 3 ATR r3 VIA COLLEONI

VARIANTE 4 ATR r4 VIA CUSTOZA

VARIANTE 8 PRu 2 VIA CA' VOLPARI – VIA FOSCOLO

VARIANTE 13 PA r1 VIA COLLEONI-VIA DIAZ

VARIANTE 16 PR at1 ex COLONIA MONTE FARNO

VARIANTE 16 PR at1 ex COLONIA MONTE FARNO

VARIANTE 39 PARCHEGGIO VIA SANTISSIMA
TRINITA' (MONTE FARNO)

VARIANTE 16 Bis PR AT2 MONTE FARNO

VARIANTE 31 Bis INSEDAMENTI RURALI
RECUPERATI NON A FINI AGRICOLI

VARIANTE 30 ARRAMPICATA (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 ARCIERI (attrezzature sportive)

VARIANTE 37 PARCHEGGIO VALPIANA

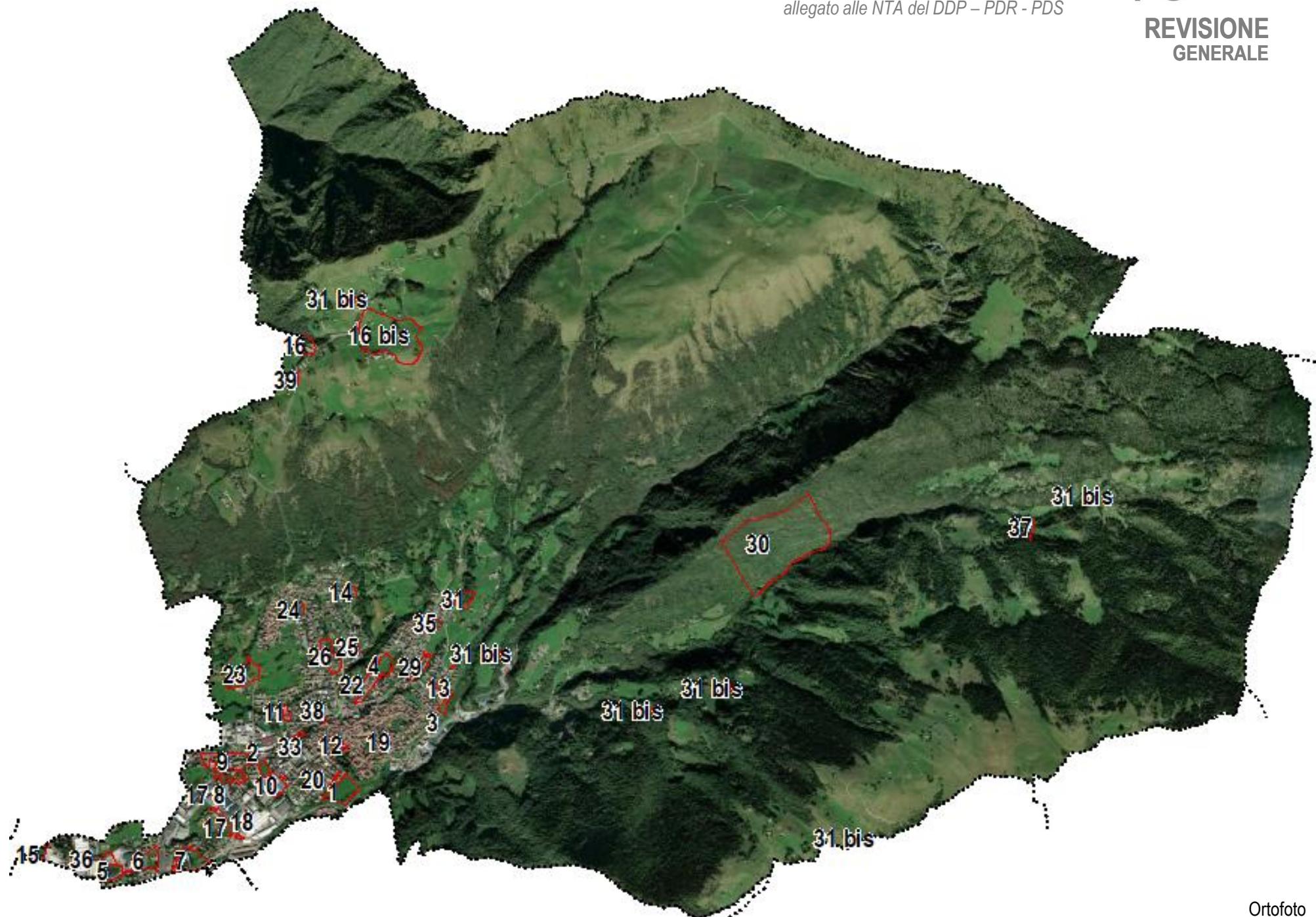
Riclassificazione aree verdi e relativa normativa, con distinzione in «parco urbano» e «verde pubblico attrezzato» per miglior valutazione quantitativa consumo di suolo e BES.

Si sottolinea che comunque tutte le aree a verde previste dal PGT sono state riclassificate quali verde pubblico attrezzato e parco urbano e non solo quelle oggetto di variante.

Modifiche introdotte sia a seguito del recepimento di osservazioni, sia per una miglior definizione della proposta di rigenerazione: si è rivalutato l'ambito in oggetto, proponendo una classificazione delle aree meglio articolata e normata, e indicazioni precise rispetto a parametri dimensionali e volumetria in demolizione, che hanno portato a riconsiderare la necessità di posti auto, rivedendo pertanto la previsione già contenuta nel PGT vigente, di un'area a parcheggio a sud dell'ambito AR1, in aggiunta al parcheggio già esistente.

Modifiche introdotte a seguito del recepimento di osservazioni, relative agli indirizzi di progetto e all'individuazione del serbatoio dell'acquedotto «Monte Farno» per quanto riguarda il PR at2.
Individuazione degli insediamenti rurali recuperati.

Varianti stralciate a seguito del recepimento di osservazioni e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante.



- ✓ La l.r. 31/14 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato» integra e modifica la l.r. 12/05 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, in coerenza sia con la stessa l.r. 12/05 che con la l.r. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.
- ✓ Il PTR (Piano Territoriale Regionale) integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.
- ✓ La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali, per la Provincia di Bergamo tale soglia è fissata tra il 20 e il 25%, mentre per le destinazioni per altre funzioni si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.
- ✓ Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) definisce la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione è pari a quanto indicato dal PTR integrato dal l.r. 31/2014. Al raggiungimento di tale soglia di riduzione concorre ogni nuovo documento di Piano del PGT integrata da una quota aggiuntiva del 5% (art. 65 Regole di Piano del PTCP)

(DdP 0a 1) Il primo gruppo di schede di raffronto riportate di seguito espongono le variazioni proposte; per gli Ambiti di trasformazione (ATR), le schede riportano anche tabelle in cui si evidenzia la variazione del consumo di suolo e la variazione delle superfici urbanizzabili (intese quali aree soggette a trasformazione o a previsioni di edificazioni) elaborate sulla base dei dati richiesti nel modello del PTCP (mod.2_2022), e delle indicazioni contenute nel documento “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, parte del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, che si basa sulla divisione del territorio in superfici libere, urbanizzabili e urbanizzate.

(DdP 0a 1) Gli altri gruppi di schede riguardano le varianti relative ai Piani attuativi, (DdP 0a 2) altre varianti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in questi casi le tabelle esposte evidenziano invece la sola variazione delle superfici urbanizzabili (perché non richiesti dalla Provincia se non per i soli ambiti di trasformazione) tra le due soglie temporali (2014 e 2024) con l’obiettivo di quantificare le superfici con possibilità edificatorie nel 2014 che sono state ricondotte a suolo libero, nel 2024.

Per agevolare il confronto si riportano, per ATR e PA, le schede del PGT vigente seguite dalle schede elaborate per la revisione di PGT già contenute nelle NTA del DdP e del PdR.

Rispetto al dato sul consumo di suolo richiesto dal PTCP, la soglia di riduzione del 25% è stata calcolata come di seguito indicato:

$$\begin{aligned}
 &\text{superficie rese agricole/naturali al 2024} \\
 &\text{superficie urbanizzabili + verde pubblico} > 2500 \text{ mq al 2014}
 \end{aligned}$$

che restituisce una riduzione del consumo di suolo pari al 32,02%. Tale dato esclude dal calcolo le superfici a verde pubblico, in quanto classificate come “parco urbano”, che non prevedendo edificazione di alcun tipo, non concorrono al conteggio del consumo di suolo.

Rispetto alla variazione delle superfici urbanizzabili, risulta una riduzione pari al 50% circa per gli ATR e del 35% circa per i PA (perché in questo caso le aree a verde pubblico maggiori di mq. 2.500 non rientrano nei conteggi).

In totale, il suolo che ha cambiato classificazione, da urbanizzato/urbanizzabile nel 2014 a suolo libero nel 2024, per le ATR, corrisponde a **18.708,95 mq**

VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR)

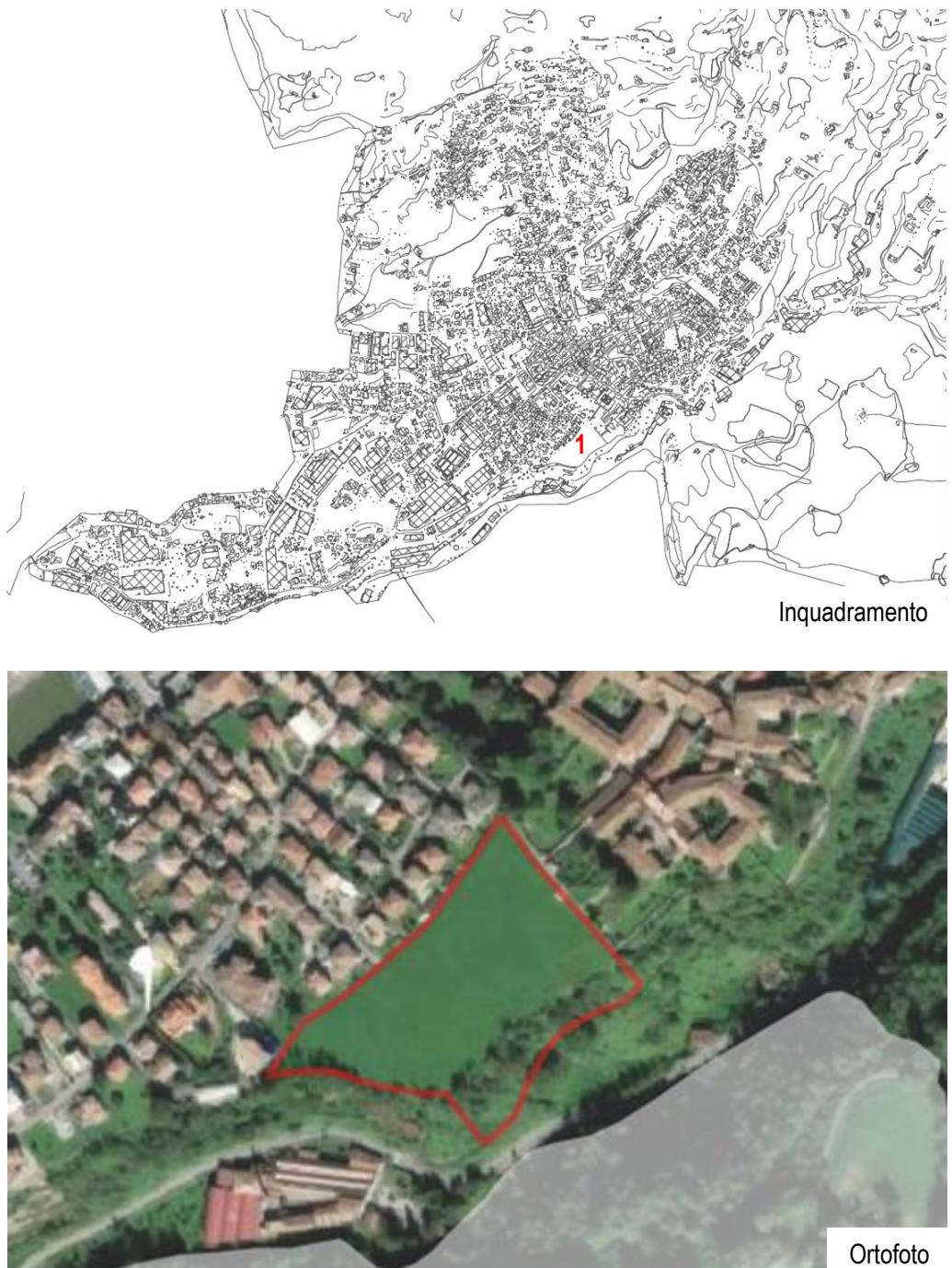
La presente variante riperimbra l'ambito territoriale escludendo una parte già destinata a verde pubblico ed acquisendo ora la destinazione quale Verde Ambientale collocato lungo la scarpata del bordo inferiore posto a sud e inserendo un tratto di area destinata a strada in lato nord; inoltre il verde pubblico rimasto nell'ambito dell'ATR acquisisce la destinazione quale Parco Urbano (art. 5.3 delle NTA del PdS). La superficie viene ridotta di 3.706,63 mq complessivamente.

Viene ridotto anche l'ambito insediativo residenziale e di conseguenza la volumetria che da mc. 6.500 insediabili nell'ambito passa a mc. 4.200.

	ATRr1_2014	ATR r1_2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	21,367.83	17,661.20	-3,706.63
Superficie ambito residenziale	4,503.33	3,410.17	-1,093.16
Superficie verde pubblico/parco urbano	16,050.90	13,209.86	-2,841.04
Superficie strada di previsione	516.22	516.22	0.00
Superficie aree di sosta	297.38	297.38	0.00
Superficie strada esistente	0.00	227.57	227.57
Superficie verde ambientale	0.00	3,934.20	3,934.20
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili	5,316.93	4,223.77	-1,093.16
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP	21,367.83	17,433.63	-3,934.20

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



ATR r1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico
- parco urbano

ATR r1 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



□ Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

■ Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

□ Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

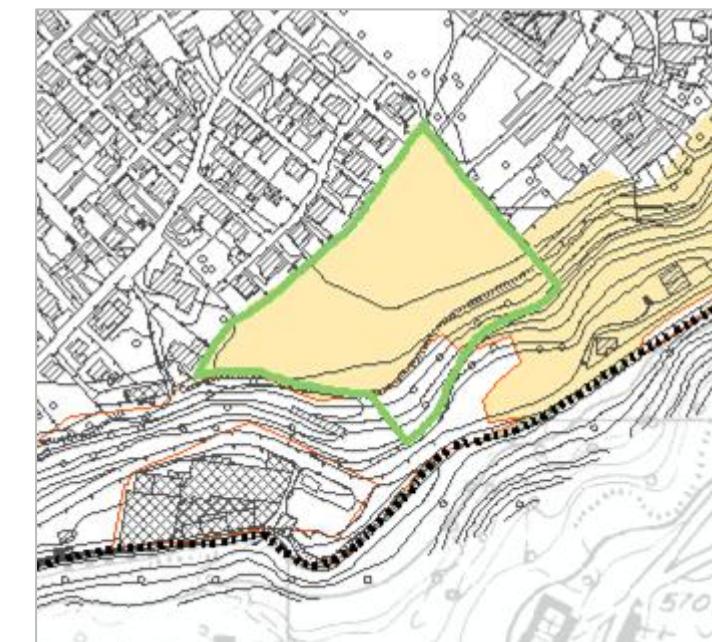
□ Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

■ Elementi di primo livello della RER

■ Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000

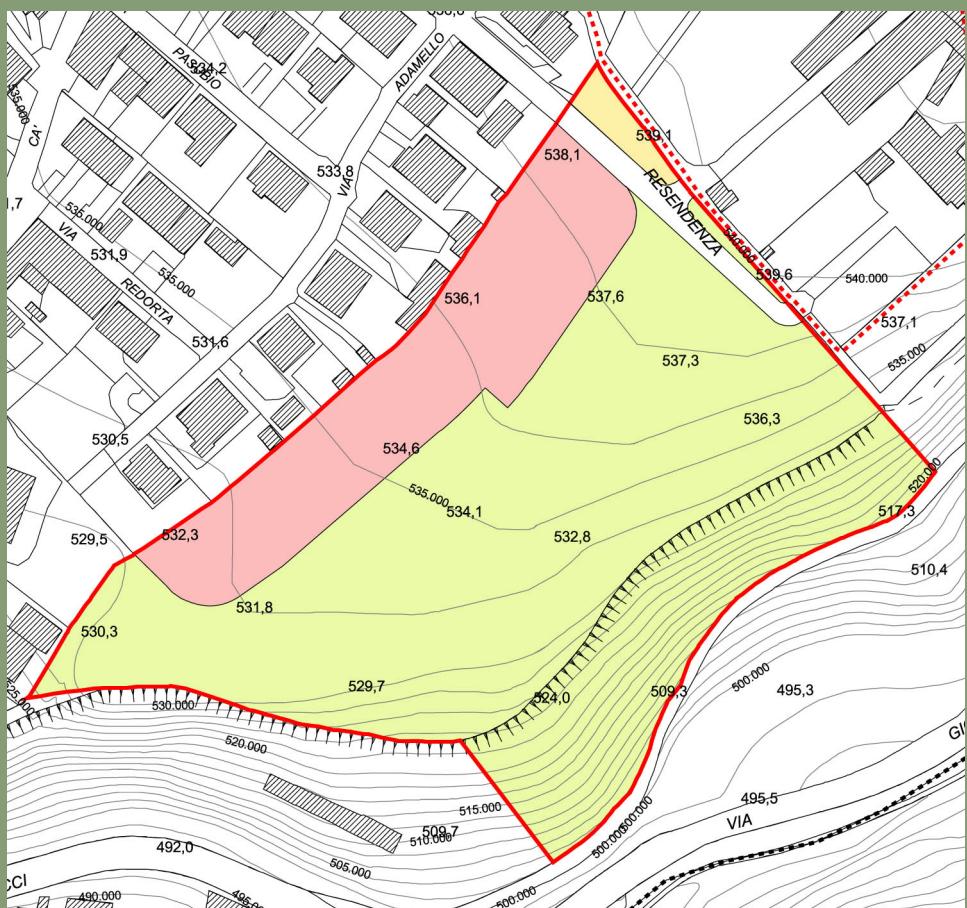


OBIETTIVI DEL Documento di Piano:

Obiettivo del Piano è l'acquisizione di un ampio spazio verde che per la sua collocazione e le sue qualità ambientali diventi complemento e completamento degli spazi verdi e dei servizi che caratterizzano questa parte dell'antico abitato di Gandino, implementando la centralità dell'ambito socio-assistenziale costituito dai servizi collocati tra via del Castello e via Resendenza e andando a costituire un collegamento diretto fra spazi costruiti e spazi aperti superando la barriera dell'edificato fino ad inserirsi nel complesso sistema paesistico ed ecologico del territorio.

LEGENDA

- ambito territoriale di trasformazione
- sedime stradale
- ambito insediativo
- spazi di sosta e parcheggio
- verde pubblico



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 21.367,83
Superficie ambito insediativo	mq. 4.503,33
Volumetria espressa dall'ambito	mc. 7.550,00
Volumetria insediativo nell'ambito	mc. 6.500,00
Diritti volumetrici commerciali	mc. 1.050,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediativo nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici espressi dall'ambito e commerciali oppure provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità di accesso.

- un sistema di alberature lungo l'asse viario verso - la cortina del centro storico

STANDARD URBANISTICI

Arearie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatorientemente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l' ambito di trasformazione come da schema insediativo (in sede di redazione del P.A. dovrà essere localizzato al di fuori dell'ambito insediativo) un ulteriore parcheggio al servizio della residenza non inferiore a mq. 400,00.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:

Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08

Aree boscate L.R. 27/2004

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Sedime stradale
- parco urbano
- Percorsi pedonali di progetto



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 17.661,20
Superficie ambito insediativo	mq. 3.410,17
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 4.770,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,5 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI
art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità di accesso;
- un sistema di alberature lungo l'asse viario verso la cortina del centro storico.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

In sede di redazione del P.A. dovrà essere localizzato al di fuori dell'ambito insediativo un ulteriore parcheggio al servizio della residenza non inferiore a mq 300,00.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:

Classe di fattibilità geologica 4 D.G.R. n° 1566/05 e 7374/08

Aree boscate L.R. 31/2008 art. 42

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI
COMPENSAZIONE E
MITIGAZIONE, IN
AGGIUNTA AGLI
INDIRIZZI DI PROGETTO

Il potenziamento delle formazioni vegetali presenti per arricchire la biodiversità; una migliore qualità del patrimonio vegetale/boschivo per potenziare le funzioni protettive e produttive, con azioni proprie della silvicoltura naturalistica; previsione di barriere filtro al confine dell'ambito insediativo per favorirne l'inserimento nel contesto tutelando l'ambiente circostante.

Vista la rilevanza ecologica per la presenza di elementi di secondo livello della RER, e di stepping stone della REC, si raccomanda una accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete. A tale fine si suggeriscono, a titolo esemplificativo, i seguenti accorgimenti: a) promuovere la varietà degli ambienti naturali per incentivare la circolazione della fauna e delle specie vegetali; b) potenziare i collegamenti naturali lineari all'interno del tessuto costruito; c) un adeguato inserimento paesaggistico e territoriale con particolare riferimento alla morfologia, alle visuali, alle unità paesistiche e all'ambito costruito; d) l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

L'Amministrazione ha ritenuto di non dare più attuazione a quest'ambito di trasformazione in quanto nato circa 15 anni fa con l'approvazione del PGT vigente come proposta per consentire lo spostamento del distributore di carburante e riqualificare l'accesso al centro di Gandino ma che non ha prodotto alcuna proposta in tal senso da parte dei proprietari.

L'area del distributore è stata nel frattempo riqualificata dal gestore dell'impianto, uno spostamento diventa pertanto difficilmente fattibile e si ritiene che non vi sia più necessità di mantenere tali previsioni.

Nell'ottica di una sostenibilità ambientale che vede alcune aree di consistenti dimensioni all'interno del centro abitato ancora «verdi» e utilizzate anche per il pascolo degli animali, oltre che classificate come ambiti agricoli strategici, e stepping stone per la rete ecologica comunale (come proposti dalla presente Revisione di PGT), queste aree assumono la destinazione di ambiti a verde ambientale dove l'agricoltura potrà essere svolta in forma di attività di piccole dimensioni e per la coltivazione di colture tradizionale e piccoli frutti.

Rif. art 33 Nta PdR

	ATRr2_2014	Previsione 2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	5,531.12	0.00	-5,531.12
Superficie ambito insediativo	2,604.05	0.00	-2,604.05
Superficie aree di sosta	320.06	0.00	-320.06
Superficie verde pubblico	954.75	0.00	-954.75
Superficie strada su suolo urbanizzato	526.99	793.23	266.24
Superficie attrezzature collettive	1,125.27	0.00	-1,125.27
Superficie verde ambientale	0.00	4,737.89	4,737.89
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili	5,004.13	0.00	-5,004.13
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP	5,004.13	0.00	-5,004.13

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

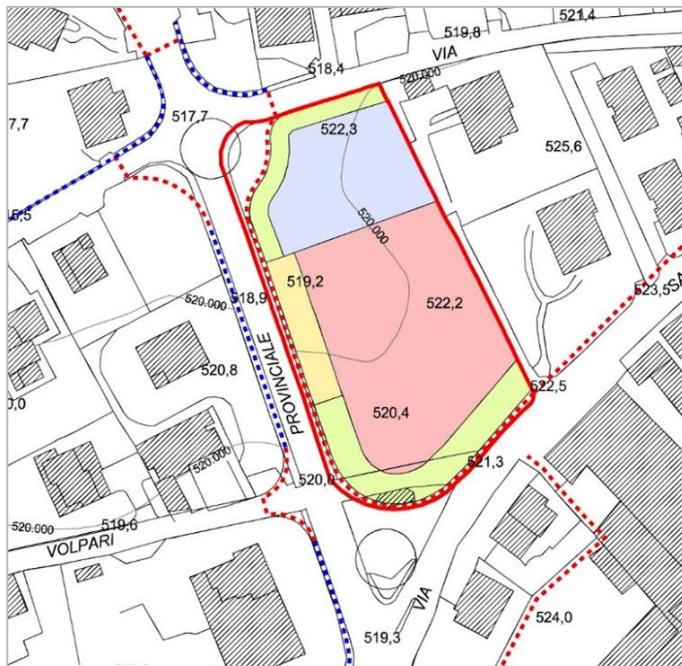
Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



VARIAZIONE SUP. URB.LE %
↓
VARIAZIONE SUP. URB.LE + SUOLO LIBERO %

Ortofoto

ATR r2 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali di progetto
- Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico
- Attrezzature collettive

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B3 di completamento a volumetria definita
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto

AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE

- ambiti V1 di valore ambientale

Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000

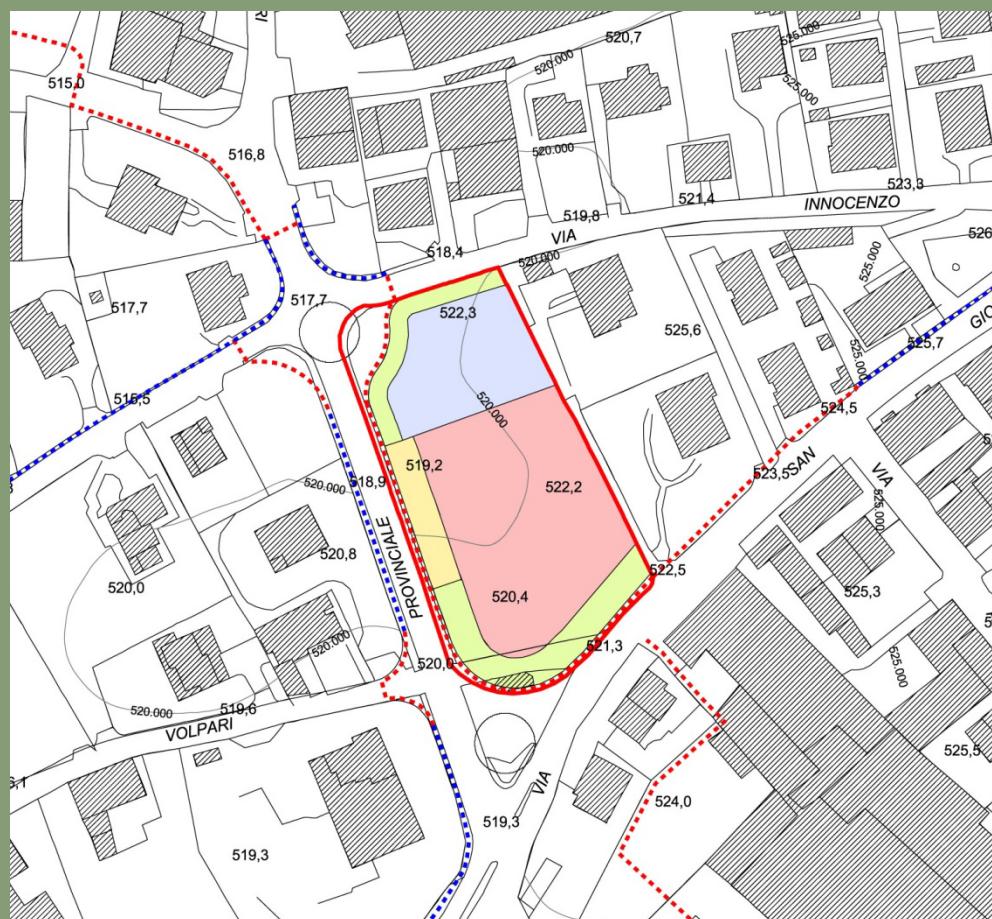


OBIETTIVI Del Documento di Piano:

La previsione dell'Ambito di Trasformazione ha finalità plurieme legate agli obiettivi del Documento di Piano. In primo luogo è finalizzata alla ridefinizione funzionale e paesistico-ambientale dell'accesso principale al centro storico di Gandino, determinando la creazione di una nuova porta urbana. Questo è permesso in primo luogo dallo spostamento del distributore di carburante unitamente alla sistemazione viabilistica e alla realizzazione di un'area opportunamente attrezzata con dotazioni arboree-arbustive. La creazione di una rotonda a raso tra via Provinciale e via S.G.Bosco e di un'altra tra la stessa via Provinciale, via Foscolo e via Innocenzo XI garantisce la messa in sicurezza dell'incrocio sia dal punto di vista carrabile che pedonale. La mobilità dolce, inoltre, è migliorata dalla realizzazione di percorsi protetti volti a connettersi alla rete esistente di collegamento con i servizi principali e il centro storico di Gandino.

LEGENDA

- ambito territoriale di trasformazione
- sedime stradale
- percorsi pedonali di progetto
- percorsi pedonali esistenti
- ambito insediativo
- aree di sosta e parcheggio
- verde pubblico
- attrezzature collettive



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 5.531,12
Superficie ambito insediativo	mq. 2.603,91
Volumetria complessiva insediativo	mc. 4.645,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	9 mt 3 piani FT 3° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI
FACOLTATIVI
art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediativa nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI
IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,80 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un alberatura, un percorso verde e un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il perimetro
- dell'ambito
- un sistema di alberature a completamento dei parcheggi

STANDARD URBANISTICI

Arearie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompto degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli.



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato l'Ambito di Trasformazione r2 localizzato tra via Provinciale e via Innocenzo XI.

La presente variante riorganizza la distribuzione interna all'ambito delle diverse funzioni, al fine di meglio rapportarsi con l'intorno edificato e non.

E' prevista una leggera contrazione dell'ambito insediativo e del verde pubblico che ora assume la classificazione di Parco Urbano (art. 5.3 delle NTA del PdS), e un piccolo aumento dell'area a parcheggio.

La riduzione della superficie dell'ambito territoriale è dovuta soprattutto alla necessità di allontanamento dell'edificato dalla scarpata a valle.

	ATRr3_2014	ATRr3_2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	3,030.13	2,443.67	-586.46
Superficie ambito insediativo	1,133.36	1,121.89	-11.47
Superficie verde pubblico	1,603.67	0.00	-1,603.67
Superficie parco urbano	0.00	1,056.98	1,056.98
Superficie aree di sosta	200.22	264.80	64.58
Superficie verde ambientale	0.00	493.58	493.58
Superficie strada esistente	92.88	0.00	-92.88
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili	2,937.25	1,386.69	-1,550.56
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP	2,937.25	2,443.67	-493.58

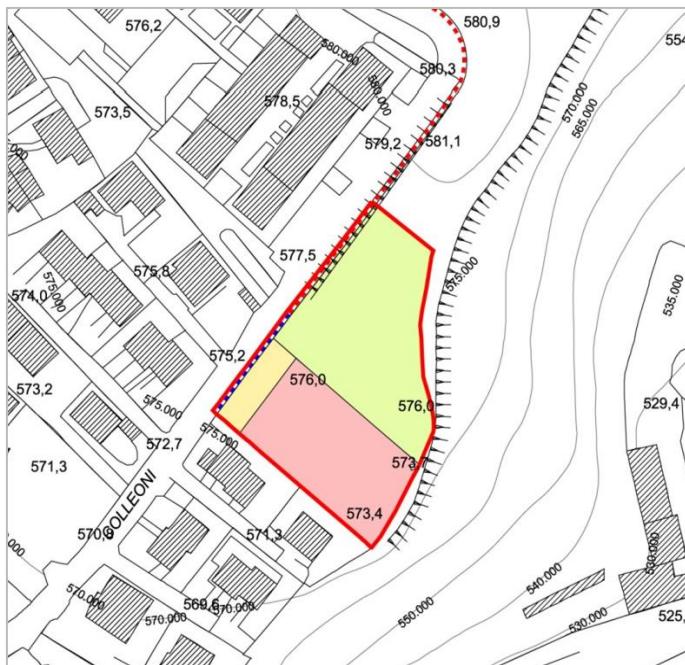
In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



Ortofoto

ATR r3 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico

Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

ATR r3 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

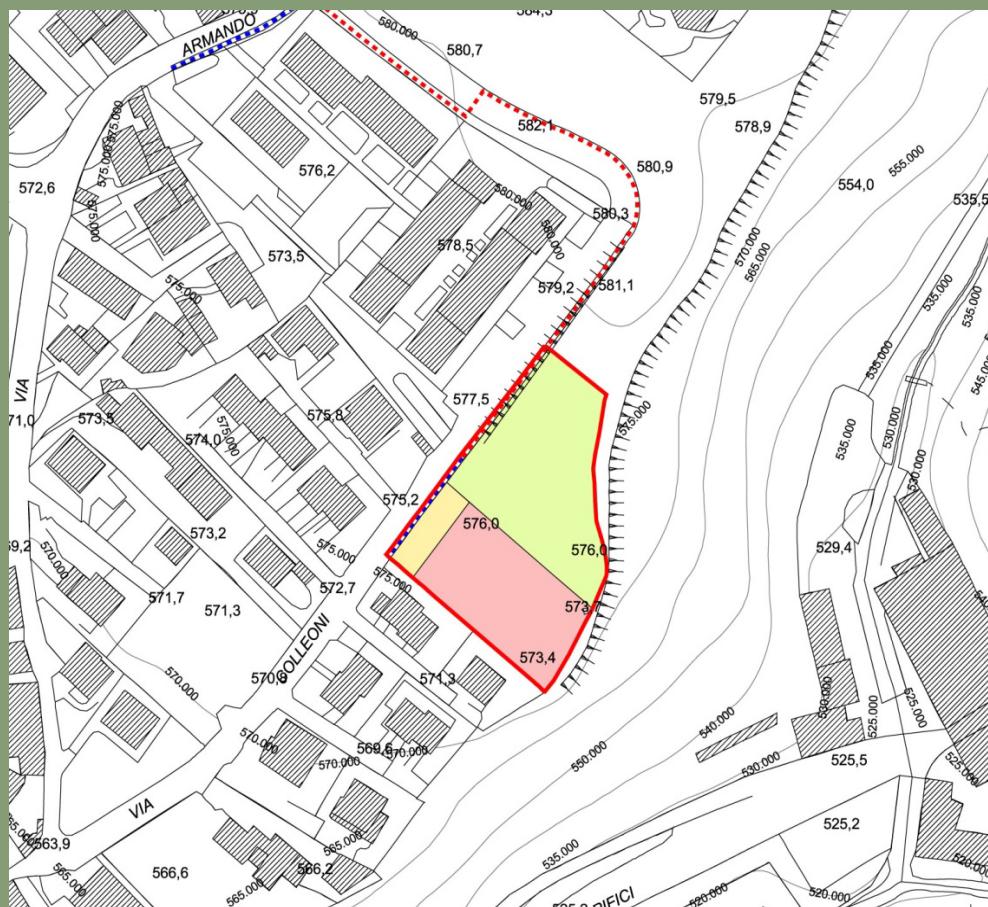
- Ambito di trasformazione
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- parco urbano

scala 1:2.000



OBIETTIVI DEL Documento di Piano

La previsione dell'Ambito di Trasformazione ha finalità plurime legate agli obiettivi del Documento di Piano. In primo luogo è prevista l'acquisizione come verde pubblico di una porzione dell'ambito finalizzata ad incrementare le dotazioni verdi del quartiere residenziale entro cui l'area è collocata. Inoltre la riqualificazione della viabilità veicolare e pedonale e la formazione del parcheggio volge oltre che al miglioramento delle condizioni generali del contesto anche quale servizio al vicino centro storico di Gandino.



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 3.030,13
Superficie ambito insediativo	mq. 1.133,36
Volumetria complessiva insediable	mc 1.615,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI
FACOLTATIVI
art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI
IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un alberatura, un percorso verde e un percorso ciclo-pedonale lungo il perimetro dell'ambito prospettante su Via Colleoni
- la realizzazione del parcheggio alberato sempre sul fronte di Via Colleoni.

Dovrà essere prevista una cortina alberata verso valle dell'ambito insediativo, inoltre in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste azioni volte alla conservazione del paesaggio esistente, evitando processi di compromissione dei terrazzi e balze.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l' ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

LEGENDA

— Ambito di trasformazione

Sedime stradale

Ambito insediativo

Spazi di sosta e parcheggi

parco urbano

— Percorsi pedonali di progetto



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 2.443,67
Superficie ambito insediativo	mq. 1.121,89
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 1.600,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un'alberatura, un percorso verde e un percorso ciclo-pedonale su Via Colleoni lungo il perimetro dell'ambito;
- la realizzazione di un parcheggio alberato sempre sul fronte di Via Colleoni.

Dovrà essere prevista una cortina alberata verso valle dell'ambito insediativo, inoltre in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste azioni volte alla conservazione del paesaggio esistente, evitando processi di compromissione dei terrazzi e balze.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompoimento degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI
COMPENSAZIONE E
MITIGAZIONE, IN
AGGIUNTA AGLI
INDIRIZZI DI PROGETTO

Vista la rilevanza ecologica, si raccomanda una accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete.

CONDIZIONI D'OBBLIGO

Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionario, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

Condizioni d'obbligo per opere edili

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi

La presente variante riguarda l'ambito di trasformazione di Via Custoza, per la cui realizzazione, il PGT vigente prevede che si debba allargare Via Custoza e realizzare un nuovo breve tratto stradale di collegamento tra via Custoza e via Sentiero Lungo, ritenuto l'ambito non sufficientemente servito per il passaggio di ulteriore carico insediativo. Queste previsioni, ritenute però di difficile attuazione, e ancor di più se assegnate a privati non proprietari delle aree ricomprese nell'ATR, sono state modificate sostituendo l'allargamento della via con una fascia di rispetto stradale lungo tutta la Via Custoza, e mantenendo comunque il nuovo tratto stradale, svincolandolo dagli obblighi previsti dall'ATR r4. È importante sottolineare che lungo Via Custoza è stato localizzato un nuovo tratto di Reticolo Idrico Minore che ha imposto lo spostamento e la riduzione dell'ambito insediativo, di conseguenza è stata diminuita anche la volumetria prevista, passando da 5.500 mc a 4.200 mc. In linea con quanto richiesto dalle proprietà. Il verde pubblico acquisisce la classificazione quale Parco Urbano (art. 5.3 delle NTA del PdS).

Da ultimo è stata inserita l'obbligatorietà della cessione di un'area per la realizzazione di un accesso carrabile al parco della Casa di Riposo, attraverso l'allargamento del l'attuale percorso pedonale esistente.

	ATRr4_2014	ATRr4_2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	11,208.01	11,229.85	21.84
Superficie ambito insediativo	5,423.51	4,266.45	-1,157.06
Superficie aree di sosta	333.10	0.00	-333.10
Superficie verde pubblico	3,379.47	0.00	-3,379.47
Superficie parco urbano	0.00	5,857.98	5,857.98
Superficie verde ambientale	1,556.31	1,083.58	-472.73
Superficie allargamento stradale	0.00	21.84	21.84
Superficie strada di previsione	515.62	0.00	-515.62
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili	6,272.23	4,266.45	-2,005.78
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP	11,208.01	11,208.01	0.00

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili

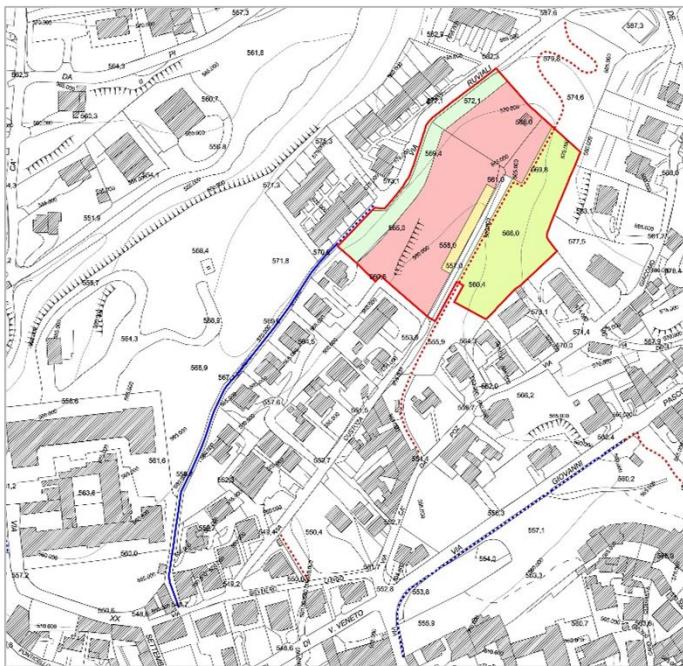
VARIAZIONE SUP. URB.LE
%
↑
-31.98
↓
VARIAZIONE SUP. URB.LE
+ SUOLO LIBERO %



Inquadramento

Ortofoto

ATR r4 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico
- Verde ambientale

ATR r4 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



□ Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

■ Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

□ Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

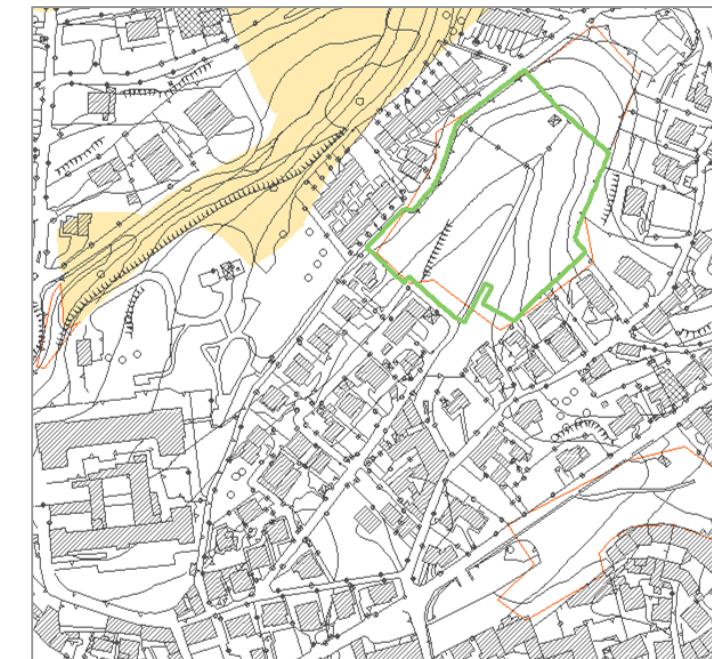
□ Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

■ Elementi di primo livello della RER

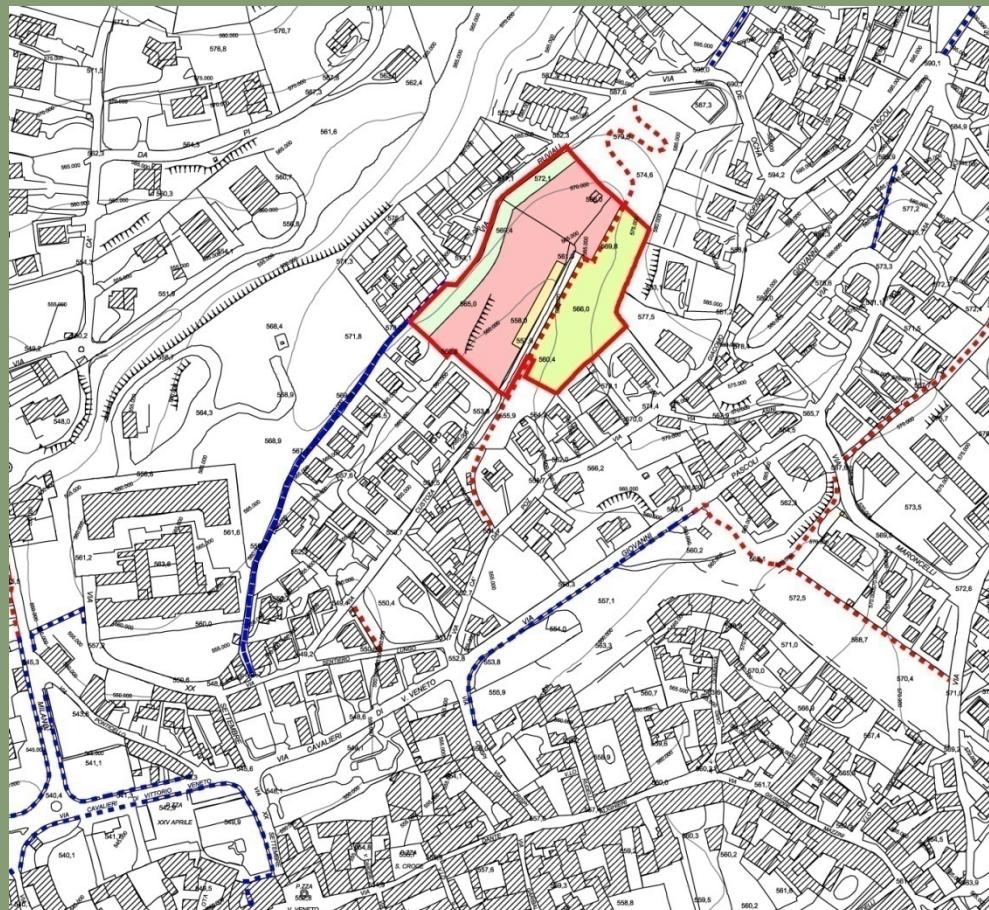
■ Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



OBIETTIVI DEL Documento di Piano:

Gli obiettivi del documento di Piano sono legati alla riqualificazione del quartiere residenziale in cui si colloca l'ambito di trasformazione attraverso interventi di riqualificazione dell'intero tratto di Via Custoza, la dotazione di parcheggi per l'intera area e la dotazione, con la disponibilità pubblica dell'area verde, di un sistema di collegamento con Cirano.



LEGENDA

- ambito territoriale di trasformazione
- |||| sedime stradale
- percorsi pedonali di progetto
- percorsi pedonali esistenti
- pink ambito insediativo
- yellow aree di sosta e parcheggio
- light green verde pubblico
- lightest green verde ambientale

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 11.208,01
Superficie ambito insediativo	mq. 5.423,51
Volumetria complessiva insediable	mc 5.500,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI
FACOLTATIVI
art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica B.
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI
IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,20 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità di accesso all'area

- la realizzazione del parcheggio che dovrà essere opportunamente alberato

L'intero intervento è subordinato alla realizzazione dell'allargamento stradale del tratto terminale di Via Custoza e della nuova strada di accesso al quartiere nel tratto iniziale sempre di Via Custoza esterni al perimetro dell'ATR e alla relativa cessione delle aree. La realizzazione e i costi di tali interventi sono a carico dell'ATR e potranno essere realizzati oltre che a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria anche a scompenso degli eventuali standard urbanistici per i quali è dovuta la monetizzazione.

Le volumetrie esterne all'ATR e derivanti dalle aree finalizzate all'allargamento stradale di Via Custoza e al nuovo tratto stradale potranno essere insediate nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,20 mc/mq.

STANDARD URBANISTICI

Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- parco urbano
- Verde ambientale



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 11.229,85
Superficie ambito insediativo	mq. 4.266,45
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 4.200,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,5 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5_LR 12/05

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.
Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:
- la viabilità di accesso all'area
- la viabilità di accesso al parco di pertinenza della casa di riposo
- la realizzazione di un parcheggio, opportunamente alberato.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.
La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Maggiore o Minore (RIM) R.D. n. 3267/1923 artt. 1 e 7 - L.R. 31/2008 art. 44.

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI
COMPENSAZIONE E
MITIGAZIONE, IN
AGGIUNTA AGLI
INDIRIZZI DI PROGETTO

Sono consigliati interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti; la progettazione di aree verdi, pubbliche e private, privilegiando l'impiego di specie autoctone; la realizzazione di fasce tamponi utili per tutelare e incrementare la biodiversità e per l'ombreggiamento dell'ambito insediativo e barriere filtro al confine dell'ambito insediativo per favorirne l'inserimento nel contesto tutelando l'ambiente circostante.



PGT Documento di Piano Ambiti di trasformazione

scala 1:5000

L'ambito produttivo di Via Manzoni attualmente destinato al 50% quale artigianale e industriale e per l'altro 50% quale attrezzature comuni, con la presente variante viene uniformato nella destinazione produttiva.

Gli interventi consentiti dovranno riguardare attività orientate alla sostenibilità ambientale quali il recupero e il riciclaggio dei rifiuti, lo sviluppo e la produzione di tecnologie innovative per la produzione di energia (fotovoltaico ecc.); è consentita la realizzazione di una struttura di SLP (superficie linda di pavimento) pari a mq. 1.000.

L'amministrazione si riserva in fase di approvazione del Piano Attuativo di poter valutare le proposte che perverranno e definirle con la parte proponente.

La presente variante non comporta né riduzione né consumo di suolo.

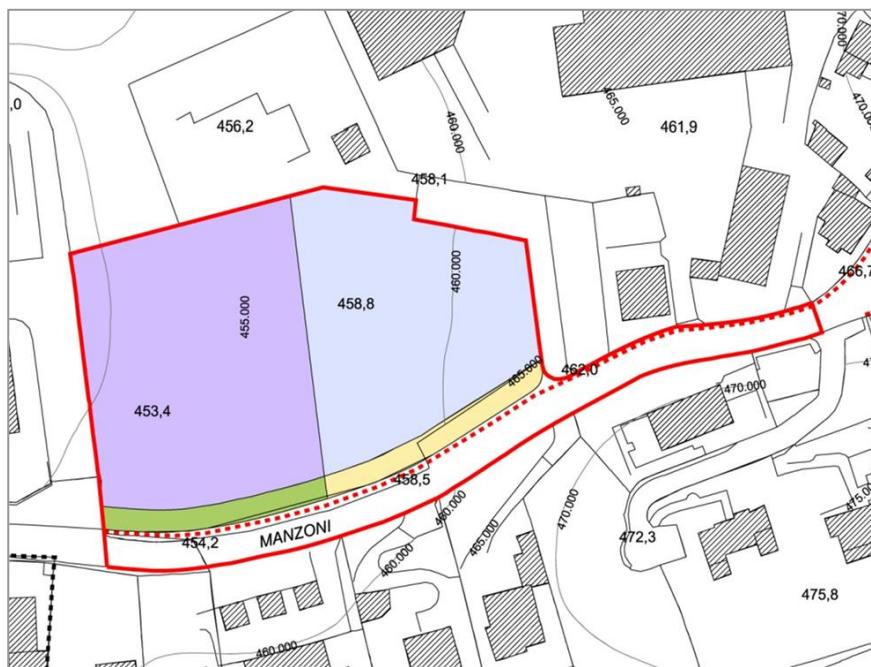
	ATRp1_2014	ATRp1_2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	10,629.60	8,628.84	-2,000.76
Superficie ambito produttivo	4,393.08	7,875.16	3,482.08
Superficie aree di sosta	390.70	390.70	0.00
Superficie verde privato	362.98	362.98	0.00
Superficie attrezzature collettive	3,482.08	0.00	-3,482.08
Superficie strada esistente	2,000.76	0.00	-2,000.76
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo	8,628.84	8,628.84	0.00
superfici urbanizzabili			
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini	8,628.84	8,628.84	0.00
PTCP			

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



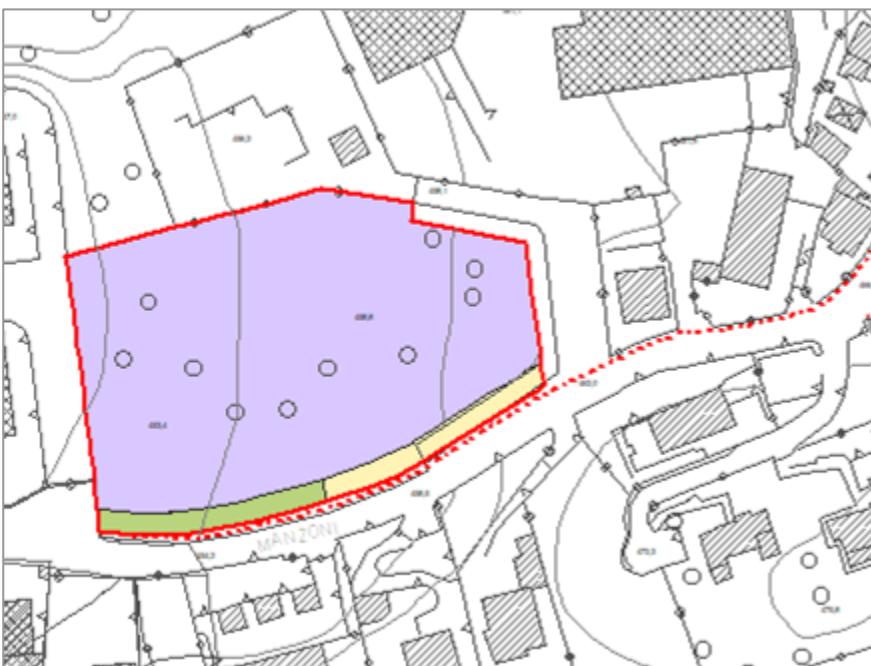
ATR p1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Percorsi pedonali di progetto 2012
- Sedime stradale
- Ambito produttivo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde privato
- Attrezzature collettive

ATR p1 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



□ Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

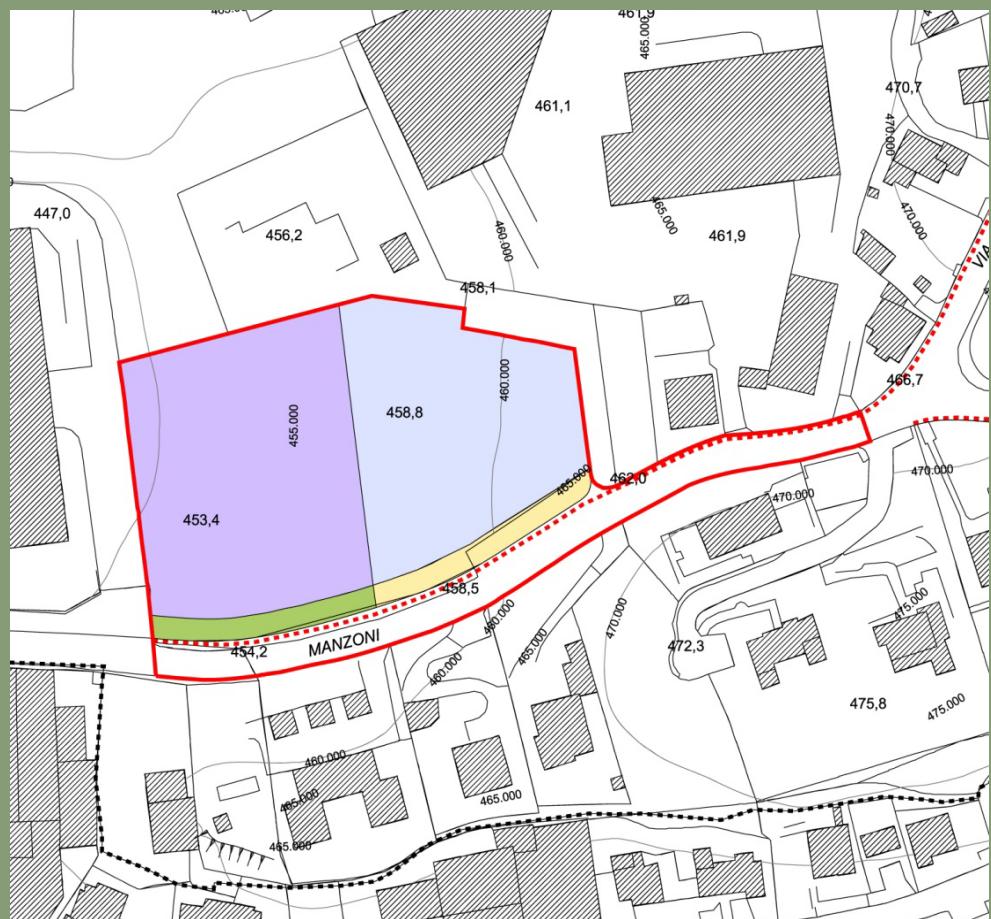
Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



OBIETTIVI DEL Documento di Piano:

La previsione dell'Ambito di Trasformazione è finalizzata alla riqualificazione funzionale e paesistico-ambientale di una parte di via Manzoni (in continuità con le previsioni relative all'ATR_c1), determinando la creazione di una nuova porta urbana nella porzione meridionale del territorio comunale. Oltre alla sistemazione della sede stradale l'intervento prevede la dotazione di percorsi ciclopedinale volti a migliorare la rete complessiva presente nel tessuto urbano. Unitamente a questo si andranno ad incrementare le aree destinate a servizi di pubblico interesse.



LEGENDA

- ambito territoriale di trasformazione
- sedime stradale
- percorsi pedonali di progetto
- ambito insediativo
- aree di sosta e parcheggio
- attrezzature collettive
- verde privato

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 10.629,00
Superficie ambito insediativo	mq. 4.392,75
Superficie londa di pavimento insediable	mq. 3.075,00
Rapporto di copertura	65% ambito insediativo
Altezza massima	8 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Produttivo.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il tratto di Via Manzoni fino al confine con l'ambito dell'ATR_c1
- la realizzazione del parcheggio opportunamente alberato.

STANDARD URBANISTICI

Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l' ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompto degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli.

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Ambito produttivo
- Sedime stradale
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde privato
- Percorsi pedonali di progetto



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 8.632,13
Superficie ambito insediativo	mq. 7.875,80
Superficie linda di pavimento insediatibile	mq 1.000,00
Rapporto di copertura	65% ambito insediativo
Altezza massima	9 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Produttivo.

Gli interventi consentiti dovranno riguardare attività orientate alla sostenibilità ambientale quali il recupero ed il riciclaggio dei rifiuti, lo sviluppo e la produzione di tecnologie innovative per la produzione di energia (fotovoltaico, ecc...). L'Amministrazione si riserva in fase di approvazione del P.A. di poter valutare le proposte che perverranno e definirle con la parte proponente.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il tratto di Via Manzoni esterno al P.A..
- la realizzazione di un parcheggio opportunamente alberato.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompto degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area è attraversata da:

Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Maggiore o Minore (RIM) R.D. n. 3267/1923 artt. 1 e 7 - L.R. 31/2008 art. 44.

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Sono consigliati interventi di mitigazione e compensazione con l'inserimento di elementi permeabili che frammentino le tessere produttive, creando una sorta di percorsi verdi all'interno dell'ambito. L'intervento necessita di un inserimento paesaggistico delle strutture, soprattutto sul fronte sud, anche con la creazione di parcheggi alberati privilegiando l'impiego di specie autoctone, con l'obiettivo di perseguire il minor impatto possibile dal punto di vista percettivo, garantendo l'efficienza dell'impianto produttivo. L'utilizzo di barriere filtro al confine dell'ambito produttivo può favorirne l'inserimento nel contesto, tutelando l'ambiente circostante.

L'Amministrazione ha ritenuto di non dare più attuazione alla previsione della realizzazione di una media struttura di vendita di tipo alimentare in quest'area che assumerà la destinazione a verde ambientale, ad eccezione della parte edificata per la quale si conferma la destinazione residenziale. Anche per quest'area nessuna proposta è stata avanzata in tal senso negli ultimi 10/15 anni. Come per la precedente ATR r2, nell'ottica di una sostenibilità ambientale che vede alcune aree di consistenti dimensioni all'interno del centro abitato ancora «verdi» e ancora utilizzate anche per il pascolo degli animali, oltre che classificate ambiti agricoli strategici e stepping stone per la rete ecologica comunale, come proposti dalla presente variante, queste aree assumono la destinazione di ambiti a verde ambientale dove l'agricoltura potrà essere svolta in forma di attività di piccole dimensioni e per la coltivazione di colture tradizionale e piccoli frutti. Rif. art 33 Nta PdR

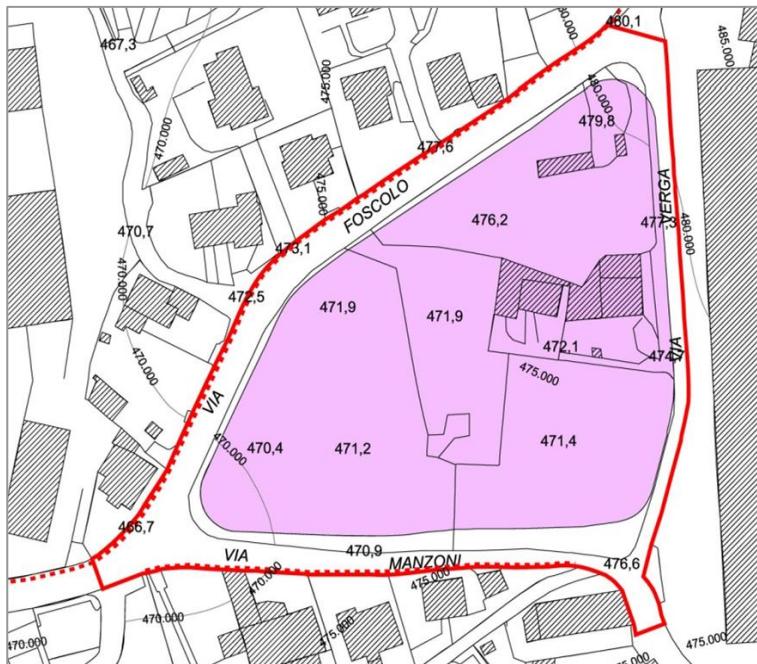
ATRc1_2014 Previsione 2024 Differenza mq

Superficie territoriale ambito ATR	14,733.46	0.00	-14,733.46	
Superficie ambito commerciale	9,277.04	0.00	-9,277.04	
Superficie edificata	1,145.14	0.00	-1,145.14	
Superficie strada esistente	3,337.85	3,337.85	0.00	
Superficie allargamento stradale di previsione su suolo urbanizzato	973.43	1,195.83	222.40	
Superficie ambito V1 verde di valore ambientale	0.00	9,052.22	9,052.22	VARIAZIONE SUP. URB.LE %
Superficie ambito B1 di contenimento allo stato di fatto	0.00	1,147.56	1,147.56	
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili	9,277.04	0.00	-9,277.04	-100.00
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP	9,277.04	0.00	-9,277.04	-100.00
In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo				VARIAZIONE SUP. URB.LE + SUOLO LIBERO %
Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili				



Ortofoto

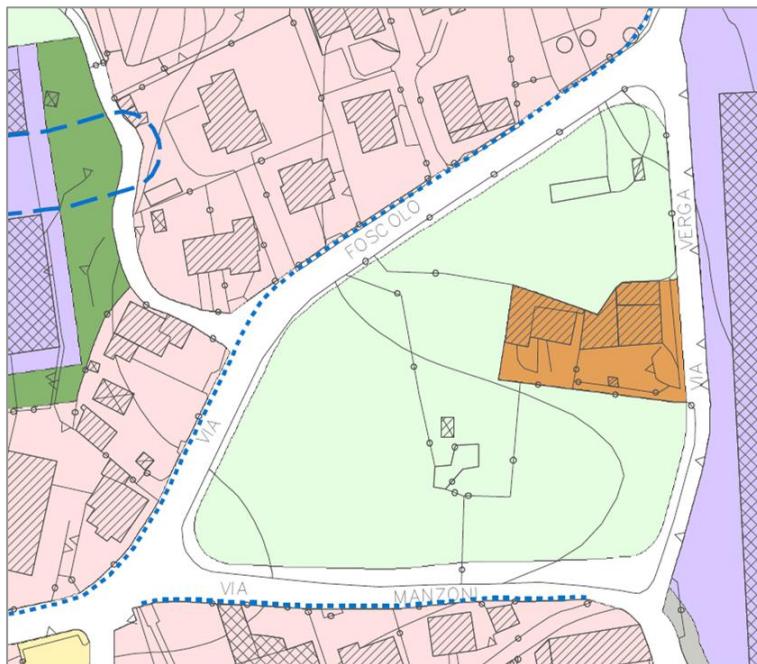
ATR c1 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
 - Percorsi pedonali di progetto
 - Sedime stradale
 - Ambito commerciale

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

-  ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 -  ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche
 -  ambiti B2 di completamento

AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE

- ambiti V1 di valore ambientale
 - ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali

VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI

- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 -  classe di fattibilità geologica quattro
 - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto

scala 1:2.000



ELEMENTI DEL PTCP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

The logo for Alpeaggi (PTCP) is located in the top right corner. It consists of a red square with a diagonal line from the top-left corner to the bottom-right corner, followed by the text "Alpeaggi (PTCP)" in a black sans-serif font.

Altri Ambiti

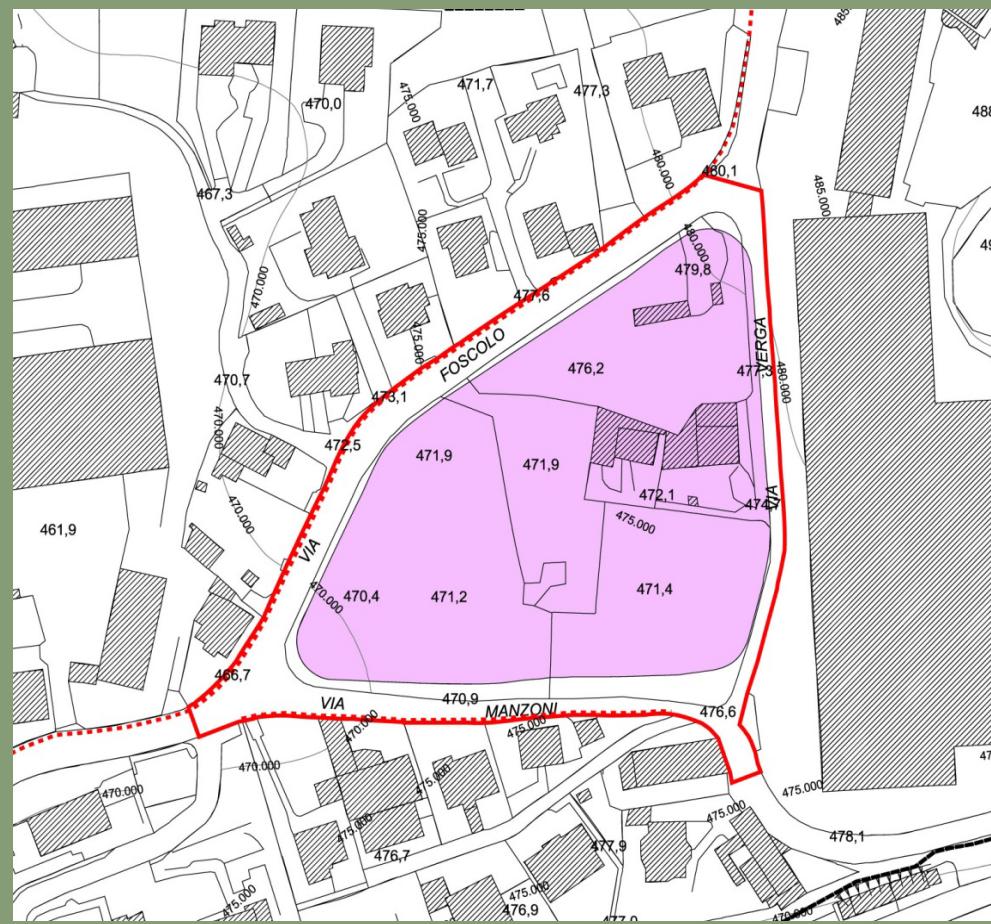
- ## Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER
 - Elementi di secondo livello della RE

OBIETTIVI DEL Documento di Piano:

Gli obiettivi del documento di piano sono finalizzati alla riqualificazione funzionale e paesistico-ambientale di una parte di via Manzoni (in continuità con le previsioni relative all'ATR_p1), determinando la creazione di una nuova porta urbana nella porzione meridionale del territorio comunale. Oltre alla sistemazione della sede stradale l'intervento prevede la dotazione di percorsi ciclopoidenali volti a migliorare la rete complessiva presente nel tessuto urbano.



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 14.733,46
Superficie ambito insediativo	mq. 10.423,00
Superficie linda di pavimento insediabile	mq. 5.000,00
Superficie di vendita massima consentita	mq. 1.500,00
Rapporto di copertura	50% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme sulle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Prevalente: Commerciale
Complementare: Paracommerciale
Terziario

Tale ambito di trasformazione è classificato come area per medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq) anche in forma unitaria, ovvero una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali, siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di

distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con aree accessorie e servizi gestiti anche unitariamente. All'interno della struttura unitaria potranno insediarvi attività commerciali di tipo media struttura di vendita (alimentare e non alimentare) e vicinato. La somma delle superfici di vendita dai singoli esercizi insediati in tale struttura non potrà superare 1.500 mq.

Qualora il piano attuativo preveda la realizzazione di una struttura di vendita di forma unitaria, è ammesso l'insediamento di attività paracommerciali nel limite di 150 mq di superficie utile per esercizio.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione. Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il tratto di Via Foscolo e di Via Manzoni fino al confine con l'ambito dell'ATR_p1 ed a questo opportunamente collegato
 - la realizzazione di quinte alberate sui due fronti stradali;
 - la realizzazione dei parcheggi opportunamente alberati.

STANDARD URBANISTICI

Fermo restando parametri più restrittivi previsti dalle norme sulle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire non potrà essere inferiore al 180% della superficie di vendita di cui il 150% destinata a parcheggi

In sede di definizione del piano attuativo l'Amministrazione potrà valutare di incrementare le superfici destinate a verde. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomposto degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:
Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08
Zona di salvaguardia di pozzi e sorgenti (200mt)

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato l'Ambito di Trasformazione c1 localizzato tra via Foscolo e via Manzoni.



PGT Documento di Piano Ambiti di trasformazione

SINTESI RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO ATR

Il risultato complessivo rispetto agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per il comune di Gandino, come da tabella riepilogativa, indica una riduzione del **32,02%** calcolata con il seguente rapporto percentuale:

superficie rese agricole/naturali al 2024
superfici urbanizzabili + verde pubblico > 2500 mq al 2014

TABELLA RIEPILOGO ATR

Destinazione	ATR	Superficie urbanizzabile+suolo libero 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile +suolo libero 2024 (mq)	Differenza (mq) (superficie resa agricola al 2024)
residenziale	ATRr1	21,367.83	17,433.63	-3,934.20
residenziale	ATRr2	5,004.13	0.00	-5,004.13
residenziale	ATRr3	2,937.25	2,443.67	-493.58
residenziale	ATRr4	11,208.01	11,208.01	0.00
	sommano	40,517.22	31,085.31	-9,431.91

produttiva	ATRp1	8,628.84	8,628.84	0.00
commerciale	ATRc1	9,277.04	0.00	-9,277.04
	sommano	17,905.88	8,628.84	-9,277.04

totale ATR

58,423.1

39,714.15

-18,708.94

riduzione consumo di suolo = aree resse agricole 2024 / tot sup. urb.le + verde pubblico 2014 *100	18,708.94	32.02%	[(18.708,95) / 58.423,10]*100
--	------------------	---------------	-------------------------------

SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE ATR

Il risultato complessivo rispetto alla variazione della superficie urbanizzabile negli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per il comune di Gandino è di seguito riepilogato: per gli ambiti residenziali la riduzione di suolo urbanizzabile è pari al 49,43%, mentre per la destinazione commerciale è del 100,00 %, con una riduzione complessiva del 50,57 %. L'ambito produttivo è confermato e non sono previste riduzioni.

TABELLA RIEPILOGO ATR

Destinazione	ATR	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Differenza (mq) (superficie resa agricola al 2024)	Variazione sup. urb.le %
residenziale	ATRr1	5,316.93	4,223.77	-1,093.16	-20.56
residenziale	ATRr2	5,004.13	0.00	-5,004.13	-100.00
residenziale	ATRr3	2,937.25	1,386.69	-1,550.56	-52.79
residenziale	ATRr4	6,272.23	4,266.45	-2,005.78	-31.98
	sommano	19,530.54	9,876.91	-9,653.63	-49.43

produttiva	ATRp1	8,628.84	8,628.84	0.00	0.00
commerciale	ATRc1	9,277.04	0.00	-9,277.04	-100.00
	sommano	17,905.88	8,628.84	-9,277.04	-51.81
	totale ATR	37,436.4	18,505.75	-18,930.67	-50.57

**VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE
PIANI ATTUATIVI**

La variante interessa un'area all'ingresso del comune lungo via Provinciale, al confine con il Comune di Leffe, caratterizzata da un'edificazione prevalentemente residenziale ma con la presenza di edifici a carattere produttivo anche di notevoli dimensioni.

Attualmente il PGT assoggetta a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato buona parte dell'ambito.

Tra le motivazioni che avevano portato con il PGT 2012 ad assoggettare l'area a strumenti edilizi di controllo dello sviluppo dell'eventuale nuova edificazione, vi erano la pessima accessibilità e le pendenze rilevanti dei terreni, al fine di superare soprattutto i problemi legati all'accesso e alla distribuzione interna.

La situazione è rimasta inalterata, nessuna proposta è stata avanzata al fine della risoluzione dei problemi evidenziati. Alla luce della situazione si ritiene che non possa essere concessa nessuna nuova edificazione fintanto che non pervengano proposte in tal senso, da parte delle proprietà che interessino parzialmente o totalmente l'ambito perimetrato, che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale (attraverso piani attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che definiranno i parametri urbanistici ed edilizi) e con successiva variante al PGT.

L'ambito viene pertanto assoggettato a CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (B1) con le seguenti prescrizioni: sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

Non sono inoltre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non degli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

La presente variante comporta un risparmio del consumo di suolo pari a mq 10.248,97.

PRu1 e ambiti circostanti

	2014	2024	Differenza mq
superficie ambito insediativo PRu1	5 080,77	0,00	-5 080,77
superficie ambito edificato	4 693,75	4 693,75	0,00
superficie verde pubblico PRu1 (V1)	1 249,46	0,00	-1 249,46
superficie fasce di rispetto PRu1	271,99	0,00	-271,99
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo PRu1	6 330,23	0,00	-6 330,23
B4 PCC (FUORI DA PRu1)	3 918,74	0,00	-3 918,74
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	3 918,74	0,00	-3 918,74
Totale voci sup. che concorre al consumo di suolo	10 248,97	0,00	-10 248,97

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

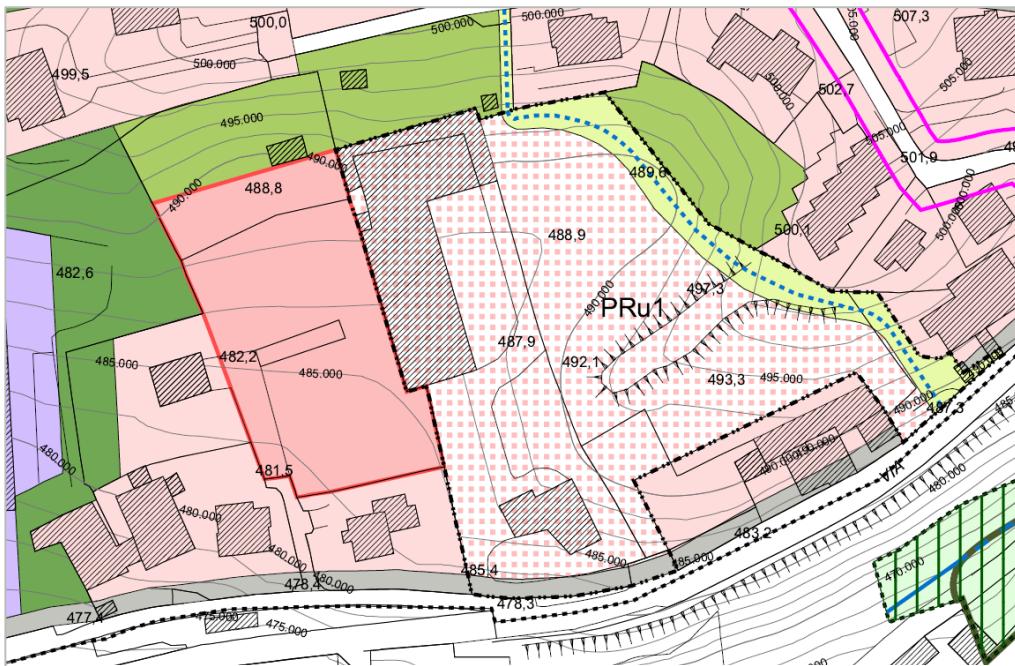


Inquadramento

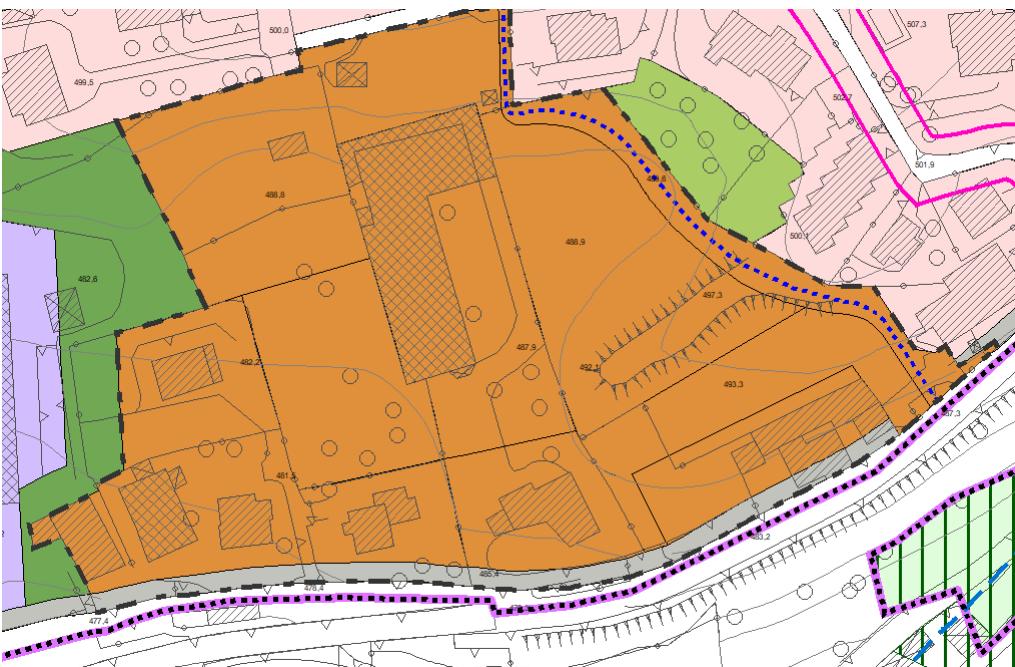


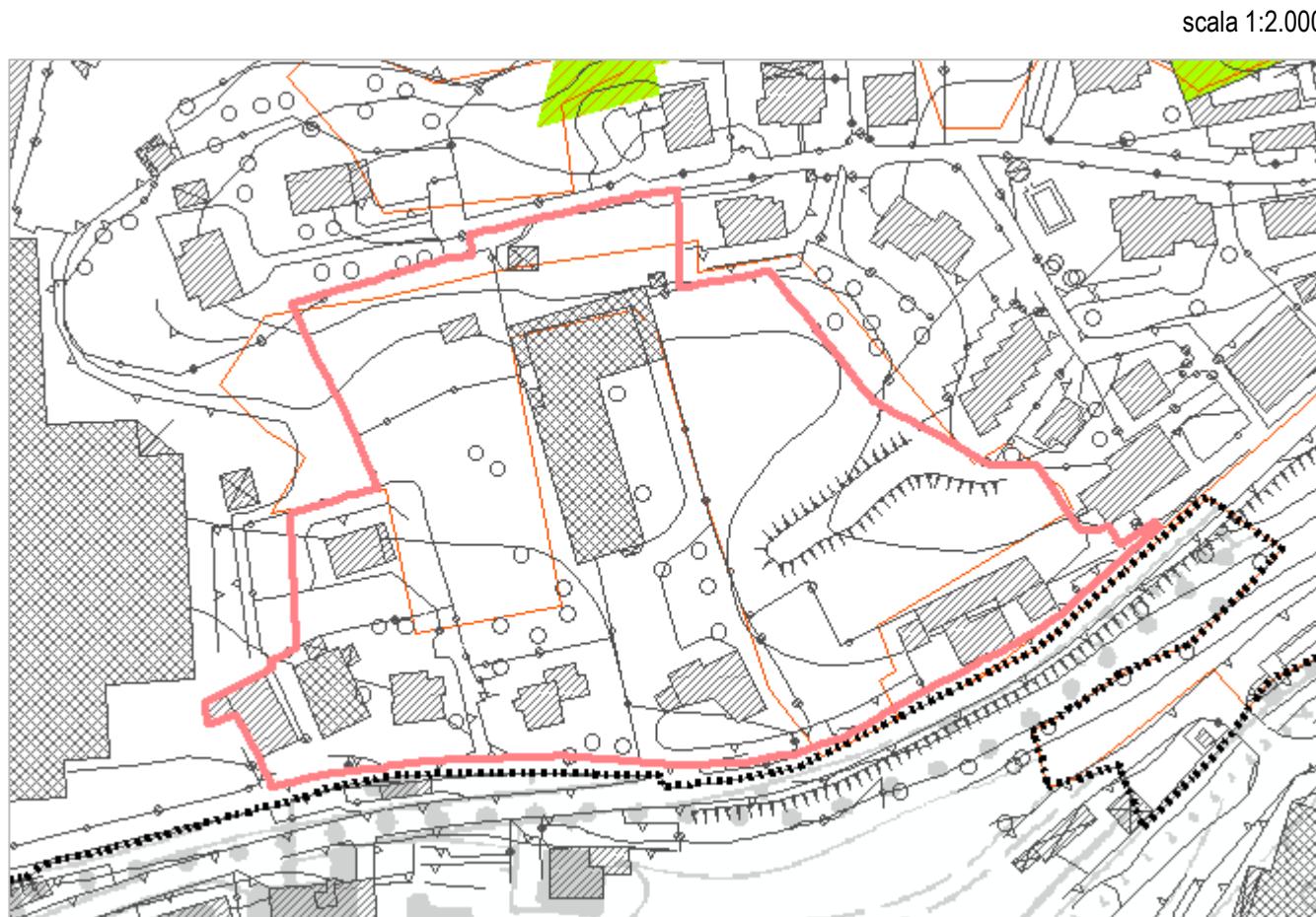
Ortofoto

PRu 1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000





Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

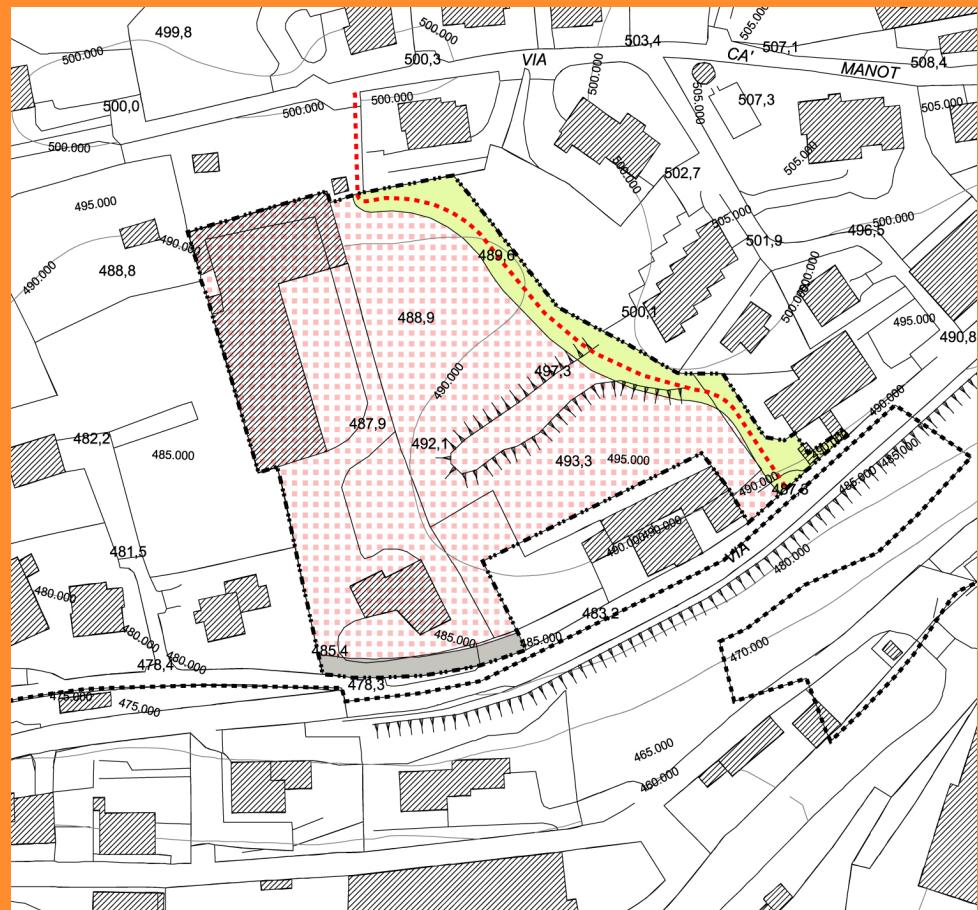
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

LEGENDA

- ambito territoriale Piano Attuativo
- percorsi pedonali di progetto
- ambito insediativo
- verde pubblico
- fascia di rispetto



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito mq. 11.295,96
 Superficie ambito insediativo mq. 9.774,52
 Volumetria Complessiva insediatibile mc. 14.000,00

- Expressa dall'area 80%
- Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%

mc 11.200,00

35% ambito insediativo

9 mt

3 piani FT

3° P. mansardato

Rapporto di copertura

Altezza massima

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto-

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.

I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,60 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità di accesso all'area ed in modo particolare dovrà porre attenzione allo sbocco su Via Provinciale
- Il percorso pedonale di collegamento con Via Ca' Manot
- Il percorso pedonale nel tratto lungo via Provinciale.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRU.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:
 Vincolo di tutela ambientale art 142 del D. Igs. 42/2004 (ex L. 431/85)
 Zona di salvaguardia di pozzi e sorgenti (200mt).



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 1 localizzato in via Provinciale.



**PGT Piano delle Regole
Piani di Recupero urbano**

La variante propone per l'ambito residenziale, assoggettato dal vigente PGT a Piano di Recupero Urbano, la classificazione in due distinti ambiti residenziali B4 soggetti a PCC per facilitarne l'eventuale realizzazione.

Il perimetro complessivo viene leggermente modificato escludendo il piccolo capannone e classificandolo come l'area adiacente residenziale, di contenimento allo stato di fatto, e spostando lateralmente in area libera il parcheggio mentre per la parte verso ovest si esclude il parcheggio e si prolunga il percorso pedonale verso Via Ca' Volpari; tale prolungamento è escluso dagli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

La presente variante comporta un risparmio di suolo pari a mq 95,84.

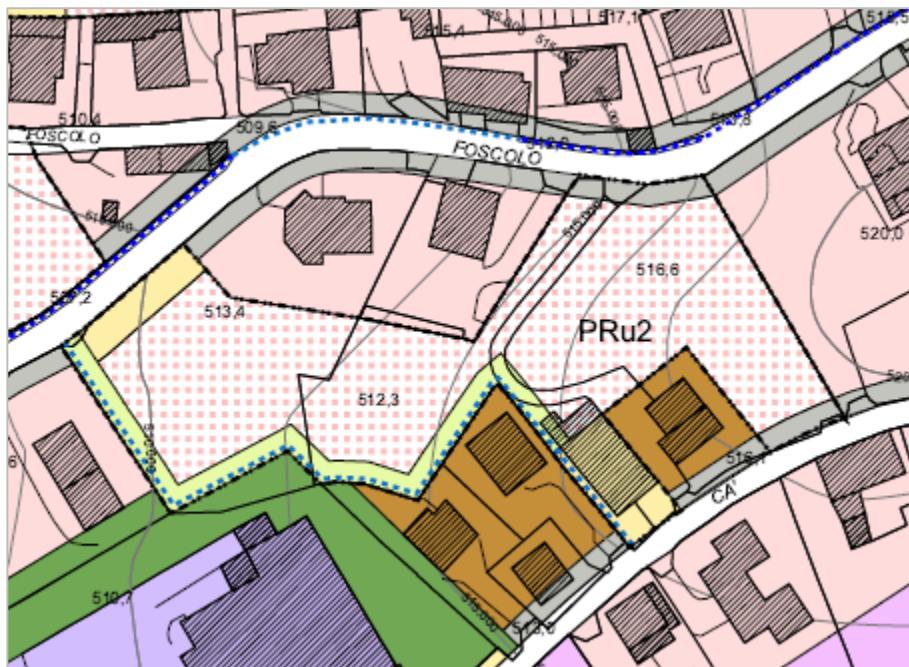
PRu2 e ambiti circostanti

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PRu2	7 135,52	7 135,52	0,00
Superficie ambito insediativo PRu2	5 389,62	0,00	-5 389,62
Superficie ambito B4 PCC	0,00	5 028,61	5 028,61
Superficie parcheggio	259,03	509,49	250,46
Superficie parcheggio previsione su area edificata	414,19	0,00	-414,19
Superficie verde pubblico attrezzato	818,49	357,05	-461,44
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	6 467,14	5 895,15	-571,99
verde pubblico attrezzato esterno PRu2	0,00	476,15	476,15
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	476,15	476,15
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	6 467,14	6 371,30	-95,84

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



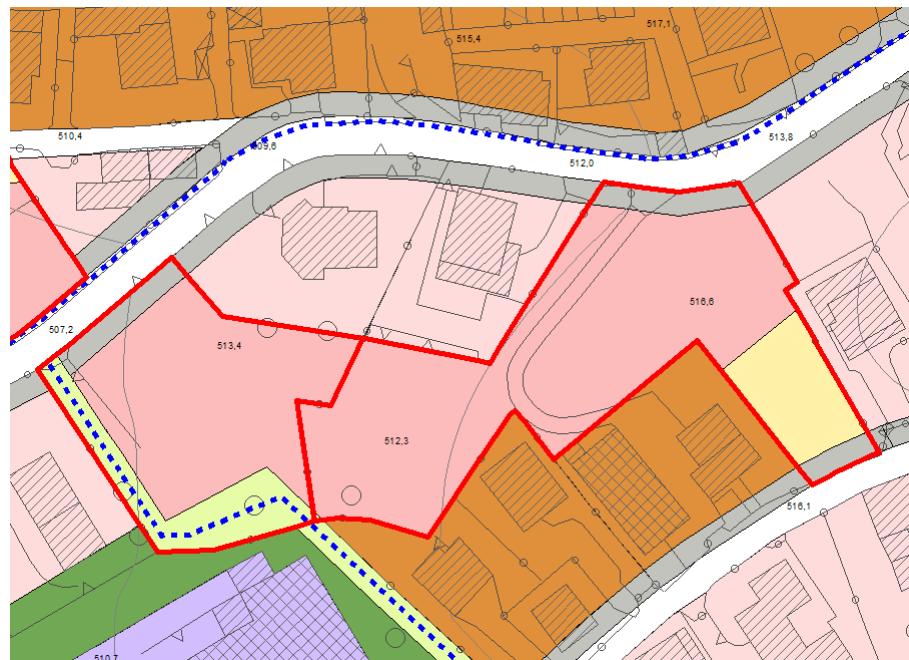
PRu 2 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR A. con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

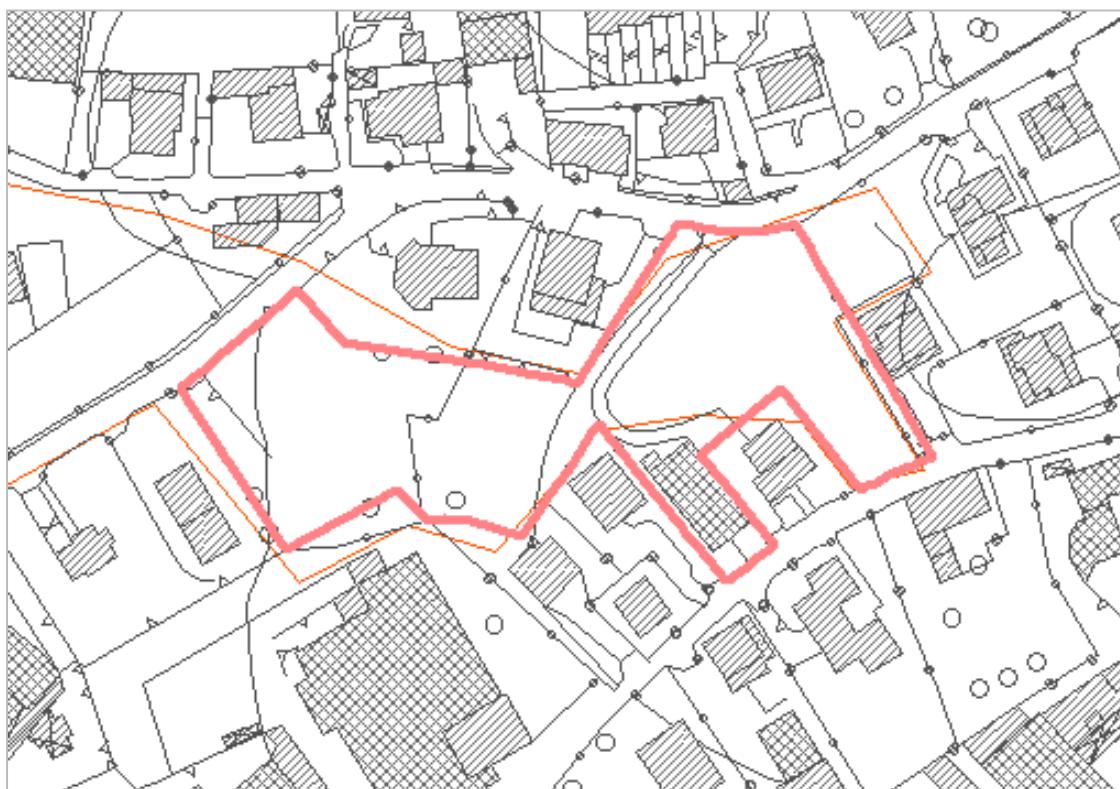
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- spazi di sosta e parcheggio
- verde pubblico attrezzato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



□ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

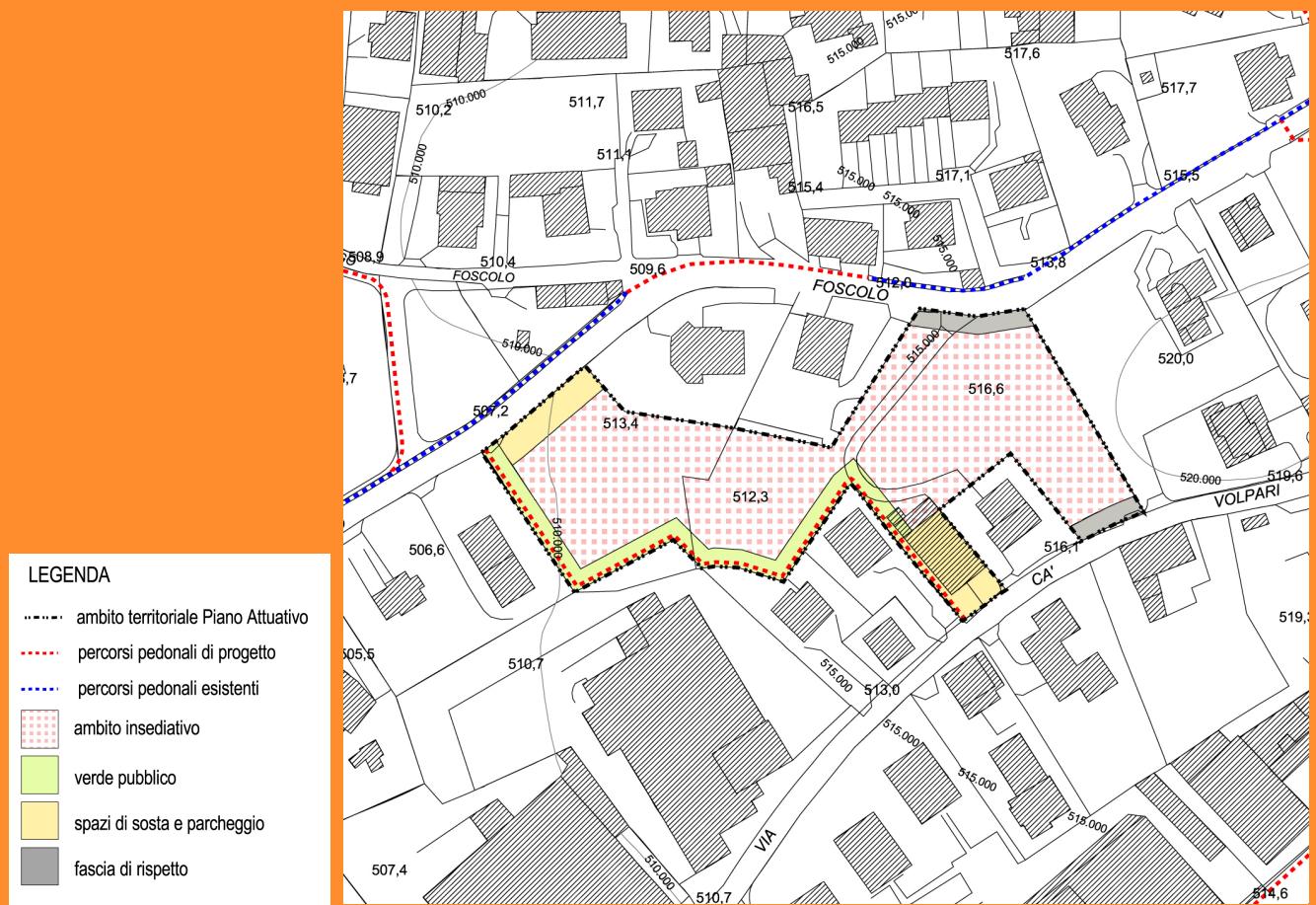
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

PRu 2 Via Ca' Volpari – Via Foscolo



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito	mq. 7.135,52
Superficie ambito insediativo	mq. 5.389,63
Volumetria Complessiva insediatibile	mc. 8.500,00
• Espressa dall'area 80%	mc. 6.800,00
• Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%	mc. 1.700,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,50 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie. I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 2,00 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento fra Via Ca' Volpari e Via Ugo Foscolo
- La realizzazione dei due parcheggi, opportunamente alberati.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRu

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli.



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRU 2 tra via Ca' Volpari e via Foscolo.



PGT Piano delle Regole Piani di Recupero urbano

La variante interessa il Piano di Recupero Urbano denominato PRU 3 che non viene più riproposto per quanto riguarda la parte nord, mentre la parte sud viene confermata ed assoggettata a PCC.

Nel contempo si classificano tutte le aree circostanti, attualmente Ambiti B2 di completamento, come Ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto mantenendo così la volumetria esistente nella consistenza attuale data l'alta densità edificatoria dell'ambito.

Il parcheggio viene spostato sulla Via Foscolo interna all'ambito B4 soggetto a PCC.

La presente variante comporta un risparmio del consumo di suolo pari a mq 1.687,47.



PRU3 - residenziale

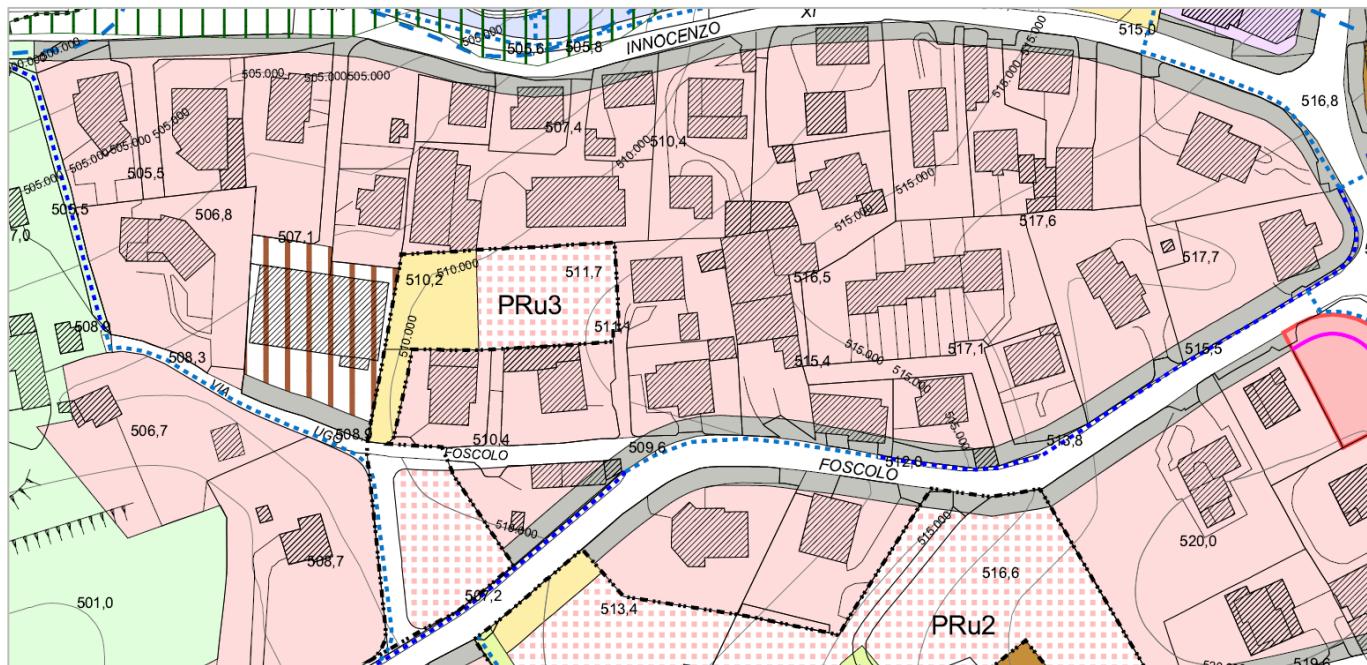
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito insediativo	1 801,74	0,00	-1 801,74
Superficie ambito B4 PCC	0,00	768,71	768,71
Superficie spazi di sosta	733,78	79,34	-654,44
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	2 535,52	848,05	-1 687,47

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

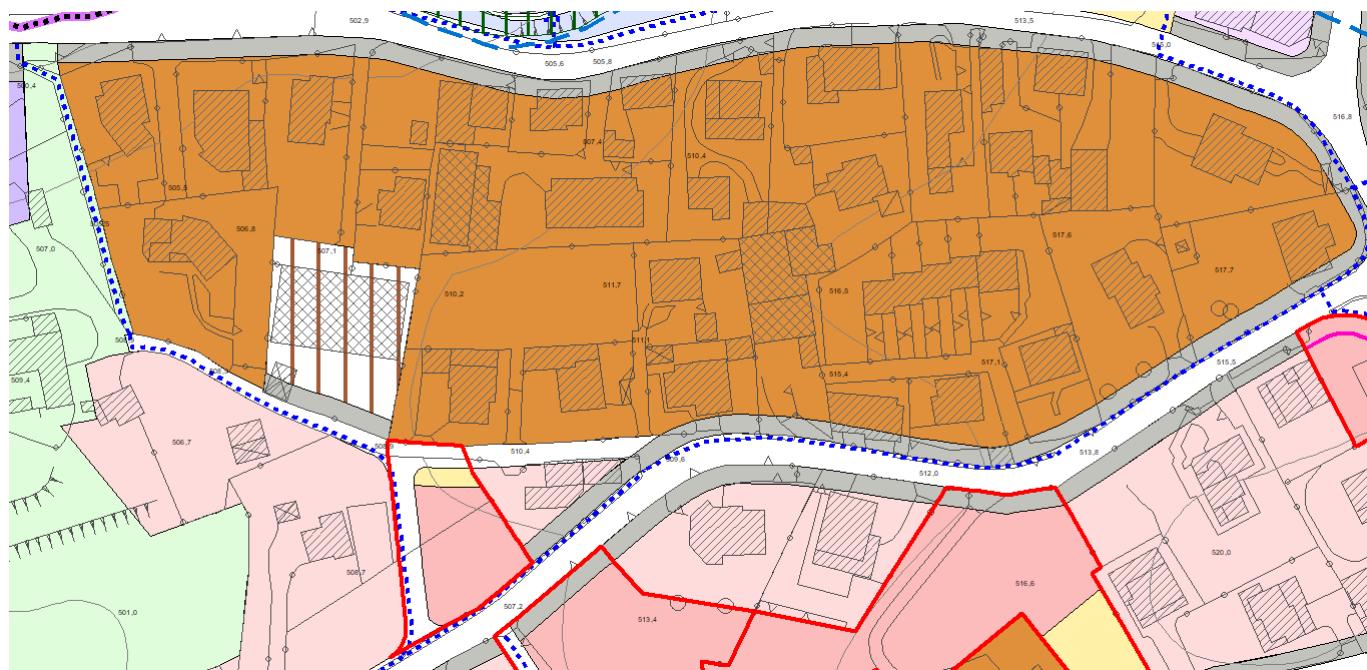
PRu 3 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B3 di completamento a volumetria definita
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

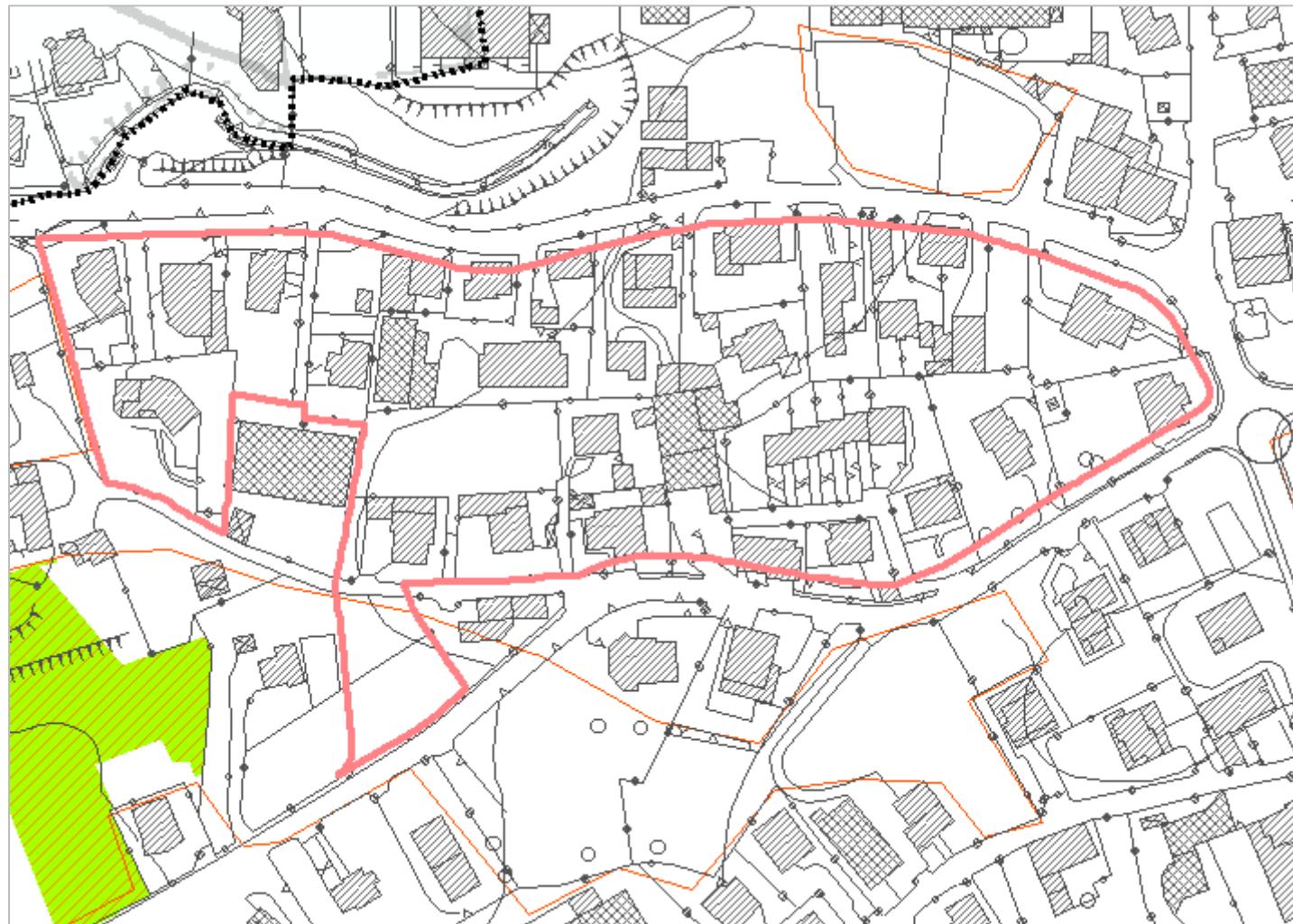
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B3 di completamento a volumetria definita
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



 Inquadramento variante DdP

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

 Alpeggi (PTCP)

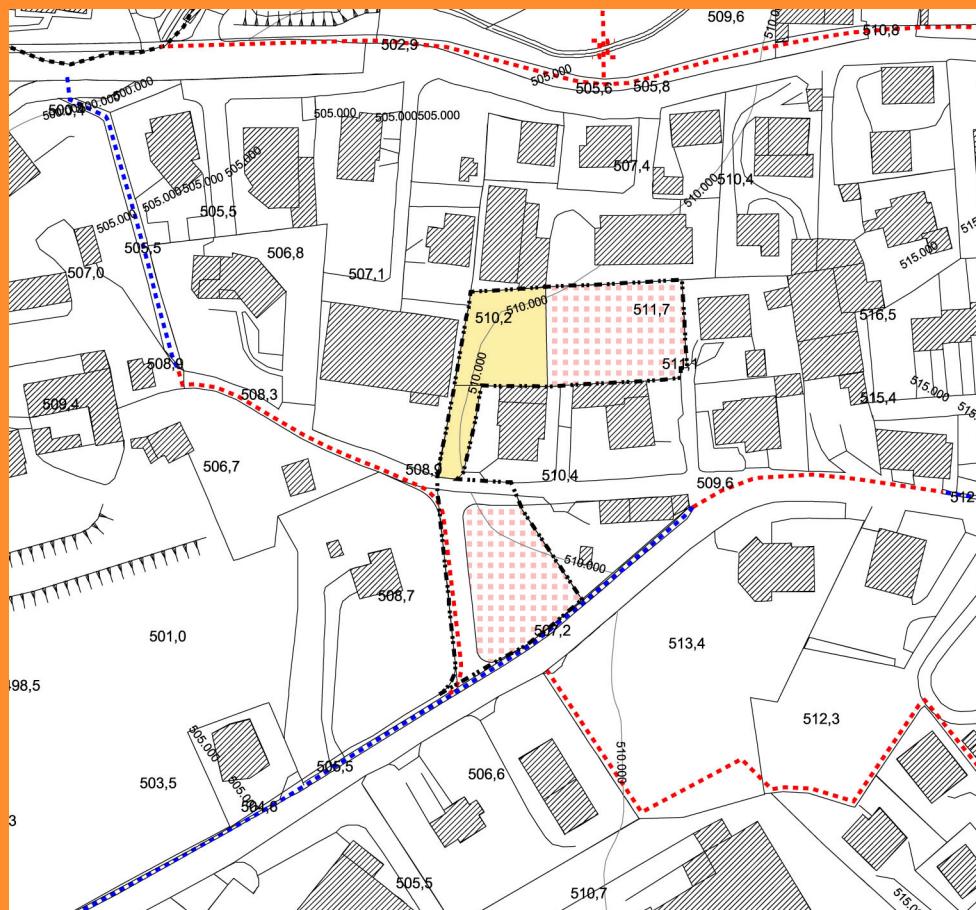
Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER


PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito	mq. 2.961,53
Superficie ambito insediativo	mq. 1.801,83
Volumetria Complessiva insediatibile	mc. 3.500,00
• Espressa dall'area 80%	mc. 2.800,00
• Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%	mc. 700,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	9 mt 3 piani FT 3° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie. I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 2,00 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- La viabilità di accesso all'area
- La realizzazione del parcheggio opportunamente alberato.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRU.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli.



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 3 localizzato in via Foscolo.



PGT Piano delle Regole Piani di Recupero urbano

Le modifiche proposte dalla presente variazione tengono conto in parte, delle richieste pervenute dalla proprietà dell'area, che l'Amministrazione ha ritenuto di condividere.

Le richieste accolte riguardano la riperimetrazione dell'ambito escludendo un'area inedificata in lato nord-ovest che ha acquisito la destinazione a verde privato, lo stralcio dal PRU di una porzione edificata che si affaccia su via Aldo Moro che viene confermata con destinazione RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO B1, consentendo quindi il recupero della volumetria (attualmente piccolo capannone produttivo) per uniformarla alla destinazione residenziale del contesto, e un'area in lato nord-ovest esclusa dalla perimetrazione in quanto non di proprietà del compendio immobiliare, libera e confermata a verde privato.

E stata inoltre diminuita la volumetria che è passata da 15.000 a 12.000 mc.

Il Piano attuativo è stato individuato quale ambito di rigenerazione urbana AR5

La presente variante non comporta nuovo consumo né risparmio di suolo.



PRu4 - residenziale

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PRu4	10 808,36	8 734,00	-2 074,36
Superficie Ambito B1	0,00	542,31	542,31
Superficie fascia rispetto	0,00	186,55	186,55
Superficie verde privato esterno al PRu4 (2024)	0,00	1 345,50	1 345,50
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



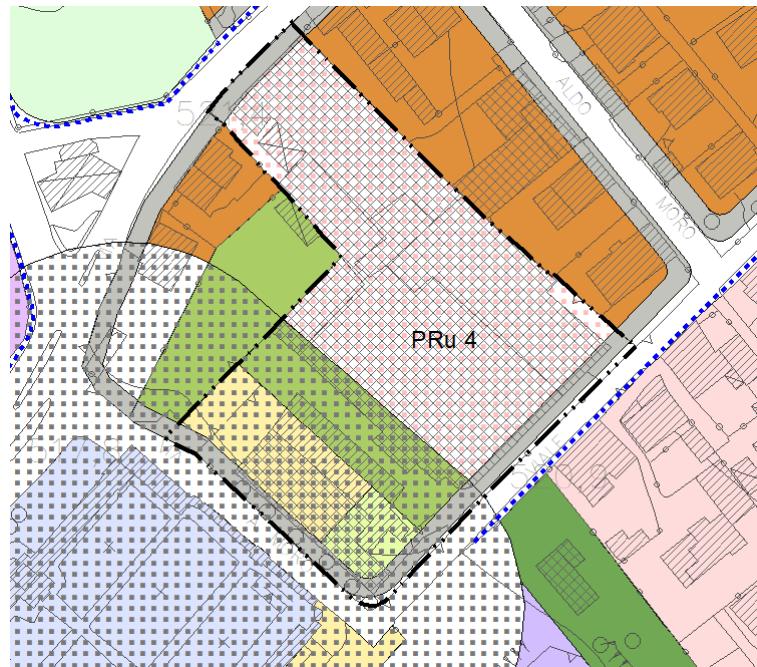
PRu 4 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
- ambiti di trasformazione

PRu 4 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi di sosta e parcheggio
- verde pubblico attrezzato
- piani attuativi PA
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

■ Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

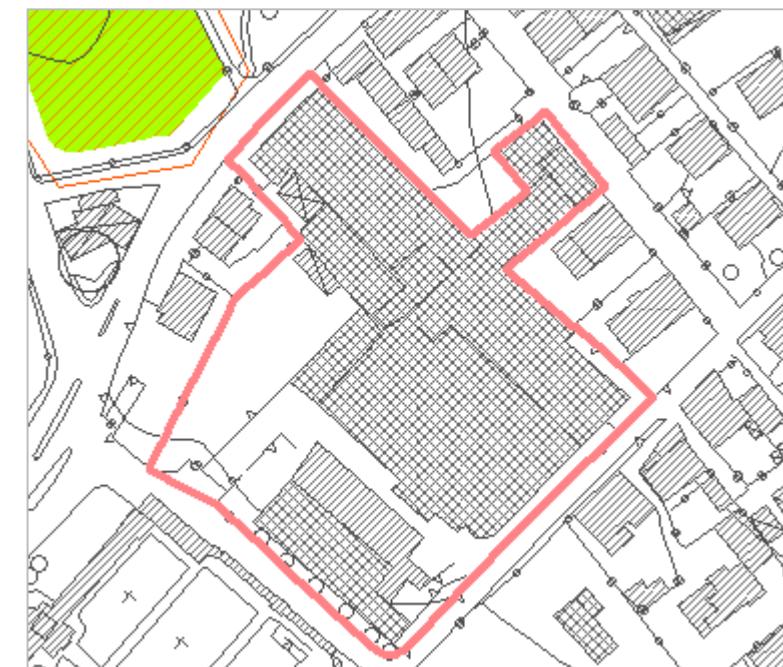
■ Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



STANDARD URBANISTICI

RESIDENZA:

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRU.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:

In relazione alle singole destinazioni si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e alle norme relative alle attività commerciali e assimilate indicate al Piano delle Regole.

VINCOLI

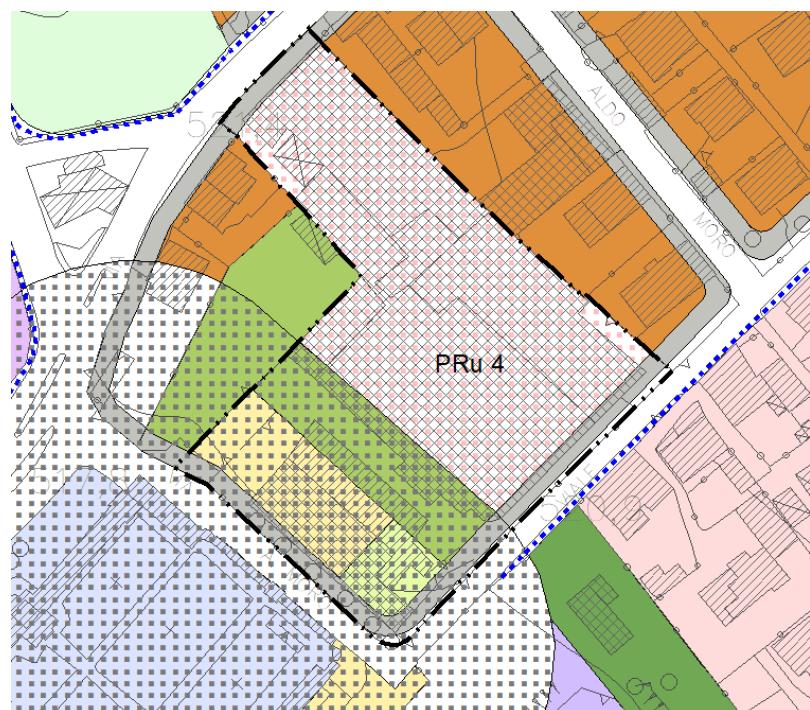
Parte dell'area:

Fascia di rispetto cimiteriale (50 mt)

PRu 4 Via Moro – Viale Rimembranze

LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Superficie territoriale ambito	mq. 8.734,00
Superficie ambito insediativo	mq. 5.161,12
Volumetria complessiva insediabile	mc. 12.000,00
Espressa dall'area 80%	mc. 9.600,00
Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%	mc. 2.400,00
RESIDENZA 30% minimo	mc. 3.600,00
Rapporto di copertura	40% ambito insediativo
Altezza massima	9,50 mt 3 piani FT 3° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05:

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto.

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.
I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 2,50 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

Principale	Commerciale paracommerciale e assimilato
Terziario	
Complementare	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO	<p>Sono ammesse attività commerciali nella forma unicamente di sistemi commerciali di tipologia "addensamento commerciale spontaneo", ovvero in aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che raggiungano complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o servizio di almeno 250 mq.</p> <p>Negli addensamenti commerciali spontanei le medie strutture di vendita sono ammesse nel limite di 600 mq di superficie di vendita.</p> <p>Non sono ammesse attività commerciali all'ingrosso</p>
INDIRIZZI DI PROGETTO	<p>Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.</p> <p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allargamento del Viale Rimembranze e di Via Aldo Moro - percorso pedonale opportunamente alberato su Viale Rimembranze
STANDARD URBANISTICI	<p>RESIDENZA:</p> <p>La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.</p> <p>Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRu.</p> <p>La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.</p>
DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:	<p>In relazione alle singole destinazioni si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e alle norme relative alle attività commerciali e assimilate indicate al Piano delle Regole.</p> <p>Le opere di infrastrutturazione dovranno comunque comprendere la realizzazione e cessione delle aree pubbliche localizzate nell'ambito.</p>
VINCOLI	<p>Parte dell'area:</p> <p>Fascia di rispetto cimiteriale (50 mt)</p> <p>Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT</p>

L'area interessata dal Piano di Recupero Urbano viene riclassificata residenziale di completamento, assoggettata pertanto alle regole degli Ambiti B2.

Parametri urbanistico-edili degli

Ambiti di completamento B2:	if	1,00 mc/mq
	R	30%
	Dc, De, Ds	valgono i disposti dell'art. 7
	H	8,00

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di escludere il piano di recupero al fine di agevolare eventuali interventi edili di riassetto dell'area.

La presente variante non comporta né nuovo consumo né risparmio di suolo.

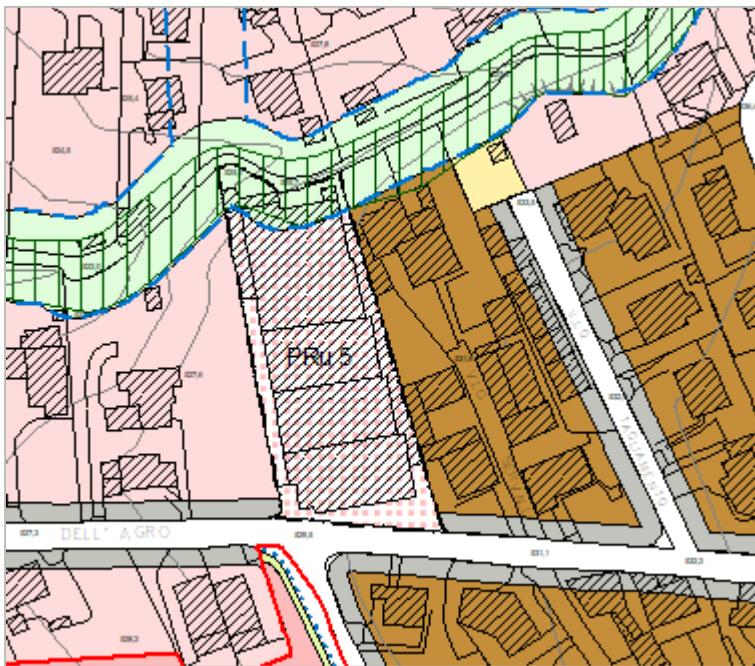


PRU5 - residenziale

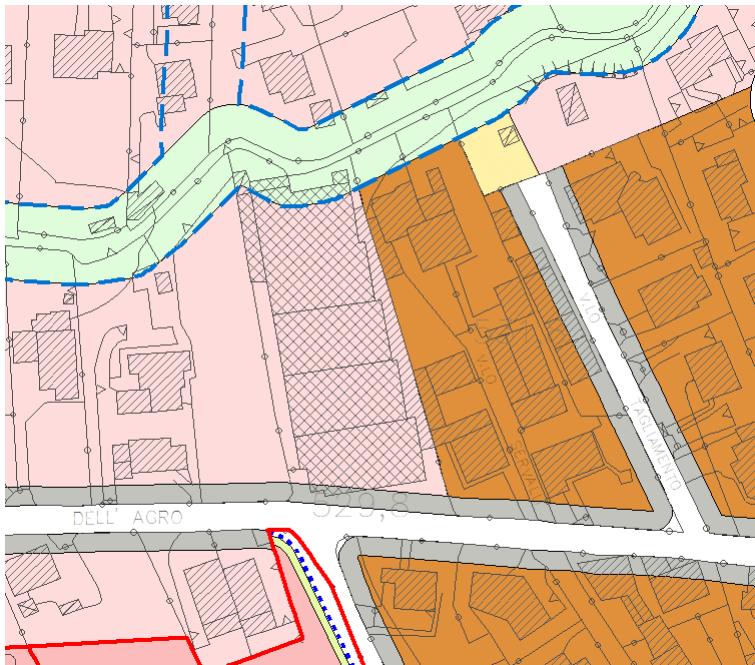
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito insediativo	3 037,79	2 876,32	-161,47
Superficie verde ambientale	359,69	0,00	-359,69
Superficie fascia di rispetto	0,00	214,90	214,90
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

PRu 5 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

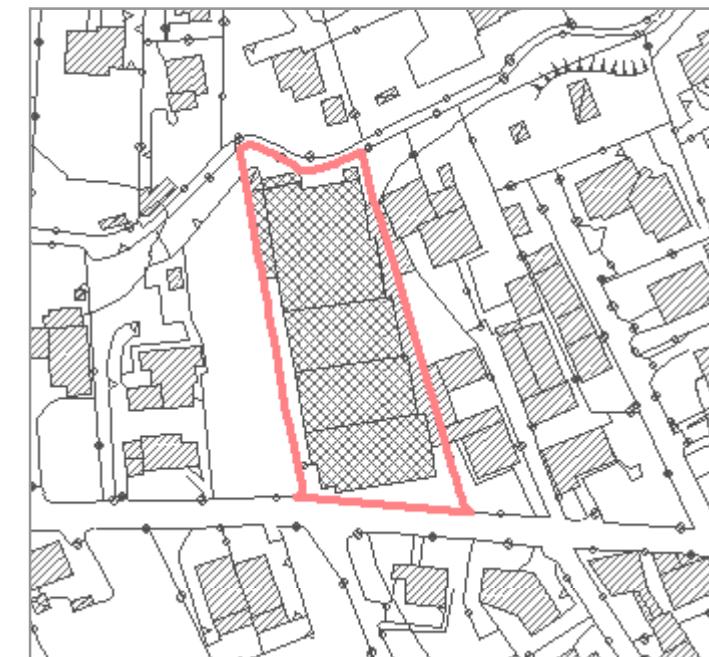
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito mq. 3.397,47
 Superficie ambito insediativo mq. 3.037,79
 Volumetria Complessiva insediable mc. 4.000,00

• Expressa dall'area 80% mc 3.200,00

- Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%

Rapporto di copertura 40% ambito insediativo
 Altezza massima 9 mt
 3 piani FT
 3° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto.

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.

I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 2,00 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un percorso ciclo-pedonale lungo Via Ca' dell'Agro opportunamente alberato
- un parcheggio il cui dimensionamento sarà definito in sede di redazione del PA, su Via Ca'dell'Agro
- l'alberatura dell'area di valore ambientale lungo il torrente.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRU.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area:

Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08

Fascia di rispetto (10mt) del reticolo idrico

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 5 localizzato in Via Ca' dell'Agro.



PGT Piano delle Regole Piani di Recupero urbano

La revisione generale al PGT conferma il Piano Attuativo per questo ambito all'interno del centro storico.

Ne modifica e precisa alcuni dei parametri urbanistici ed edilizi, da qui la variante. Fra questi la dimensione delle medie strutture di vendita che passa da 1.500 mq di vendita a 600 mq.

Viene consentita la destinazione direzionale.

L'ambito è stato individuato quale ambito di rigenerazione urbana essendo localizzato all'intero del Centro Storico.

La presente variante non comporta né nuovo consumo né risparmio di suolo.

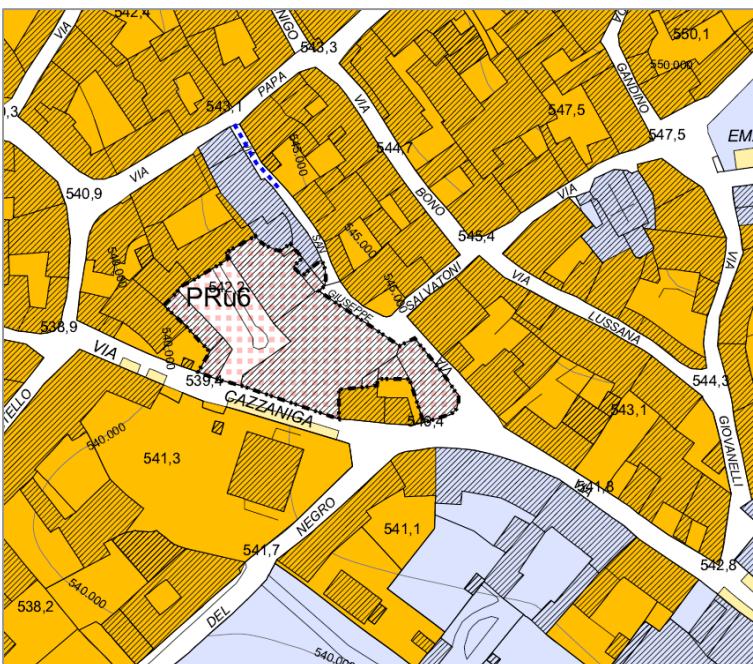


PRu6 - terziario

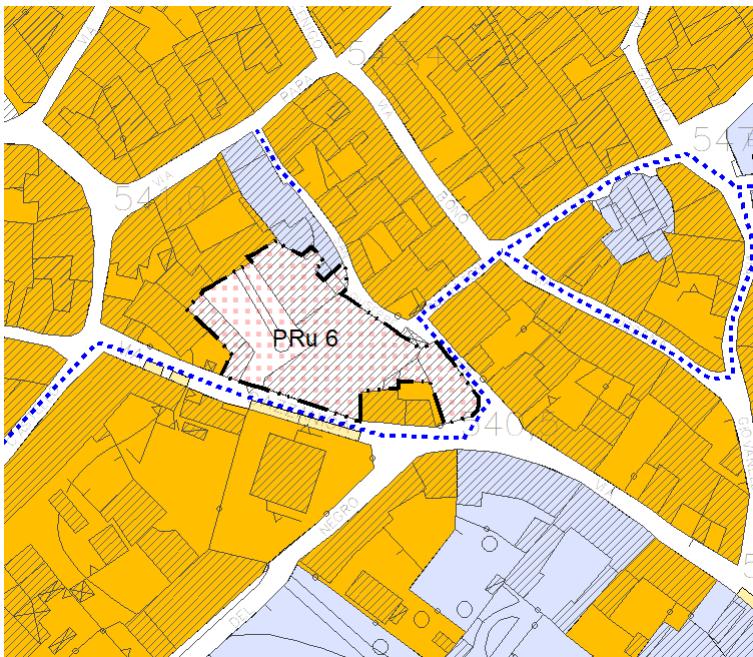
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito insediativo	1 807,63	1 807,63	0,00
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

PRU 6 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



PRU 6 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

-  ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
 -  ambiti A1 di interesse storico e/o ambientale
nuclei sparsi
 -  ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione
soggetti a progettazione unitaria con
volumetria definita
 -  spazi attrezzati per istruzione e
attrezzature comuni
 -  spazi di sosta e parcheggio
 -  piani attuativi PA
 -  fasce di rispetto
 -  viabilità
 -  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
 -  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

- The logo for Alpeaggi (PTCP) is located in the top right corner. It consists of a red square with a diagonal line from the top-left corner to the bottom-right corner, followed by the text "Alpeaggi (PTCP)" in a black sans-serif font.

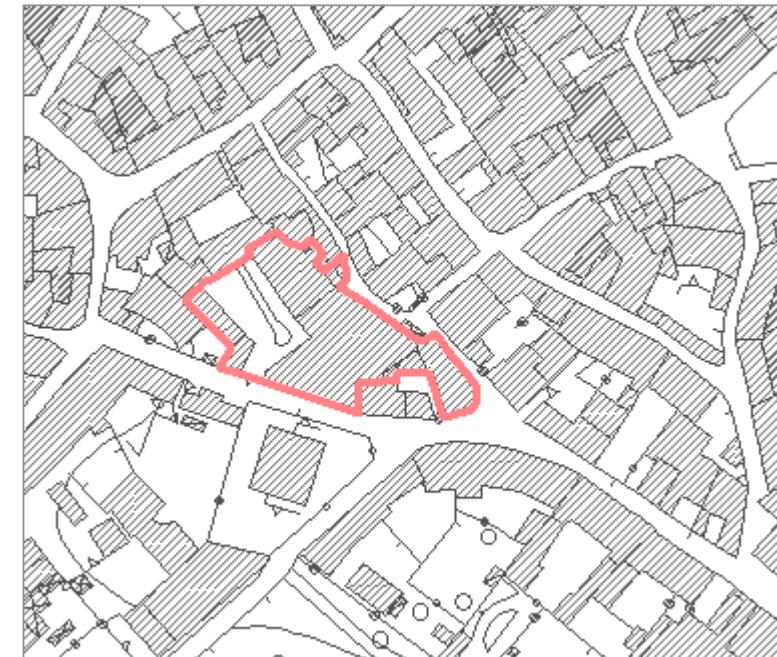
Altri Ambiti

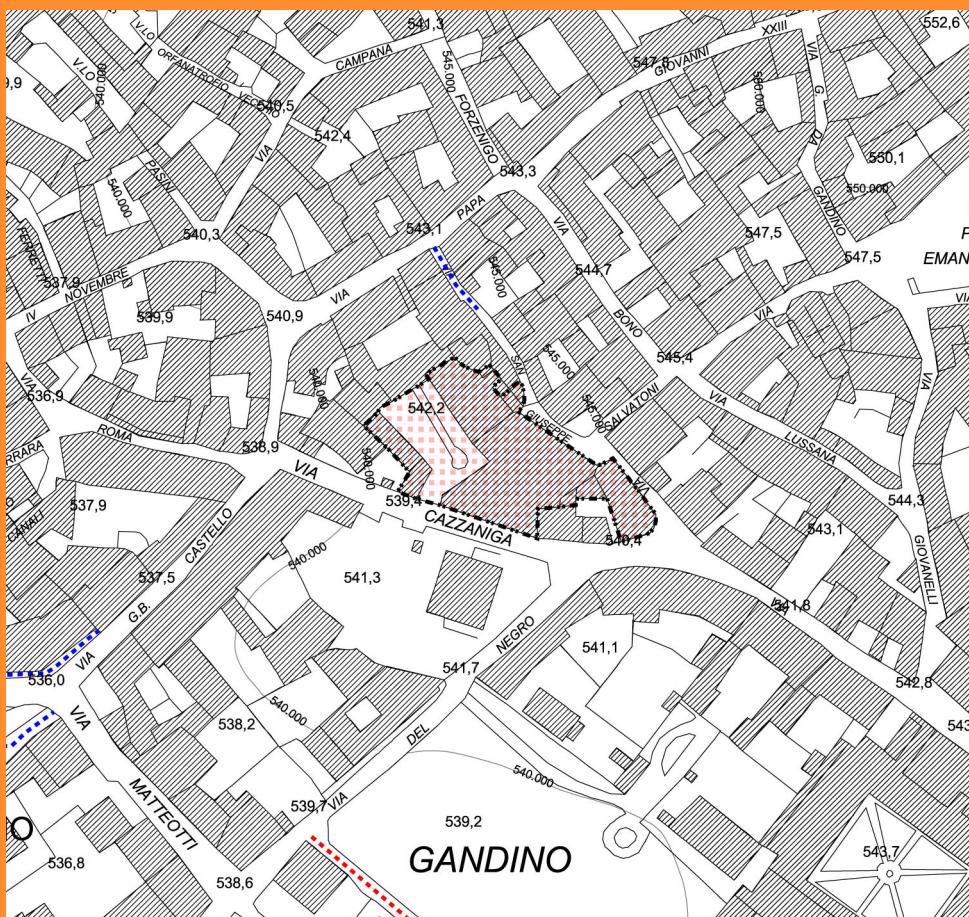
- ## Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- ## Elementi di primo livello della RER

scala 1:2.000





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito mq. 1.807,63
 Volumetria Complessiva di massima insediable mc. 8.000,00
 Indicativamente così si quantifica la volumetria massima insediable nell'ambito perimetrato dal PRU.
 E' lasciato al PA definirne l'esatta quantificazione attraverso i seguenti parametri, che concorreranno alla definizione della volumetria massima insediable, e agli indirizzi di progetto riportati nella presente scheda di indirizzo:
 Densità fondiaria: la densità fondiaria non potrà superare del 50% la densità fondiaria media dell'isolato con un massimo di 5,00 mc/mq
 Altezza massima (H): l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare le altezze rilevate nell'ambito dell'isolato.
 L'attuazione del Piano potrà avvenire attraverso 2 lotti di intervento separati a fronte dell'approvazione di un progetto unitario.

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edili residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti la densità fondiaria media prevista dal P.A. provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Principale Commerciale paracommerciale e assimilato.
 Complementari Residenziale dal 10 al 30% della volumetria definita dal PA
 Terziario.

Tale ambito è classificato come area per medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq) esclusivamente in forma unitaria, ovvero una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali, siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con aree accessorie e servizi gestiti anche unitariamente.

Nel dettaglio, all'interno della struttura di vendita unitaria prevista, potranno insediarci attività commerciali ESCLUSIVAMENTE DELLA TIPOLOGIA DI "ESERCIZIO DI VICINATO".

Sono inoltre ammesse attività paracommerciali nel limite di 150 mq di superficie utile per esercizio. Non sono ammesse attività commerciali all'ingrosso.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.
 Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:
 - Piazza aperta e scoperta opportunamente alberata
 - collegamento pedonale fra Via Gazzaniga e Via Salvatoni
 - parcheggi in interrato.

STANDARD URBANISTICI

RESIDENZA:
 La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:

In relazione alle singole destinazioni si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme relative alle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRu.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLI

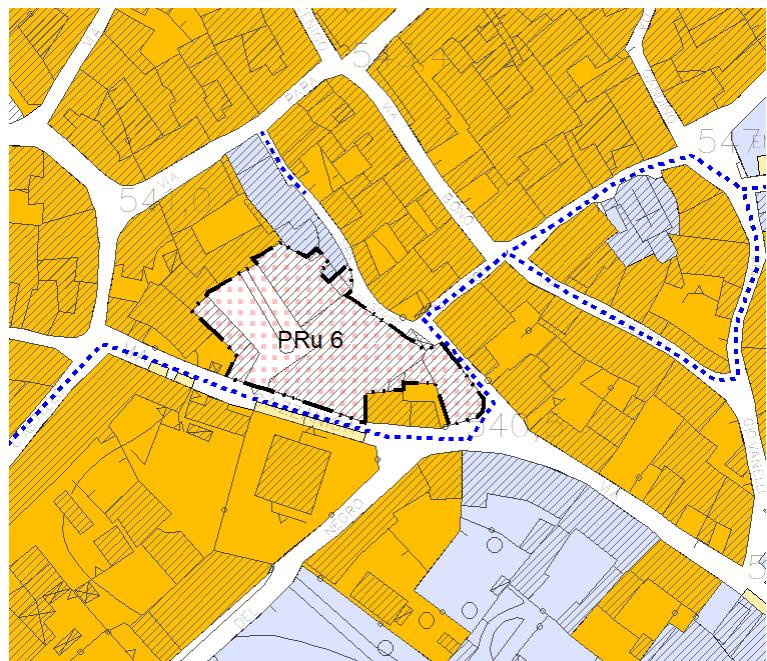
Vincolo beni storico culturali e paesaggistici:
bellezze d'insieme art. 136 del D.Lgs 42/2004 (ex vincolo 1497/39)



PRu 6_Centro Storico – Via Gazzaniga – Via Salvatoni

LEGENDA

- █ ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
- █ ambiti A1 di interesse storico e/o ambientale
nuclei sparsi
- █ ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione
soggetti a progettazione unitaria con
volumetria definita
- █ spazi attrezzati per istruzione e
attrezzature comuni
- █ verde pubblico attrezzato
- █ spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- █ fasce di rispetto
- █ viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (Centro Storico)

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato

Superficie territoriale ambito mq. 1.807,63
Volumetria Complessiva di massima insediabile mc. esistente

È lasciato al Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato definirne l'esatta quantificazione attraverso i seguenti parametri, che concorreranno alla definizione della volumetria massima insediabile, e agli indirizzi di progetto riportati nella presente scheda di indirizzo;

– Densità fondiaria: la densità fondiaria non potrà superare del 50% la densità fondiaria media dell'isolato con un massimo di 5,00 mc/mq

– Altezza massima (H): l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare le altezze rilevate nell'ambito dell'isolato.

– L'attuazione del Piano potrà avvenire attraverso 2 lotti di intervento separati a fronte dell'approvazione di un progetto unitario.

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05: 5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.
Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti la densità fondiaria media prevista dal P.A. provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Principale Complementari Commerciale paracommerciale e assimilato.
Residenziale dal 10 al 30% della volumetria definita dal PA
Terziario/direzionale

Tale ambito è classificato come area per medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 150 mq e 600 mq) esclusivamente in forma unitaria, ovvero una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali, siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con aree accessorie e servizi gestiti anche unitariamente.

Nel dettaglio, all'interno della struttura di vendita unitaria prevista, potranno insediarsi attività commerciali ESCLUSIVAMENTE DELLA TIPOLOGIA DI "ESERCIZIO DI VICINATO".

Sono inoltre ammesse attività paracommerciali nel limite di 150 mq di superficie utile per esercizio. Non sono ammesse attività commerciali all'ingrosso.

PRu 6_Centro Storico – Via Gazzaniga – Via Salvatoni

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- piazza aperta e scoperta opportunamente alberata;
- collegamento pedonale fra Via Gazzaniga e Via Salvatoni;
- parcheggi in interrato.

STANDARD URBANISTICI

RESIDENZA:

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:

In relazione alle singole destinazioni si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme relative alle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRu.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLI

Vincolo beni storico culturali e paesaggistici:

Bellezze d'insieme art. 136 del D.Lgs 42/2004 (ex vincolo 1497/39)

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT



PGT Piano delle Regole Piani di Recupero urbano

scala 1:2.000

L'ambito complessivo del P.A. viene ampliato con l'inserimento di un'area destinata a parco urbano, che era già prevista dal PGT vigente quale verde pubblico ma non era stata inclusa nel perimetro del PA.

A seguito di questo ampliamento viene leggermente aumentata la possibilità edificatoria che passa da 3.500 mc a 4.000 mc, mentre gli altri parametri urbanistico-edilizi sono confermati.

E' stato spostato il parcheggio e ricollocato verso est come richiesto dalla proprietà e valutato positivamente dall'Amministrazione. .

La presente variante comporta un risparmio di suolo pari a mq. 95,58.



Inquadramento

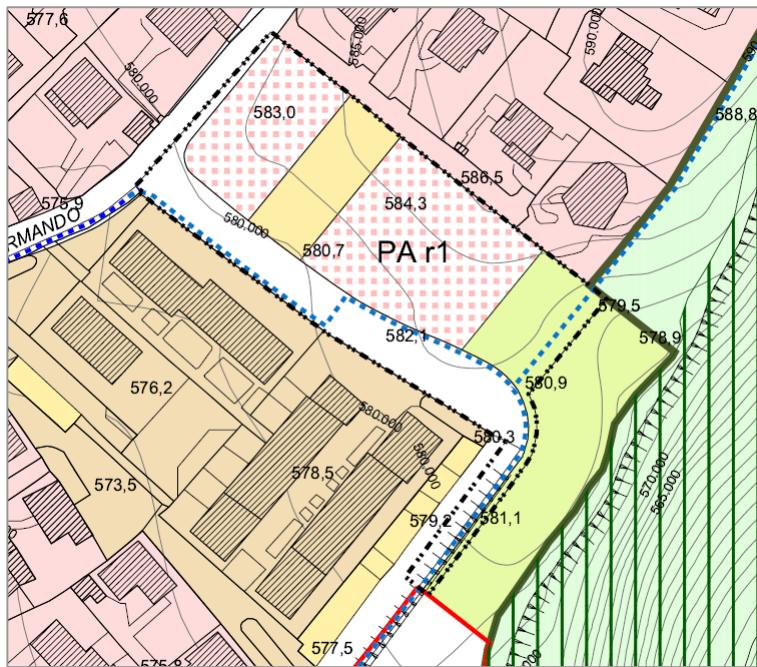
PA r1 - residenziale via Colleoni via Diaz

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale	4 476,89	5 952,96	1 476,07
Superficie Ambito insediativo	2 250,75	2 908,76	658,01
Superficie Spazi di sosta	556,79	431,13	-125,66
Superficie Strada di previsione	1 041,42	1 041,42	0,00
Superficie verde pubblico	627,93	0,00	-627,93
Superficie verde pubblico attrezzato(fuori dal PA nel 2014) parco urbano (nel 2024)	0,00	1 476,07	1 476,07
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	4 476,89	4 381,31	-95,58

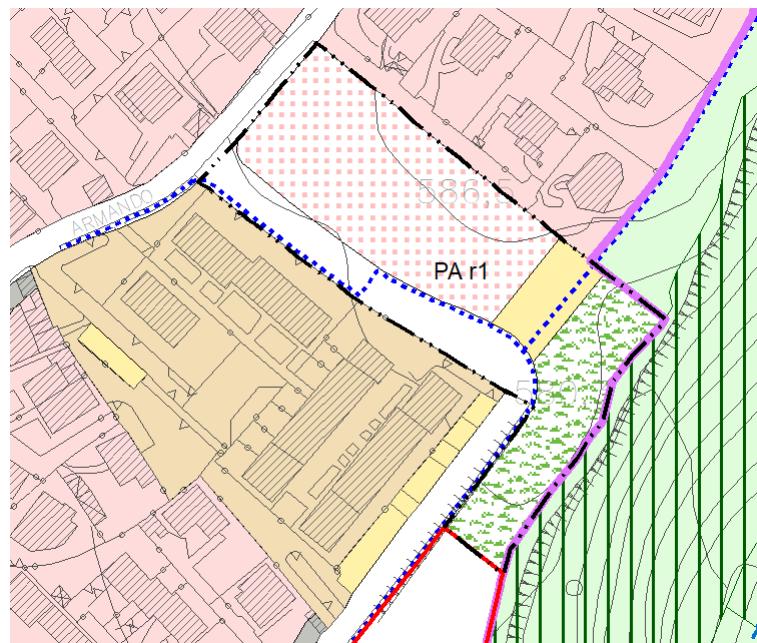
In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



PA r1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



PA r1- 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

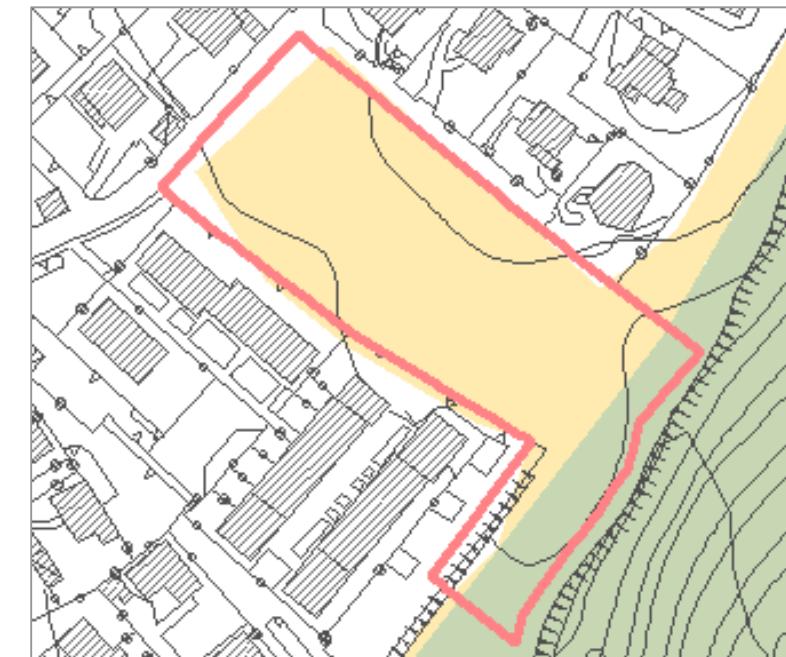
Spazi aperti di transizione (SAT)

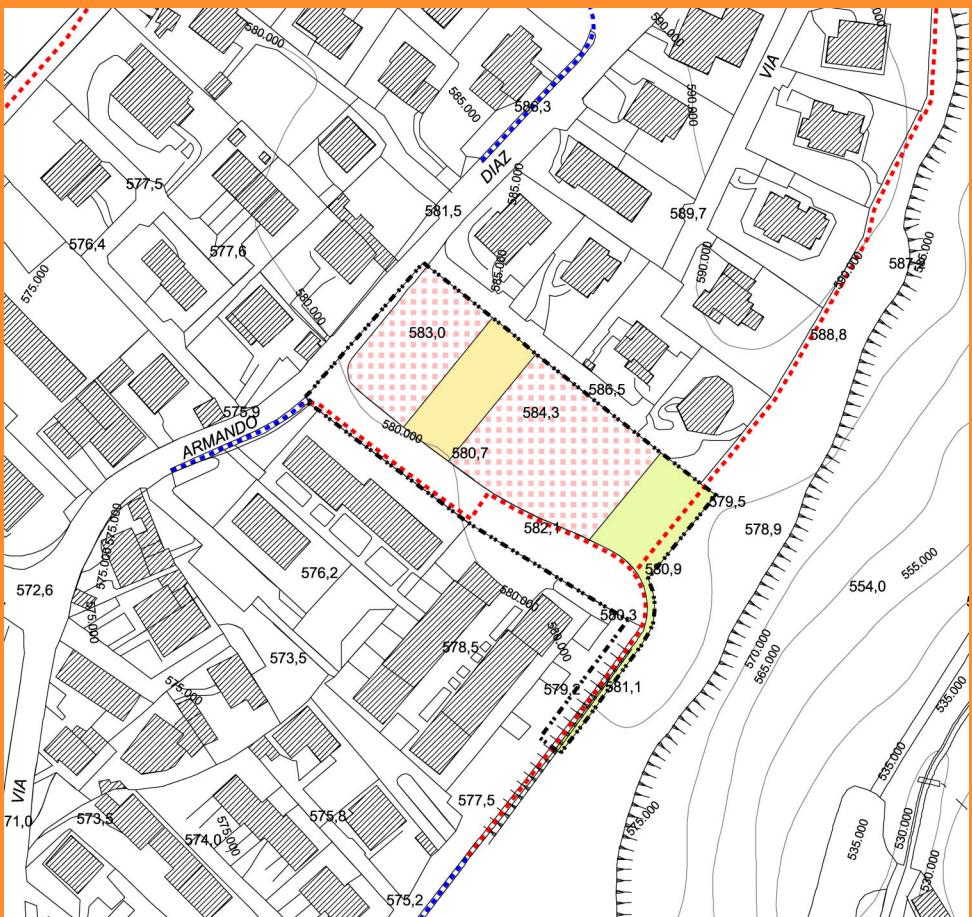
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito mq. 4.876,14
 Superficie ambito insediativo mq. 2.252,00
 Volumetria Complessiva insediatibile mc. 3.500,00

• Espresso dall'area 80% mc. 2.800,00

• Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%

mc. 700,00

Rapporto di copertura

35% ambito insediativo

Altezza massima

6,50 mt

2 piani FT

2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05:

5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto.

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.

I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,60 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz e relativi marciapiedi;
- il percorso-ciclo-pedonale di collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz ed il percorso pubblico denominato "NOA" all'interno del perimetro del P.A.;
- la realizzazione del parcheggio opportunamente alberato.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito.

Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PA.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

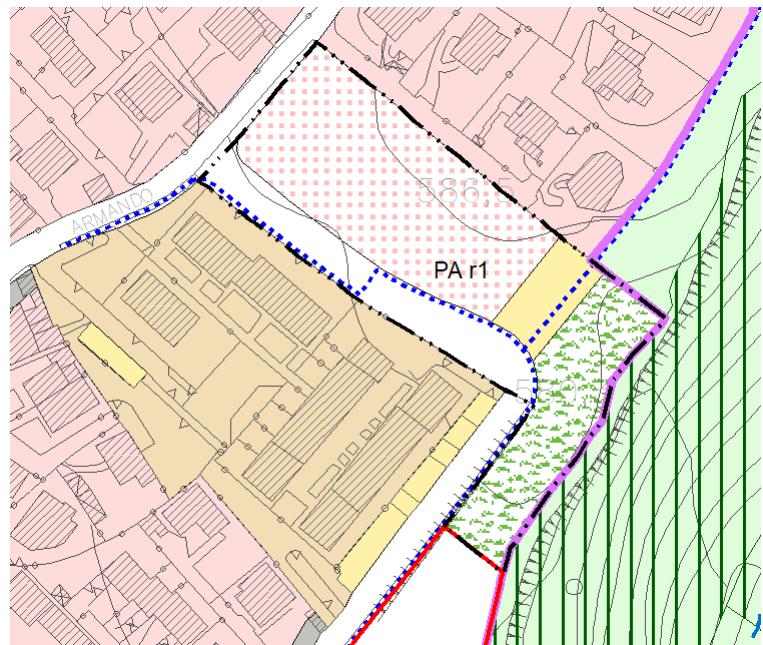
VINCOLI

Parte dell'area:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

LEGENDA

- [Pink Box] ambiti B2 di completamento
- [Pink Box with dots] ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- [Orange Box] ambiti EEp di edilizia economico popolare
- [Light Green Box] ambiti V1 di valore ambientale
- [Light Green Box with dots] verde pubblico attrezzato
- [Green Box with dots] parco urbano
- [Yellow Box] spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- [Vertical Green Lines] classe di fattibilità geologica quattro
- [Purple Line] Tessuto Urbano Consolidato
- [Grey Box] fasce di rispetto
- [Horizontal Lines] viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito	mq. 5.952,96
Superficie ambito insediativo	mq. 2.908,76
Volumetria Complessiva di massima insediatibile	mc. 4.000,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,50 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5_LR 12/05:	5% della volumetria insediatibile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto
trasferimento volumetrico dal centro storico:	pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie. I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,60 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz e relativi marciapiedi;
- il percorso-ciclo-pedonale di collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz ed il percorso pubblico denominato "NOA" all'interno del perimetro del P.A.;
- la realizzazione del parcheggio opportunamente alberato localizzato all'interno dell'ambito.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito, oltre al verde pubblico sempre localizzato all'interno del PA.
Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PA.
La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Parte dell'area è interessata dal Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Si ritiene necessario implementare interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti. Si raccomanda un'accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete.

Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

Condizioni d'obbligo per opere edili

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

La realizzazione della strada di collegamento fra Via Ca' da Pi e Via Pino di Sotto è stata il presupposto nel 2012 per la previsione di questa nuova volumetria vincolata, in parte, anche ai tempi di realizzazione del collegamento viario.

A tutt'oggi nulla è stato realizzato e pertanto l'Amministrazione ritiene che vada mantenuta la previsione della strada ma non più la previsione di edificabilità delle aree circostanti in ragione del fatto che sono aree estremamente importanti dal punto di vista ambientale, collocate al margine dell'edificato e vicino ad ambiti agricoli aperti.

Le aree acquisiscono la classificazione come V1 di valore ambientale.

La presente variante comporta un risparmio del consumo di suolo pari a mq 2.484,12.



PA r2 - residenziale via Pino di Sotto

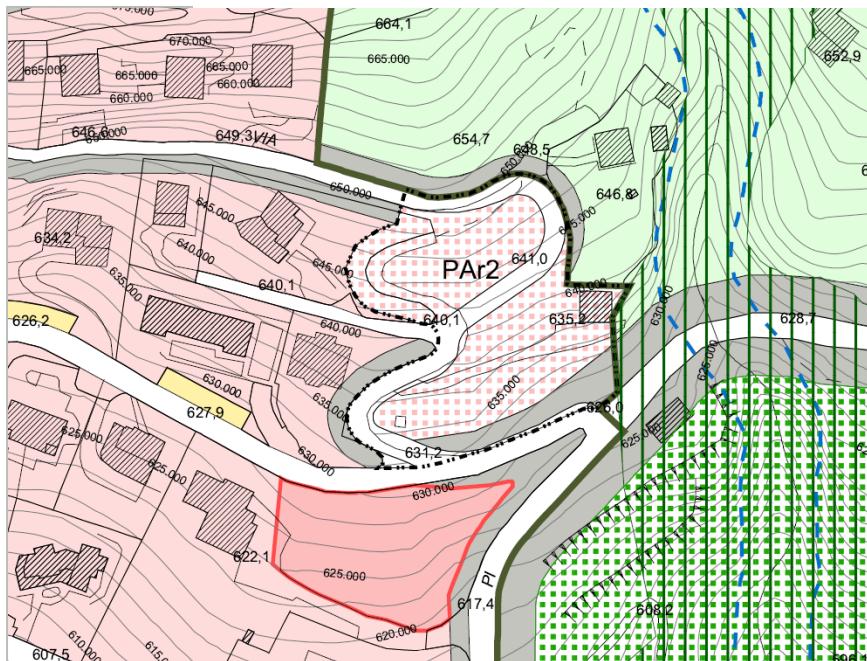
	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PA r2	3 876,56	0,00	-3 876,56
Superficie Ambito insediativo	2 637,76	0,00	-2 637,76
Superficie fascia di rispetto	339,69	853,15	513,46
Superficie strada di previsione	899,11	1 052,75	153,64
Superficie verde ambientale	0,00	1 755,23	1 755,23
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	3 536,87	1 052,75	-2 484,12

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

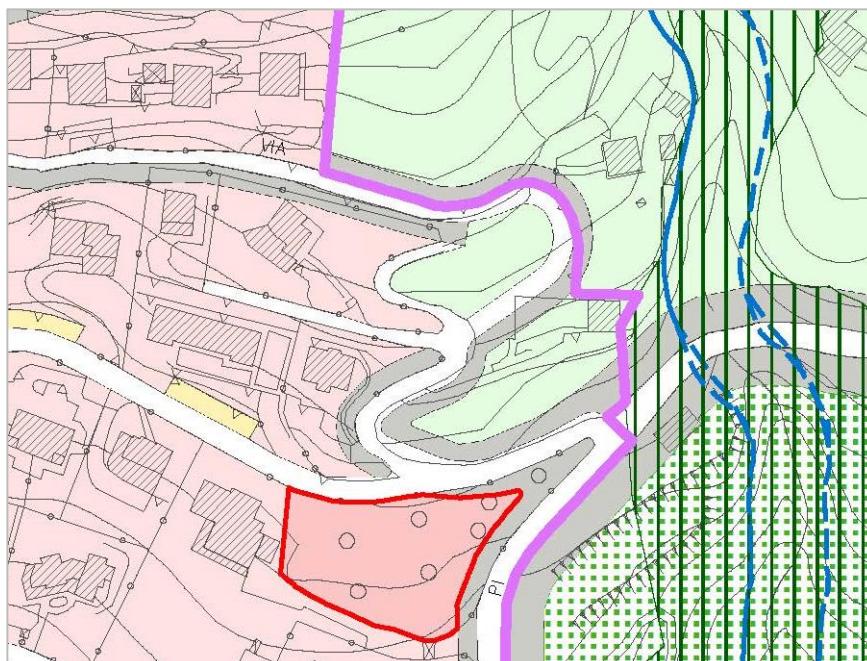


Ortofoto

PA r2- 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto
- viabilità

Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

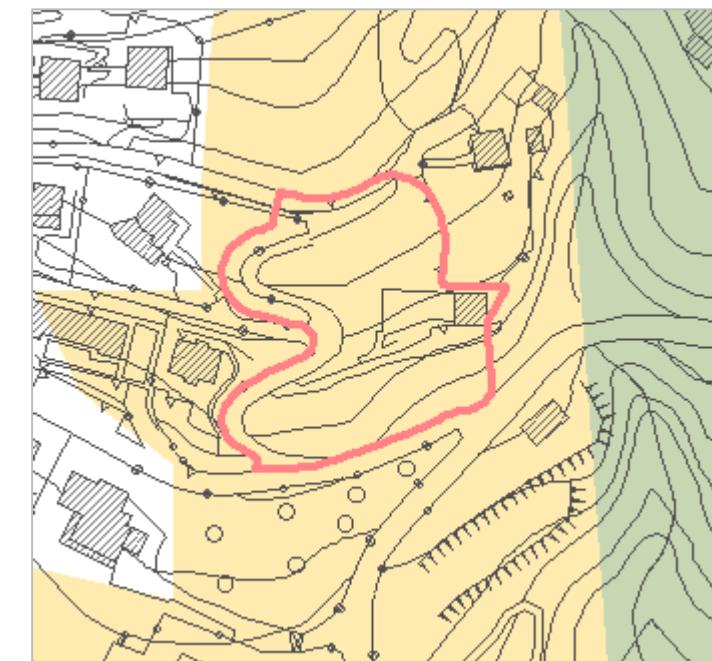
Spazi aperti di transizione (SAT)

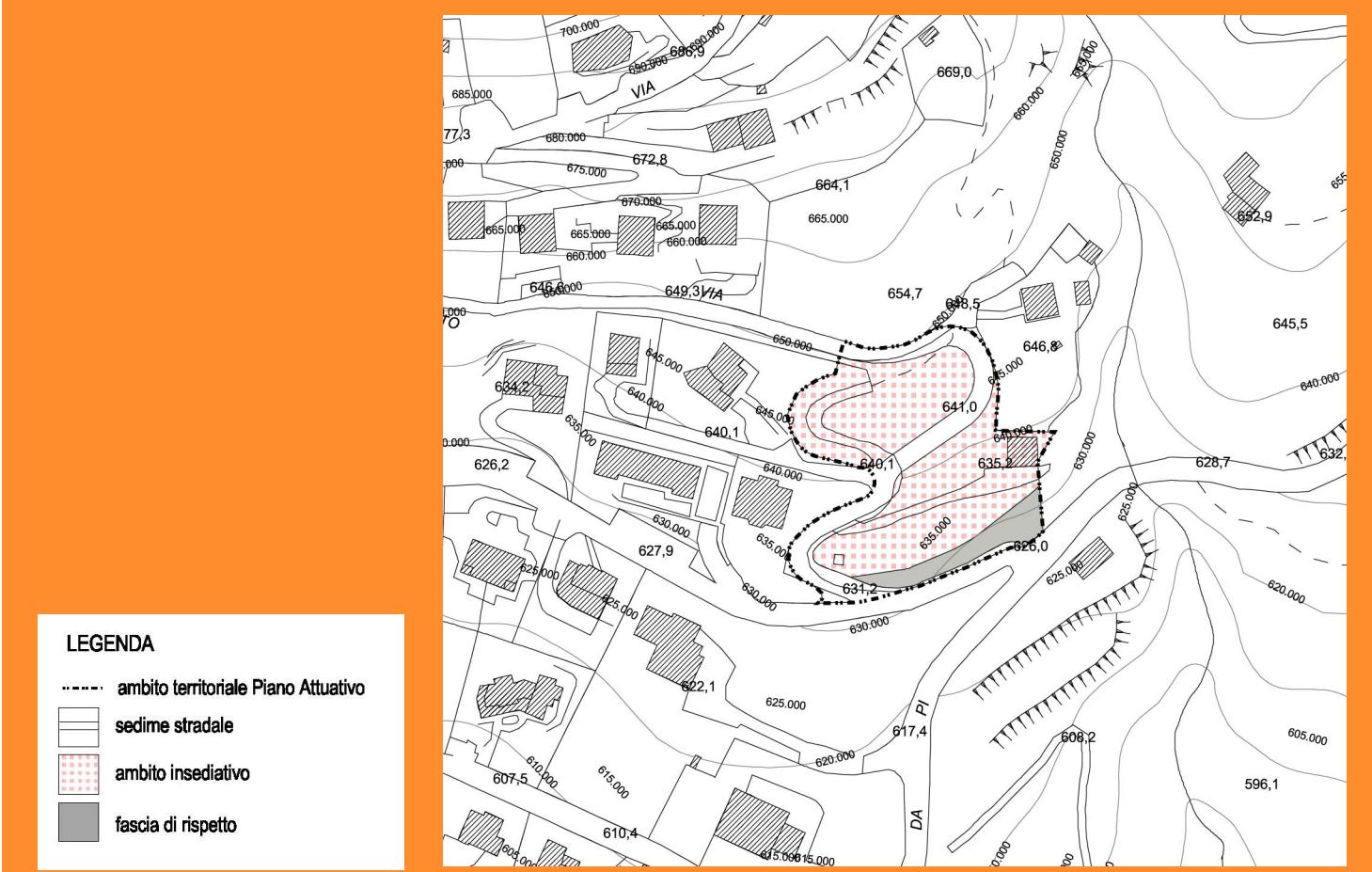
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo	
	Superficie territoriale ambito	mq. 3.876,59
	Superficie ambito insediativo	mq. 2.637,76
	Volumetria Complessiva insediativa	mc. 1.500,00*
	• Expressa dall'area 80%	mc. 1.200,00
	• Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%	mc. 300,00
	Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
	Altezza massima lato dx nuova strada	3,50 mt
	Altezza massima lato sx nuova strada	1 piano FT mansardato 6,50 mt 2 piani FT 2° P. mansardato
INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI	art. 11 c5_LR 12/05:	5% della volumetria espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto.
DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA	trasferimento volumetrico dal centro storico:	il doppio del volume in demolizione integrativo/sostitutivo del 20% di volumetria in perequazione.
DESTINAZIONI D'USO	Residenziale. Non sono ammesse le attività compatibili di cui all'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.	
INDIRIZZI DI PROGETTO	Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato. Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio. Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione: _ la viabilità di collegamento con Via Pino di Sotto.	
STANDARD URBANISTICI	La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito. Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PA . La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.	
VINCOLI	Non sono presenti vincoli.	

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il Pa r2 localizzato in via Pino di Sotto.



PGT Piano delle Regole Piani attuativi

La variante mantiene le destinazioni terziario-direzionale per questo ambito, ma lo esclude dalla pianificazione attuativa confermandolo allo stato di fatto come ambito D4: terziario – direzionale.

La destinazione dell'area a nord del comparto è confermata quale ambito V1 a verde ambientale.

La presente variante non comporta né nuovo consumo né risparmio di suolo.



PA t1 - terziario via Provinciale

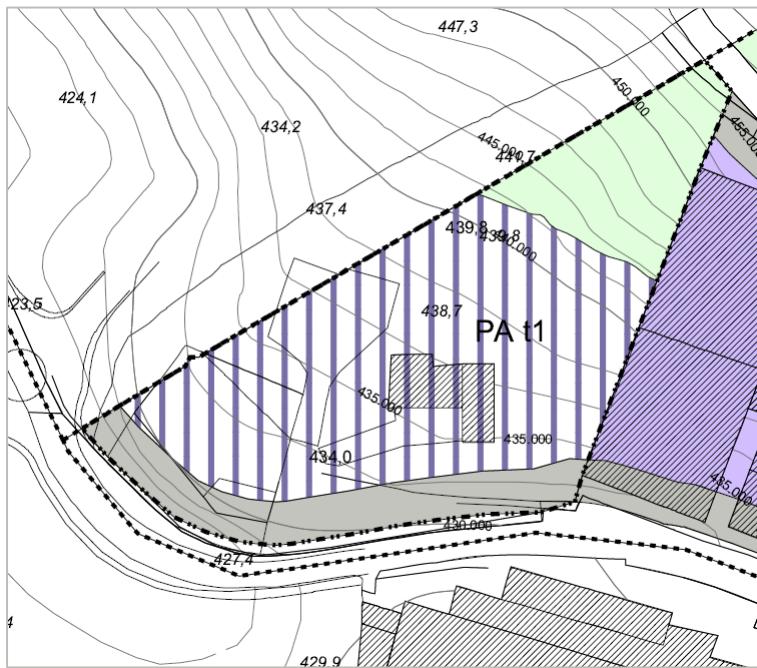
	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale	7 822,73	0,00	-7 822,73
Superficie ambito insediativo	5 291,89	5 291,89	0,00
Superficie verde ambientale	1 329,06	1 329,06	0,00
Superficie fasce di rispetto	1 201,53	1 201,53	0,00
Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

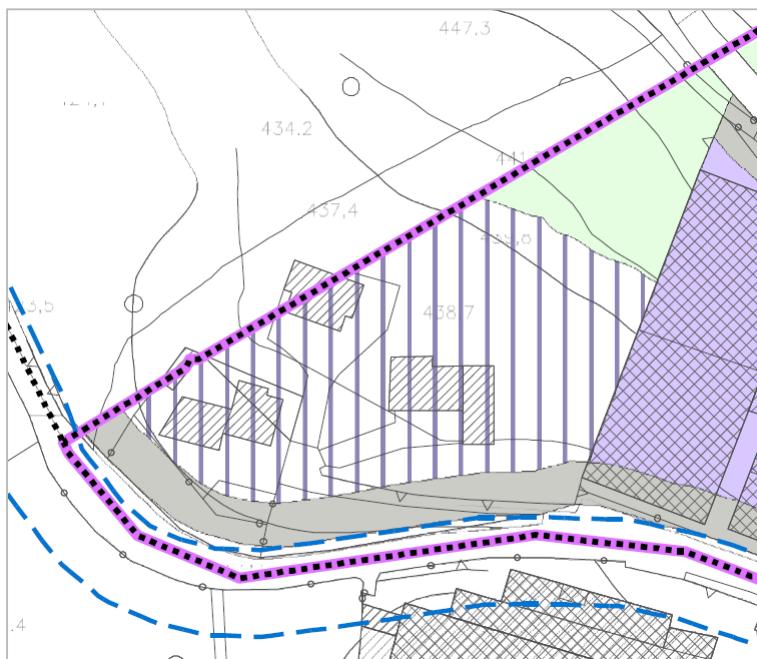
PA t1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti D4 terziario - direzionali
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto
- viabilità
- confine comunale

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

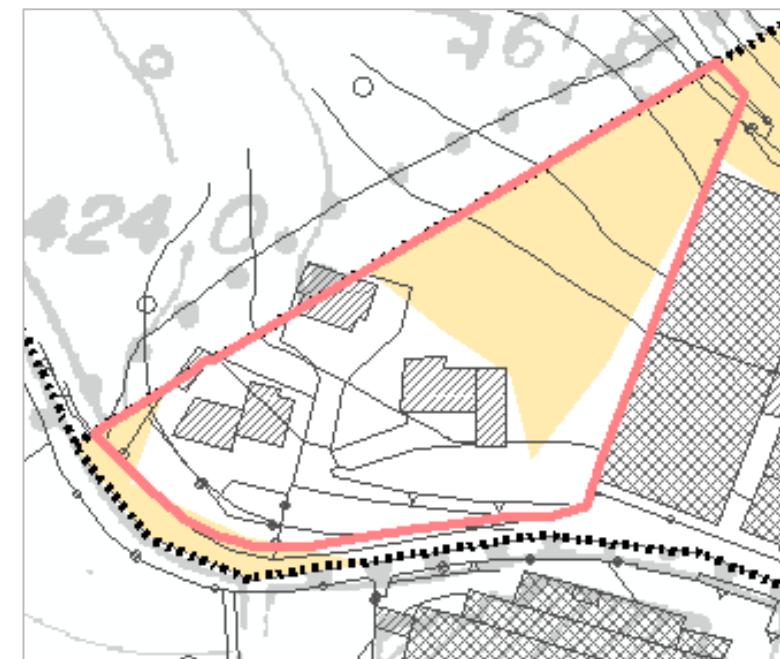
Spazi aperti di transizione (SAT)

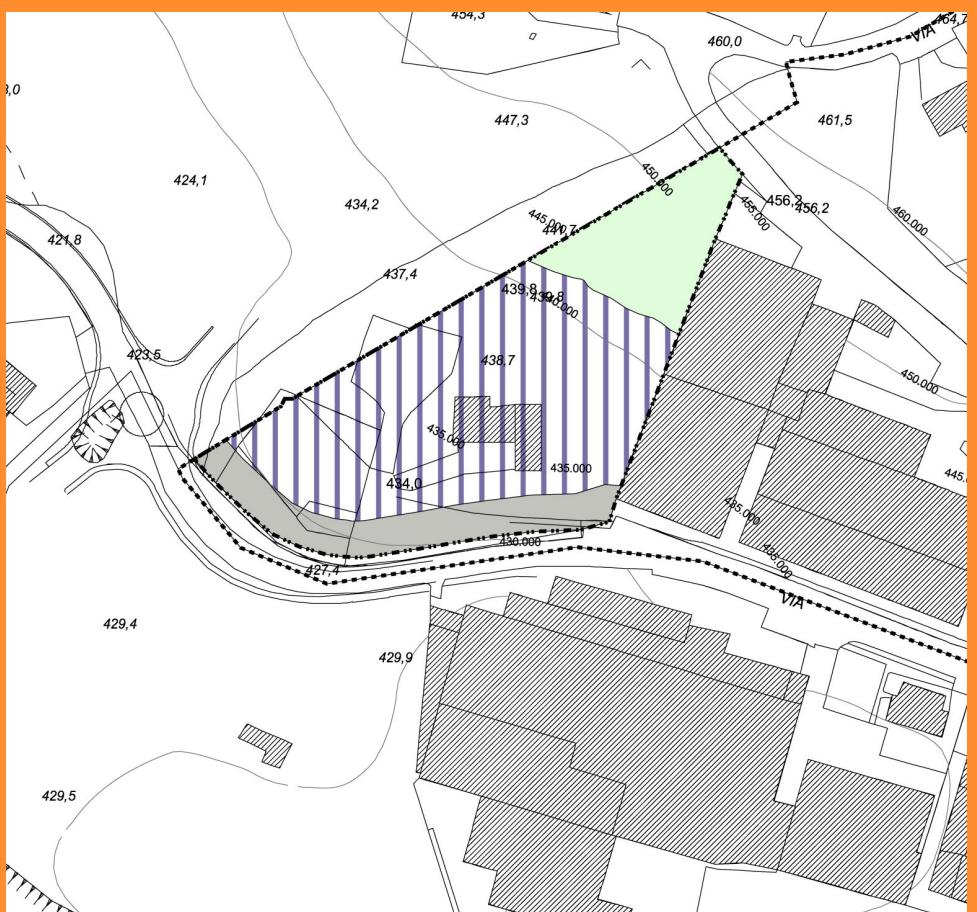
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000





PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito	mq. 7.822,73
Superficie ambito insediativo	mq. 5.291,61
Superficie linda di pavimento insediativo	mc. 2.650,00
• Expressa dall'area 80%	mc. 2.120,00
• Perequazione: proveniente dalla cessione di aree a servizi esterne all'ambito 20%	mc. 530,00
Rapporto di copertura	50% ambito insediativo
Altezza massima	6,50 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Pino dei Servizi oltre alle norme relative alle attività commerciali e assimilate indicate al Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Principale	Terziario-direzionale.
Complementare	Commerciale
	Paracommerciale e assimilato.

In tale ambito, la destinazione d'uso commerciale è ammessa esclusivamente in forma di CONCENTRAZIONE FUNZIONALE e come destinazione complementare.

All'interno di tale ambito, sono ammesse attività commerciali paracommerciali e assimilate nelle seguenti tipologie: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, quest'ultime nel limite di 600 mq di superficie di vendita.

Non è ammessa la realizzazione di strutture di vendita in forma unitaria.

Le attività paracommerciali sono ammesse esclusivamente ai piani terra degli edifici.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:
- un percorso -pedonale lungo tutto il tratto di Via Provinciale.

STANDARD URBANISTICI

Per le aree relative alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere e realizzare gratuitamente quale standard minimo per l'ambito si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme sulle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scompenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli.

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il Pa t1 localizzato in via Provinciale.



PGT Piano delle Regole Piani attuativi

La presente variante modifica la destinazione attribuita all'edificio dell'ex - colonia , ne esclude la previsione di piano attuativo, ne prevede la demolizione e la costruzione di interventi finalizzati ad attività turistico-sportive e ricettive in recepimento del progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso vari progetti turistico-sportivi .

L' ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ai sensi della L.R. 18/2019 è confermato dal presente PGT.

Con la stessa deliberazione è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di volumetria di minori dimensioni, che riducano il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

L' ambito viene ampliato e la classificazione assegnata è in parte VP VERDE PUBBLICO ATTREZZATO all'interno del quale valgono le norme definite per l'ambito della rigenerazione,(vedasi scheda AR1 EX_COLONIA MONTE FARNO allegata alle NTA del Documento di Piano) mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP PARCO URBANO dove valgono le norme specifiche delle NTA del Piano dei Servizi.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 3.082,45.

AR1 ex Colonia Monte Farno (ex PR at1)

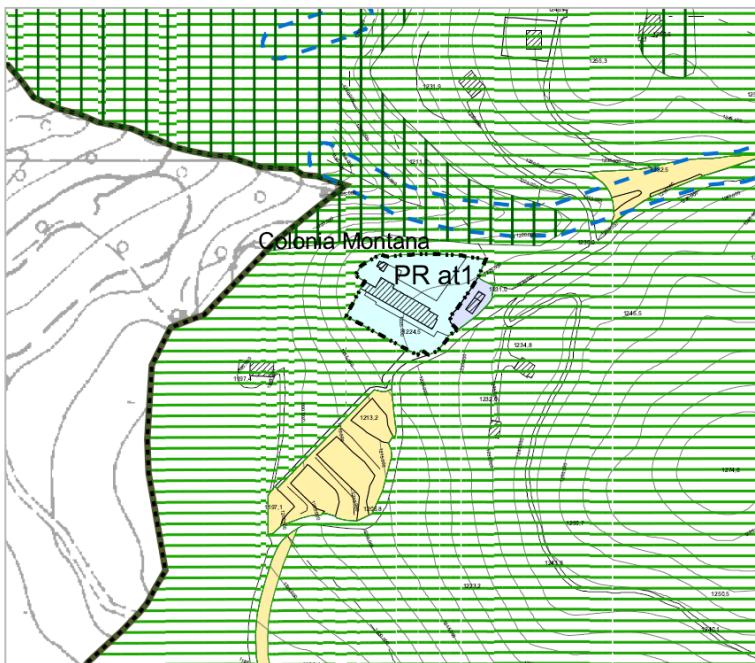
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito D5 turistico ricettivo	3 984,64	0,00	-3 984,64
Superficie verde pubblico attrezzato	0,00	3 792,08	3 792,08
Superficie verde pubblico attrezzato	0,00	3 275,01	3 275,01
Superficie parco urbano	0,00	4 276,49	4 276,49
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	3 984,64	7 067,09	3 082,45

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

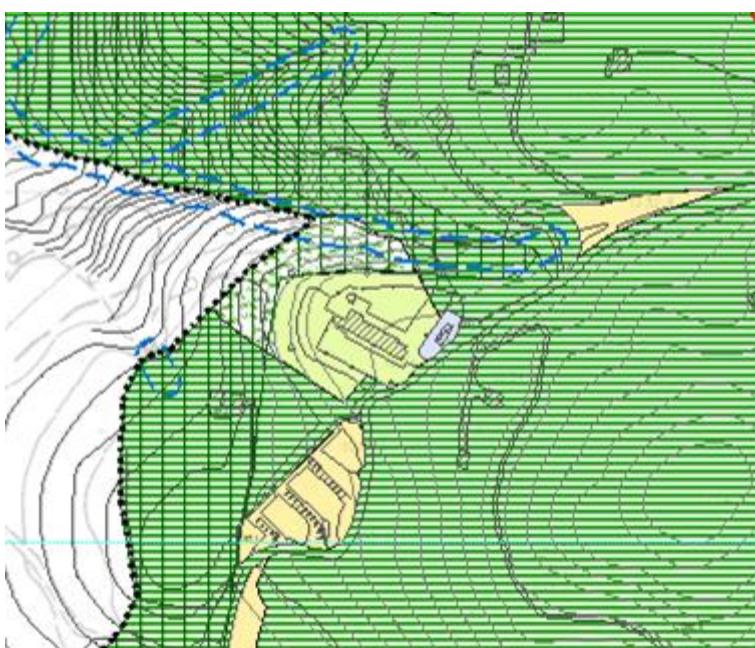


Ortofoto

PR at1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti D5 turistico - ricettivi
- E2 pascolive
- verde pubblico attrezzato
- parco urbano
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto
- viabilità

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

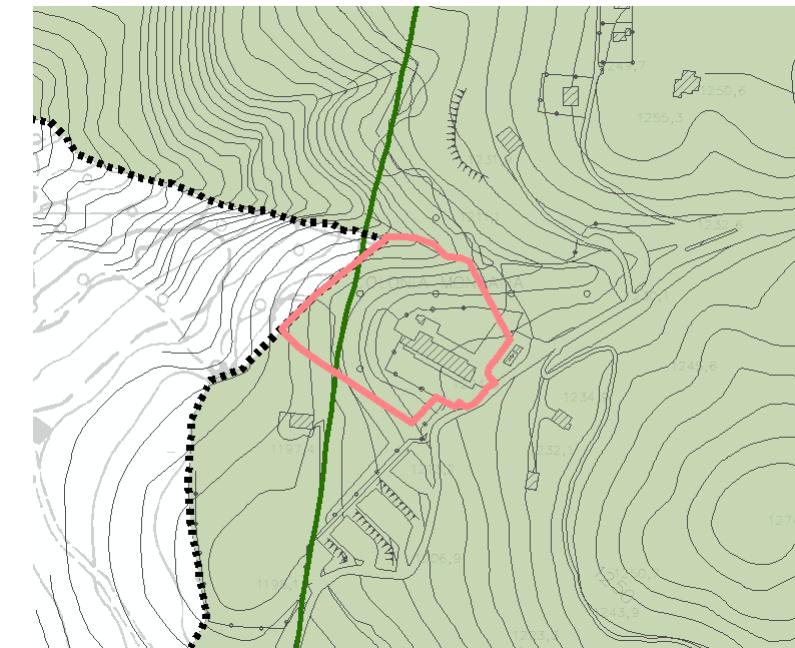
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

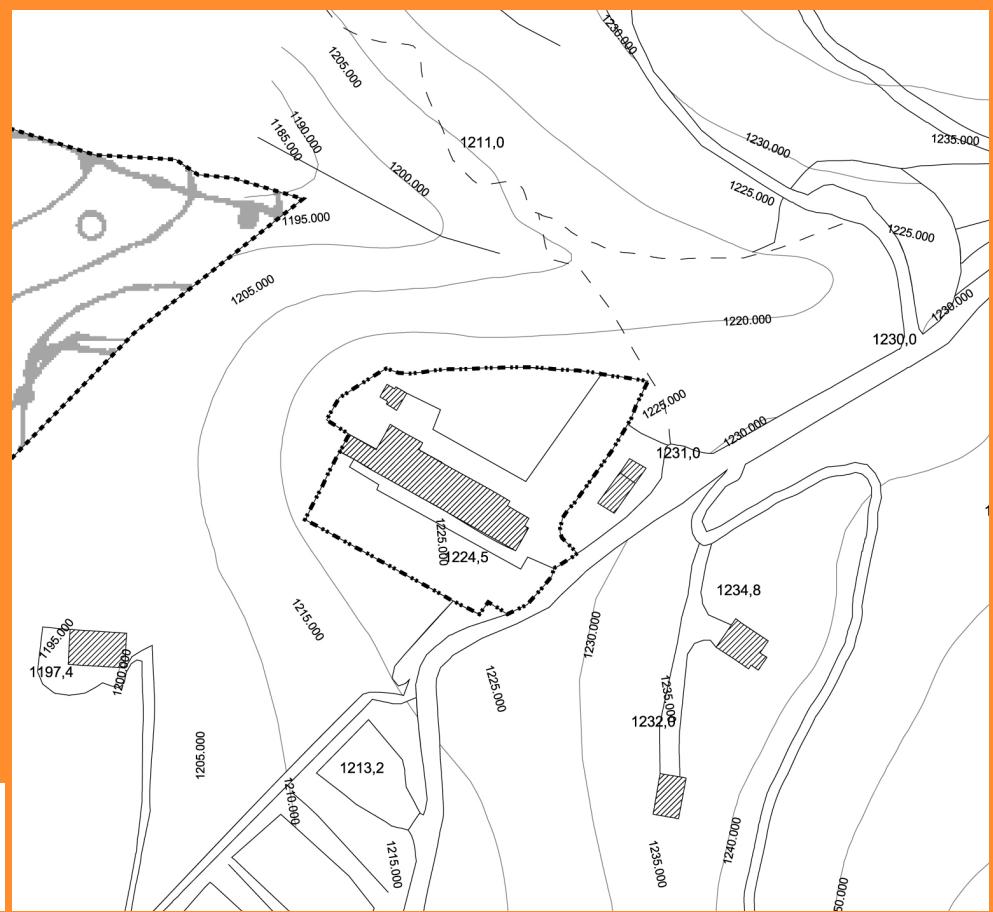
Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



PR at1_ex Colonia M.te Farno



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo
Superficie territoriale ambito
VOLUMETRIA

mq. 3.984,84
ESISTENTE

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
Il PA definirà la volumetria insediable, nel rispetto del non superamento della volumetria esistente.

DESTINAZIONI D'USO

Principale
Secondaria
Attrezzature culturali, ricreative, sportive, ricettive.
Residenza temporanea.

Altre e diverse destinazioni d'uso potranno essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione del Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri generali definiti dalle presenti norme di indirizzo.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Ogni intervento ammesso in zona è sottoposto a preventivo piano attuativo dell'intero comparto perimetrato.
Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Obiettivo è la salvaguardia del luogo caratterizzato da un elevato grado di sensibilità paesistica, pertanto il PA dovrà essere pensato al fine di un recupero edilizio dell'edificio dal punto di vista del suo inserimento nel contesto dell'area agricola di montagna in cui è collocato.

STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare sarà definita in funzione delle destinazioni che il PA prevederà, e dovranno rispettare i parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole oltre che del Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.

VINCOLI

aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R.
limite di vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923, n. 3269
Parte dell'area:
aree boscate L.R. 27/2004



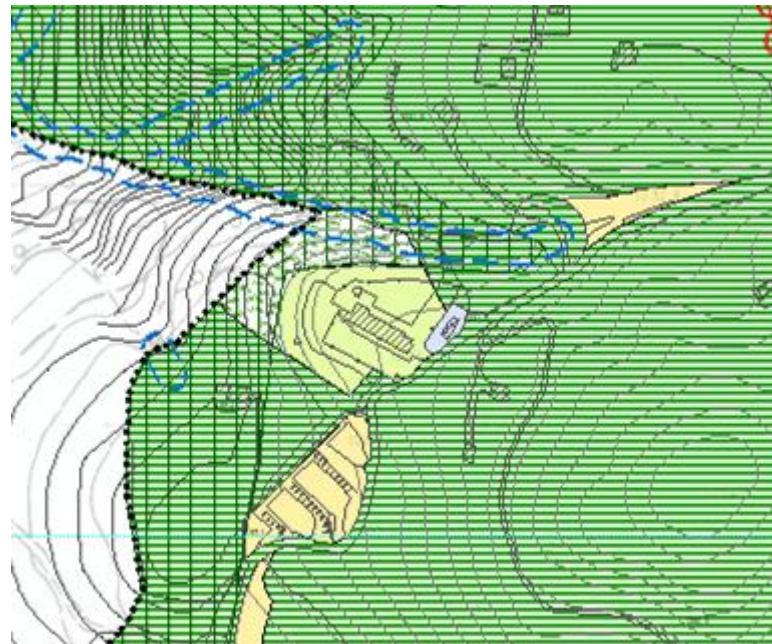
Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PR at1 denominato Ex Colonia Monte Farno.



PGT Piano delle Regole Piani di Recupero

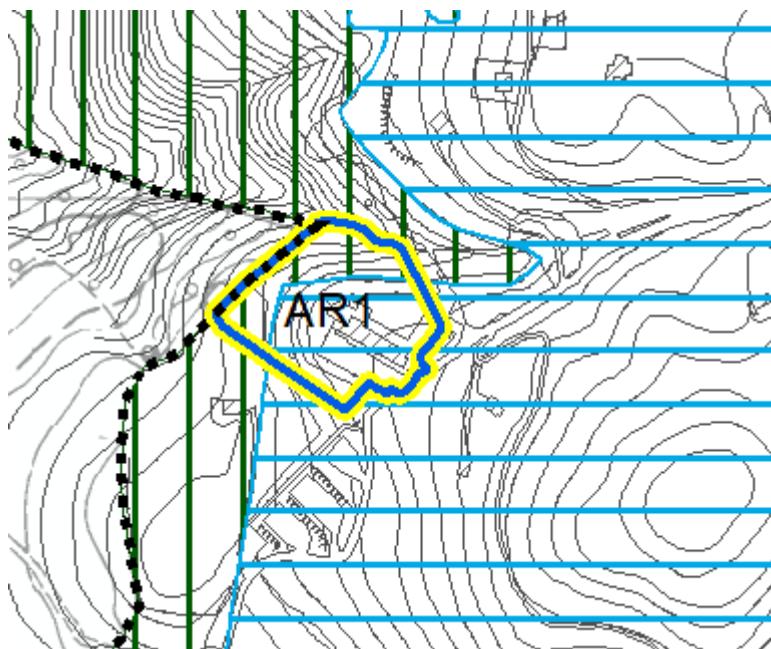
LEGENDA

-  E2 pascolive
-  verde pubblico attrezzato
-  parco urbano
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  spazi di sosta e parcheggio
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  piani attuativi PA
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  perimetro PLIS
-  fasce di rispetto
-  viabilità



Estratto Tavola PdR1 Disciplina del territorio – scala 1:5.000

-  Ambiti della Rigenerazione



Estratto Tavola DdP8 Previsioni di Piano e Strategie – scala 1:5.000

PRESCRIZIONI DI PROGETTO

Il PGT recepisce il progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso progetti che hanno riguardato l'attivazione di vari percorsi turistici, attrezzature sportive (piste da sci) e da ultimo la realizzazione di un punto informativo per visitatori per farsi promotore dell'offerta dei servizi interessanti i comuni delle "Cinque terre della Valle Gandino".

L'ambito interessato dalla presente variante (come perimetrato dalle tavole di PGT pari a circa mq. 11.343,78) riguarda in particolare una proprietà pubblica che ingloba l'edificio dell'ex-colonia del Monte Farno, ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio

Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale Ambito di rigenerazione ai sensi della L.R. 18/2019 e confermato dal presente PGT e un'area circostante.

L'ambito viene ampliato rispetto al vigente PGT e la classificazione assegnata è in parte VP - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO per circa mq. 7.067,09 all'interno del quale valgono le norme definite dalle presenti prescrizioni, mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP - PARCO URBANO per circa mq. 4.276,49. dove valgono le norme relative alle NTA del Piano dei Servizi per la specifica zona.

Con la stessa deliberazione di cui sopra è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di un volume di minori dimensioni, che riduca il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

Con la presente variante in linea con le deliberazioni sopra citate si definiscono i seguenti contenuti prescrittivi:

1. L'eventuale nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente a seguito della demolizione parziale o totale dell'edificio dell'ex-colonia intendendosi con demolizione parziale la volumetria che non si intende conservare/recuperare.
2. La nuova volumetria complessiva insediable nell'ambito (fra nuova e recupero dell'esistente) non potrà superare il 33% dell'attuale volumetria fuori terra per complessivi mc. 2.244,00 a fronte degli attuali mc. 6.800,00 fuori terra.
3. Le superfici coperte impermeabili non potranno superare complessivamente mq. 2.300,00 a fronte degli attuali mq. 2.500,00 mq con un indice di permeabilità del 33%.
4. Le altezze non potranno superare mt. 6,50 (due piani fuori terra).
5. Le destinazioni d'uso potranno contemplare:
 - ✓ Attrezzature di interesse comune
 - ✓ Attrezzature ricreative
 - ✓ Attrezzature sportive a terra
 - ✓ Attrezzature per la ristorazione e/o somministrazione alimenti e bevande
 - ✓ Attrezzature ricettive che non potranno superare la volumetria complessiva pari a mc. 1.000,00.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 l'intervento dovrà essere attuato attraverso la preventiva approvazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da parte alla Giunta Comunale, per la verifica di coerenza con le azioni di Piano e successivamente sempre dalla Giunta Comunale approvato il progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo di qualsiasi intervento sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

VINCOLI

L'area ricade negli ambiti di elevata naturalità (art.17 PPR), ed è interessata dalla presenza di boschi e foreste (art. 142 Dlgs 42/2004). Il perimetro a nord est è attraversato dalla fascia di rispetto di 10 metri del Reticolo idrico minore, per la presenza del corso d'acqua Valle della Sponda.

L'intero ambito ricade negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e nei nodi naturali della Rete Ecologica Comunale (boschi e pascoli).

Dal punto di vista geologico, l'ambito dell'ex Colonia e una parte di area verde adiacente, ricadono in classe 3 "fattibilità con consistenti limitazioni", mentre la restante area di circa 4.000 mq, in parte adiacente al confine con Casnigo, ricade in classe 4 "fattibilità con gravi limitazioni".

Per gli opportuni obblighi approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

È obbligatoria la verifica preventiva sulla disponibilità dei servizi a rete (in particolare acqua potabile, fognatura).

Condizioni d'obbligo

Si raccomanda, infine, l'applicazione delle Condizioni d'obbligo (rif. Allegato D della D.G.R. 5523/2021) di seguito indicate:

- condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;

5. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);
6. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sosponderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze; (l'ente gestore ha comunque sempre la facoltà di fare interrompere i lavori/attività nel caso di rischio per la flora e la fauna presenti)
7. verrà esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni che modifichi la natura dei suoli e l'idrologia superficiale dell'area in progetto;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
- **condizioni d'obbligo per cantieristica**
9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
10. il terreno rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;
11. saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;
12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;
14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
16. si eviterà ogni eccessiva compattazione del suolo e la terra temporaneamente rimossa non sarà collocata in corrispondenza di aree con stagnazione d'acqua
- **condizioni d'obbligo per la prevenzione della diffusione di specie invasive nell'area di intervento**
33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. Solidago gigantea, Buddleja davidii, Reynoutria japonica ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (<https://naturachevole.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-alieno-invasive/>);
- **condizioni d'obbligo per opere edili**
35. sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (indicate nel Formulario standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli Allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;
36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;
- condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT
39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;
41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

La presente variante riguarda la modifica agli INDIRIZZI DI PROGETTO non consentendo la possibilità di realizzare tipologie di impianti sportivi diversi da quelli «a terra» per la pratica dello sci che sono consentiti.

In secondo luogo si richiamano le autorizzazioni che hanno consentito la realizzazione della pista da sci attuale : Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci "CONCA DEL FARNO" e delle successive normative in materia).

Il Piano Attuativo P.A. è inoltre ricompreso nell'ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.

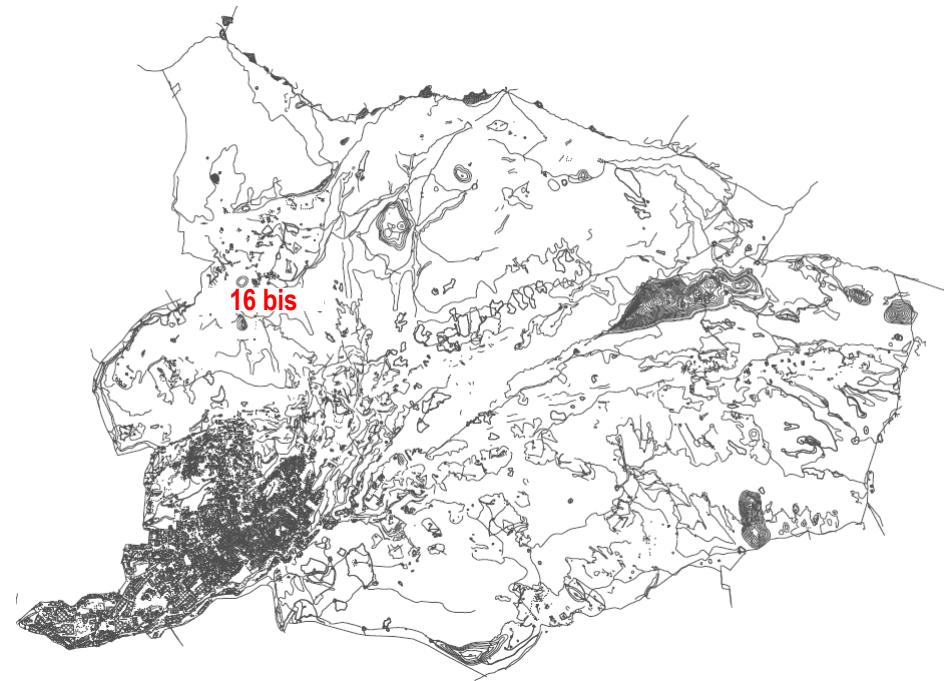
Da ultimo si è voluto evidenziare una piccola area perimetrata e classificata quale "spazi attrezzati per l'istruzione e attrezzature comuni" con la presenza di un serbatoio dell'acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l'Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l'utilizzo prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 569,18.

Pr at2 - agricola

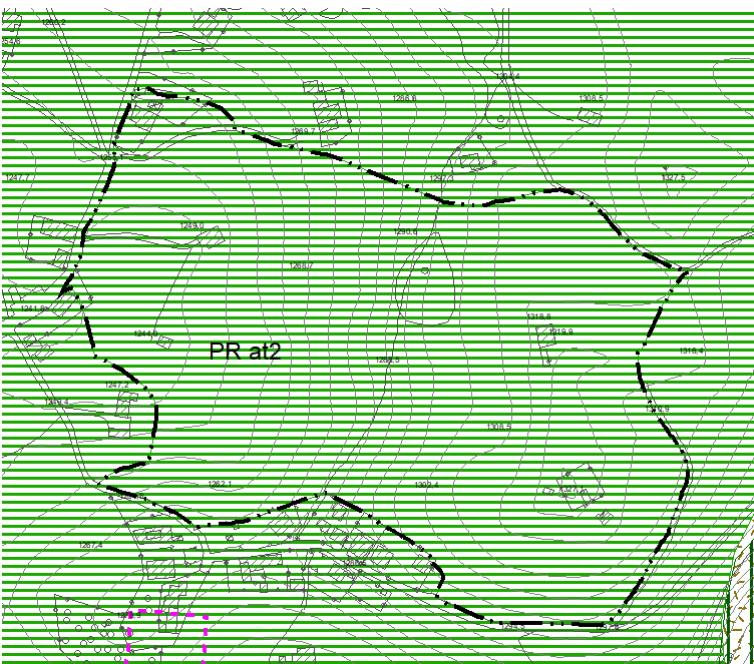
	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PA at2	93 190,90	93 190,90	0,00
Superficie ambito agricolo	93 190,90	92 621,72	-569,18
Superficie attrezzature collettive (acquedotto montefarno)	0,00	569,18	569,18
Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	569,18	569,18

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

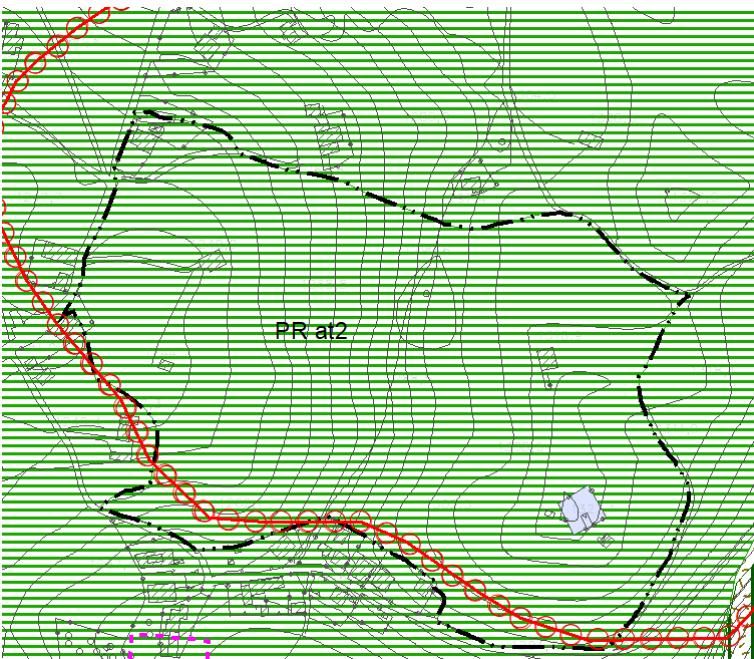


Ortofoto

PR at1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- E2 pascolive
 -  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
 -  classe di fattibilità geologica quattro
 -  fascia di rispetto della seggiavia
 -  fasce di rispetto del Reticolo Idrico
 -  piani attuativi PA
 -  percorsi pedonali e piste ciclabili
 -  demanio sciabile approvato con D.G.R. n. VII/20115 del 23 dicembre 2004

Inquadramento variante PdF

ELEMENTI DEL PTCF

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

- ## Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

-  Alpeaggi (PTCP)

Altri Ambi

- ## Spazi aperti di transizione (SAT)

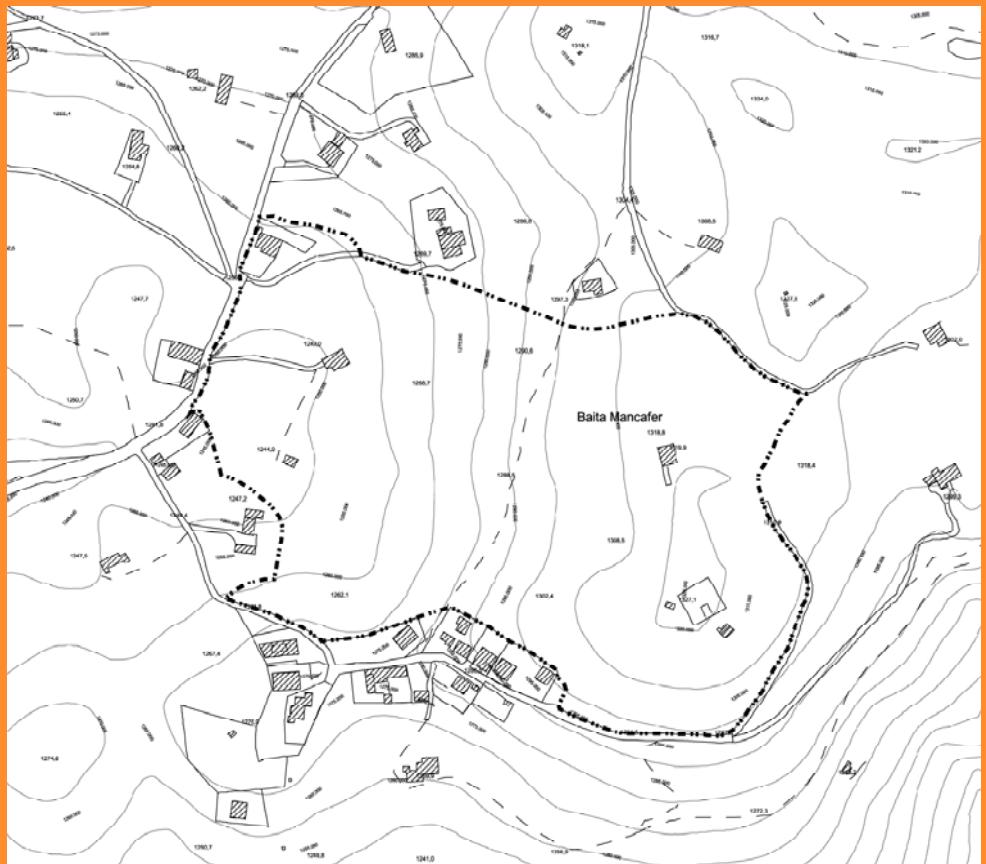
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER

- Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000





LEGENDA

----- ambito territoriale Piano Attuativo

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo Superficie territoriale ambito VOLUMETRIA

mq. 93.190,90
ESISTENTE

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati relativi alle strutture agricole esistenti sul territorio del Piano delle Regole.

DESTINAZIONI D'USO

Principale	Agricola
Complementare	Attrezzature sportive
	Pubblici esercizi
	Attrezzature ricettive nella sola forma di B. & B.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Ogni intervento ammesso in zona è sottoposto a preventivo piano attuativo dell'intero comparto perimetralto, ad esclusione delle normali attività agricole. Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio. Nell'area sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi a terra per la pratica dello sci.

Altre tipologie di impianti potranno essere valutati dall'Amministrazione in sede di predisposizione del Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri generali definiti dalle presenti norme di indirizzo.

In tale area non è consentita la realizzazione di nessun tipo di nuova volumetria ne in sottosuolo ne in soprasuolo, strutture di appoggio e/o servizio delle strutture sportive potranno essere realizzate utilizzando le volumetrie esistenti entro il perimetro delimitato.

Obiettivo è la salvaguardia del sito, caratterizzato da un elevato grado di sensibilità paesistica, pertanto il PA dovrà prevedere interventi che non alterino le caratteristiche morfologiche dei luoghi. Il recupero funzionale delle strutture edilizie potrà avvenire in conformità a quanto dettato dalle specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali.

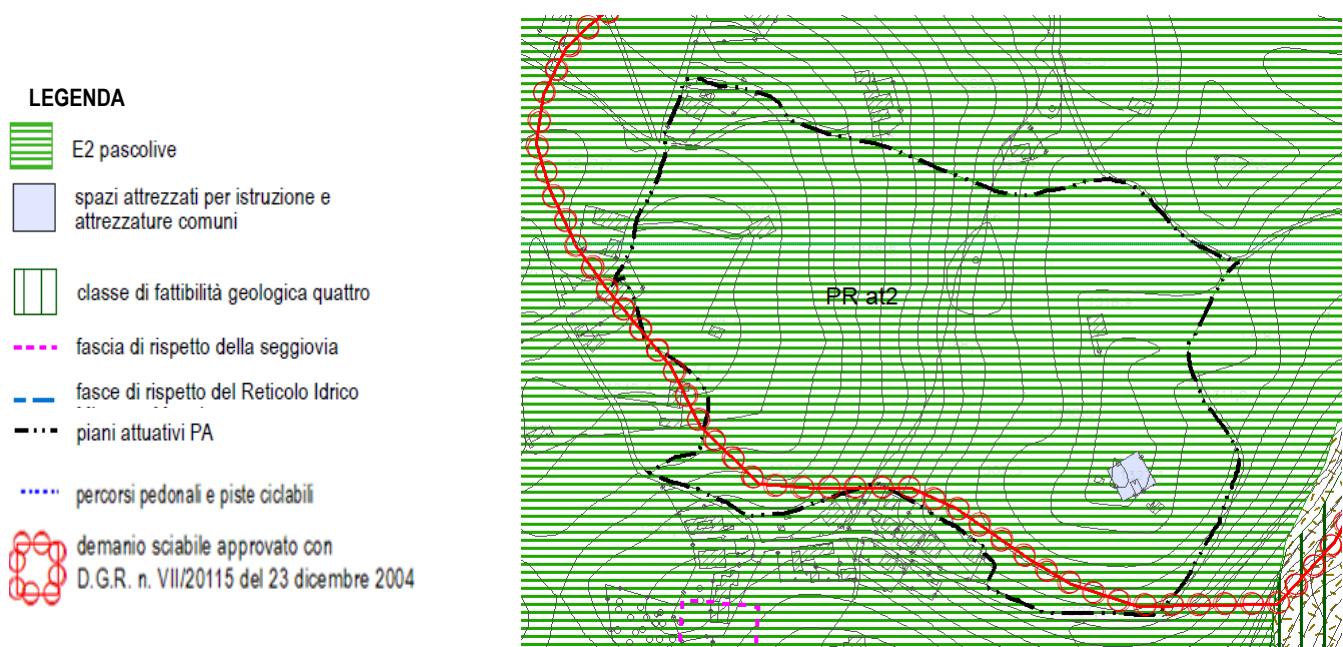
Tale area è computabile a fini edificatori per quanto previsto per le aree a destinazione agricola dalla LR 12/2005 art. 59 e sequenti.

STANDARD URBANISTICS

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare sarà definita in funzione delle destinazioni che il PA prevederà, e dovranno rispettare i parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.

VINGOLI

arie di elevata naturalità art.17 P.T.P.R.
limite di vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923, n. 3269
Parte dell'area:
arie boscate L.R. 27/2004
Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo Superficie territoriale ambito VOLUMETRIA	mq. 93.190,90 ESISTENTE
Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e in particolare dell'art. 33.4.3 Si rinvia inoltre alle NTA del Piano dei Servizi art. 5.3 DEMANIO SCIABILE: aree sciabili attrezzate		
DESTINAZIONI D'USO	Principale Complementare	Agricola Attrezzature sportive Pubblici esercizi Attrezzature ricettive nella sola forma di B.& B.
INDIRIZZI DI PROGETTO	<p>Ogni intervento ammesso in zona è sottoposto a preventivo piano attuativo dell'intero comparto perimetralto, ad esclusione delle normali attività agricole.</p> <p>Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.</p> <p>Nell'area sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi a terra per la pratica dello sci come da Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci "CONCA DEL FARNO" e delle successive normative in materia).</p> <p>Tale P.A. è inoltre ricompreso nell'ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.</p>	
<p>In tale area non è consentita la realizzazione di nessun tipo di nuova volumetria né in sottosuolo né in soprasuolo, strutture di appoggio e/o servizio delle strutture sportive potranno essere realizzate utilizzando le volumetrie esistenti entro il perimetro delimitato.</p> <p>Obiettivo è la salvaguardia del sito, caratterizzato da un elevato grado di sensibilità paesistica, pertanto il PA dovrà prevedere interventi che non alterino le caratteristiche morfologiche dei luoghi. Il recupero funzionale delle strutture edilizie potrà avvenire in conformità a quanto dettato dalle specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali.</p> <p>Tale area è computabile a fini edificatori per quanto previsto per le aree a destinazione agricola dalla LR 12/2005 art. 59 e seguenti.</p> <p>All'interno del perimetro dell'ambito soggetto a P.A. è presente una piccola area perimetralta e classificata quale "spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni" con la presenza di un serbatoio dell'acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l'Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l'utilizzo prima dell'approvazione del Piano Attuativo.</p>		
STANDARD URBANISTICI	<p>La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare sarà definita in funzione delle destinazioni che il PA prevedrà, e dovranno rispettare i parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.</p>	

VINCOLI

aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R.

limite di vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923, n. 3269 Parte dell'area:

aree boscate L.R. 27/2004

Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Si prescrive l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021):

Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale

SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE PIANI ATTUATIVI

TABELLA RIEPILOGO PIANI ATTUATIVI

	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Differenza (mq)	Variazione sup. urb.le %
PRu1 e ambiti circostanti	10 248,97	0,00	-10 248,97	-100,00
PRu2 e ambiti circostanti	6 467,14	6 371,30	-95,84	-1,48
PRu3 - residenziale	2 535,52	848,05	-1 687,47	-66,55
PRu4 - residenziale	0,00	0,00	0,00	
PRu5 - residenziale	0,00	0,00	0,00	
PRu6 - terziario	0,00	0,00	0,00	
PA r1 - residenziale via Colleoni via Diaz	4 476,89	4 381,31	-95,58	-2,13
PA r2 - residenziale via Pino di Sotto	3 536,87	1 052,75	-2 484,12	-70,23
PA t1 - terziario via Provinciale	0,00	0,00	0,00	
AR1 - ex Colonia Monte Farno	3 984,64	7 067,09	3 082,45	77,36
Pr at2 - agricola	0,00	569,18	569,18	100,00
totale voci superficie urbanizzabile	31 250,03	20 289,68	-10 960,35	-35,07

**VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE
AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

La presente variante inserisce una strada di collegamento tra Via Ca' Volpari con Via Provinciale.

Il parcheggio lungo Via Ca' Volpari sul lato sud viene spostato sul lato nord e aumentato nelle sue dimensioni.

Le fasce di rispetto stradale contrassegnate con apposito contorno di colore azzurro potranno accogliere, compatibilmente con la sicurezza della viabilità, impianti per la produzione di energia elettrica attraverso tecnologie innovative quali il «fotovoltaico» (art. 37 NTA Piano delle Regole)



Inquadramento

Variante 17

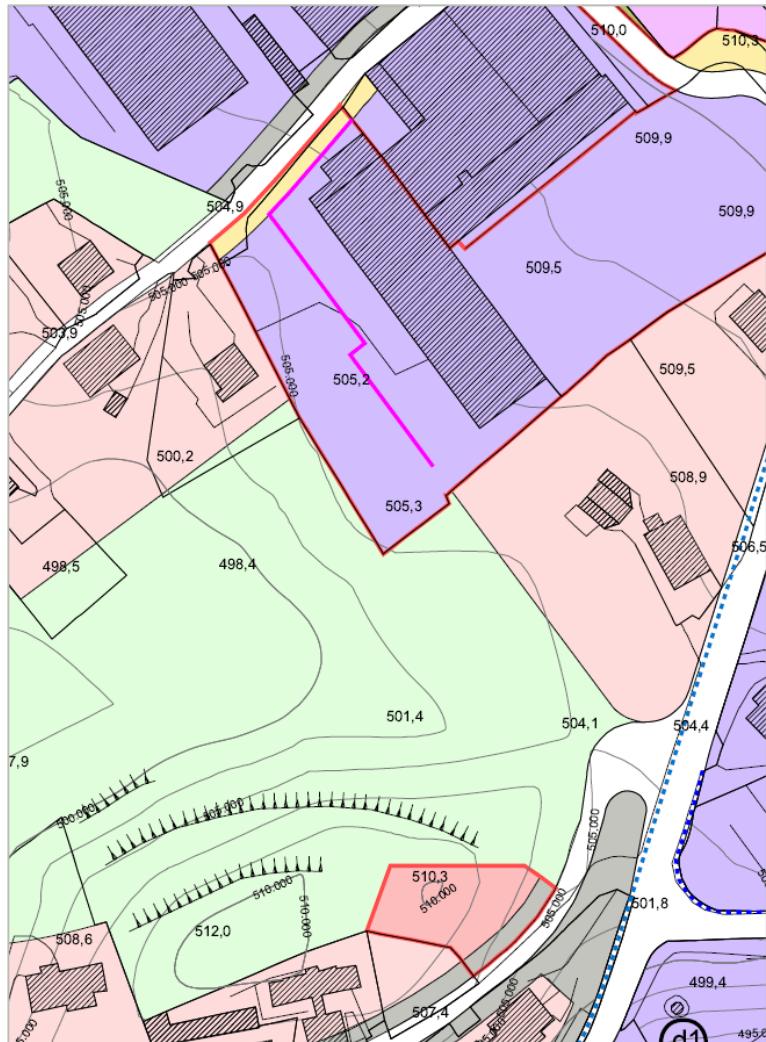
	2014	2024	Differenza mq
Superficie D2 completamento	2 416,59	0,00-	2 416,59
Superficie B2 completamento	1 065,06	0,00-	1 065,06
Superficie verde ambientale	2 345,72	0,00-	2 345,72
Superficie spazi di sosta accanto a D2	309,19	0,00-	309,19
Superficie spazio di sosta a nord	0,00	618,52	618,52
Superficie strada di progetto	0,00	663,23	663,23
Superficie fascia rispetto	0,00	1060,08	1 060,08
Superficie Strada	0,00	1038,21	1 038,21
Superficie fascia di rispetto	0,00	2752,63	2 752,63
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	3790,84	5072,59	1 281,75

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

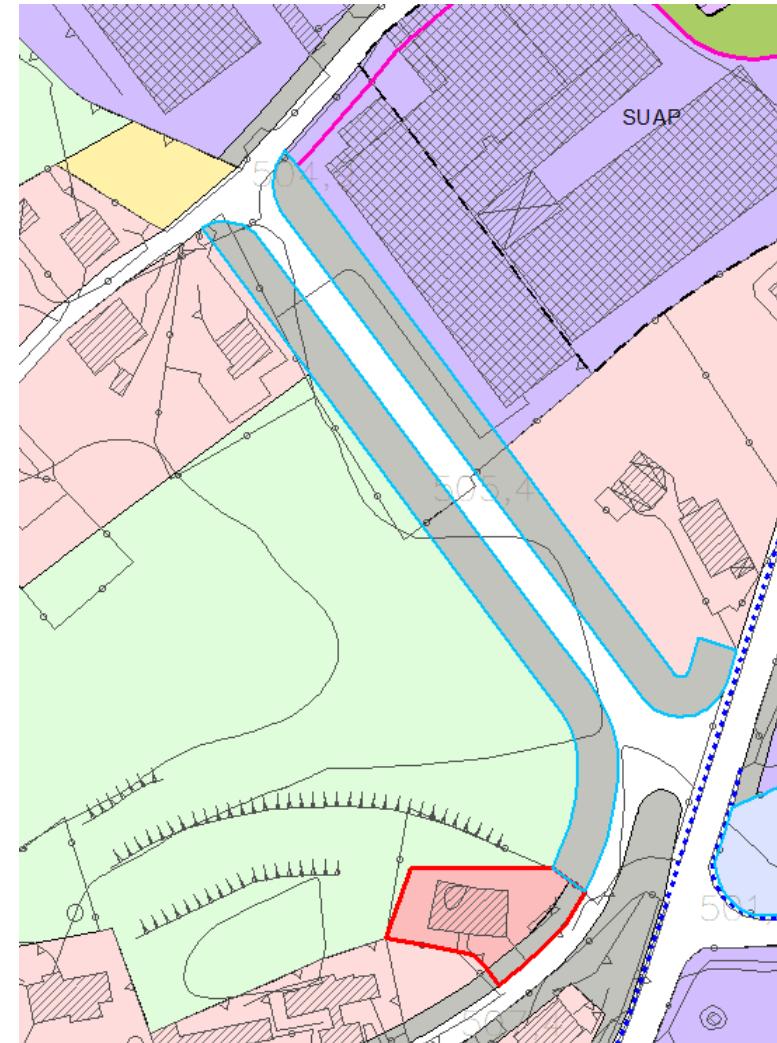
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

La variante riguarda una parte dell'area produttiva di via Provinciale subito dopo l'incrocio con Via Ca' Antonelli classificata dall'attuale PGT quale ambito D2 industriale e artigianale di completamento.

Valutata attentamente una proposta pervenuta per la realizzazione di una superficie commerciale di tipo alimentare si è ritenuto di accogliere la proposta e di destinare parte dell'area quale Ambiti D1: industriali e artigianali di transizione di cui all'art. 27 delle NTA .

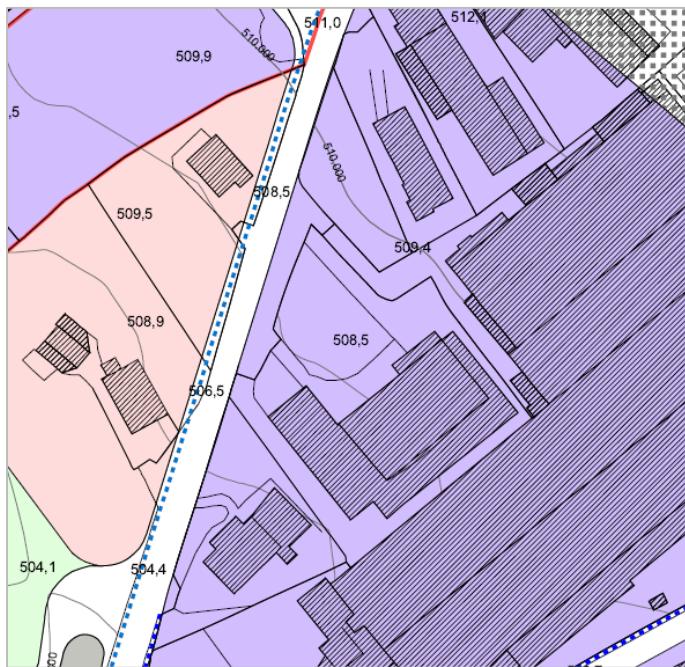


Variante 18

	2014	2024	Differenza mq
Superficie D2 completamento	3615,07	0,00	- 3 615,07
Superficie D1 completamento	0,00	3615,07	3 615,07
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D1 industriali e artigianali di transizione
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

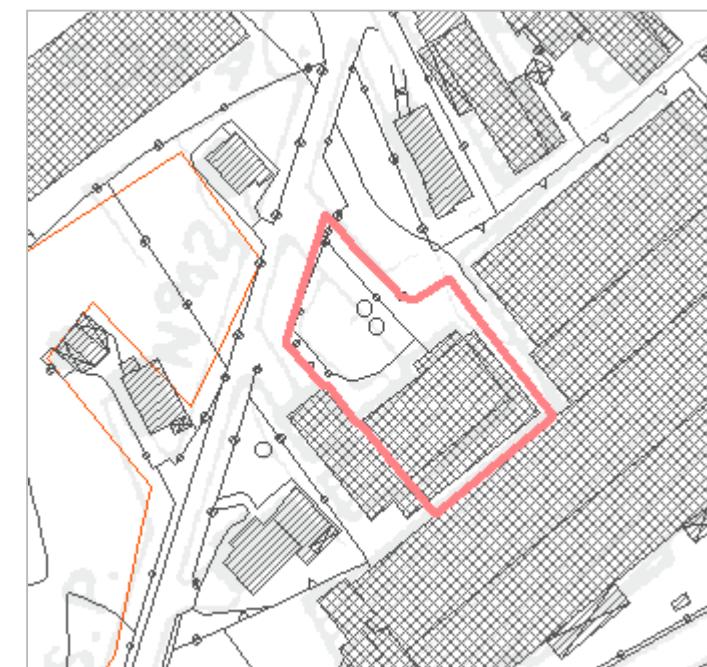
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La presente variante riguarda la modifica in adeguamento alla situazione esistente, del grado di intervento in merito alle prescrizioni di intervento relative al Centro Storico.

I due fabbricati interessati, un edificio ed il relativo portico, cambiano il grado di intervento che passa dall'attuale grado V – interventi di demolizione degli edifici a grado III – interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali.

Tale variante non comporta consumo di suolo.

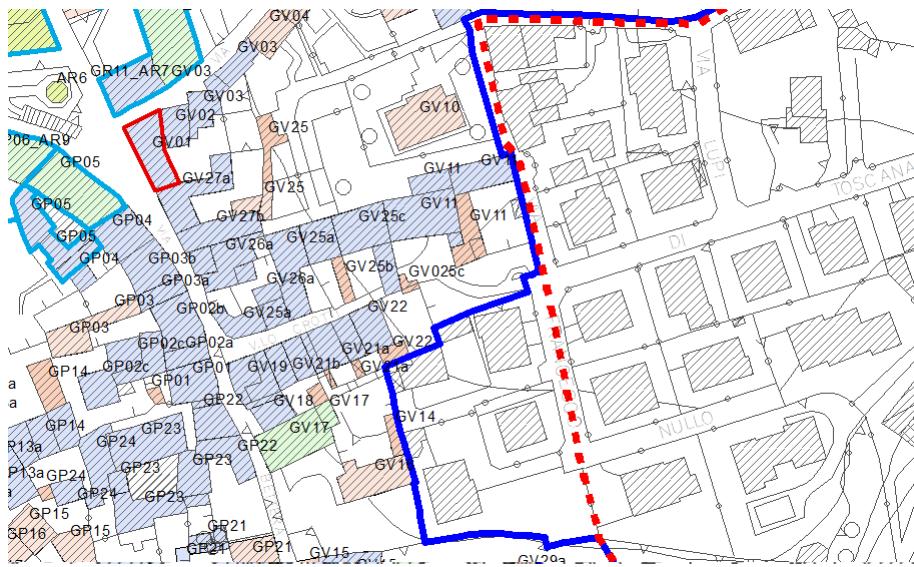


Inquadramento

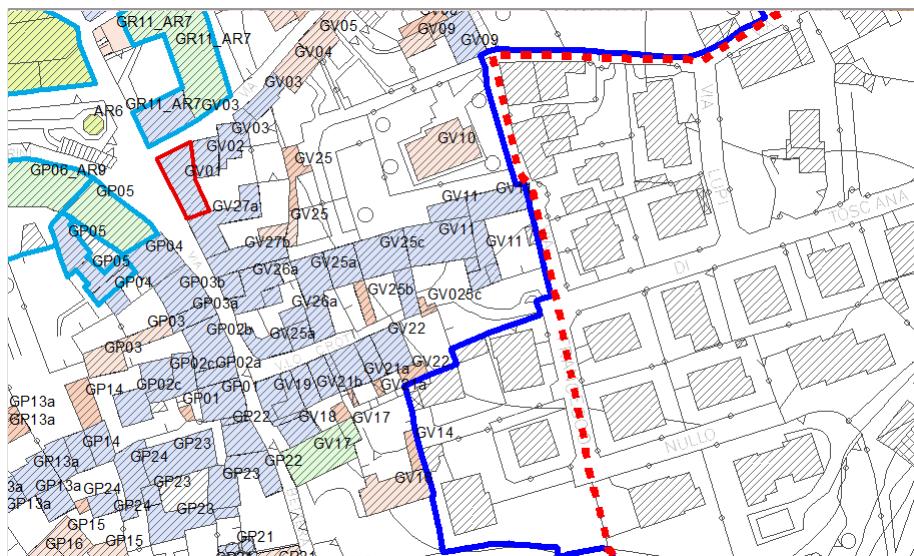


Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- nuclei di antica formazione
- Ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
- Centri Storici
- bellezze d'insieme art. 136 del D.Lgs 42/2004 (ex 1497/39)
- edifici soggetti ad interventi di riqualificazione ambientale ed urbana di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- piani attuativi
- Immobili vincolati - D. Lgs. art. 10
- Immobili vincolati - D. Lgs. art. 45
- grado I: interventi di restauro integrale degli edifici
- grado II: interventi di restauro dell'involucro degli edifici
- grado III: interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali
- grado IV: interventi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici
- grado V: interventi di demolizione degli edifici
- edifici in ristrutturazione/demolizione

Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

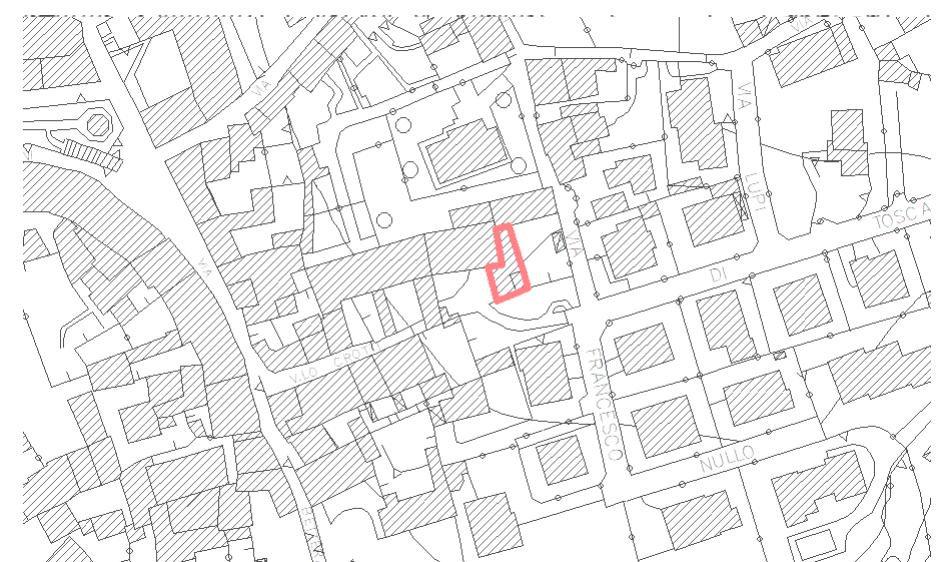
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



A seguito di una richiesta di riduzione di un parcheggio lungo Via Adamello si è ritenuto di valutare l'insieme della situazione della viabilità dell'area, riducendo il parcheggio di previsione esistente e allargando leggermente Via Adamello compresi i raggi di curvatura sul lato nord da Via Redorta a Via Matteotti.



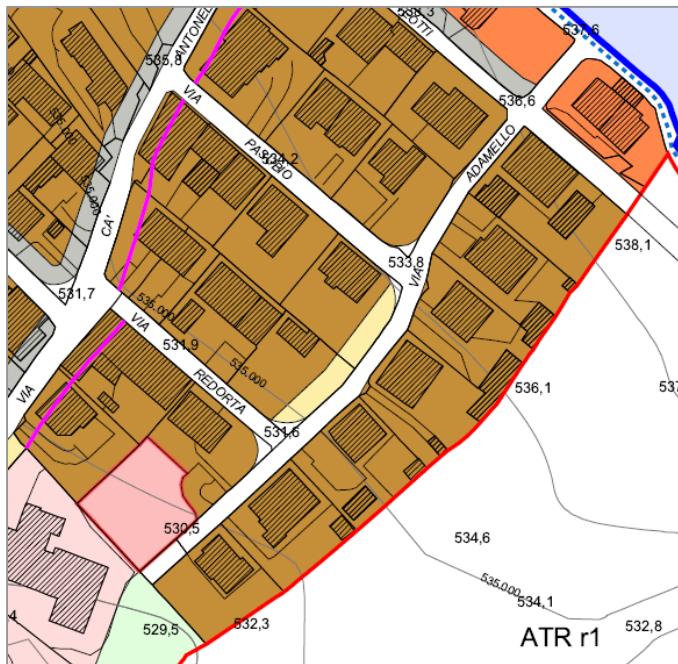
Variante 20

	2014	2024	Differenza mq
Superficie spazi di sosta	258,72	137,06	-121,66
Superficie ambiti B1 (riduzione parcheggio e allargamento stradale)	71,20	0,00	-71,20
Superficie allargamento stradale	0,00	97,15	97,15
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



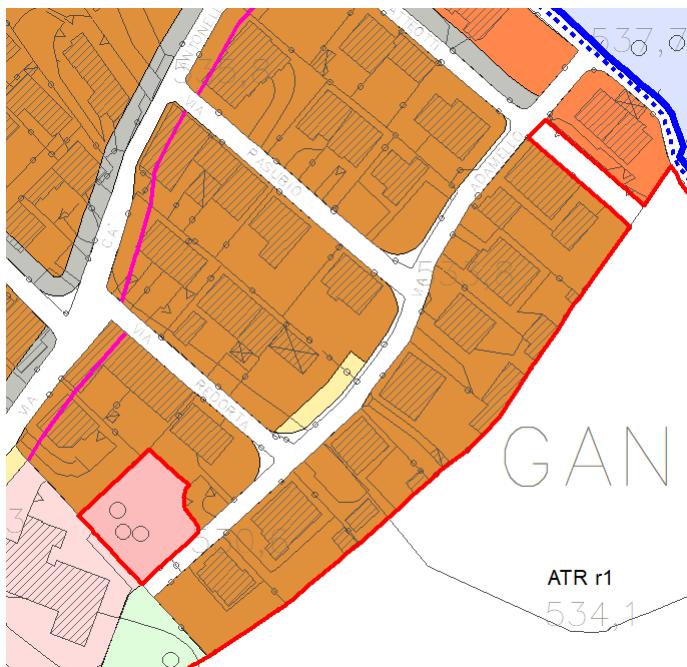
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
- Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- ambiti V1 di valore ambientale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
- Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- ambiti V1 di valore ambientale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

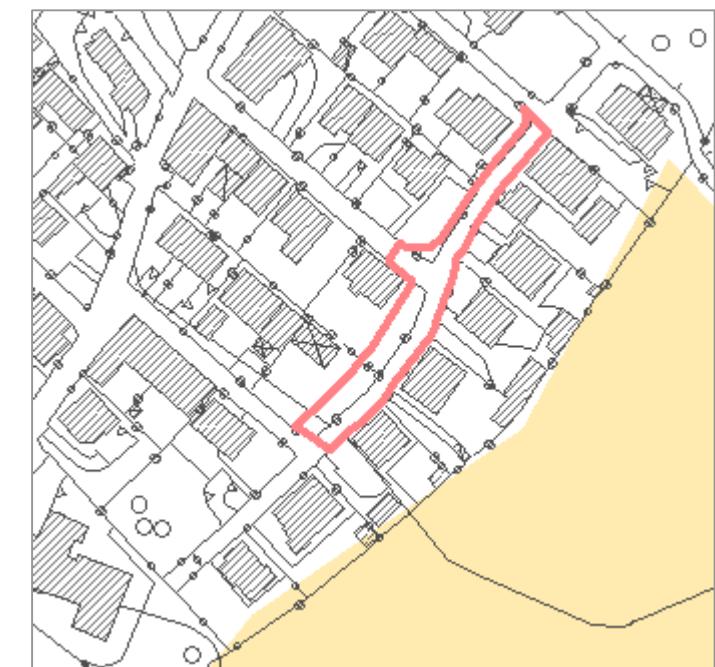
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La presente variante riguarda l'allargamento del raggio di curvatura all'incrocio tra Via Ghirardelli e Via Francesco Nullo.



Variante 21

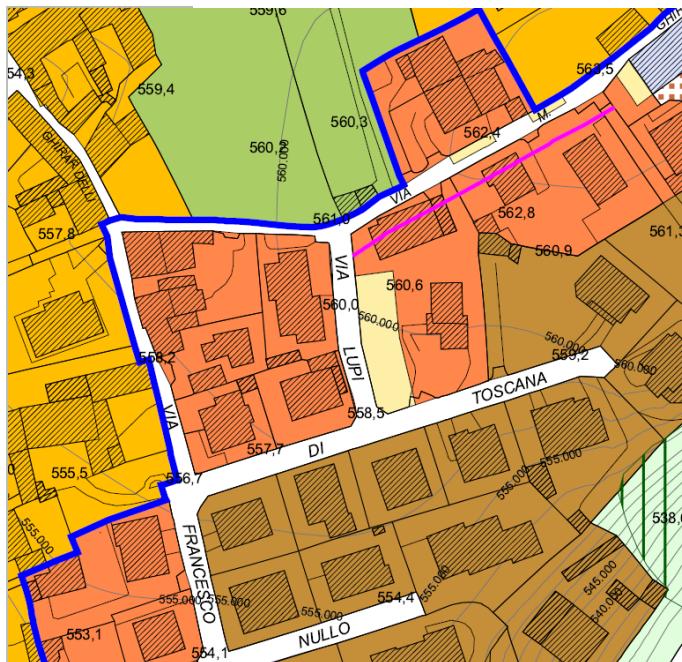
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti A	7,88	0,00	-7,88
Superficie strada di progetto	0,00	7,88	7,88
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

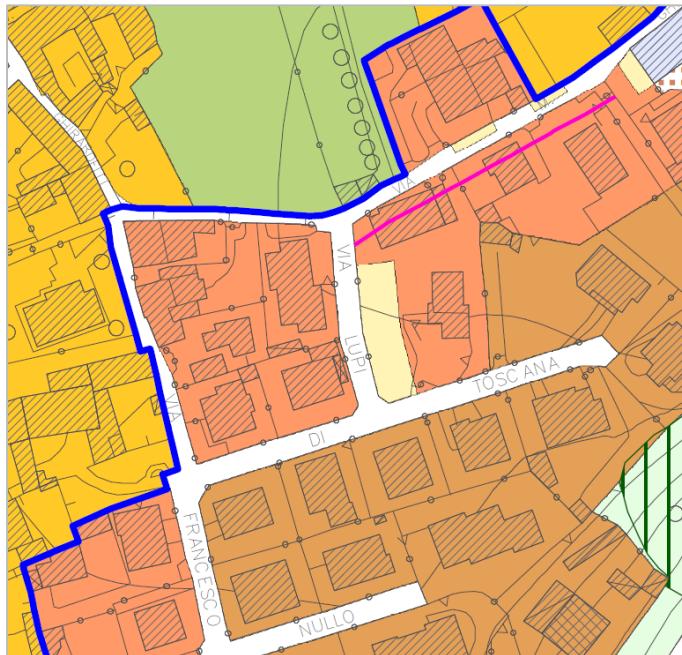


Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



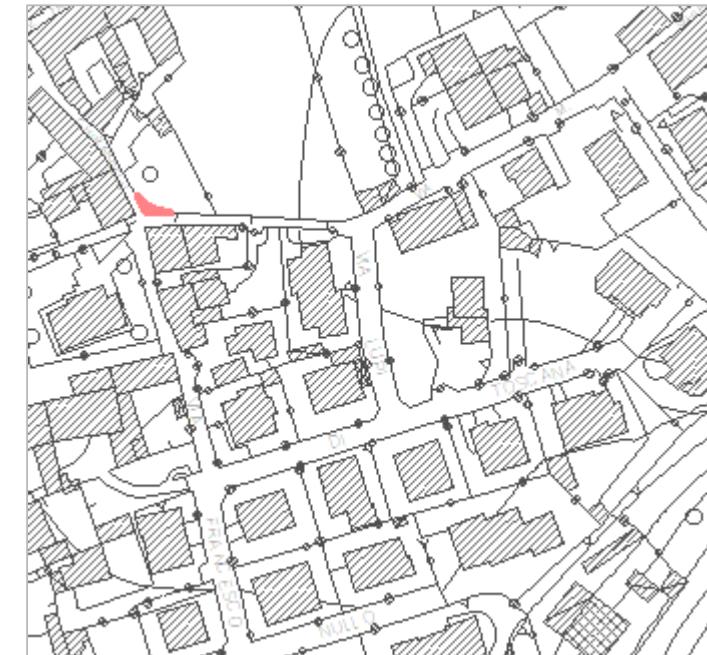
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
 - Centri Storici
 - ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
 - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - spazi di sosta e parcheggio
 - ambiti V1 di valore ambientale
 - ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
 - ambiti V3 a verde privato
 - classe di fattibilità geologica quattro
 - nuclei di antica formazione
 - ambiti A di valore storico - artistico
 - Centri Storici
 - arretramenti obbligatori
 - fasce di rispetto
 - viabilità

scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

Ambiti Agricoli Strategici

-  Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Tutelati

-  Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Altri Ambi

- ## Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER
 - Elementi di secondo livello della RER

La presente variante riguarda l'ambito territoriale che comprende Via Custoza.

Attualmente il PGT prevede che alla realizzazione dell'ATR r4, posta a nord del tratto terminale di Via Custoza, si debba provvedere all'allargamento di Via Custoza e alla realizzazione di un nuovo breve tratto stradale di collegamento tra via Custoza e via Sentiero Lungo, ritenuto infatti l'ambito insufficientemente servito per il passaggio di un ulteriore carico insediativo.

Queste previsioni, ritenute però di difficile attuazione, sono state modificate sostituendo l'allargamento con una fascia di rispetto stradale lungo tutta la Via Custoza, e mantenendo comunque il nuovo tratto stradale, svincolandolo dagli obblighi previsti dall'ATR r4.

È importante sottolineare che lungo Via Custoza è stato localizzato un nuovo tratto di Reticolo Idrico Minore.

A fronte di questi miglioramenti per l'ATR r4 è stata diminuita la volumetria prevista per l'ambito passando da 5.500 mc a 4.200 mc.

Un altro aspetto affrontato è stato l'inserimento dell'obbligatorietà per l'ATR r4 della cessione di un'area che consta la realizzazione di un accesso carrabile al parco della Casa di Riposo allargando l'attuale percorso pedonale esistente.

Da ultimo la variante ha modificato la classificazione dell'ambito d'intorno di Via Custoza da area B2 di completamento a B1 di contenimento allo stato di fatto.

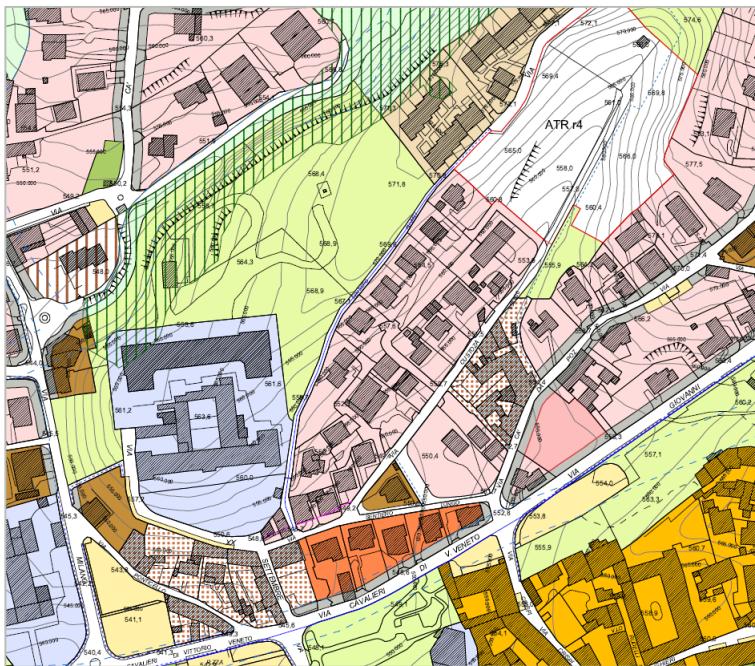


Variante 22

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	12 973,63	0,00	-12 973,63
Superficie ambiti B1	0,00	11 805,68	11 805,68
Superficie fascia rispetto stradale	0,00	1 167,95	1 167,95
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

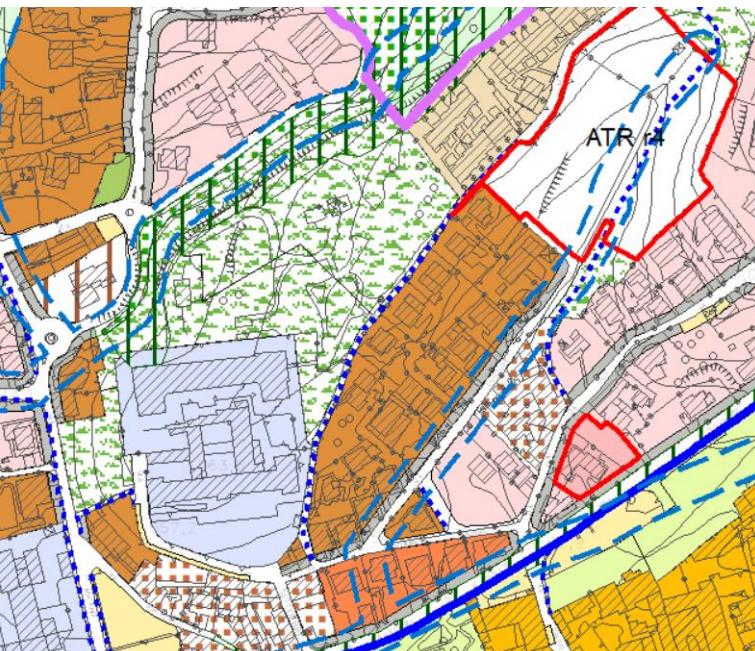
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti EEp di edilizia economico popolare
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- E1 rurali di fondovalle
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
- Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
- ambiti di trasformazione

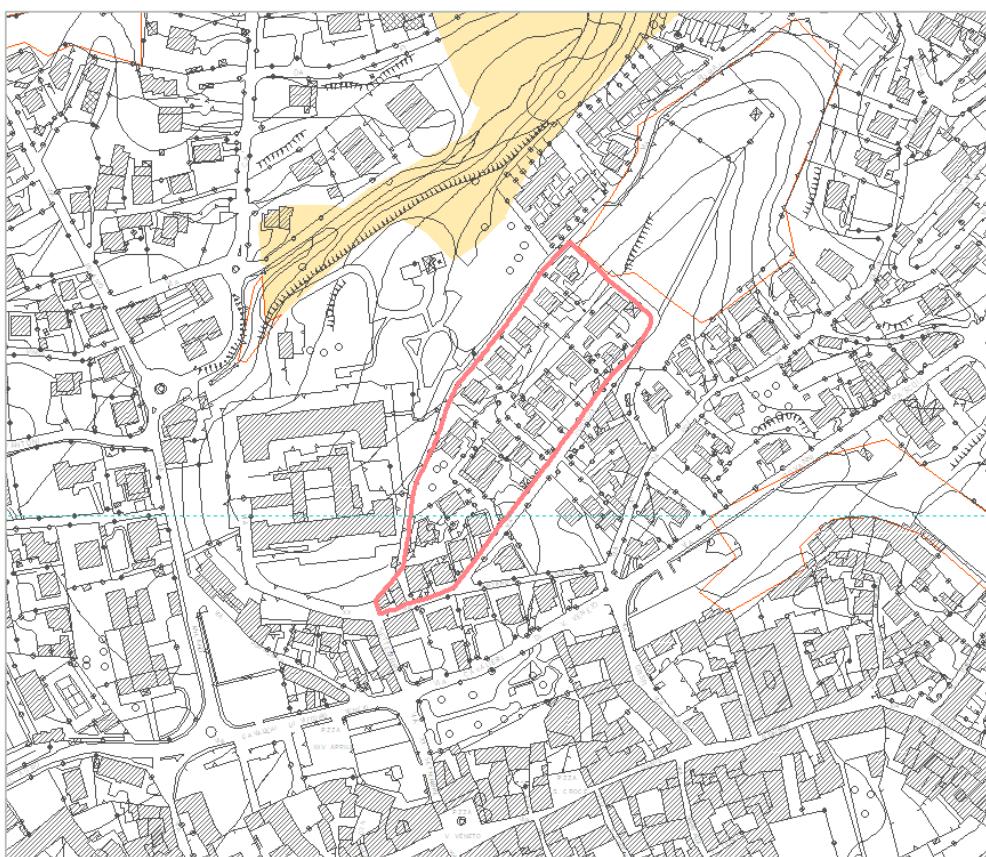
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti EEp di edilizia economico popolare
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- E1 rurali di fondovalle
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
- Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili
- ambiti di trasformazione

scala 1:5.000



■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

■ Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev.
Art. 15 bis)

■ Alpeghi (PTCP)

Altri Ambiti

■ Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

■ Elementi di primo livello della RER

■ Elementi di secondo livello della RER

Un'azienda agricola con sede operativa in Comune di Gandino in via Carnevali e in parte insediata nella zona a sud di Barzizza, ha chiesto la possibilità di modificare la classificazione dell'area di sua proprietà da verde ambientale a zona agricola per poter edificare una stalla e accessori complementari alla sua attività.

L'ambito interessato è attualmente individuato dal PTCP della Provincia quale Ambito Agricolo Strategico confermato dall'attuale revisione del PGT.

L'attuale variante va pertanto a modificare la destinazione d'uso di una parte dell'area di sua proprietà quale ambito agricolo E1 rurale di fondovalle.

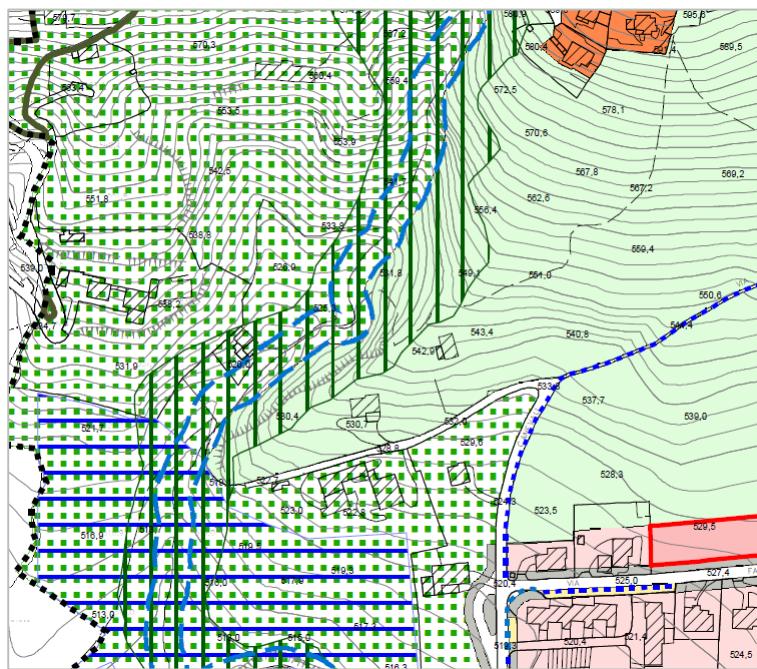


Variante 23

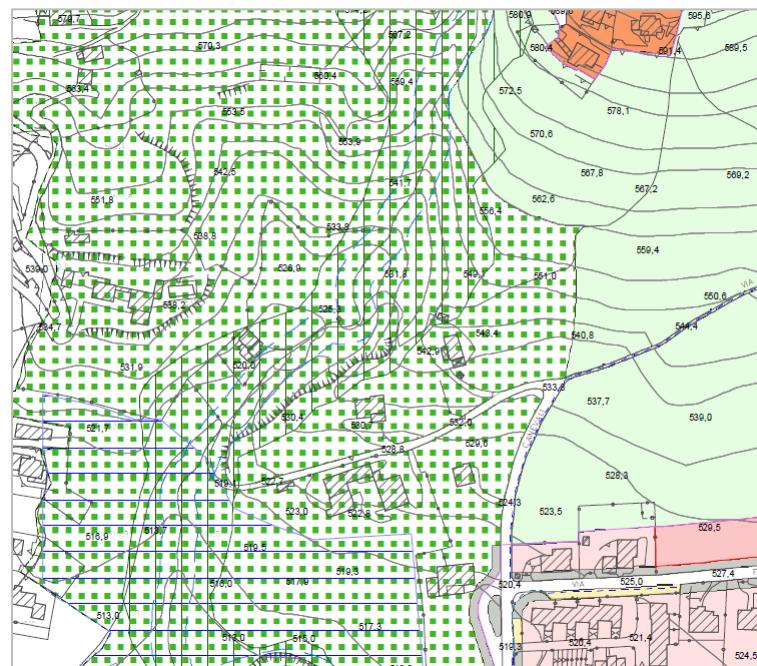
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti V1 valore ambientale	19 971,96	0,00	-19 971,96
Superficie ambiti E1 rurali	0,00	19 971,96	19 971,96
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- attrezzature per lo sport esistenti: pista di fondo
- attrezzature sportive regolate da atto di asservimento
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

- Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

- Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

- Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

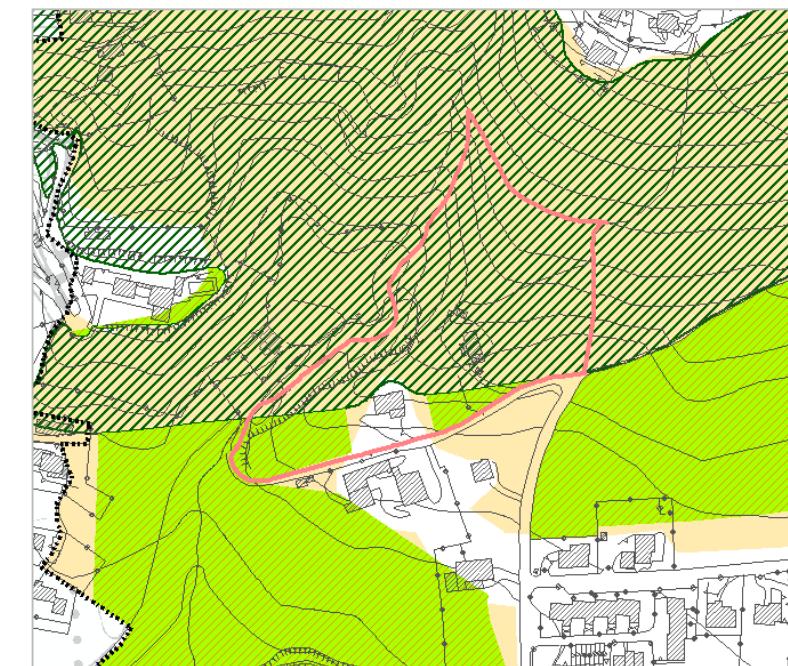
- Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER

- Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



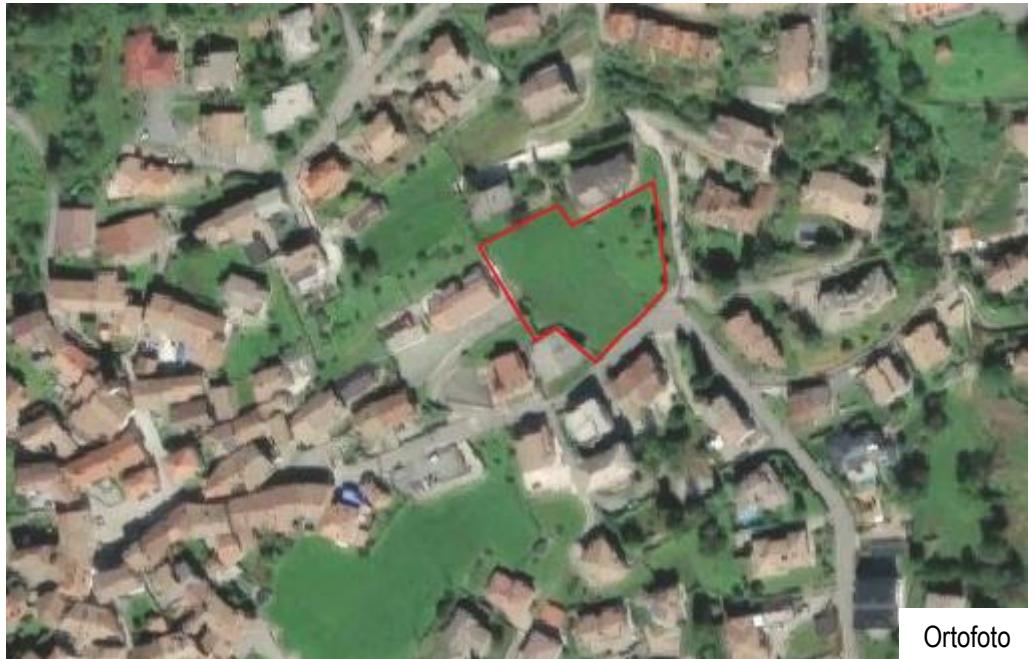
L'area interessata dalla presente variante è attualmente classificata quale ambito B2 di completamento, la variante assoggetta a B4 di completamento soggetto a PCC questi due lotti al fine di trovare la possibilità di realizzare una strada che consenta di dare un accesso/uscita anche all'area vicina dell'ex asilo di Barzizza.



Variante 24

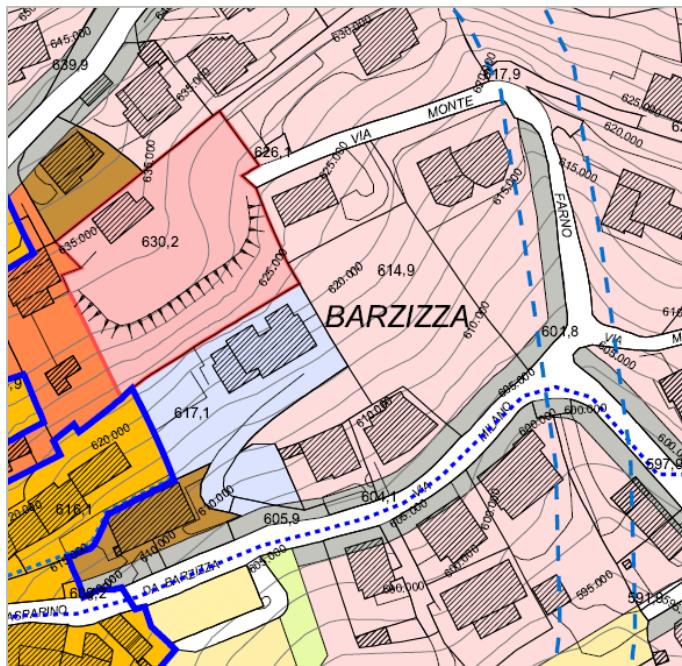
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	2709,89	0,00	-2709,89
Superficie ambiti B4	0,00	2709,89	2709,89
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	2709,89	2709,89	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

- Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

- Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

- Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

- Spazi aperti di transizione (SAT)

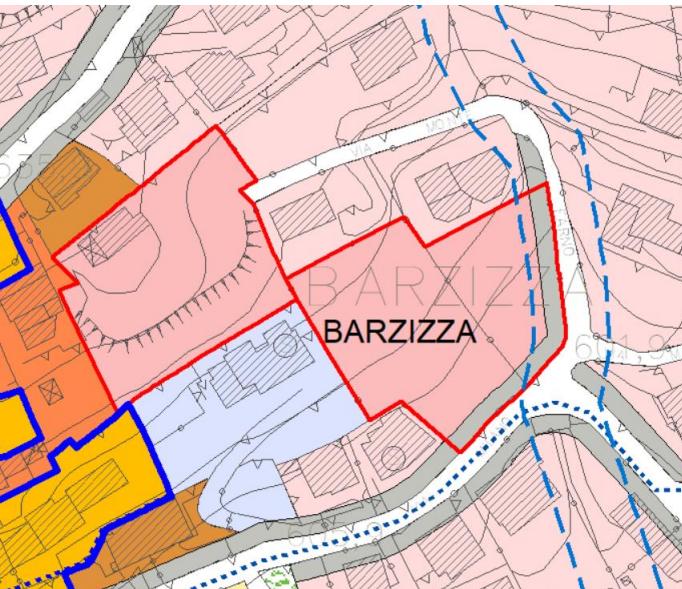
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER

- Elementi di secondo livello della RER

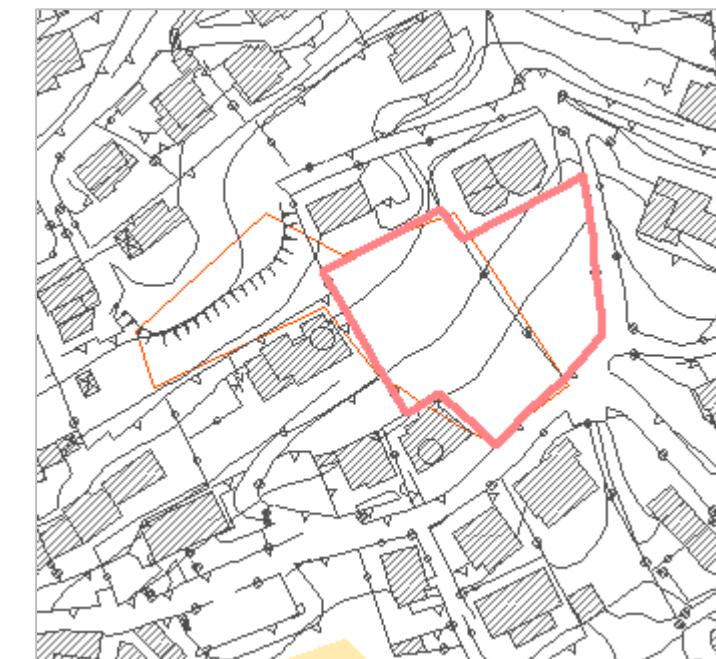
scala 1:2.000

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- spazi di sosta e parcheggio
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione
- ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



In parte su richiesta di un privato sono state modificate le classificazioni di alcune aree che da edificabili sono diventate di ambito V3 a verde privato.

Inoltre sono stati stralciati una porzione di parcheggio lungo un tratto interno di Via Ca' da Pi, e il prospiciente spazio attrezzato a verde pubblico, mentre è stato mantenuto il parcheggio sul lato opposto della strada.



Variante 25

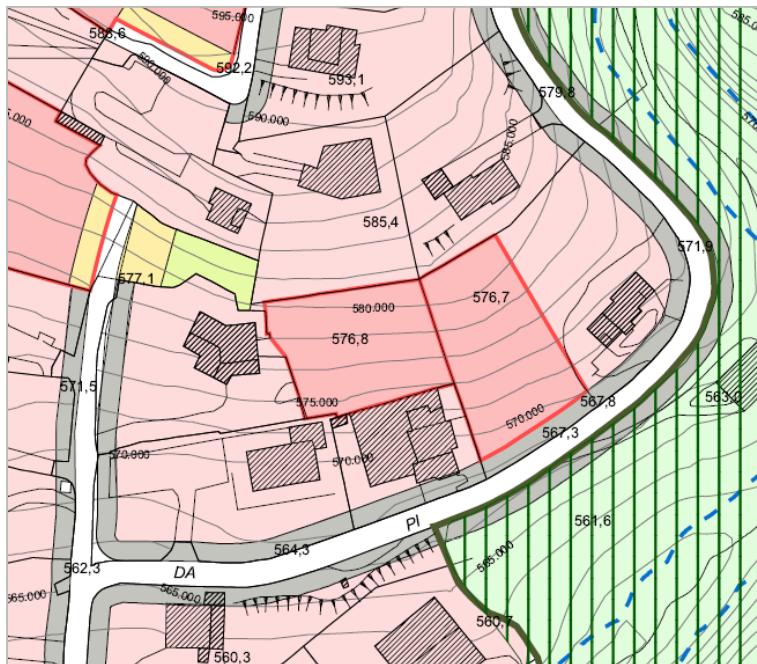
per questa variante si espongono solo le aree soggette a variazione, e non la superficie complessiva di ciascun ambito

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	676,11	0,00	-676,11
Superficie ambiti B4	1199,91	0,00	-1199,91
Superficie spazi di sosta	217,70	0,00	-217,70
Superficie verde pubblico attrezzato	281,21	0,00	-281,21
Superficie ambiti V3 verde privato	0,00	2472,98	2472,98
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	2374,93	0,00	-2374,93

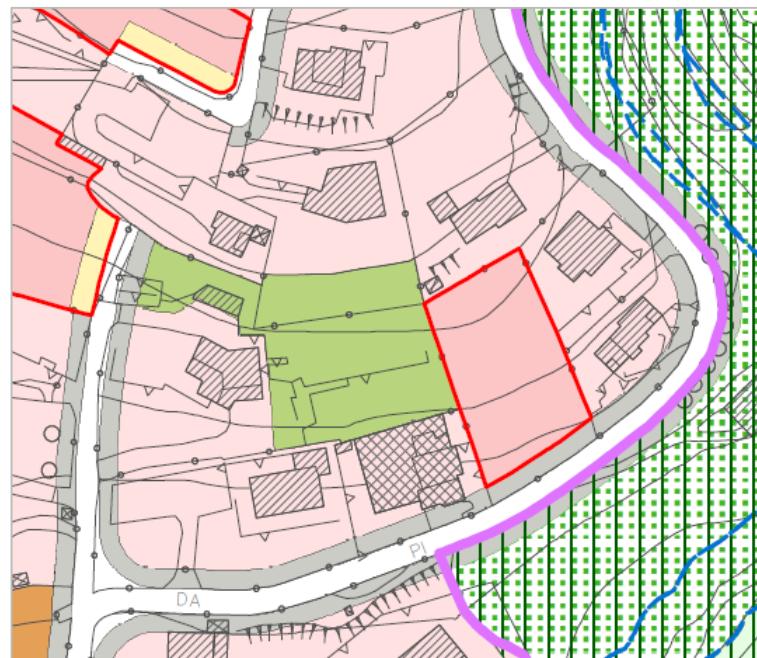
In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

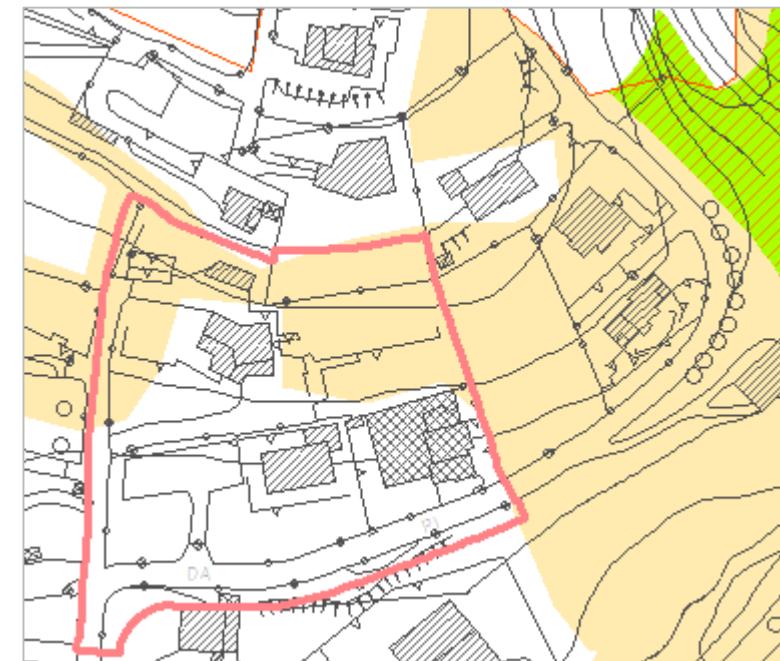
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



Le aree interessate dalla variante prevedono la trasformazione della loro classificazione da ambito B2 di completamento a B1 di contenimento dello stato di fatto, al fine di contenere l'edificazione di questi lotti e prevenire l'aggravarsi del già difficile transito lungo Via Milano e Via Ca' da Pi.

Variazioni di questo tipo al fine del contenimento volumetrico e di uso di suolo non edificato al fine di migliorare la situazione anche legata alla viabilità sono state proposte anche per altre aree del territorio comunale.



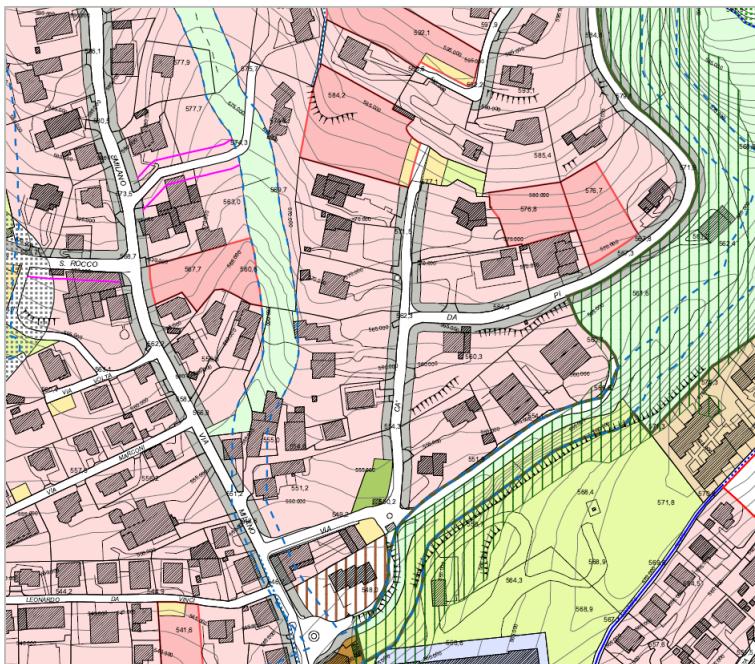
Variante 26

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	12983,91	0,00	-12983,91
Superficie ambiti B1	0,00	12983,91	12983,91
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	12983,91	12983,91	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio

classe di fattibilità geologica quattro

perimetro PLIS

fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

Tessuto Urbano Consolidato

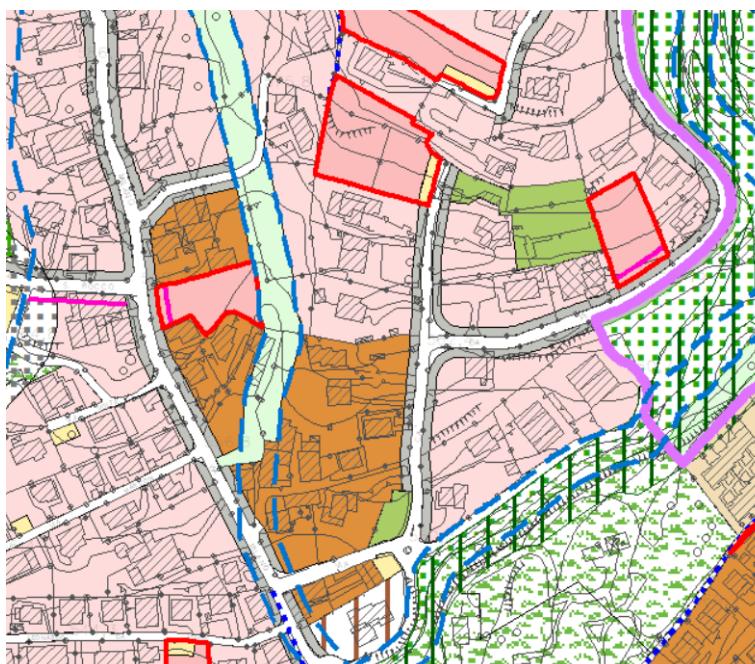
fasce di rispetto

viabilità

percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto

percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio

classe di fattibilità geologica quattro

fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

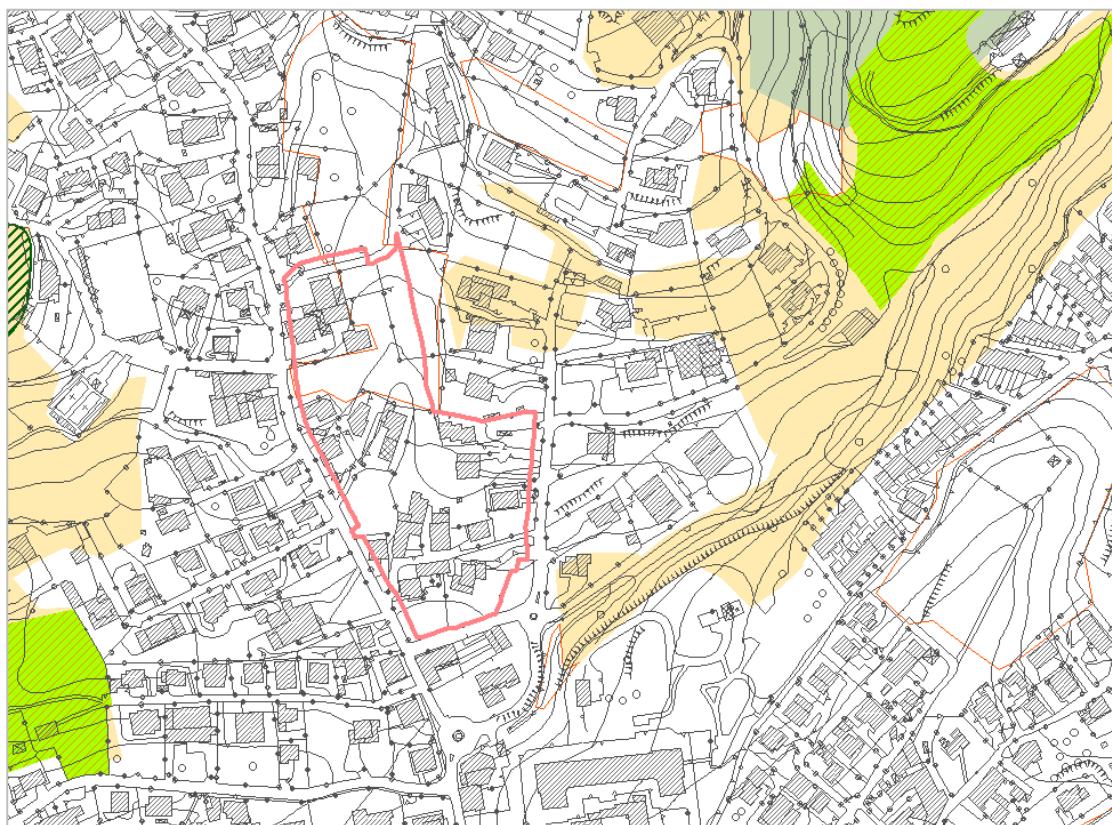
Tessuto Urbano Consolidato

fasce di rispetto

viabilità

percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:5.000



□ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

▨ Ambiti Agricoli Strategici

■ Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

■ Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev.
Art. 15 bis)

□/\\ Alpeghi (PTCP)

Altri Ambiti

□ Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

■ Elementi di primo livello della RER

■ Elementi di secondo livello della RER

La presente variante riguarda la piccola area dove è localizzato il vecchio acquedotto non più utilizzato (circa 200 mq complessivi), e che è stata trasformata in ambito residenziale di completamento come le aree circostanti.



Variante 27

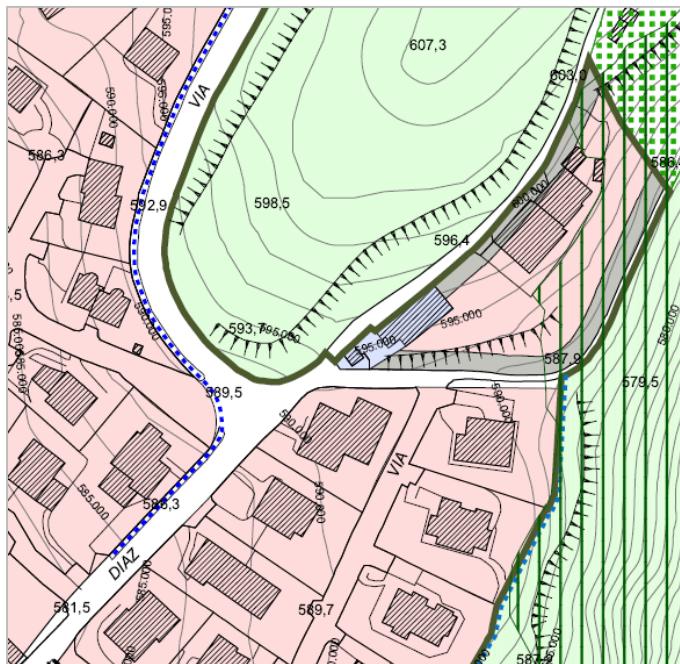
	2014	2024	Differenza mq
Superficie spazi attrezzati comuni	220,64	0,00	-220,64
Superficie ambiti B2	0,00	65,22	65,22
Superficie fascia rispetto	0,00	155,42	155,42
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- classe di fattibilità geologica quattro
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

■ Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

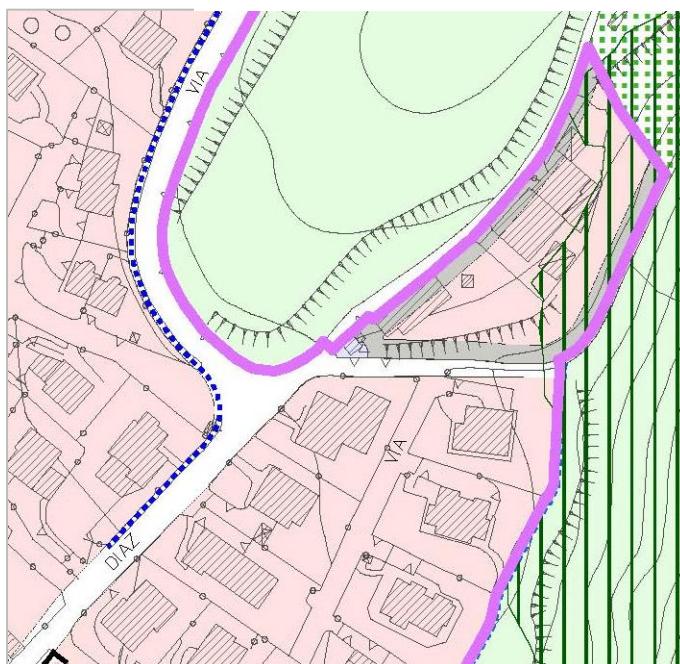
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

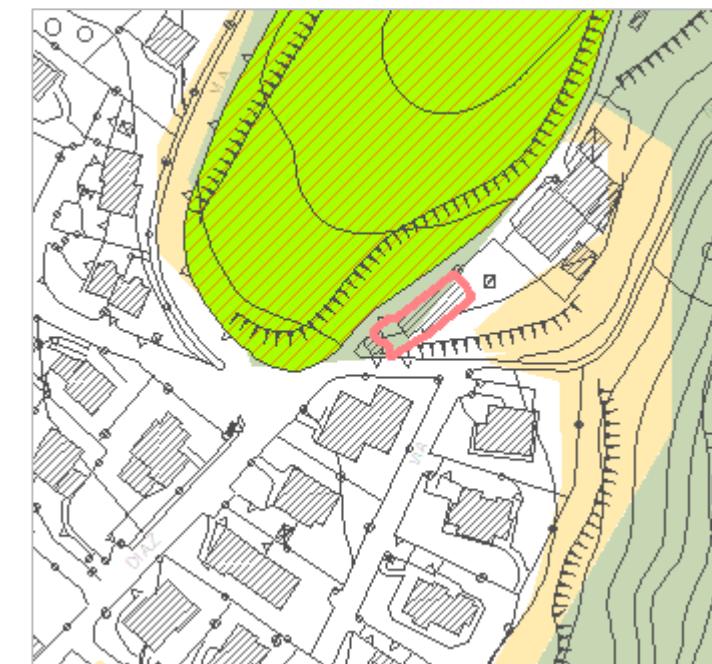
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- classe di fattibilità geologica quattro
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante interessa un piccolo lotto edificabile attualmente libero che, a seguito della richiesta del proprietario, è stato stralciato dalle aree edificabili ed assoggettato alla normativa degli ambiti V1 a verde ambientale.



Variante 28

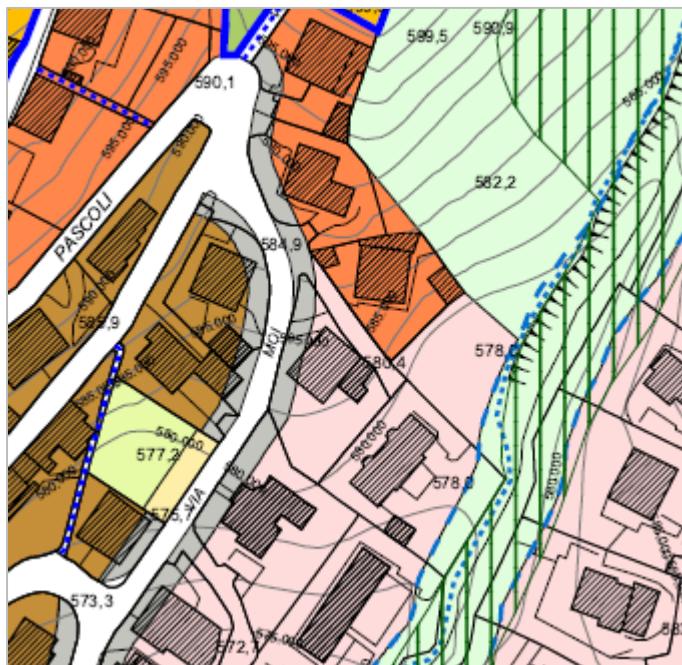
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	529,38	0,00	-529,38
Superficie ambiti V1	0,00	529,38	529,38
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	529,38	0,00	-529,38

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

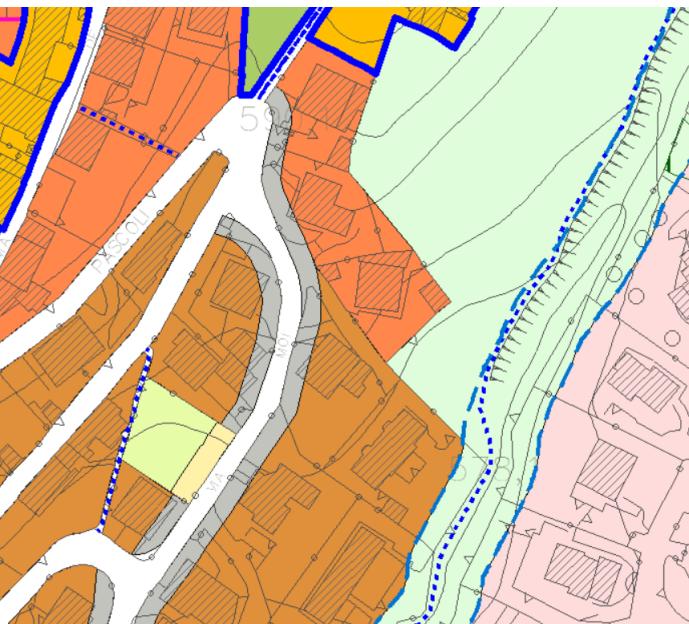


Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- █ ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
 - █ ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - █ ambiti B2 di completamento
 - █ ambiti V1 di valore ambientale
 - █ spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - █ spazi di sosta e parcheggio
 - classe di fattibilità geologica quattro
 - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 - fasce di rispetto
 - viabilità
 - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
 - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

scala 1:2.000

Inquadramento variante PdR

Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

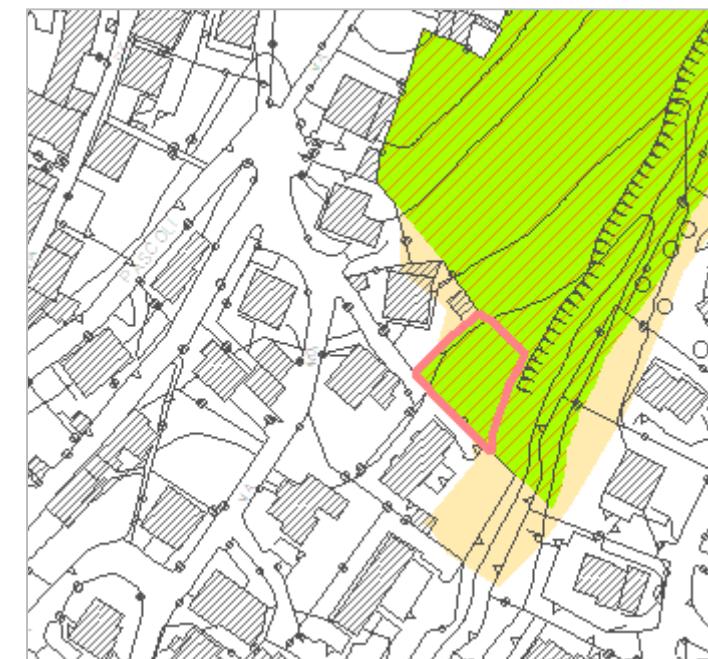
- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Altri Ambiti

- ## Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER
 - Elementi di secondo livello della RER



La variante riguarda l'ambito completamente edificato posto fra Via Moi e Via Maroncelli, ne uniforma la classificazione assoggettandolo all'ambito B1 di contenimento allo stato di fatto anziché l'ambito B2 di completamento come le aree adiacenti.



Variante 29

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	6875,09	0,00	-6875,09
Superficie ambiti B1	0,00	6875,09	6875,09
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

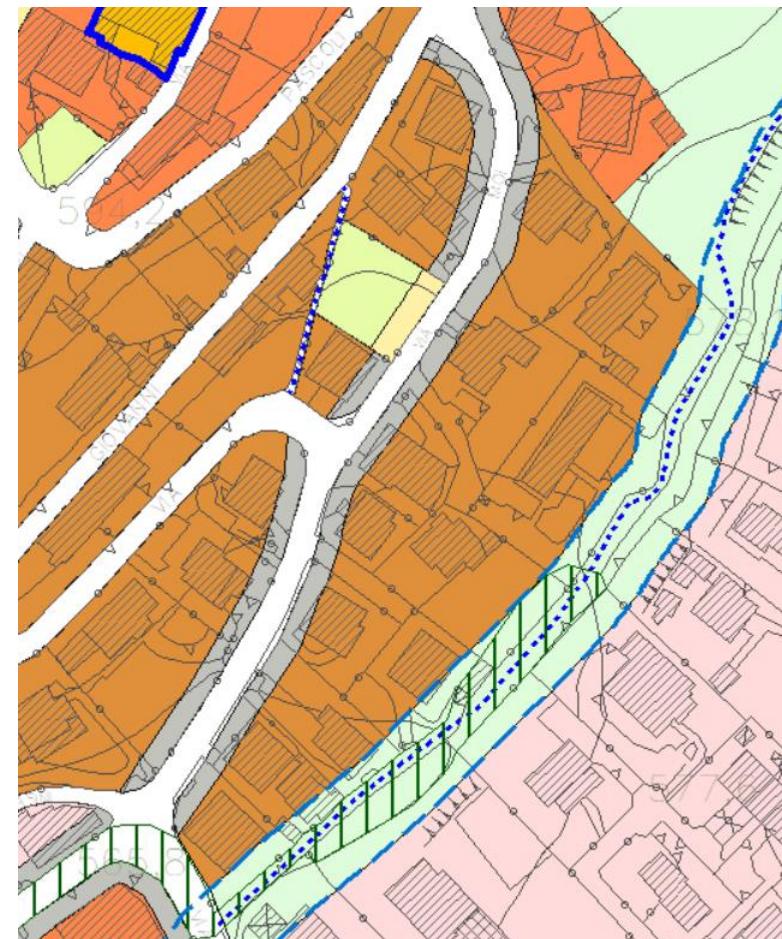




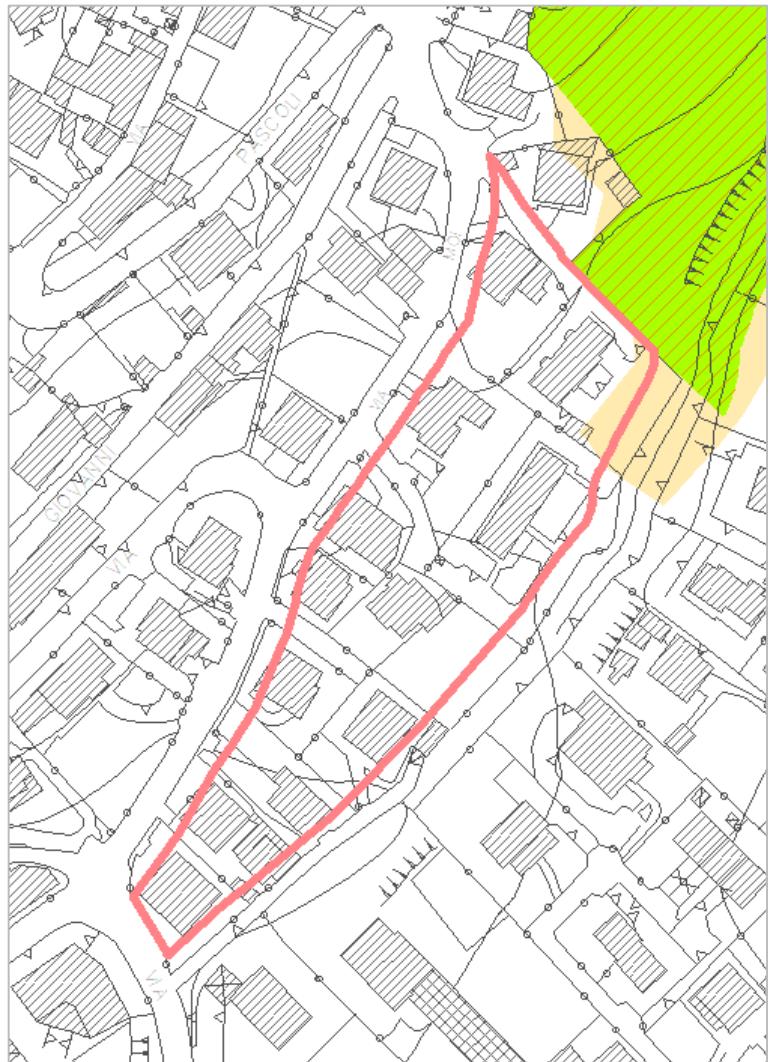
LEGENDA

- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- verde pubblico attrezzato
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev.
Art. 15 bis)

 Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



Inquadramento



Ortofoto

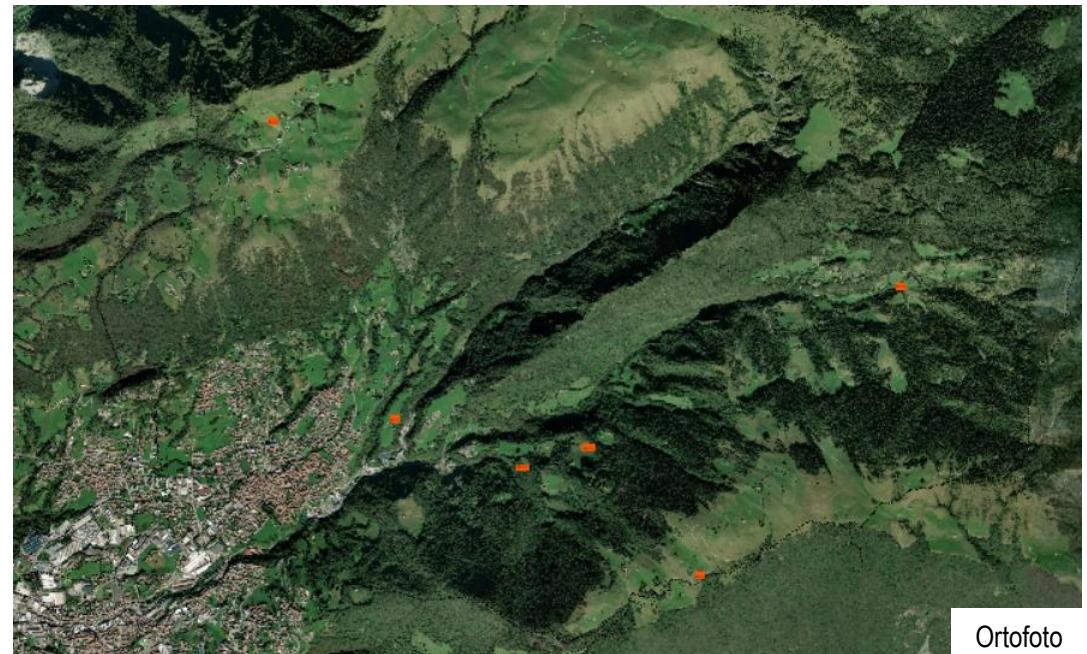
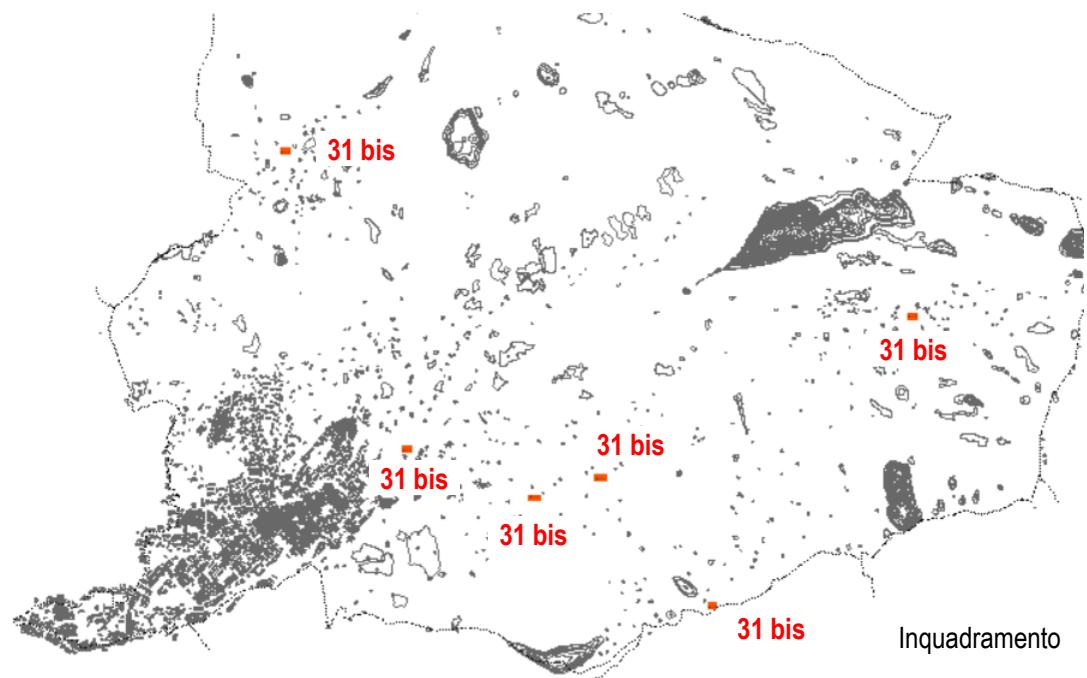
Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



La variante riguarda l'individuazione di insediamenti rurali in ambito agricolo recuperati a fini non agricoli che ai sensi dell'art. art. 4.2, comma 1 del PTR rientrano nel conteggio del consumo di suolo quale superficie urbanizzata («*Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata*»).

Tali edifici vengono richiamati nell'art. 33.3 delle NTA del PdR in quanto comunque edifici classificati in ambito agricolo e assoggettati a tale normativa.

Tale variazione genera un consumo di suolo pari a mq. 1.245,79



SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE VARIAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

TABELLA RIEPILOGO VARIANTI NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)	
Variante 17	1,281.75
Variante 25	-2,374.93
Variante 28	-529.38
Variante 31 bis	1,245.79
Totale variazione sup. urbanizzabile	-376.77

In rosso le voci che concorrono alla diminuzione della superficie urbanizzabile

VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI

La variante riguarda un'area attualmente classificata dal PGT «Ambiti D2 industriali e artigianali di completamento», la nuova previsione prevede che l'ambito assuma la destinazione *attrezzature di interesse comune* e nello specifico per attrezzature tecnologiche di interesse comune «destinate alla localizzazione di impianti fotovoltaici» come meglio precisato dalle NTA del piano dei Servizi.



Variante 32

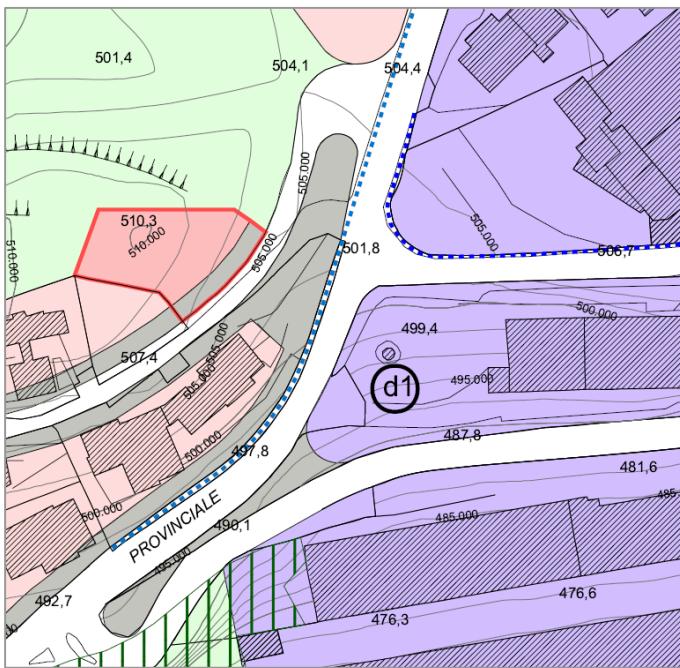
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti D2	3615,07	0,00	-3615,07
Superficie spazi attrezzati comuni	0,00	3615,07	3615,07
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- d1 elementi/edifici di archeologia industriale
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

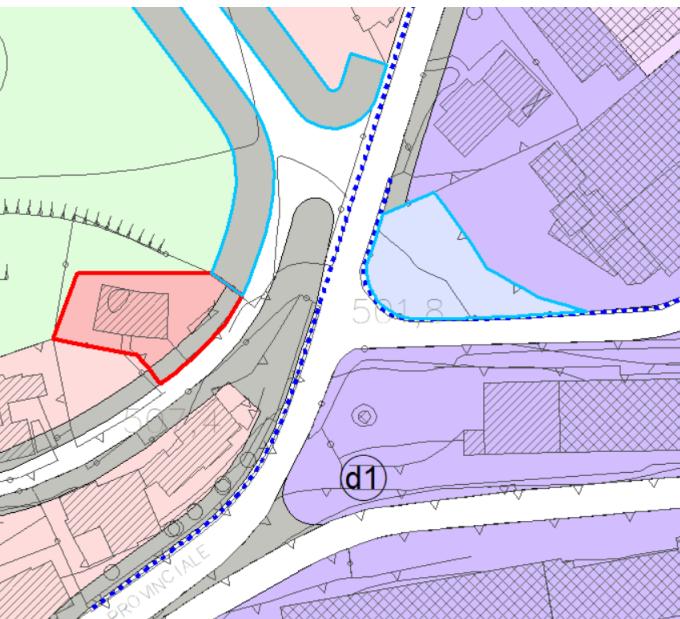
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- d1 elementi/edifici di archeologia industriale
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante prevede la destinazione a parcheggio dell'area già prevista a verde pubblico posta a fianco dell'attuale esistente parcheggio nelle vicinanze dell'angolo tra via Solferino e via S. Giovanni Bosco.



Inquadramento

Variante 33

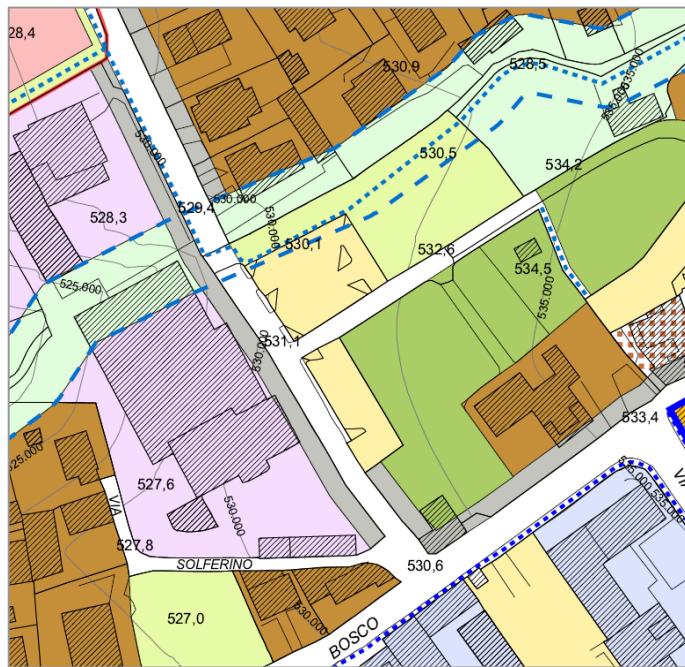
	2014	2024	Differenza mq
Superficie verde pubblico attrezzato	1366,91	476,09	-890,82
Superficie spazi di sosta	0,00	890,82	890,82
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
 - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
 - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - spazi di sosta e parcheggio
 - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 - ambiti V1 di valore ambientale
 - fasce di rispetto
 - viabilità
 - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
 - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

 Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

Spazi aperti di transizione (SAT)

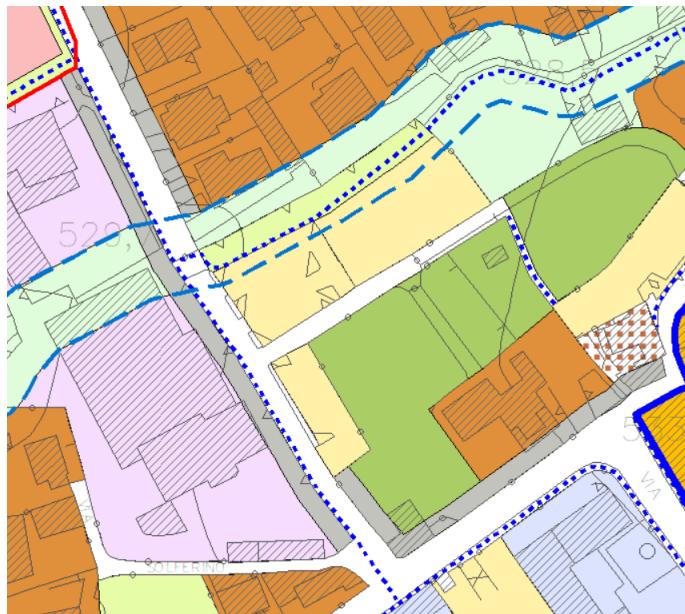
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

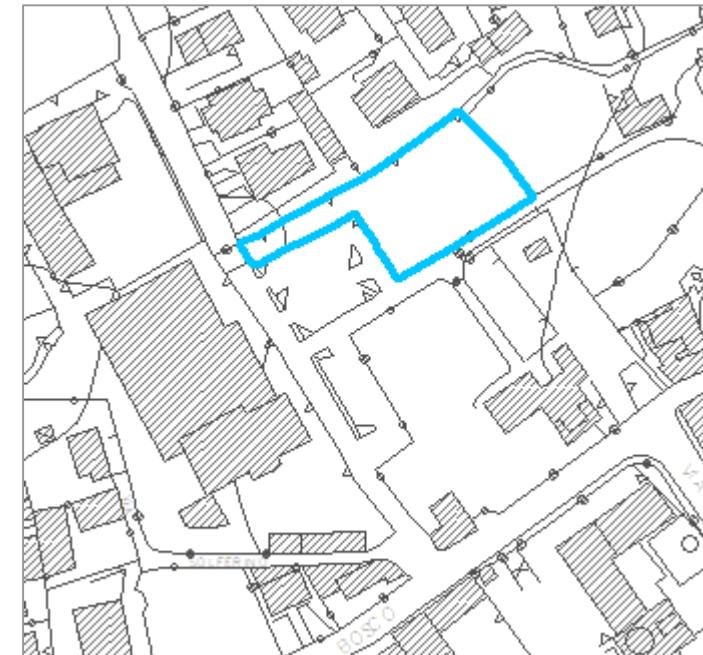
scala 1:2.000

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
 - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
 - verde pubblico attrezzato
 - spazi di sosta e parcheggio
 - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 - ambiti V1 di valore ambientale
 - fasce di rispetto
 - viabilità
 - percorsi pedonali e piste ciclabili



La variante riguarda la sola correzione della destinazione d'uso dell'area a valle dell'ex asilo di Barzizza erroneamente classificata Ambito B2 residenziale di contenimento allo stato di fatto e riportata alla corretta destinazione spazi attrezzati di interesse comune.



Variante 34

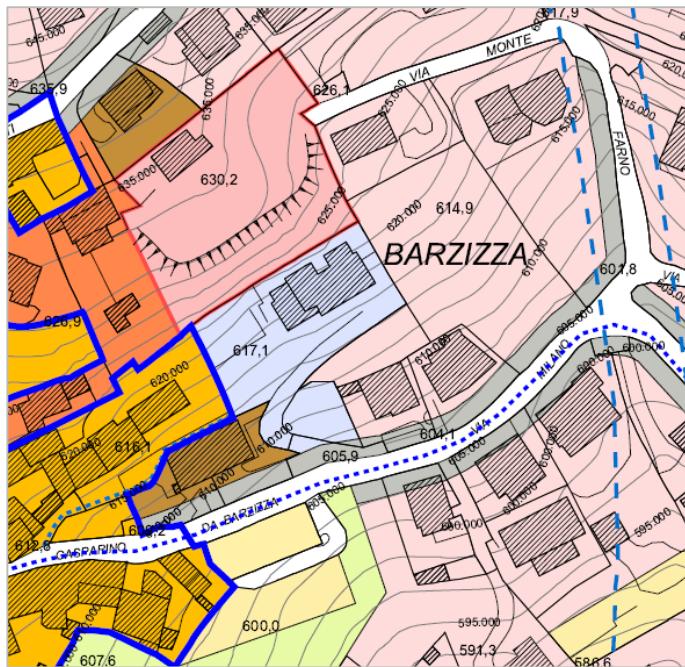
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	3019,15	0,00	-3019,15
Superficie spazi attrezzati comuni	0,00	3019,15	3019,15
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

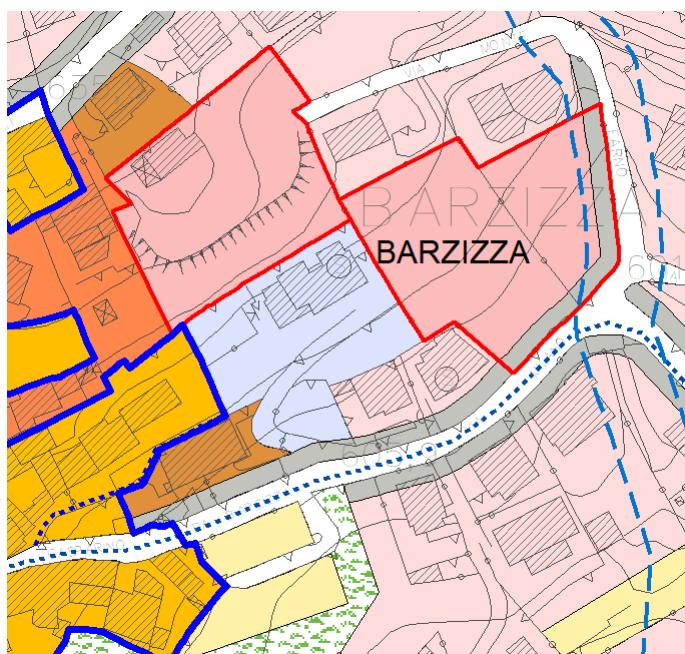


Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

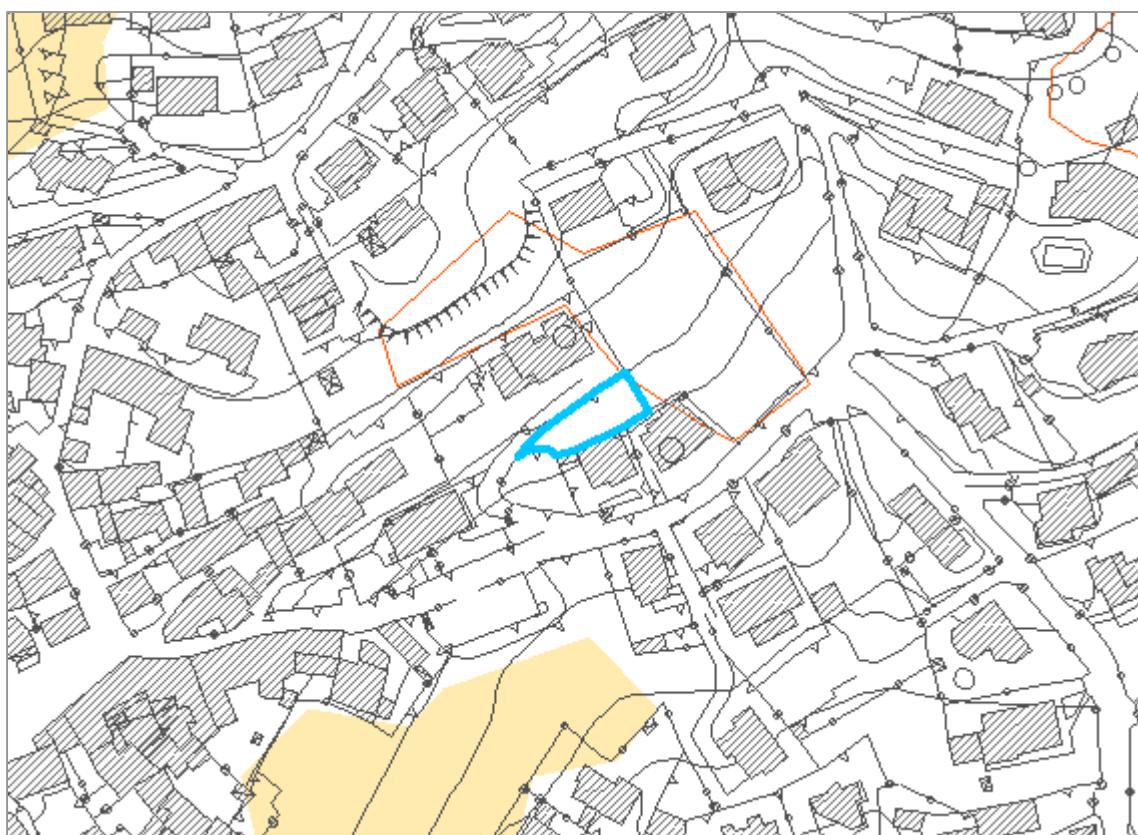
- Legend for the urban plan map:

 - ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
 - ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
 - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - ambiti B2 di completamento
 - ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
 - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
 - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - spazi di sosta e parcheggio
 - nuclei di antica formazione
 - ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
 - arretramenti obbligatori
 - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 - ambiti V1 di valore ambientale
 - fasce di rispetto
 - viabilità
 - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
 - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

LEGENDA

- [Yellow square] ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
 - [Orange square] ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
 - [Brown square] ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
 - [Pink square] ambiti B2 di completamento
 - [Red square] ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
 - [Light blue square] spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
 - [Green square with dots] parco urbano
 - [Yellow square] spazi di sosta e parcheggio
 - [Blue line] nuclei di antica formazione
 - [Blue line] ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
 - [Pink line] arretramenti obbligatori
 - [Dashed blue line] fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
 - [Light green square] ambiti V1 di valore ambientale
 - [Grey square] fasce di rispetto
 - [Three horizontal lines] viabilità
 - [Dotted blue line] percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

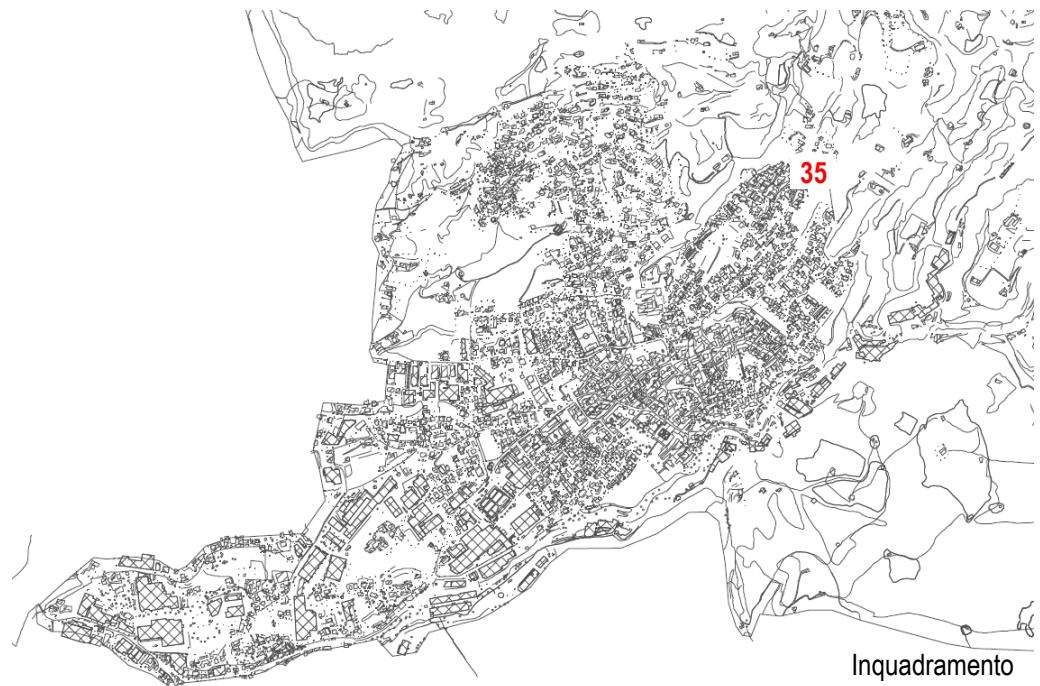
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

La presente variante riguarda il cambio di destinazione d'uso da verde pubblico a parcheggio per l'area adiacente al centro storico di Cirano lungo la Via degli alpini.



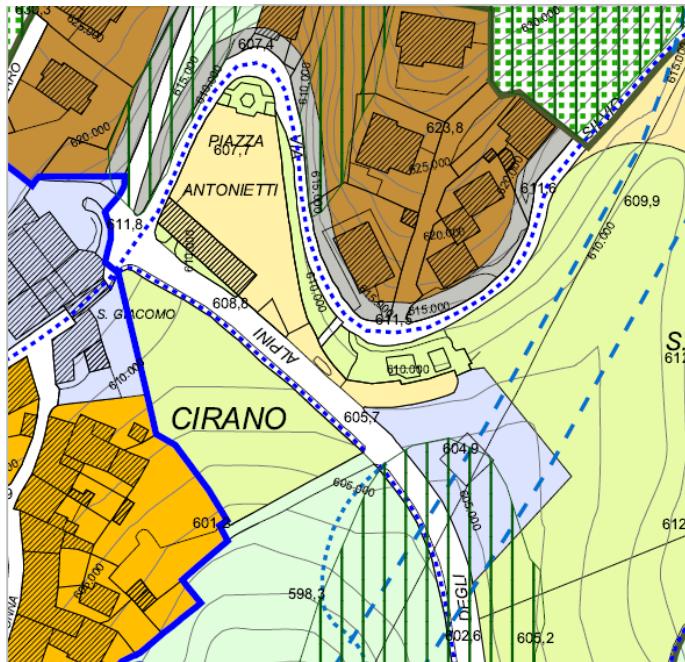
Variante 35

	2014	2024	Differenza mq
Superficie verde pubblico attrezzato	1962,21	0,00	-1962,21
Superficie spazi di sosta	0,00	1962,21	1962,21
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	0,00	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



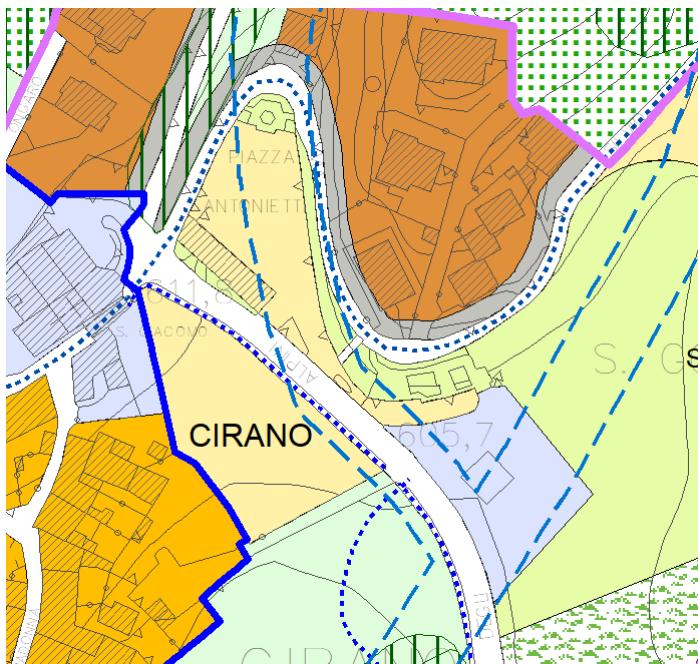
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

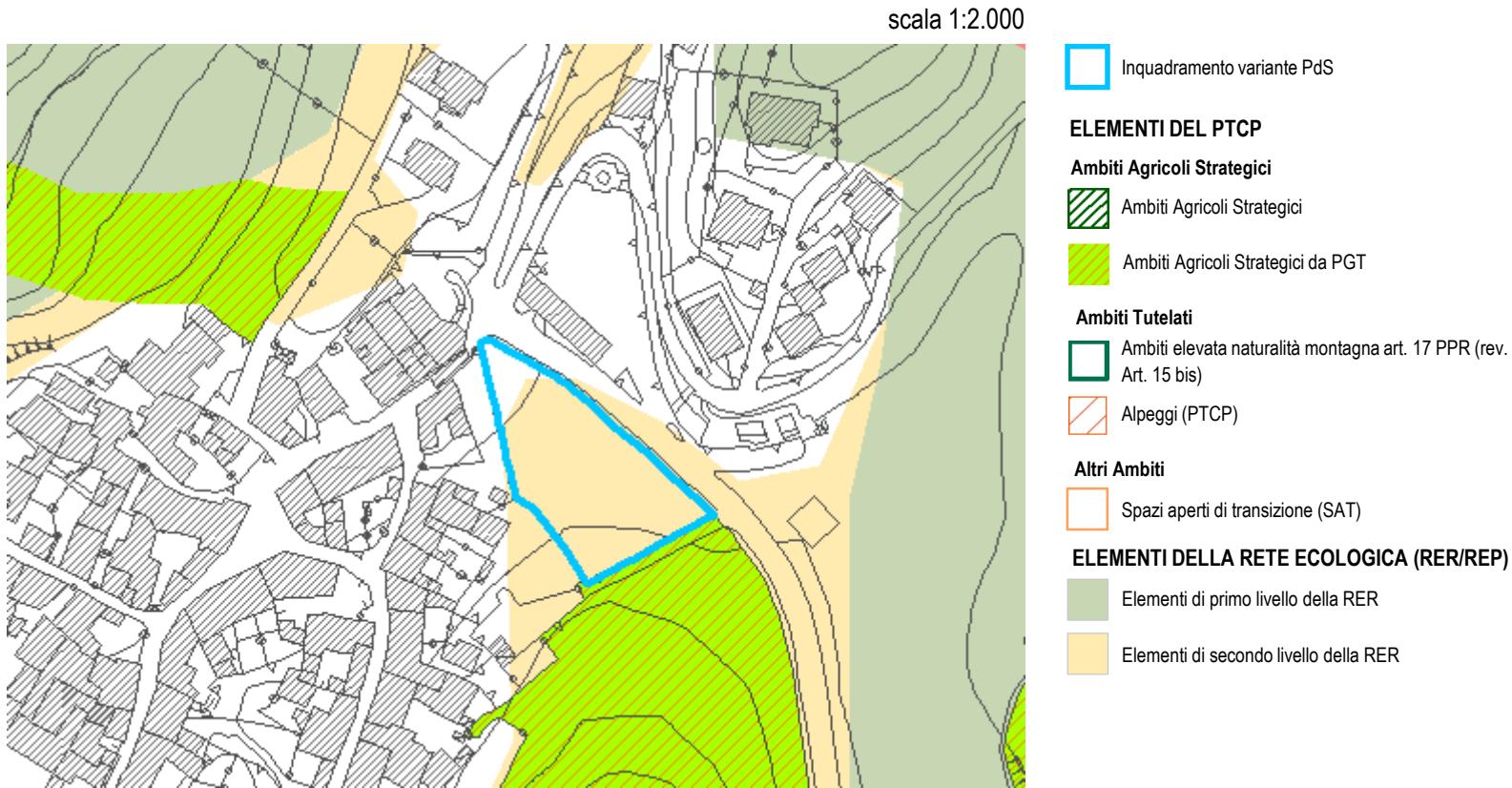
- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco
tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e
attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per
il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione
ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico
Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale
Centri Storici
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco
tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e
attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione
ambiti A di valore storico - artistico
Centri Storici
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico
Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



La variante riguarda l'ampliamento dell'attuale area della piattaforma ecologica e genera un consumo di suolo pari a 753,30 mq.



Variante 36

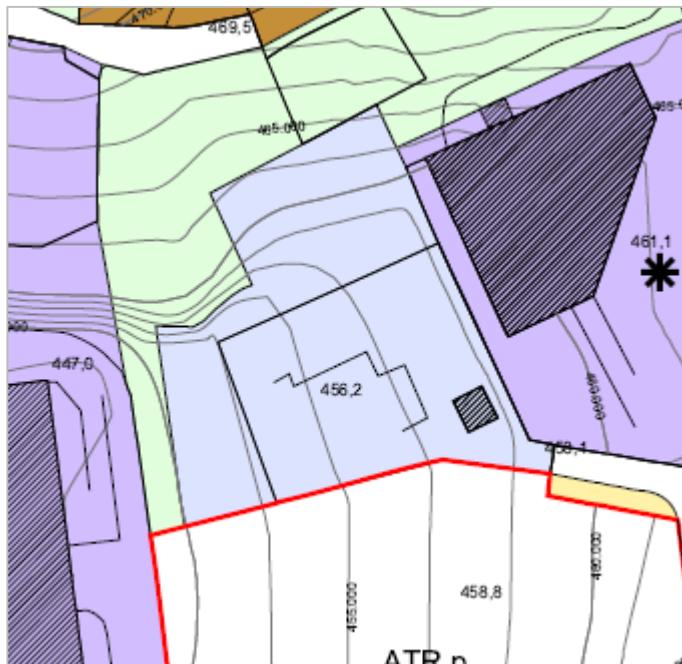
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti V1	753,30	0,00	-753,30
Superficie spazi attrezzati comuni	0,00	753,30	753,30
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	0,00	753,30	753,30

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

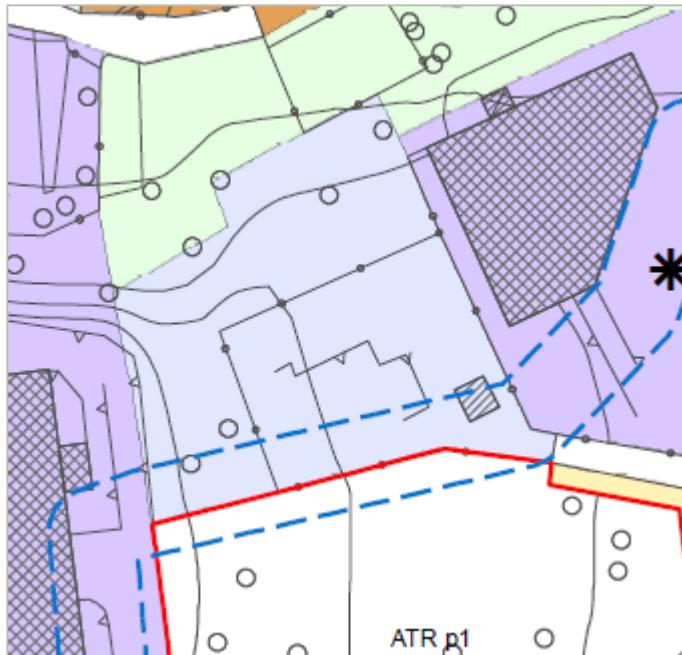
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



LEGENDA

- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- spazi di sosta e parcheggio
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- fasce di rispetto
- viabilità
- ambiti di trasformazione

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

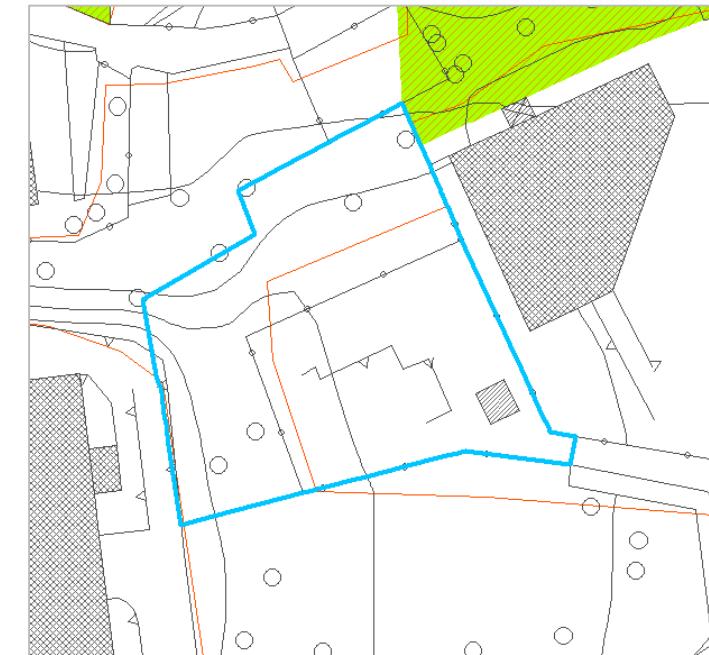
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



Ortofoto

La variante riguarda la previsione di un nuovo parcheggio in Via Ca' dell'Agro di fronte al campo sportivo.

Tale variazione non genera consumo di suolo.



Inquadramento

Variante 38

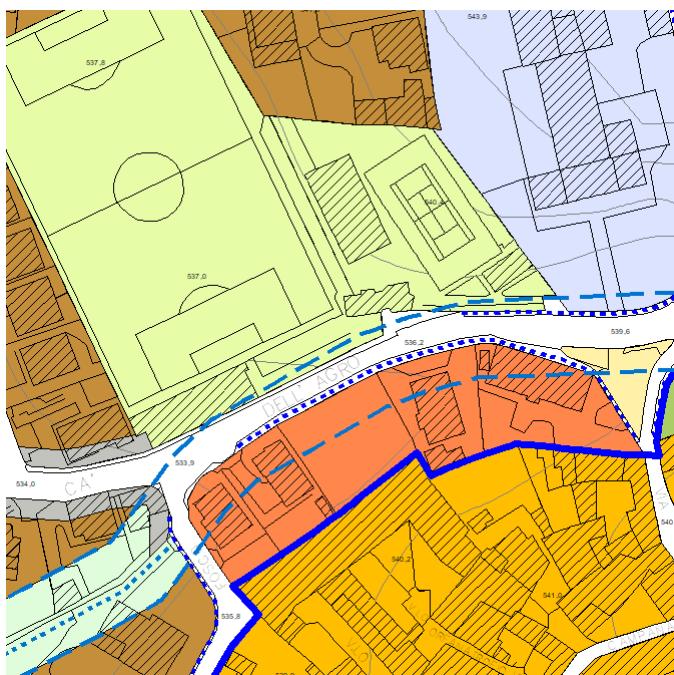
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito A2	735,27	0,00	-735,27
Superficie parcheggio di previsione	0,00	735,27	735,27
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	735,27	735,27	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

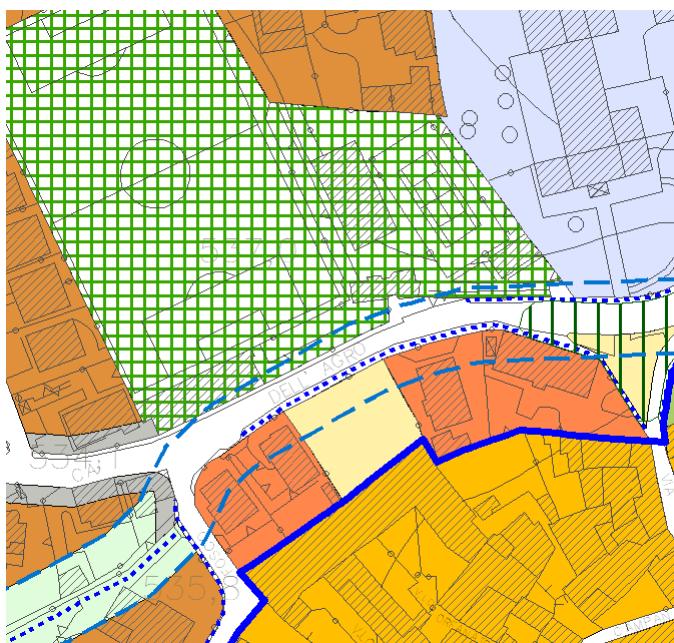


Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

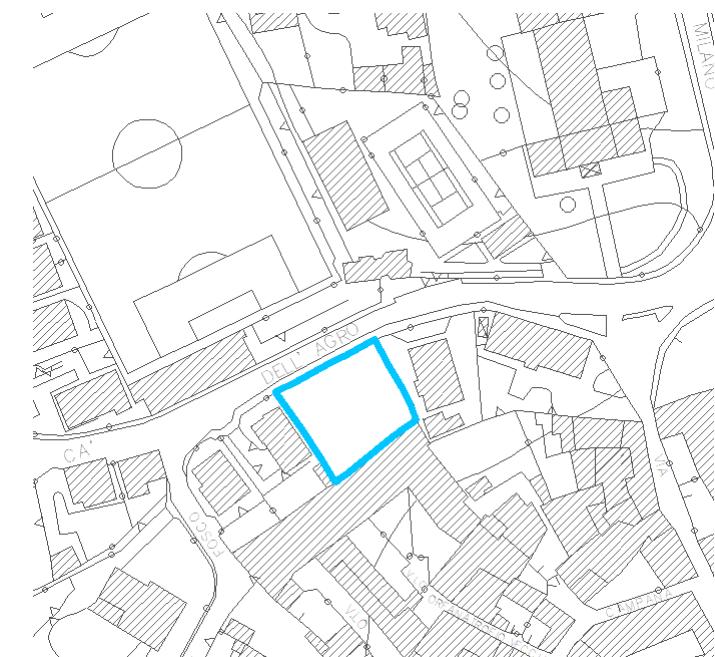
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La variante riguarda la previsione dell'ampliamento di un parcheggio già previsto dal PGT vigente localizzato in Via Santissima Trinità, a servizio dell'ambito AR1 di RIGENERAZIONE URBANA relativo alla ex-colonia Monte Farno..

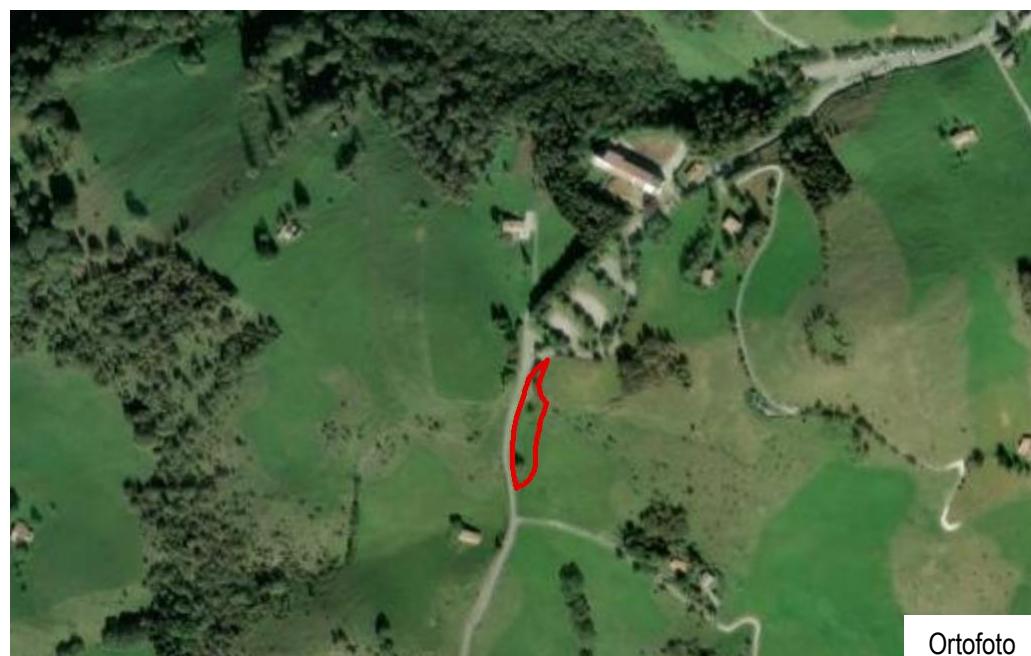
Tale variazione genera un consumo di suolo pari a mq. 464,85.

Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.



Inquadramento



Ortofoto

Variante 39

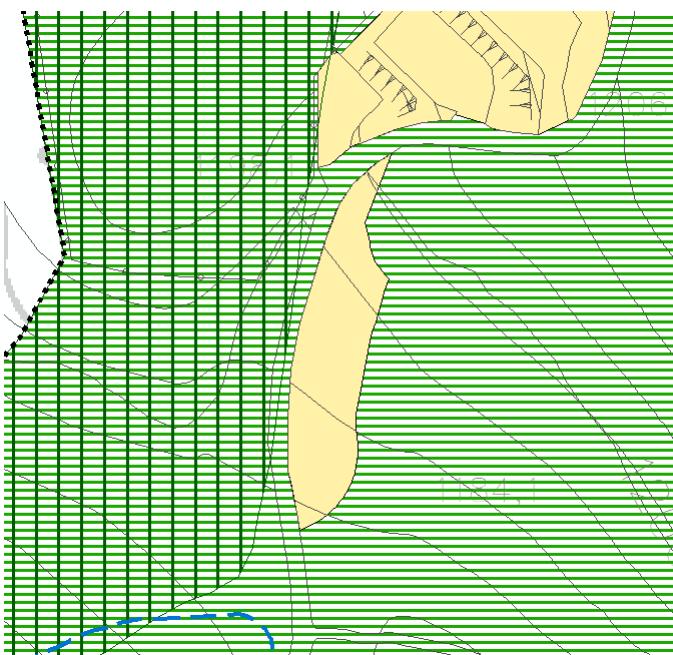
	2014	2024	Differenza mq
Superficie parcheggio di previsione	992,40	1457,25	464,85
totale voci superficie che concorre al consumo di suolo	992,40	1457,25	464,85

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



LEGENDA

- E2 pascolive
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- perimetro PLIS
- viabilità

Inquadramento variante PdS

ELEMENTI DEL PTCP

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

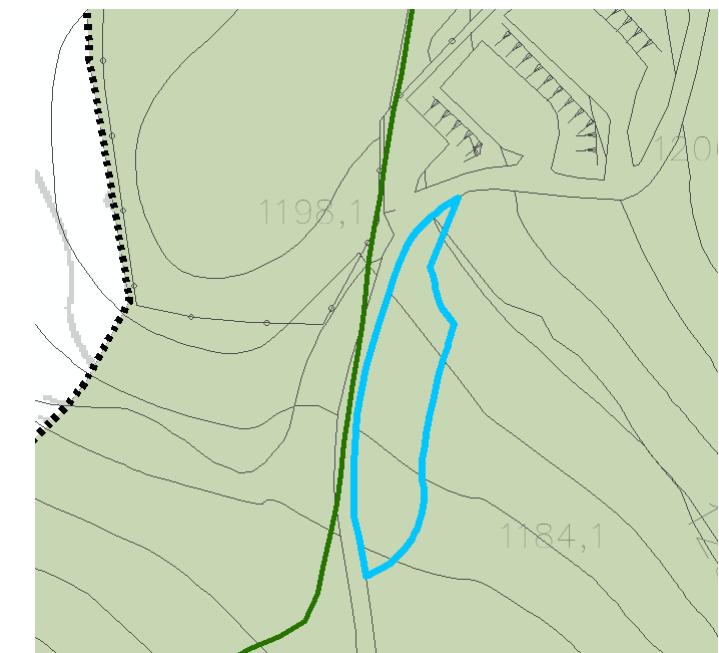
Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Delle 7 varianti che interessano il Piano delle Servizi, solo 2 comportano un aumento del suolo urbanizzabile per un totale di 1.218,15 mq.

TABELLA RIEPILOGO ALTRE VARIANTI PDS

ALTRE VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)
Variante 36 Piattaforma ecologia	753.30
Variante 39 ampliamento parcheggio Via S.S. Trinità	464.85
Totale aumento sup. urbanizzabile	1,218.15

In rosso le voci che concorrono alla diminuzione della superficie urbanizzabile

SINTESI RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO E SUPERFICI URBANIZZABILI

TABELLA RIEPILOGO COMPLESSIVO

VARIANTI	Superfici urbanizzabili + verde pubblico al 2014 (mq)	Superfici verde pubblico + superfici rese agricole al 2024 (mq)	Riduzione	Riduzione %
VARIANTI ALLE ATR (ai fini del PTCP)	58 423,09	39 714,15	-18 708,94	-32,02
VARIANTI	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)	
VARIANTI ALLE ATR - solo superficie urbanizzabile	37 436,41	18 505,75	-18 930,67	-50,57
VARIANTI AL PDR - solo superficie urbanizzabile				
PIANI ATTUATIVI	31 250,03	20 289,68	-10 960,35	-35,07
ALTRÉ VARIANTI (solo variazione)	0,00	-376,77	-376,77	
VARIANTI AL PDS - solo superficie urbanizzabile		1 218,15	1 218,15	
SOMMANO	68 686,44	39 636,81	-29 049,64	