

COMUNE DI TEMU'

PROVINCIA DI BRESCIA

Piano attuativo – ATR05

In attuazione del PGT



Studio dettagliato di inserimento urbanistico

DATA:

ottobre 2020

ALLEGATO

B

IL PROGETTISTA

Arch. Luca Sajeva

25056 - Ponte di Legno (Bs) - Via Castello 62

Tel. 0364 900472

e-mail info@architettosajeve.it

Indice:

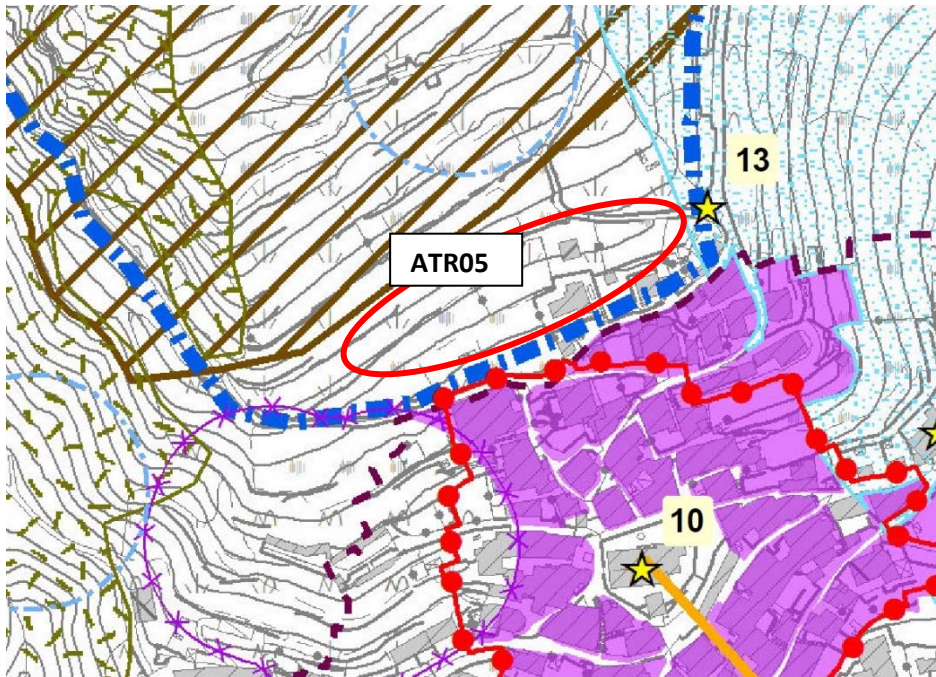
1_ ESTRATTI CARTOGRAFICI_PGT TEMÙ	4
1.1_ DP2B-VAR1_ INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DELLE TUTELE "OPE LEGIS" (VINCOLI AMMINISTRATIVI ED AMBIENTALI)	4
1.2_ DP10B_ PROGETTO RETE ECOLOGICA COMUNALE	6
1.3_ DP14B-VAR1_ TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	7
1.4_ SCHEDA SPECIFICA ATR05_ ALLEGATO 1B-VAR1_ NORME PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	9
1.5_ PR4B-VAR1_ CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI AMBITI (NORD)	13
1.6_ PS3A-VAR1_ RICOGNIZIONE CON INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO (NORD)	16
1.7_ PS4_ STATO DI FATTO DEI SERVIZI D'INFRASTRUTTURAZIONE DEL SOTTOSUOLO: RETE TELERISCALDAMENTO	17
1.8_ PS5_ STATO DI FATTO DEI SERVIZI D'INFRASTRUTTURAZIONE DEL SOTTOSUOLO: RETE DELL'ACQUEDOTTO	18
1.9_ PS6_ STATO DI FATTO DEI SERVIZI D'INFRASTRUTTURAZIONE DEL SOTTOSUOLO: RETE DELLA FOGNATURA	19
2_ ESTRATTI DELLE NTA DI RIFERIMENTO_PGT TEMÙ	20
2.1_ ART.16. - PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	20
2.2_ ART.87.2. _ ATR	22
2.3_ ART.30 - PRESCRIZIONI PAESISTICHE SPECIFICHE	23
2.4_ ART.101. - SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	29
2.5_ ART.62. - VINCOLO IDROGEOLOGICO	31
3_ CONFRONTO PARAMETRI URBANISTICI DELLO STATO DI PROGETTO RISPETTO ALLA NORMATIVA DI PGT	32
4_ DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI MINIMI PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE E MONETIZZAZIONE	33
5_ DIMENSIONAMENTO AREA DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA	34
6_ DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PERTINENZIALI	35
7_ SOTTOSERVIZI ESISTENTI NELLA ZONA	36
8_ VINCOLI	37
9_ CONCLUSIONI	38

1_ESTRATTI CARTOGRAFICI_PGT TEMÙ


Prima variante al PGT:

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11/10/2019; pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 27/05/2020.

1.1_ DP2b-var1_Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" (vincoli amministrativi ed ambientali)



Legenda

 Confine comunale del database topografico

 Nuclei di Antica Formazione


 Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

Zone di interesse archeologico


 Forno antico


 Presenza reperti archeologici


Beni Storico-Culturali

 Beni Storico-Culturali

Aree di rispetto

 Fasce di rispetto stradale

 Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto

 Serbatoio idrico

 Rispetto cimiteri

 Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)

 Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 19 m (132 kv)


 Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)


Vincolo idrogeologico

 Perimetrazione vincolo idrogeologico


Aree non soggette a trasformazione urbanistica


Fattibilità geologica:

 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni


 Classi 3b; 3d; 3e; 3g


Reticolo idrico

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore


Viabilità storica

 Rete stradale storica principale

 Rete stradale storica secondaria


Viabilità di progetto

 Viabilità di by-pass

 Rotatoria

Aree protette

 Parco dell'Adamello


 Parco nazionale dello Stelvio


Zona di ripopolamento e cattura

 Gavia

BENI PAESAGGISTICI

 Bellezze d'insieme D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettera c) e d)


 Fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

 Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

 Territori alpini ed appenninici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera d)

 Zona omogenea A nel PRG approvato dalla RL il 28.05.1985 e divenuto esecutivo il 05.09.1985


 Territori coperti da foreste e da boschi D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g)

 Boschi da dusaif esterni al Parco Regionale dell'Adamello

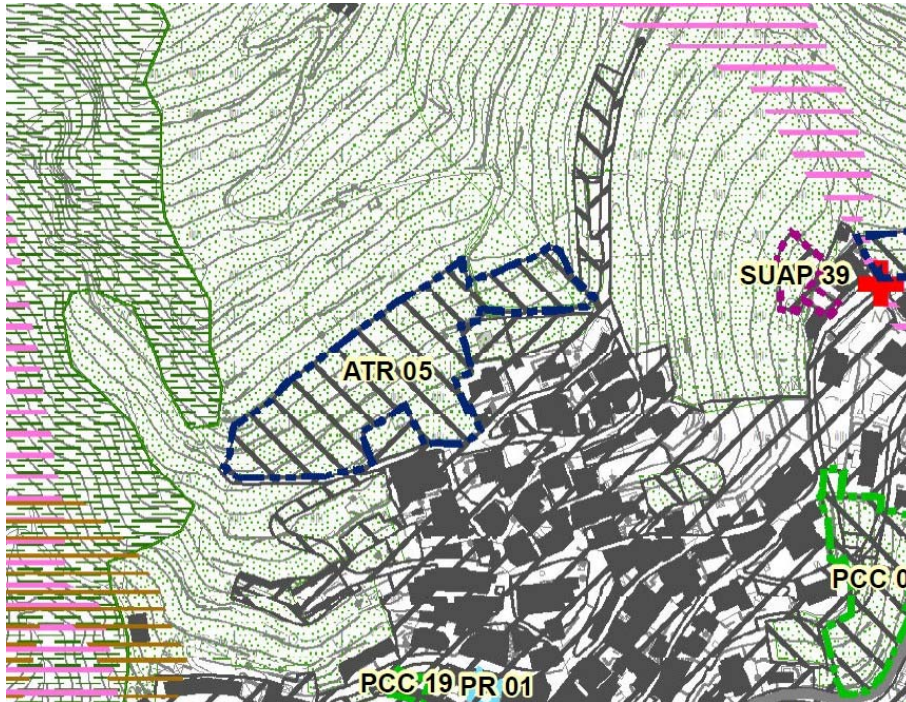
 PIF Parco Adamello: Boschi NON trasformabili

 PIF Parco Adamello: Boschi trasformabili

Piano paesaggistico regionale del P.T.R.

 Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità art. 17 delle norme di attuazione

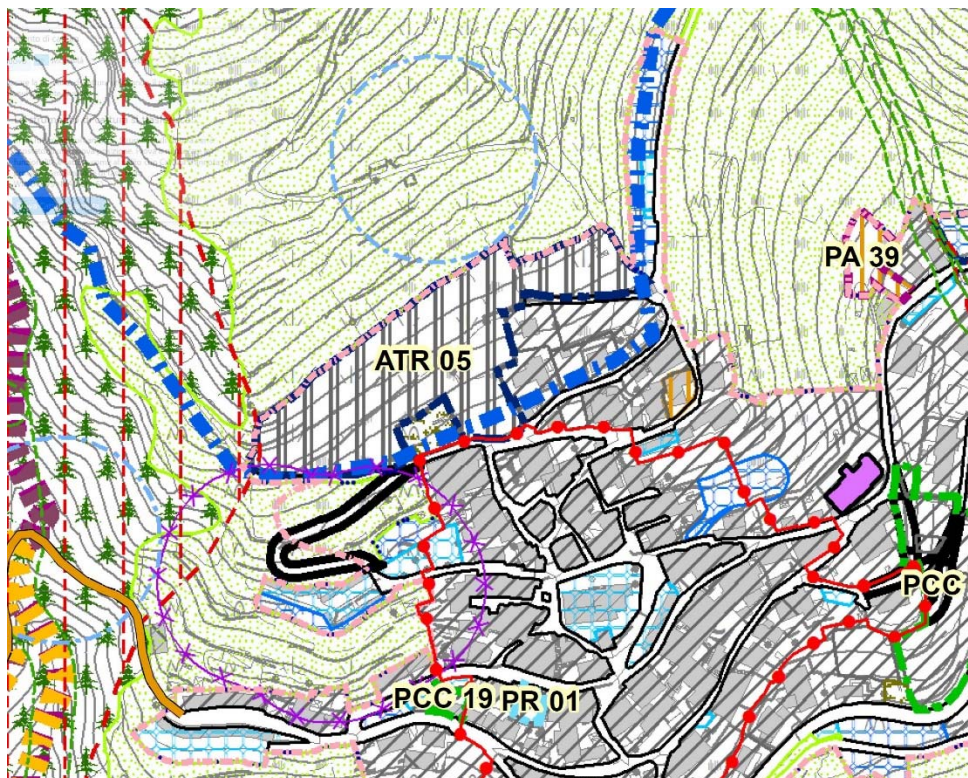
1.2_DP10b_Progetto rete ecologica comunale



Legenda

Confine comunale del database topografico	Barriere diffuse
Laghetti alpini, bacini idrici	Barriere diffuse esistenti
Parco dell'Adamello	Barriere diffuse di progetto
Parco nazionale dello Stelvio	Documento di Piano
Orizzonte del paesaggio antropico	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)
Orizzonte del paesaggio alpestre	Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
Zona Tampone SIC	Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)
Siti Importanza Comunitaria	Piano delle Regole
Punti di conflitto	Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT
Punti di conflitto	Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT
Corridoi	Piani Attuativi (PA)
Corridoio fluviale principale	Piani di Recupero (PR)
Corridoio fluviale secondario	Permessi di Costruire Convenzionato (PCC)
Corridoio Terrestre	Barriere diffuse puntuali
Corridoi ecologici	Barriere diffuse puntuali
Sottopassi	Componenti ecologiche
Barriere Lineari di primo livello	Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
Barriere Lineari di primo livello	Boschi di conifere
Barriere Lineari di terzo Livello	Boschi di latifoglie e boschi misti
Barriere Lineari di terzo Livello	Prati e pascoli
	Vegetazione rada
	Viabilità di progetto
	Viabilità di by-pass

1.3_ DP14b-var1_Tavola delle previsioni di piano



Legenda

- Confine comunale del database topografico
- Centro abitato
- Centro edificato
- Campo scuola

Zone di interesse archeologico

- Forno antico
- Presenza reperti archeologici

Aree rispetto

- Fasce di rispetto stradale
- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- Serbatoio idrico
- Rispetto cimiteri
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 19 m (132 kv)
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)
- Perimetrazione vincolo idrogeologico

Reticolo idrico

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore

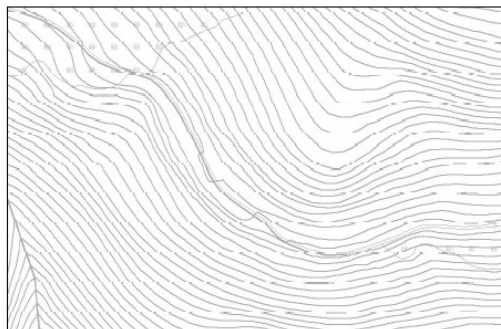
Piani attuativi

Documento di Piano

- Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)
- Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
- Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)



Piano delle Regole

- Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT
- Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT
- Piani Attuativi (PA)
- Piani di Recupero (PR)
- Permessi di Costruire Convenzionato (PCC)




Aree non soggette a trasformazione urbanistica



Fattibilità geologica

-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
-  Classi 3b; 3d; 3e; 3g



Edifici di interesse culturale

-  Edifici di interesse culturale

Viabilità di progetto

-  Rotatoria
-  Viabilità di by-pass

Percorsi ciclopedonali

-  Percorso ciclopedonale, Esistente
-  Percorso ciclopedonale, Progetto


Impianti di risalita

-  Impianti di risalita



Vincoli aree protette

-  Parchi Naturali
-  Parco dell'Adamello
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Siti Importanza Comunitaria
-  Zone di Protezione Speciale






Bellezze d'insieme

-  Bellezze d'insieme D.Lgs. n. 42/2004 art.136, comma1, lettere c) e d)



Parco dello Stelvio - zone def. ott. 05

-  Zona A (art. 2.2 NTA) / A - Zone (art. 2.2 AN)
-  Zona B (art. 2.3 NTA) / B - Zone (art. 2.3 AN)

Parco dell'Adamello

-  Accesso al parco
-  Orizzonte del paesaggio antropico
-  Orizzonte del paesaggio alpestre
-  Zona di riserva naturale parziale
-  Zona di iniziativa comunale (ZIC)



Ambiti normati dal DdP

-  Ambiti di Trasformazione Turistici – Albergieri (ATA)
-  Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
-  Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)



Ambiti normati dal PdR

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Ambiti consolidati residenziali
-  Verde privato
-  Ambiti consolidati alberghieri / turistico-ricettivi
-  Ambiti consolidati artigianali
-  Depositi di materiale esistenti da riqualificare
-  Ambiti per la pratica dello sci
-  Ambiti agricoli
-  Zona prati terrazzati
-  Ambiti della rete ecologica principale
-  Ambiti naturali-boschivi
-  Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione

Ambiti normati dal PdS

-  Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico
-  Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto

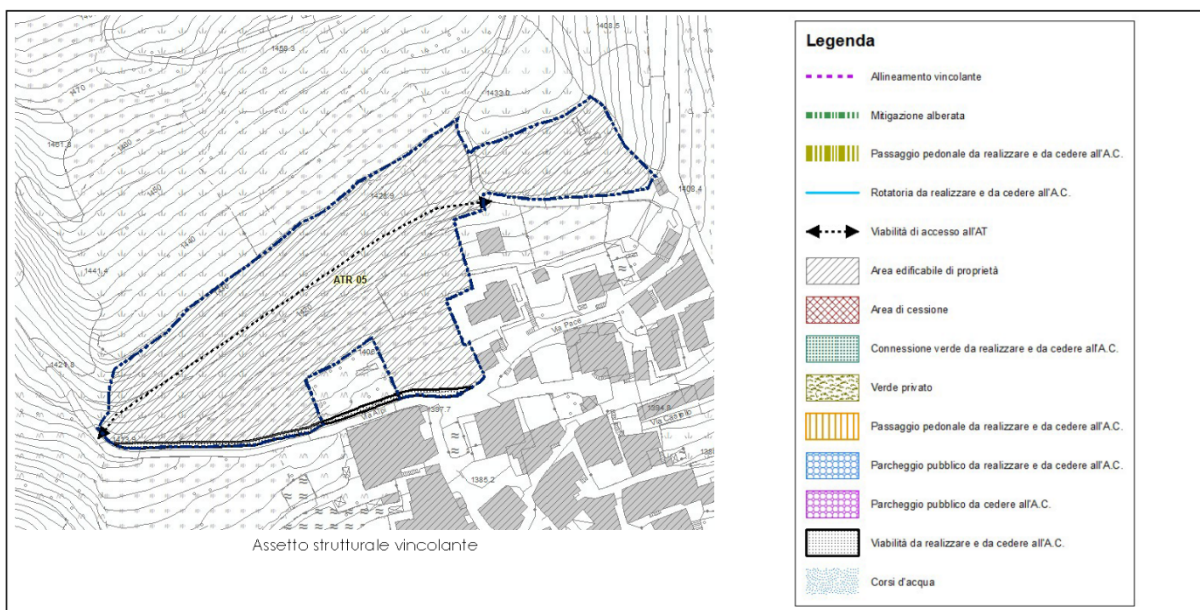
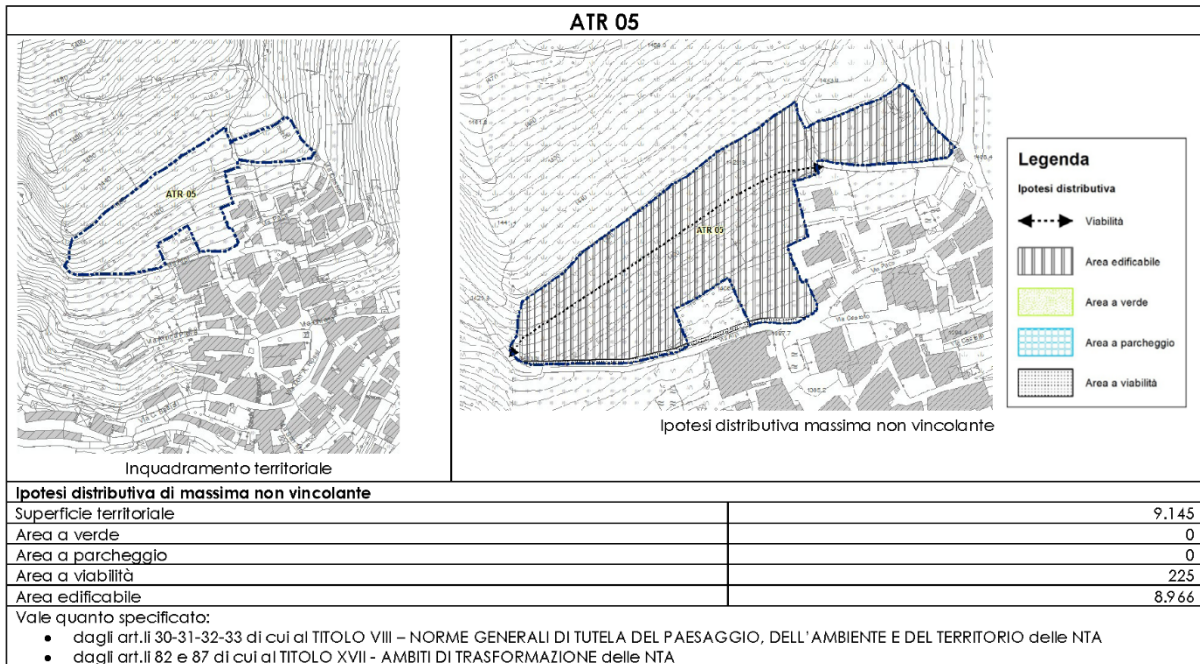
Sistema della viabilità

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto

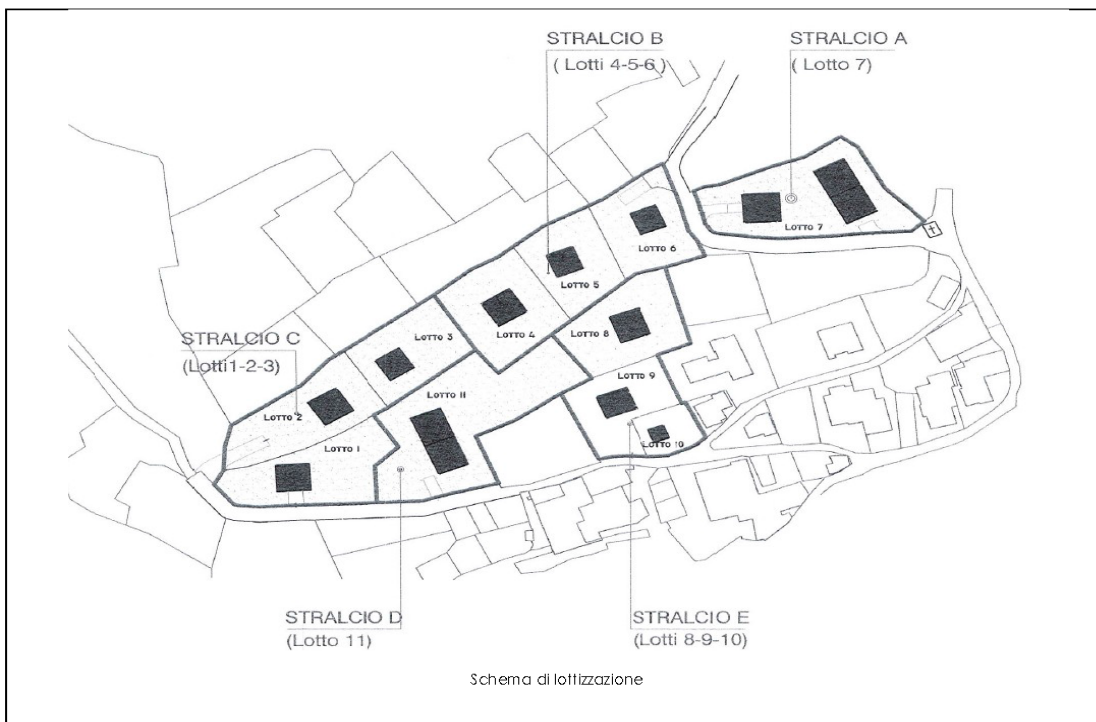
Sistema delle acque

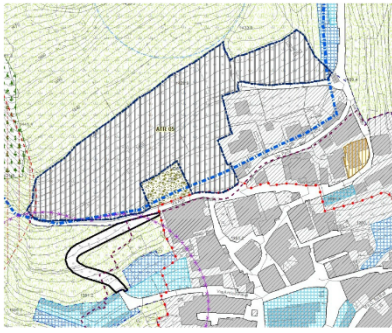
-  Corsi d'acqua
-  Laghetti alpini

1.4_ SCHEDA SPECIFICA ATR05_Allegato 1b-VAR1_Norme per gli ambiti di trasformazione



INDICI PRESCRITTIVI		VINCOLI																									
Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Villa Dalegno	Ambiti di particolare interesse ambientale; Zona di ripopolamento e cattura; Vincolo idrogeologico; Rispetto cimiteriale																									
Piano attuativo previsto:	PL o PP	SERVIZI																									
Superficie territoriale (St):	9,145	Cessioni minime interne ed esterne al comparto non monetizzabili																									
Indice di copertura (IC):	0,5	Area di cessione	0																								
Indice di permeabilità (IPT):	0,3	Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0																								
Altezza dell'edificio (HE):	12,0 m. e max 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra	Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0																								
Parametri edificatori:	SL	Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0																								
Utilizzazione predefinita (Up)	2000,00	Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	225																								
OBIETTIVI		Totale	225																								
<ul style="list-style-type: none"> Completamento del margine Nord dell'abitato di Villa Dalegno. 		I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del PdS.																									
PRESCRIZIONI		ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI																									
<ul style="list-style-type: none"> Obbligo Piano Paesistico di Contesto. Realizzazione ampliamenti stradali lungo via Alpi. La viabilità di accesso all'AT può essere realizzata anche diversamente da quanto riportato. In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale previo indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che provi la situazione di rischio dello stato di fatto. E' possibile attuare l'ATRO5 in 5 stralci funzionali come indicato nello schema di lottizzazione e mediante i parametri di seguito prescritti. 		Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive; Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse; Forre																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Stralcio funzionale</th> <th>St (mq)</th> <th>SL assegnata (mq)</th> <th>Viabilità da realizzare e cedere all'A.C. (mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stralcio A</td> <td>1.367</td> <td>466,48</td> <td>135,00</td> </tr> <tr> <td>Stralcio B</td> <td>2.095</td> <td>409,03</td> <td>55,00</td> </tr> <tr> <td>Stralcio C</td> <td>2.336</td> <td>449,55</td> <td>42,00</td> </tr> <tr> <td>Stralcio D</td> <td>1.707</td> <td>331,03</td> <td>155,00</td> </tr> <tr> <td>Stralcio E</td> <td>1.640</td> <td>343,91</td> <td>53,00</td> </tr> </tbody> </table>				Stralcio funzionale	St (mq)	SL assegnata (mq)	Viabilità da realizzare e cedere all'A.C. (mq)	Stralcio A	1.367	466,48	135,00	Stralcio B	2.095	409,03	55,00	Stralcio C	2.336	449,55	42,00	Stralcio D	1.707	331,03	155,00	Stralcio E	1.640	343,91	53,00
Stralcio funzionale	St (mq)	SL assegnata (mq)	Viabilità da realizzare e cedere all'A.C. (mq)																								
Stralcio A	1.367	466,48	135,00																								
Stralcio B	2.095	409,03	55,00																								
Stralcio C	2.336	449,55	42,00																								
Stralcio D	1.707	331,03	155,00																								
Stralcio E	1.640	343,91	53,00																								





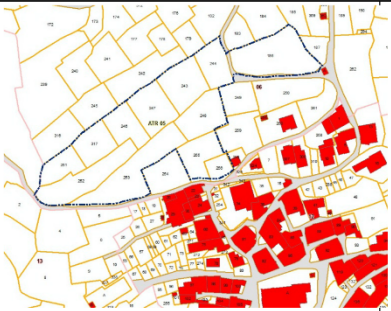
Estratto Documento di Piano



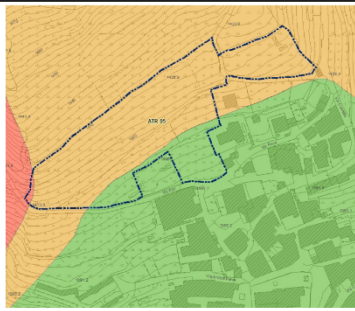
Estratto Ortofoto



Estratto Fotografico



Estratto Catastale



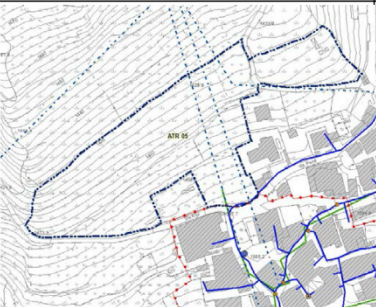
Estratto Fattibilità geologica



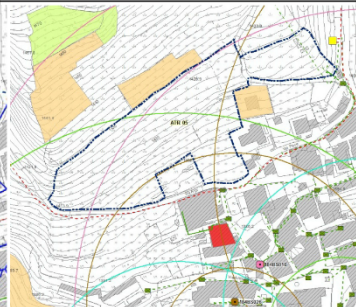
Estratto Zonizzazione acustica



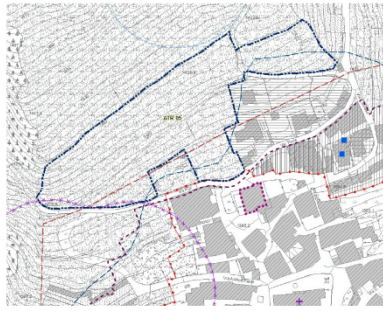
Estratto Rete Ecologica Comunale



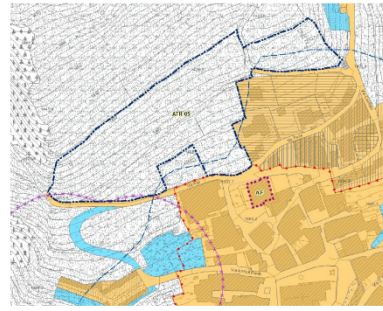
Estratto Rete sottoservizi



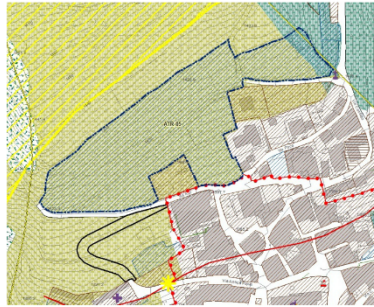
Estratto Criticità



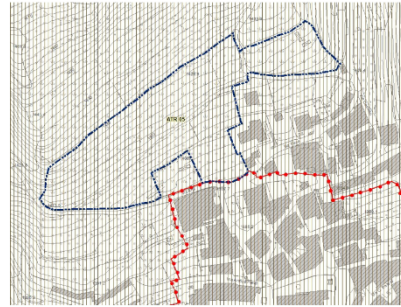
Estratto PRG



Estratto PRG vigente (attuato - non attuato)

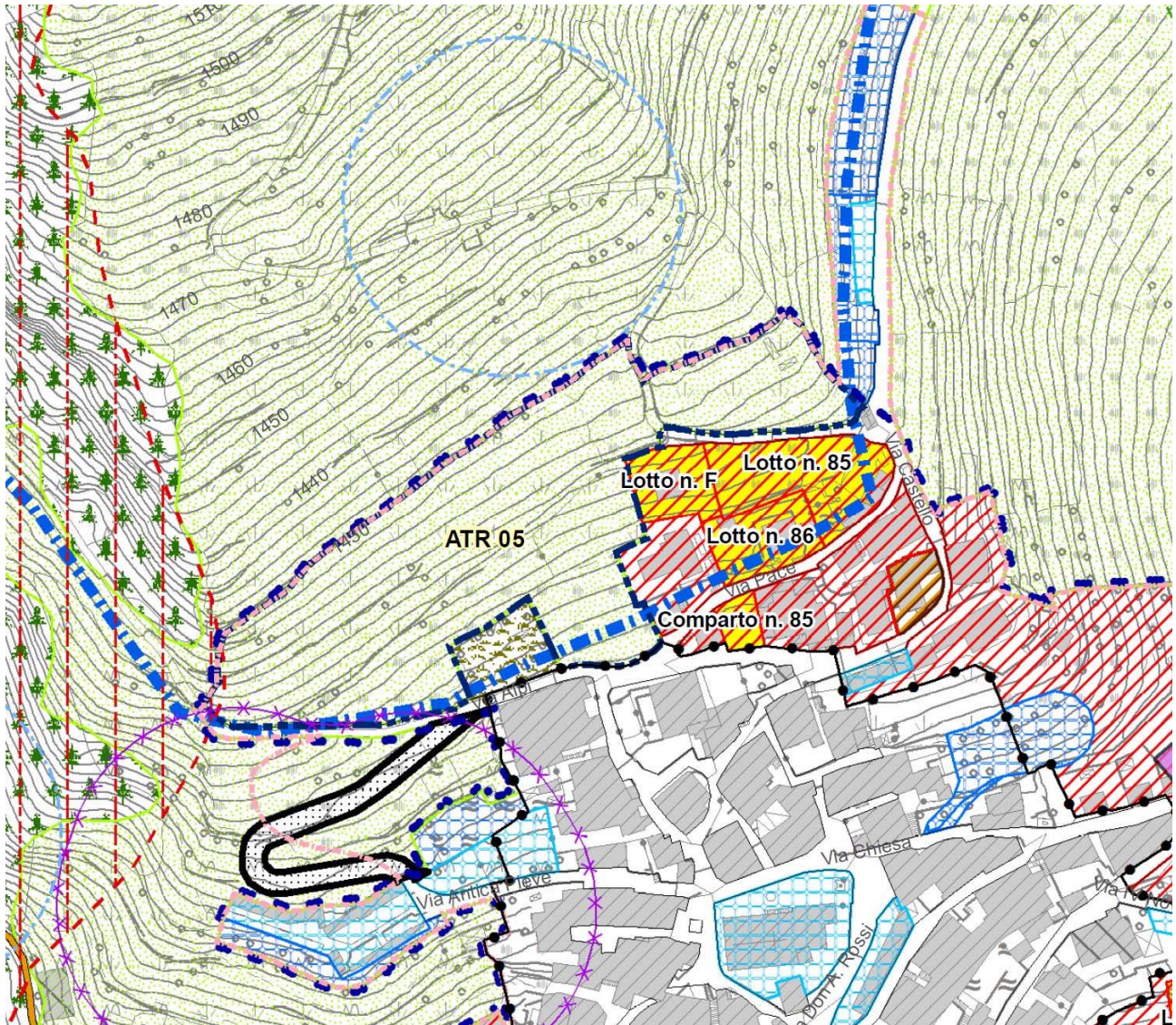


Estratto Paesistico







Estratto Classi di sensibilità



1.5_ PR4b-var1_Classificazione generale degli ambiti (Nord)











Legenda

-  Confine comunale del database topografico
-  Centro abitato
-  Centro edificato
-  Campo scuola



Zone di interesse archeologico

-  Forno antico
-  Presenza reperti archeologici

Aree rispetto



-  Fasce di rispetto stradale
-  Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
-  Serbatoio idrico
-  Rispetto cimiteri
-  Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)
-  Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 19 m (132 kv)
-  Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)
-  Perimetrazione vincolo idrogeologico

Reticolo idrico







-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Fattibilità geologica

-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
-  Classi 3b; 3d; 3e; 3g






Parco dell'Adamello

-  Accesso al parco
-  Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
-  Orizzonte del paesaggio antropico
-  Orizzonte del paesaggio alpestre
-  Zona di riserva naturale parziale
-  Zona di iniziativa comunale (ZIC)

Ambiti del tessuto urbano consolidato

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Ambiti di ristrutturazione residenziale
-  Ambiti di ristrutturazione residenziale (Lotti liberi)
-  Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi
-  Campeggi
-  Ambiti artigianali
-  Depositi di materiale esistenti da riqualificare
-  Verde privato
-  Attrezzature per la pratica dello sci

Ambiti territoriali

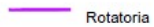
-  **Ambiti agricoli**
-  Ambiti agricoli - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo
-  Zone a prati terrazzati
-  Ambiti della rete ecologica principale
-  Ambiti naturali-boschivi

Edifici di interesse culturale



Edifici di interesse culturale

Viabilità di progetto



Rotatoria



Viabilità di by-pass

Percorsi ciclopedonali

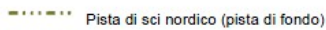


Percorso ciclopedonale, Esistente



Percorso ciclopedonale, Progetto

Pista di sci nordico



Pista di sci nordico (pista di fondo)

Impianti di risalita



Impianti di risalita

Vincoli aree protette



Parchi Naturali



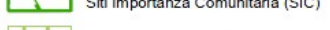
Parco Regionale dell'Adamello



Parco Nazionale dello Stelvio



Siti Importanza Comunitaria (SIC)



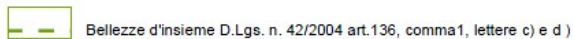
Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Zona di ripopolamento e cattura



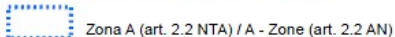
Gavia

Bellezze d'insieme



Bellezze d'insieme D.Lgs. n. 42/2004 art.136, comma1, lettere c) e d)

Parco dello Stelvio - zone def. ott. 05



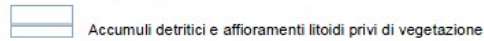
Zona A (art. 2.2 NTA) / A - Zone (art. 2.2 AN)



Zona B (art. 2.3 NTA) / B - Zone (art. 2.3 AN)

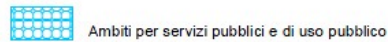


Parchi Naturali



Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione

Ambiti normati dal PdS

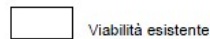


Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico



Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto

Sistema della viabilità



Viabilità esistente



Viabilità di progetto

Sistema delle acque



Corsi d'acqua



Lagheti alpini

Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori



1 Temu - Avio



2 Pontagna



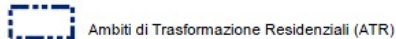
3 Villa Dalegno

Piani attuativi

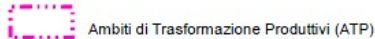
Documento di Piano



Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)



Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)



Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)

Piano delle Regole



Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT



Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT



Piani Attuativi (PA)

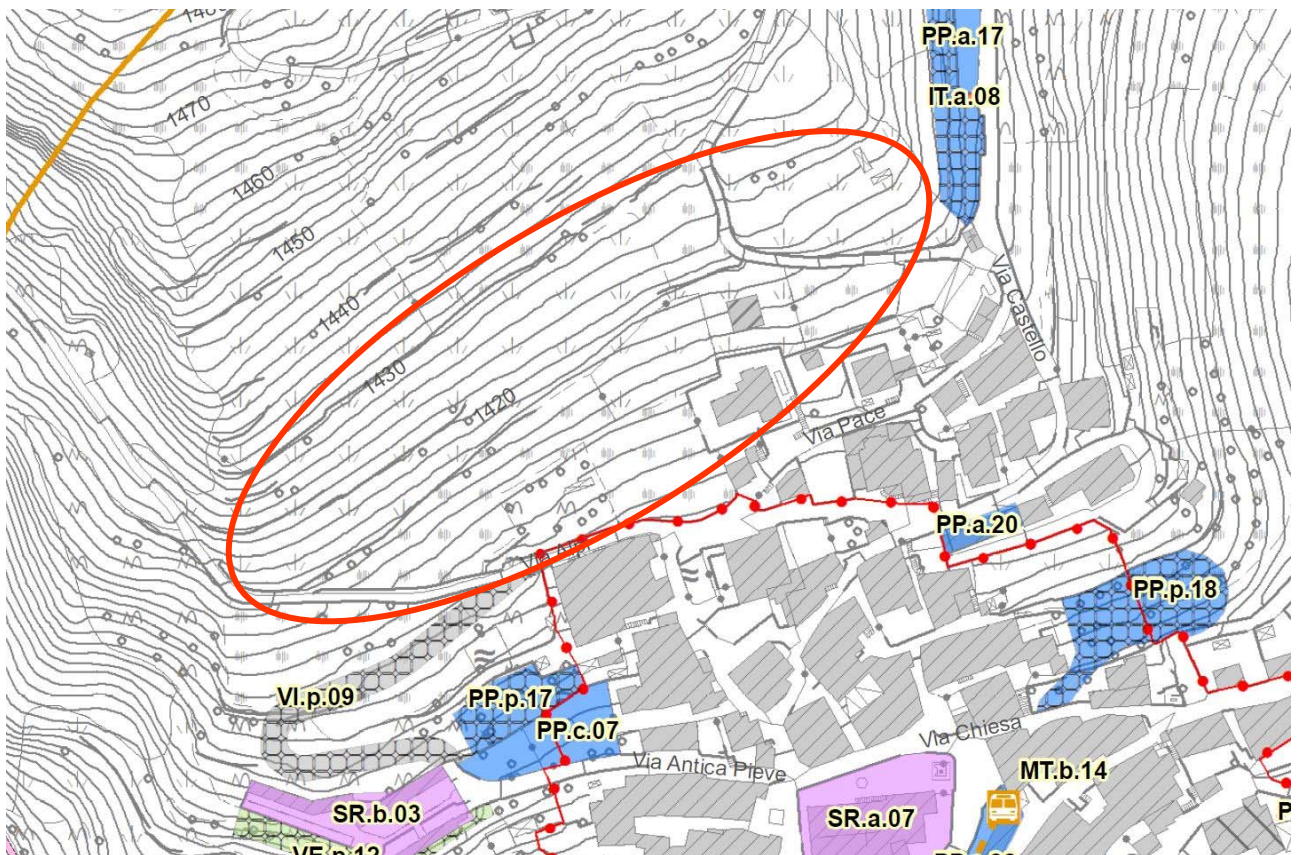


Piani di Recupero (PR)




Permessi di Costruire Convenzionato (PCC)

1.6_ PS3a-var1_Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord)




SERVIZI DI PROGETTO

Sistema dei servizi di interesse pubblico (IPp)

 Sistema dei servizi di interesse pubblico (IPp)

Sistema delle strutture religiose (SRp)


 Sistema delle strutture religiose (SRp)

Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)


 Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)

 Area sciabile


 Campo scuola

 Pista di sci nordico (pista di fondo)

Sistema del verde (VEp)

 Sistema del verde (VEp)

Sistema dei parcheggi (PPp)

 Sistema dei parcheggi (PPp)


Sistema mobilità e trasporti (MTp)

 Percorso ciclo e/o pedonale


Sistema impianti tecnologici (ITp)

 Sistema impianti tecnologici (ITp)

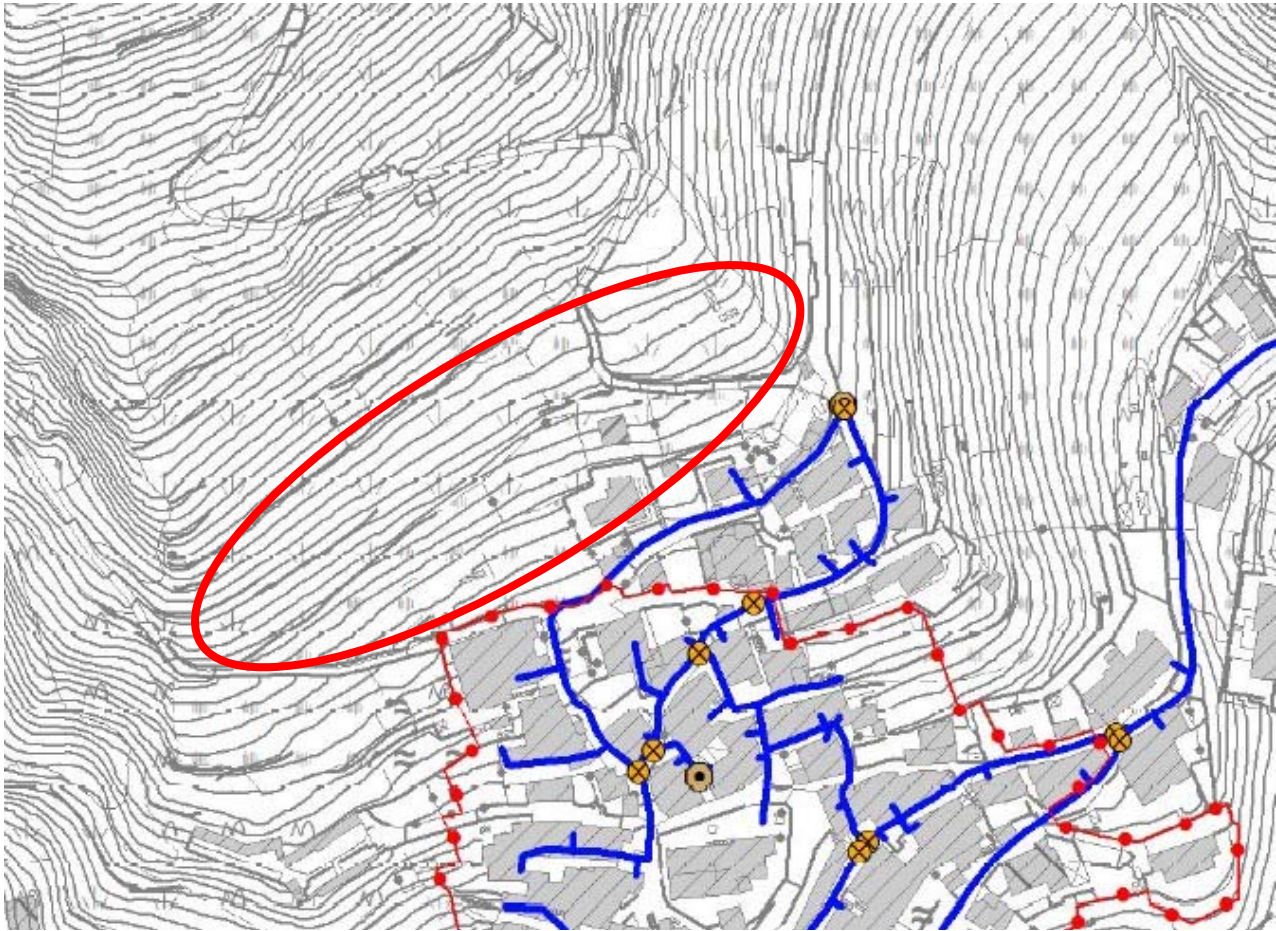
Sistema della viabilità (VIp)

 Sistema della viabilità (VIp)


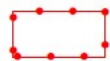





 Rotatoria

 Viabilità di by-pass

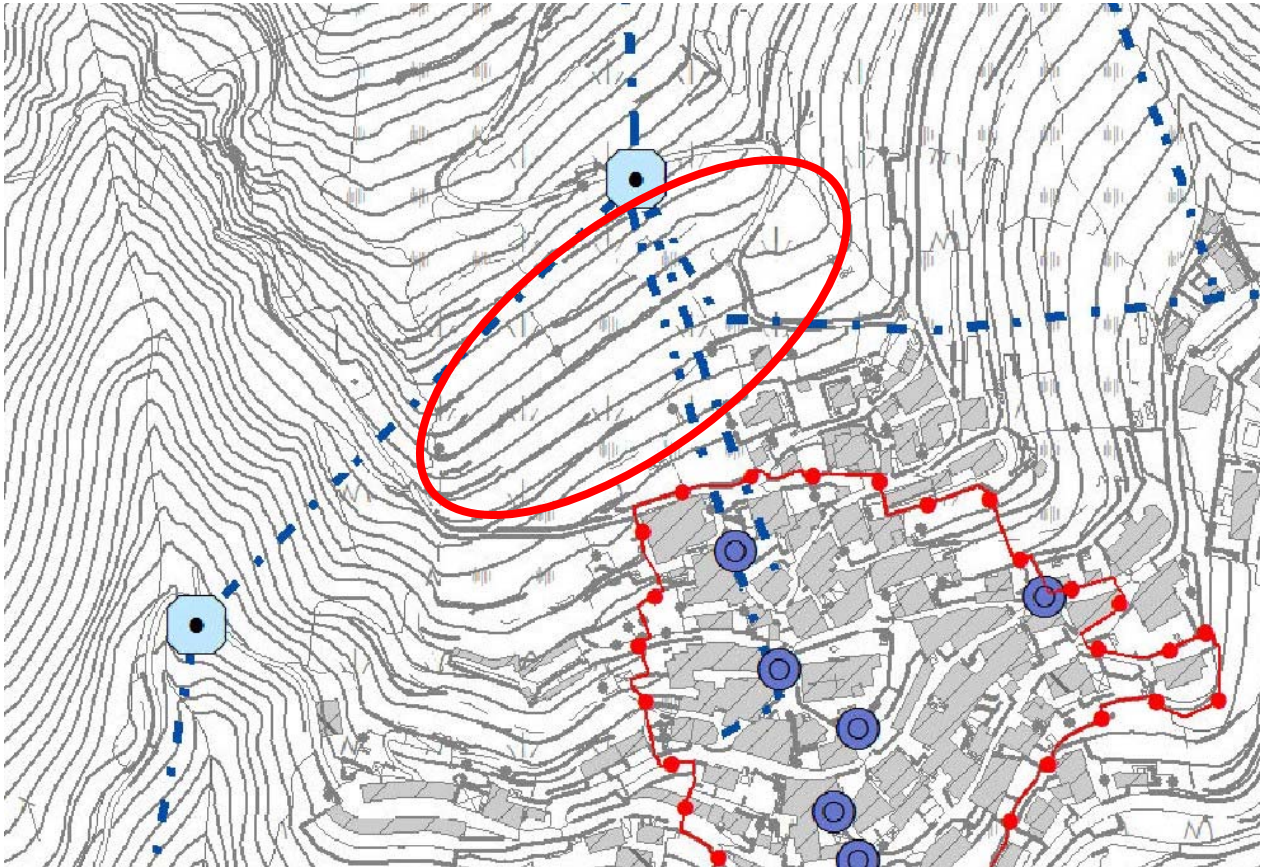
1.7_ PS4_ Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: rete teleriscaldamento




Legenda

-  Confine comunale del database topografico
-  Nuclei di Antica Formazione
-  Rete del teleriscaldamento
-  Sottostazione di rilancio
-  Sfiati
-  Valvola preisolata
-  Valvole preisolate
-  Terminale

1.8_ PS5_ Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: rete dell'acquedotto




Legenda

 Confine comunale del database topografico

 Nuclei di Antica Formazione


 Fontana

Rete dell'acquedotto esterna


 Serbatoio idrico


 Sorgenti

 Rispetto sorgenti

 Rete dell'acquedotto esterna

Rete dell'acquedotto interna

 Acquedotto 125-90

 Acquedotto 90


 Acquedotto 50


 Pozzetti acquedotto

1.9_ PS6_Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: rete della fognatura




Legenda


 Confine comunale del database topografico


 Nuclei di Antica Formazione

Rete fognaria

 Collettore fognario consortile

 Fognatura 200-400

 Allaccio al collettore esistente

 Caditoie

2 ESTRATTI DELLE NTA DI RIFERIMENTO_PGT TEMÙ

Prima variante al PGT:

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11/10/2019; pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 27/05/2020.

2.1 ART.16. - Parcheggi privati pertinenziali

ART. 16. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di [nuova costruzione](#), di [ampliamento](#) del patrimonio edilizio esistente e di [demolizione](#) e successiva [ricostruzione](#), con esclusione della demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i..

2. Nelle nuove costruzioni, per le destinazioni seguenti devono essere garantite le seguenti quantità di posti auto privati:

Destinazione	Quantità spazi per parcheggi
Qualsiasi destinazione (comma 1)	1mq./10 mc. di volume urbanistico
RESIDENZA	1mq./10 mc. di volume urbanistico e con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare con SL inferiore a mq. 60,00 e con un minimo di 2 posti auto ogni unità immobiliare con SL superiore a mq. 60,00.
ATTIVITÀ PRIMARIE (Agricoltura)	per la residenza agricola : 1mq./10 mc. di volume urbanistico e un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare; per gli agriturismi : un minimo di 1 posto auto ogni 3 posti a sedere
ATTIVITÀ SECONDARIE	1mq./10 mc. di volume urbanistico
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO	1mq./10 mc. di volume urbanistico e un minimo di 1 posto auto ogni 15 mq di SL
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	1mq./10 mc. di volume urbanistico e un minimo di 1 posto auto ogni 15 mq di SL
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE	1mq./10 mc. di volume urbanistico e un minimo di 1 posto auto ogni camera
ATTREZZATURE PRIVATE	1mq./10 mc. di volume urbanistico
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	1mq./10 mc. di volume urbanistico

3. Negli interventi:

- di ampliamento;
- di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- soggetti a PA o a PCC;
- compresi all'interno dei nuclei di antica formazione

se non fosse possibile recuperare i parcheggi privati, è facoltà dell'A.C. chiedere la loro monetizzazione a valori reali. Per gli interventi di sola [nuova costruzione](#) è possibile la monetizzazione a valori reali solo per le quantità superiori ai minimi di legge.

4. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale.
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso (il posto auto deve avere una dimensione minima di m. 2,50 x 5,00; il box singolo deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50);
- negli interventi di [ampliamento](#), ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

5. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

6. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle disposizioni agli art. 66, 67, 68, 69 di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

16.1. Utilizzo del patrimonio comunale

1. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all' articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

2.2_ ART.87.2. _ ATR

87.2. ATR 05, ATR 06

1. Il Documento di Piano assegna agli [ATR 05](#), [ATR 06](#) riportati nell'allegato "[01b_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)":

- un Indice massimo di edificazione (Imax) - mq/mq

2. Gli [ATR 05](#), [ATR 06](#) sono a:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato, con esclusione di quanto specificato nell'allegato "[01b_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

3. Per procedere all'attuazione degli interventi previsti nelle singole schede, i piani attuativi dovranno prevedere anche la realizzazione dei servizi aggiuntivi riportati nelle singole schede e quanto riportato nel PdS.

2.3_ ART.30 - Prescrizioni paesistiche specifiche

ART. 30. PRESCRIZIONI PAESISTICHE SPECIFICHE

1. Per gli [ambiti di trasformazione](#) soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio così come riportati nel " TITOLO VIII – NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL' AMBIENTE E DEL TERRITORIO".

2. Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli [ambiti di trasformazione](#) sono dettagliate nell'allegato normativo "[01b - Schede normative per gli Ambiti di Trasformazione](#)", i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui allo specifico allegato normativo "[02 - Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio](#)".

30.1. INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che implicano il passaggio da suolo libero (agricolo o incolto) ad urbanizzato e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica devono essere previste misure di compensazione ecologica e/o agricola preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo derivante dall'attuazione dell'intervento.

2. Si definiscono:

- a. **interventi di compensazione ecologica preventiva** la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, pascoli, boschi, aree umide. A completamento di tali opere ecologiche sono ammesse le opere per la fruizione ecologico-ambientale dell'area quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, ridisegno e ripristino di corsi d'acqua. Sono assimilati alle opere di compensazione ecologica preventiva gli interventi di miglioramento della regimazione idraulica.
- b. **interventi di compensazione agricola preventiva** il recupero di aree destinate all'attività primaria quali ad esempio ex campi, ex prati e terreni colonizzati da vegetazione invasiva con un basso valore naturale, individuate nella fascia degli ex terrazzamenti a monte della SS42.

3. Per la gestione e la manutenzione delle aree di compensazione ecologica e/o agricola preventiva, il comune si avvale preferibilmente di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, consorzi, cooperative, ecc. ovvero di enti e associazioni che non perseguono scopi di lucro.

4. Le convenzioni devono prevedere:

- a. l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica e/o agricola preventiva;
- b. la definizione delle opere da realizzare senza alcun onere per il comune;
- c. le modalità e i tempi di realizzazione delle opere stesse. Il termine di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva non deve essere superiore al termine previsto per la conclusione dei lavori relativi all'intervento di nuova costruzione e/o delle urbanizzazioni;
- d. le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva.

5. È consentita la monetizzazione degli interventi di compensazione ecologica e/o agricola preventiva di entità pari alla somma del valore di mercato delle aree di compensazione ecologica e/o agricola più il valore delle relative opere. Il Comune dovrà obbligatoriamente destinare tali proventi alla realizzazione degli interventi compensativi.

30.2. Linee guida di intervento per la compensazione ECOLOGICA preventiva

1. Le aree destinate alla compensazione ecologica preventiva comprendono anche le aree destinate al verde pubblico previste nel piano dei servizi.

2. Gli interventi e la scelta delle aree di compensazione ecologica preventiva devono rispondere a esigenze e interessi collettivi esplicitati dall'amministrazione comunale.

3. La quantificazione delle aree a compensazione ecologica preventiva è calcolata applicando i seguenti parametri:

- per interventi **residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato del PdR**: aree di compensazione pari al **30%** del prodotto tra la nuova superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito;

Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
PdR	Pontagna	PAC	Comparto n. 26	21.755	2,84
PdR	Temù - Avio	PA PGT	PA 01	9.110	2,62
PdR	Pontagna	PA PGT	PA 04	5.270	2,58
PdR	Villa Dalegno	PR	PR 01	190	1,29
PdR	Temù - Avio	PR	PR 02	1.049	2,92
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 01	1.304	1,85
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 02	517	2,51
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 03	901	1,99
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 04	678	2,23
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 05	1.326	2,13
PdR	Pontagna	PCC	PCC 06	2.489	3,21
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 08	1.649	2,73
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 09	3.784	2,63
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 10	1.273	2,08
PdR	Pontagna	PCC	PCC 11	1.104	1,94
PdR	Pontagna	PCC	PCC 12	561	2,40
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 13	1.109	2,50
PdR	Pontagna	PCC	PCC 14	1.111	2,14
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC 15	591	2,34
PdR	Pontagna	PCC	PCC 20	548	2,63
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC21	1.273	1,22
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC22	487	2,08
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC23	693	1,95
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC24	454	2,08

PdR	Temù - Avio	PCC	PCC25	976	2,08
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC26	33.137	2,22
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC27	1.480	2,32
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC29	1.235	2,34

- per interventi in **ambiti di trasformazione residenziale**: aree di compensazione pari al **50%** del prodotto tra la superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito;

Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
DdP	Pontagna	ATR	ATR 04a	4.676	3,02
DdP	Pontagna	ATR	ATR 04b	495	3,02
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 05	9.145	3,05
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 07	1.823	2,24
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 08	4.029	2,55
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 09	8.221	2,54
DdP	Villa Dalegno	ATR	ATR 10	7.913	2,52
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR11a	4.274	2,32
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR11b	8.934	2,32
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 13	6.390	2,99
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 14	1.661	2,77
DdP	Temù - Avio	ATR	ATR 15	995	1,95
DdP	Pontagna	ATR	ATR 16	7.170	3,00

- per interventi in **ambiti produttivi, turistico-alberghieri, terziari commerciali/direzionali**: aree di compensazione pari al **30%** del prodotto tra la superficie coperta e il valore agro-forestale medio dell'ambito.

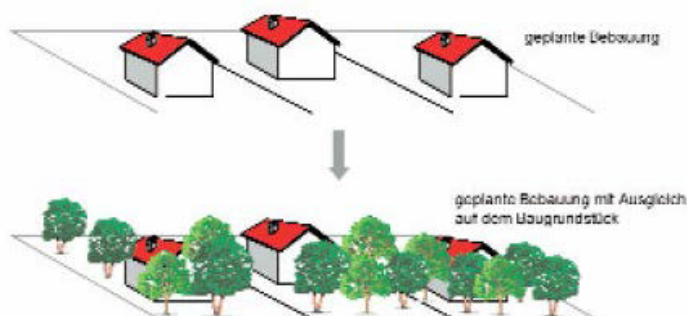
Piani	Località	Tipologia	Nome	Sup. territoriale (a)	Valore agroforestale medio (b)
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 01	15.589	2,86
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 02a	3.561	2,94
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 02b	13.575	2,94
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA 03	3.598	2,52

DdP	Pontagna	ATA	ATA 04a	11.887	2,65
DdP	Pontagna	ATA	ATA 04b	12.131	2,65
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA05a	7.001	2,14
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA05b	6.237	2,14
DdP	Temù - Avio	ATA	ATA07	3.278	3,53
DdP	Temù - Avio	ATP	ATP 01	6.694	2,73
DdP	Temù - Avio	ATP	ATP 02	2.814	2,63
PdR	Pontagna	PA PGT	PA 04	5.270	2,58
PdR	Villa Dalegno	PA	PA 39	797	2,01
PdR	Villa Dalegno	PCC	PCC 07	1.513	2,65
PdR	Temù - Avio	PCC	PCC28	839	2,34

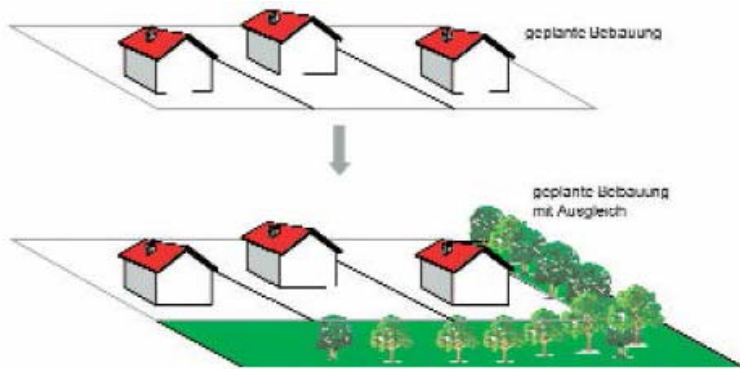
4. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni del comma 2 bis dell'art.43 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., e vanno calcolati a congruaggio degli oneri ivi previsti.

5. Sono previste quattro differenti modalità di realizzazione delle opere di compensazione paesaggistico-ambientale, di cui si riportano schemi esemplificativi:

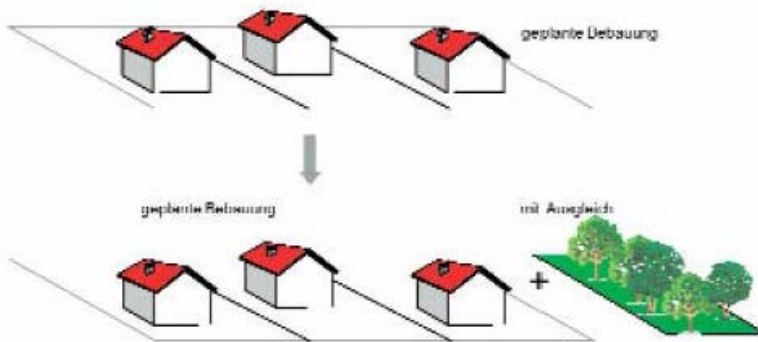
a. compensazione all'interno dell'area di intervento



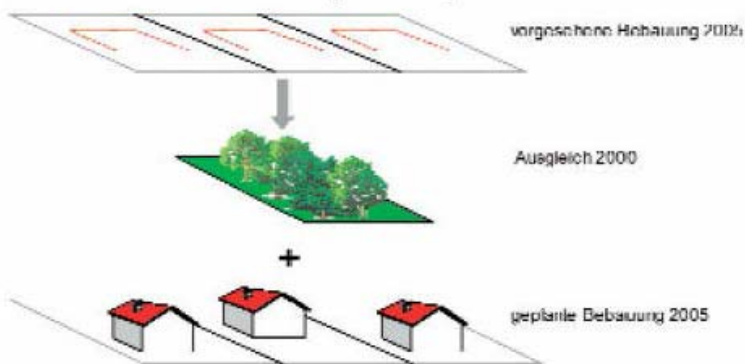
b. compensazione ai margini dell'area di intervento (es. nuova infrastruttura stradale): fasce boscate, filari, ecc.



c. compensazione esterna all'area di intervento. Nel caso di un taglio bosco, ad esempio, l'intervento compensativo può essere fatto anche in zona distante dall'area di intervento.



d. compensazione esterna all'area di intervento attuata precedentemente all'intervento (es. caso in cui l'intervento duri più anni le opere compensative possono essere iniziate prima dell'intervento o comunque prima della fine dell'intervento stesso)



30.3. Linee guida di intervento per la compensazione AGRICOLA preventiva

1. La compensazione agricola preventiva dovrà essere applicata a tutti i piani attuativi del PGT comprendendo le previsioni non convenzionate del PRG vigente e considerando a tal fine la superficie territoriale ad esclusione delle superfici alberghiere e ad esclusione delle aree a standard eccedenti la quota di legge (LR12/2005).
2. Le caratteristiche principali delle aree da recuperare sono:
 - a. aree per lo più pianeggianti con superficie minima di 500 mq, con buona esposizione ed eventuale disponibilità irrigua, comprendendo il recupero dei manufatti presenti (ad esempio i muri a secco secondo le linee guida per il recupero del Parco dell'Adamello).
 - b. preferibilmente dovranno essere favorite le aree di recupero attigue, facilmente accessibili al fine di creare un ambiente omogeneo e di facile gestione.
3. Le aree interessate da interventi per la compensazione agricola preventiva saranno individuate dall'amministrazione comunale.
4. Importante per dare continuità al recupero è il coinvolgimento delle aziende agricole (ma non solo) che potrebbero trovare nel recupero di tali aree una interessante integrazione al reddito anche in virtù della vocazione turistica del Comune. Si pensi ad esempio alla introduzione di coltivazioni di piccoli frutti (lamponi, mirtillo, ribes ecc.) che potrebbero giovare della possibilità di vendita diretta nella stagione estiva.
5. Le aree adibite ad ambiti agricoli di compensazione contribuiranno inoltre ad integrare ed a potenziare la rete ecologica a livello comunale (REC).

2.4_ ART.101. - Servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti

ART. 101. SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche afferenti ai seguenti ambiti di classificazione del territorio così come di seguito riportate:

- 1) [Ambiti di trasformazione](#) (ATR, ATA e ATP) e Ambiti soggetti a PA
- 2) Ambiti del tessuto urbano consolidato (Nuclei di antica formazione, Ambiti di ristrutturazione residenziale, Verde privato, Ambiti artigianali, Depositi di materiale da riqualificare, Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi, Campeggi, Attrezzature per la pratica dello sci)
- 3) Ambiti territoriali (Ambiti agricoli, Zone a prati terrazzati, Ambiti della rete ecologica principale, Ambiti naturali-boschivi, Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione)

2. I servizi minimi che devono essere considerati sono quelli riportati e specificati nell'ART. 93 "AMBITI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE".

3. I piani attuativi possono convenzionare una [SL](#) inferiore alle possibilità edificatorie massime previste dalle norme. In tal caso la dotazione di servizi minimi dovrà essere determinata in funzione del peso insediativo convenzionato.

4. Per il calcolo dei servizi per la destinazione residenziale, secondo quanto sotto specificato, si relaziona un abitante a 50,00 mq di [SL](#).

101.1. **Ambiti di trasformazione e Ambiti soggetti a PA**

1. I servizi minimi per le [attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale](#) che si devono tenere in considerazione per ogni ATR, ATA e ATP e per ogni PA, sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Quantità monetizzabile
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% SL	50%	50%	50%

ATTIVITÀ SECONDARIE	20% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche)	100% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Grande struttura di vendita; Centro commerciale)	200% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI	80% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi)	50% SL.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE (la restante parte)	80% SL.	50%	50%	50%
ATTREZZATURE PRIVATE	80% SL.	50%	50%	50%

2. Le aree per servizi come sopra individuate dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento, fatto salvo quanto previsto successivamente.

3. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

4. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

5. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

6. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali ad esempio le aiuole spartitraffico;
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

2.5_ ART.62. - Vincolo idrogeologico

ART. 62. VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Il vincolo idrogeologico comprende le aree vincolate ai sensi dell'art. 7 del Regio Decreto 3267/1923.

3_CONFRONTO PARAMETRI URBANISTICI DELLO STATO DI PROGETTO RISPETTO ALLA NORMATIVA DI PGT

Il comparto edificatorio ATR05 sarà caratterizzato dai seguenti parametri:

1. Tabella con i principali parametri assegnati:

Stralcio funzionale	St (mq)	SL assegnata (mq)	Viabilità da realizzare e cedere all'A.C. (mq)
Stralcio A (Lotto 7)	1.232	466,48	Lotto 7 - 98
Stralcio B (Lotti 4-5-6)	2.042	409,02	Lotto 6 - 92
Stralcio C (Lotti 1-2-3)	2.294	449,55	Lotto 1 - 112
Stralcio D (Lotto 11)	1.552	331,03	Lotto 11 - 85
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	1.585	343,92	Lotto 9 - 20 Lotto 10 - 33
Totale	8.705	2.000,00	440,00

2. Parametri urbanistici da PGT:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;
- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 5.00 m;
- distanza minima tra costruzioni (De): pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- indice di copertura (IC): $\leq 50\%$
- indice di permeabilità (IPT): $\geq 30\%$

3. Riepilogo parametri di progetto dell'ATR 05:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;
- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini del PL confinanti con le proprietà esterne (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dai confini dei lotti interni al PL: 4.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 4.00 m (senza considerare gli allargamenti della viabilità esistente);
- distanza minima tra costruzioni (De) esternamente al PL: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- distanza minima tra costruzioni internamente al PL: mai minore di 8,00 m

4. Dati catastali

- I mappali compresi nel perimetro del ATR 05 sono: foglio 6, mappali n. 317, 246, 247,397, 399, 186, 400, 396, 398, 251, 252,253, 248, 255, 256.

4_ DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI MINIMI PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE E MONETIZZAZIONE

DESTINAZIONE:

Residenza

QUANTITÀ STANDARD DA PGT

53% SL, (di cui 50% verde pubblico, 50% parcheggi)

Stralcio funzionale	Lotto	SL in progetto (mq)	Standard dovuti (mq)	Standard garantiti in loco (mq)	Standard monetizzabile	Valore monetizzato (€ 60,00 al mq)
Stralcio A	Lotto 7	466,48	247,24	0,00	247,24	€ 14.834,21
Stralcio B	Lotto 4	123,30	65,35	0,00	65,35	€ 3.920,99
	Lotto 5	164,76	87,32	0,00	87,32	€ 5.239,23
	Lotto 6	120,96	64,11	0,00	64,11	€ 3.846,39
Stralcio C	Lotto 1	162,91	86,34	0,00	86,34	€ 5.180,70
	Lotto 2	165,68	87,81	0,00	87,81	€ 5.268,50
	Lotto 3	120,96	64,11	0,00	64,11	€ 3.846,39
Stralcio D	Lotto 11	331,03	175,45	0,00	175,45	€ 10.526,83
Stralcio E	Lotto 8	161,99	85,86	0,00	85,86	€ 5.151,43
	Lotto 9	138,66	73,49	0,00	73,49	€ 4.409,51
	Lotto 10	43,26	22,93	0,00	22,93	€ 1.375,82
Totale		2.000,00	1.060,00	0,00	1.060,00	€ 63.600,00

È possibile convertire la monetizzazione in opere sia all'interno del PL sia all'esterno.

Cessioni minime stradali non monetizzabili come definito da proposta in variante alla scheda specifica dell'ATR05 nel DP: tali cessioni sebbene garantite non possono essere computate quali standard ai sensi del DM 1444/68 = mq 440,00.

5_ DIMENSIONAMENTO AREA DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E AGRICOLA PREVENTIVA

Ai sensi dell'art. 30.1 del PGT, riportato ai paragrafi precedenti, è calcolata applicando il parametro specifico del Valore agroforestale medio (b), secondo la seguente formula:

- Superficie coperta: 1.447,5 mq
- Valore agroforestale ATR 05: 3,05
- Area destinata a compensazione ecologica DA RICHIESTA PGT = $(1.447,5 \times 3,05) \times 50\%$
= 2.207,44 mq

Area destinata a compensazione ecologica DA PROGETTO

- VEDI PIANO PAESISTICO DI CONTESTO = 3.112 mq (Verificato > 2.207,44 mq)

6_ DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PERTINENZIALI

RESIDENZA: 1mq/10 mc di volume urbanistico e con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare con SL inferiore a mq. 60,00 e con un minimo di 2 posti auto ogni unità immobiliare con SL superiore a mq. 60,00.

Stralcio funzionale residenziale	SL di progetto (mq)	Volume edilizio virtuale (mc) (SL x Altezza urbanistica AU = 2,70 m)	Parcheggi minimi richiesti (mq)	Parcheggi di progetto (mq)
Stralcio A (Lotto 7)	466,48	1.259,50	125,95	146,03
Stralcio B (Lotti 4-5-6)	409,03	1.104,38	110,44	111,60
Stralcio C (Lotti 1-2-3)	449,55	1.213,79	121,38	132,68
Stralcio D (Lotto 11)	331,03	893,78	89,38	118,80
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	343,91	928,56	92,86	140,68
Totale	2.000,00	5.400,00	540,00	649,79

Stralcio funzionale residenziale	Unità immobiliare con SL inferiore a mq. 60,00 (n)	Unità immobiliare con SL superiore a mq. 60,00 (n)	Numero posti auto minimi richiesti (n)	Numero posti auto di progetto (n)
Stralcio A (Lotto 7)		4	8	9
Stralcio B (Lotti 4-5-6)		3	6	6
Stralcio C (Lotti 1-2-3)		3	6	6
Stralcio D (Lotto 11)		3	6	6
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	1	2	5	7
Totale			31	34

7_ SOTTOSERVIZI ESITENTI NELLA ZONA

Nei pressi dell'area oggetto di lottizzazione sono presenti i seguenti sottoservizi comunali indicati nella tavola delle urbanizzazioni di progetto, ai quali verrà richiesto l'allaccio e in parte il prolungamento delle reti distributive:

- tubazione acquedotto comunale
- tubazione fognatura comunale
- tubazione rete del teleriscaldamento
- linea energia elettrica e telefono

8_ VINCOLI

All'interno del Lotto 7 nell'ATR 05 sussistono i seguenti vincoli di natura ambientale.

- Aree rispetto di fiumi torrenti corsi d'acqua pubblici D.Lgs. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c)

9_CONCLUSIONI

Per quanto riportato in tale studio di inserimento urbanistico dell'ATR05, si considera soddisfatta la dotazione di standard minimi richiesti rispetto al dimensionamento richiesto: in generale **si ritiene il progetto conforme a quanto dettato dalla normativa di Piano di Governo del Territorio vigente.**

Non si riscontrano problematiche nella possibilità di aggancio alle reti di sottoservizi presenti sull'area o in adiacenza ad essa in quanto area già urbanizzata.

Il progettista
Arch. Luca Sajeva