

CAP. 15-bis - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ZONA MONTANA – SCHEDE GUIDA

Sono ambiti di trasformazione posti in zona di Erdona – Pra Riva – Masonacce e Pra Tagliata.

Si riprendono delle previsioni che nascono dalla lettura del PRG.

Detti lotti individuati in ambiti prettamente agricoli ma stralciati dalla normativa specifica agricola. L'edificazione non compete solo all'imprenditore agricolo, la capacità edificatoria è propria del lotto indirizzata esclusivamente a residenze turistiche di tipo non permanente.

Ad ogni lotto è attribuita una specifica volumetria che non varia rispetto all'estensione del lotto.

I lotti seguono una specifica numerazione prevista sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, in quanto alcuni lotti erano già edificabili nel PRG previgente (disciplinati dal PdR) ed altri sono disciplinati dal DdP in quanto ambiti di trasformazione in quanto individuati dal PGT.

Rispetto alla capacità edificatoria prevista dal PRG non si effettuano incrementi ma delocalizzazione di aree poste in aree non ritenute consone alla trasformazione per motivi di sicurezza idrogeologica.

Il frazionamento di un terreno non comporta l'aumento delle capacità edificatorie, così come nell'eventuale passaggio di proprietà parziale di un lotto, quindi che ha subito frazionamento, dovrà essere indicato a quale porzione, dei due che si sono generati, compete l'edificabilità.

Sono sempre da verificare le misure compensative/mitigative indicate nello studio di incidenza, oltre a prescrivere la valutazione di incidenza specifica al singolo intervento.

Indicazioni progettuali

I nuovi interventi di edificazione dovranno garantire:

- la correlazione dei tipi edilizi di origine rurale, edificazione su due piani, con rispetto delle proporzioni della misure in pianta (per lo più forme rettangolari), impiego della pietra e divieto tassativo delle finiture esterne con "intonaco a civile";
- serramenti in legno, vietato il simil-legno, gli oscuranti preferibilmente interni saranno costituiti da ante in legno, sono vietate le tapparelle;
- evitare la formazione di balconi e portici, che, comunque, non potranno avere sporto superiore a mt. 1.00, è vietato l'impiego di parapetti in legno prefabbricati

non tipici della zona, vietata la formazione di portici con tettucci così come le forme ad arco;

- prevedere coperture con struttura in legno e manto in ardesia o lastre di zinco-titanio, e sporti di gronda minimi (max mt 0.80 a copertura di terrazzi su altri fronti max cm 30 o meglio la sola pioda in sporgenza);
- sono ammesse proposte tipologiche moderne, purchè sia chiara la lettura di proporzioni e forme in sintonia con le costruzioni rurali dell'ambito alpino;
- non si ritengono idonee le case prefabbricate in legno in quanto non riscontrabili nelle tipologie locali.

Non è ammessa la realizzazione di vani accessori, (box autoveicoli o depositi attrezzi) alla residenza se non nel corpo principale. Non sono ammessi corpi pertinenziali esterni al fabbricato, neppure gli interrati.

Non sono ammesse recinzioni del lotto salvo piccole staccionata di protezione in zone con elevate pendenze. E' esclusa la realizzazione di muri di sostegno e/o di delimitazione della proprietà.

E' concessa la formazione di piccoli barbecue a ridosso di uno dei muri perimetrali, o muri di sostegno dei terreni in prossimità di case d'abitazione ma non la realizzazione di strutture a copertura del barbecue.

Il ripristino delle aree di scavo, sbancamento o alterate per la formazione del cantiere al termine dei lavori dovrà avvenire accuratamente rispettoso della naturalità del luogo circostante: evitare forti alterazioni dell'andamento naturale dei terreni e procedere all'inerbimento con l'impiego di sementi locali. Anche le essenze arboree o arbustive dovranno essere autoctone, non sono ammesse piante non locali.

I progetti sono da giudicare anche per la qualità estetica e per l'armonioso inserimento paesaggistico.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a valutazione della Commissione Paesaggio, anche se non ricadenti entro il vincolo della L.R. 42/2004. I pareri possono essere negati anche per fattori estetici e per mancanza di integrazione con il paesaggio circostante.

Gli interventi ricadenti nel Parco delle Orobie Valtellinesi dovranno rispettare la sua specifica normativa oltre a quanto sopra esposto.

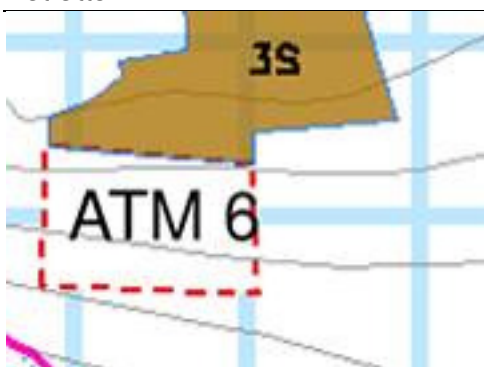
Qualsiasi intervento ricadenti in SIC e ZPS dovrà far riferimento, oltre a quanto esposto nei punti precedenti, a quanto riportato nel PPR, riprendendo l'art. 17 punto 2 del Titolo III, e riportato all'art.2.4 delle norme del Piano delle Regole.

Definizione lotti edificabili

Estratto 1

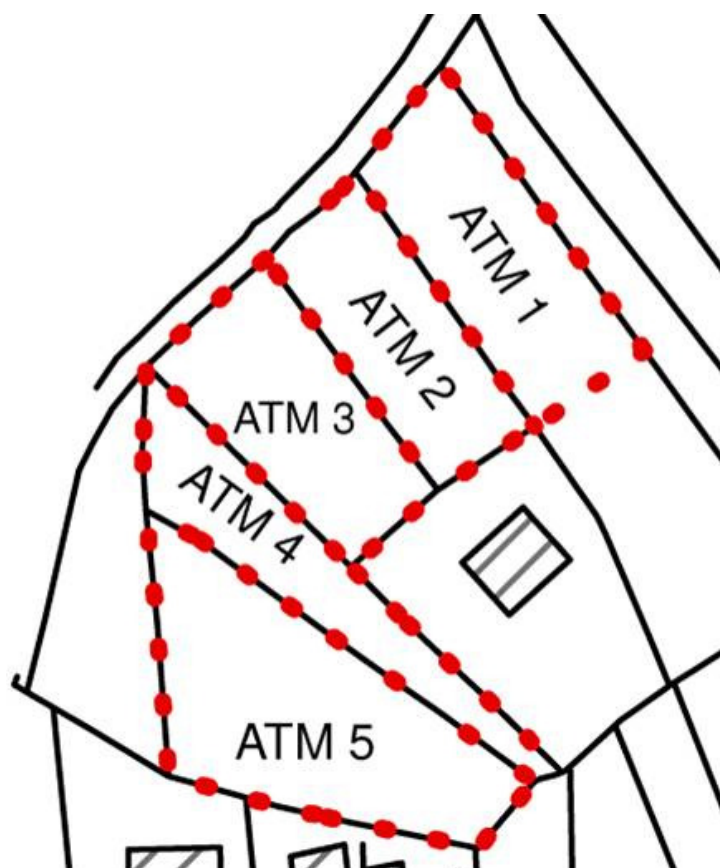


Estratto 2

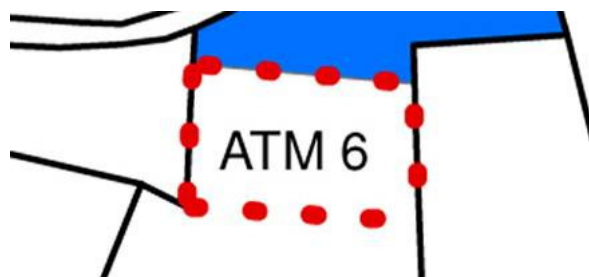


LEGENDA

- - - Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
- 1 – 2 – 3** Numero identificativo



Estratto 2



LEGENDA

- Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
- 1 – 2 - 3 Numero identificativo

I lotti sono denominati AMBITI DI TRASFORMAZIONE MONTANI - ATM

In località Erdona, sono individuati i seguenti ambiti

ATM 1
ATM 2
ATM 3
ATM 4
ATM 5
ATM 6

PRAMETRI URBANISTICI

Sono paragonabili ai lotti Binati previsti nel PdR art.17.3

Volumetria massima

per singolo lotto	mc	200	
Altezza massima:	mt	6.50	
Dc:	mt	5.00	o aderenza.
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	7.50	da strada carrabile
	Mt	5.00	da sentiero

Può essere richiesto Permesso di Costruire in forma separata e in tempi diversi fra i due lotti, in allegato alla prima domanda dovrà essere presentata convenzione fra i due lotti binati e sottoscritta dai rispettivi proprietari.

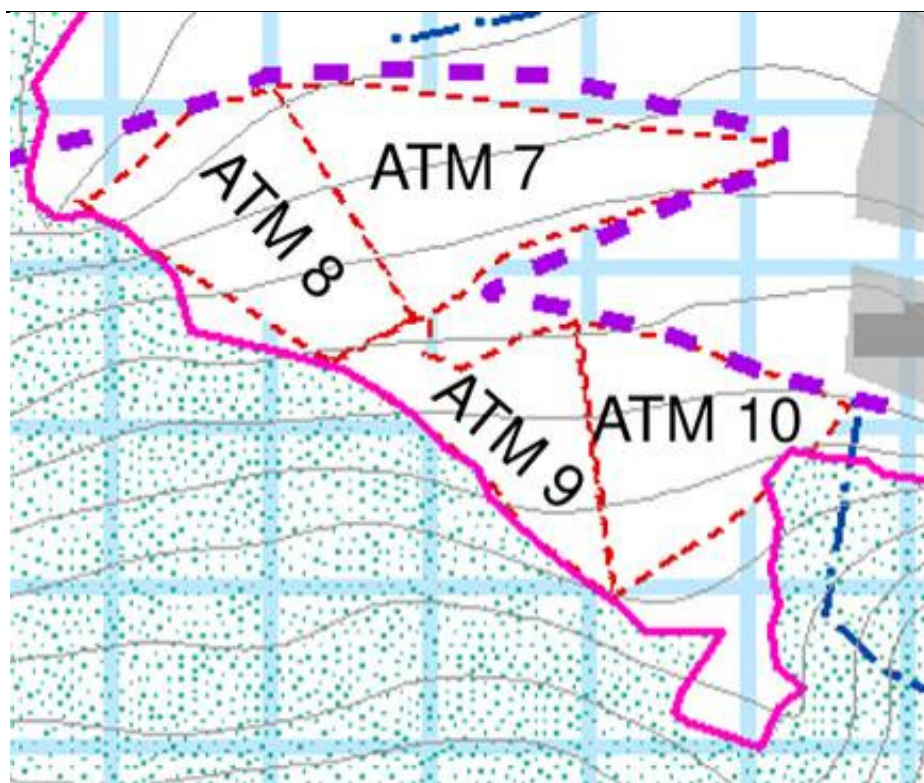
E' preferibile convenzione sull'insieme dei lotti da depositare con il primo permesso di costruire.

Nella convenzione deve essere chiaro il rapporto di servitù che si instaura, e il rispetto della scelta tipologica sia architettonica che edilizia delle costruzioni, proposte progettuali complessive.

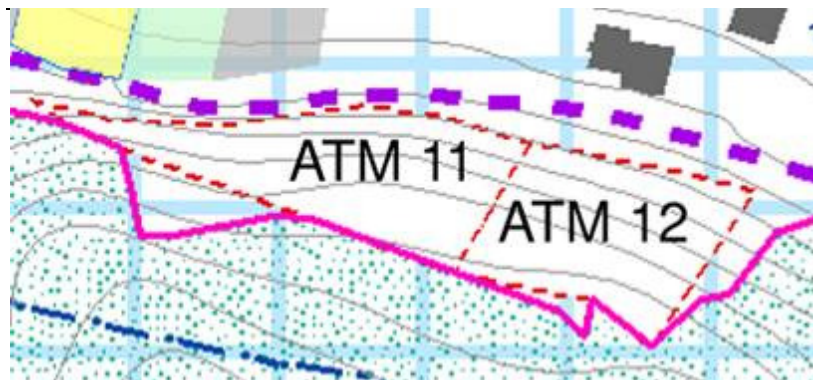
Ogni lotto dovrà garantire almeno due posti auto o monetizzare l'equivalente dell'opera da destinare all'ampliamento dell'area pubblica destinata a parcheggio in Erdona, a nord dei lotti medesimi, o alla realizzazione di altro servizio ritenuto più opportuno dall'amministrazione comunale, ma sempre localizzato in Erdona.

Definizione lotti edificabili

Estratto 1



Estratto 2



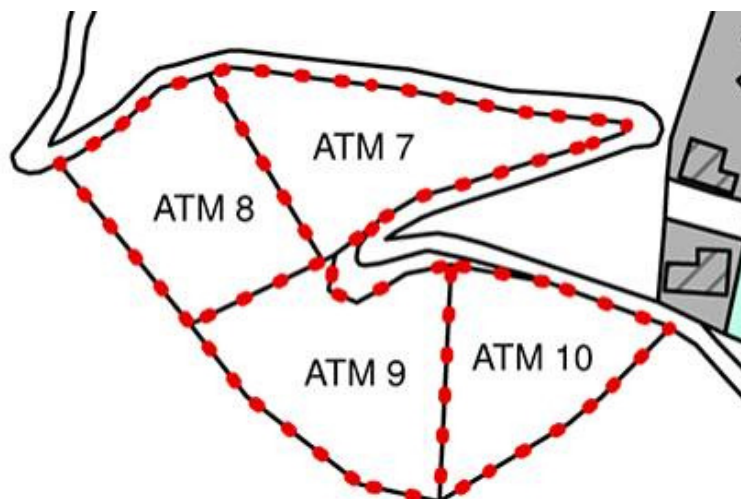
LEGENDA

- - - - - Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)
- 1 - 2 - 3** Numero identificativo
- Perimetro bosco

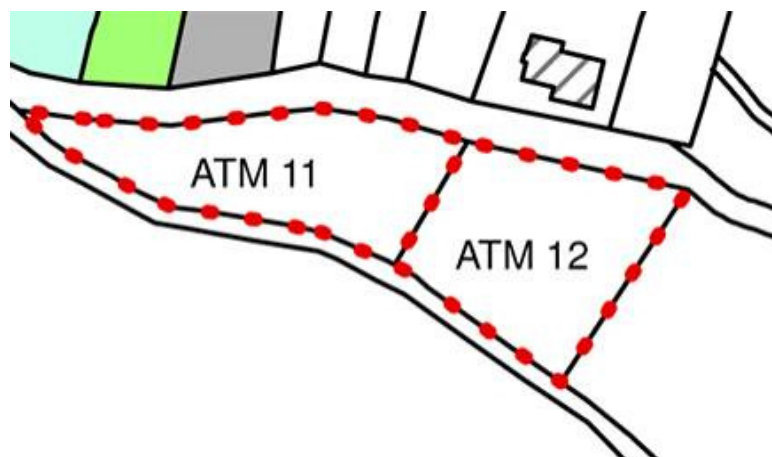
ATM – MASONACCE

Immagine non in scala – Estratti dalla tav. PdR 02c

Estratto 1



Estratto 1



LEGENDA

..... Perimetro Ambito Trasformazione Montano (ATM)

1 – 2 - 3 Numero identificativo

I lotti sono denominati AMBITI DI TRASFORMAZIONE MONTANI - ATM

In località Masonacce sono individuati i seguenti ambiti:

ATM 7

ATM 8

ATM 9

ATM 10

ATM 11

ATM 12

PRESCRIZIONI

Sulla tavola PdR 02c sono indicati i mappali soggetti a possibile trasformazione, è stato evidenziato l'intero mappale come Ambito di Trasformazione per non equivocare nella possibilità di realizzare una singola costruzione di mc. 200, l'edificazione andrà comunque prevista nella parte di lotto esterna al perimetro del bosco come indicato nella tavola PdR 02b

PRAMETRI URBANISTICI

Sono paragonabili ai lotti Singoli previsti nel PdR art.17.3

Volumetria massima:	mc	200	
Altezza massima:	mt	7.00	
Dc:	mt	5.00	
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	5.00	da strada
	mt	5.00	da sentiero

E' preferibile presentare convenzione sull'insieme dei lotti (per lo meno fra ATM 6-7 e fra ATM 8-9-10-11) da depositare con il primo permesso di costruire.

Ogni lotto dovrà garantire almeno due posti auto è preferibilmente l'individuazione di un'area comune a servizio di tutti i lotti o per lo meno per i due gruppi individuati.

La piazzuola dovrà avere dimensioni contenute con valutazione della minor incidenza nello sbancamento individuando la minor rottura della pendenza naturale del terreno.

E' consentito realizzare i manufatti di sostegno con l'impiego delle seguenti tecniche:

con $h < \text{mt. } 1.00$ in muratura con impiego di pietra locale

con $h > \text{mt. } 1.00$ con sistemi dell'ingegneria naturalistica

L'area dovrà evitare opere di pavimentazione in cls, asfalto o altro materiale non naturale, dovrà essere completamente permeabile.