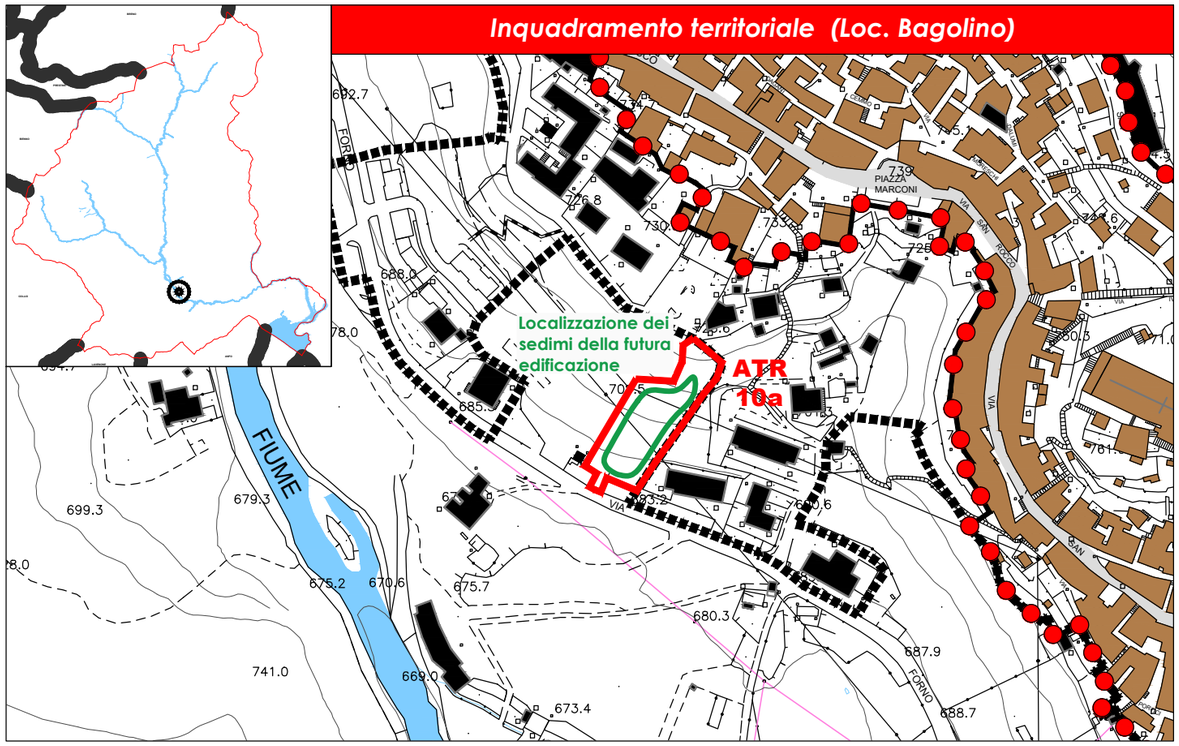
Ambito di Trasformazione Residenziale

ATR 10a

Inquadramento territoriale (Loc. Bagolino)



Vocazioni funzionali

	Specifica delle vocazioni funzionali	Assimibilità e limitazioni	Note
☑	RESIDENZIALE	*vocazione ammessa*	Per le specifiche relative alle destinazioni d'uso ammesse dalle vocazioni funzionali, vedasi allegato All_PR02
☑	TURISTICO	*compatibile con limitazioni*	
☑	DIREZIONALE	*compatibile con limitazioni*	
☑	COMMERCIALE	*compatibile con limitazioni*	
☑	PRODUTTIVO	*compatibile con limitazioni*	
☑	STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	*compatibile con limitazioni*	
☑	SERVIZI PUBBLICI	*compatibile con limitazioni*	
☐	AGRICOLO	*non ammissibile*	

Prescrizioni

Prescrizioni specifiche

- La localizzazione non è da ritenersi geometricamente vincolante in quanto l'artificio grafico ha la sola funzione di prescrivere una preferenza sostenibile dei futuri sedimi. Il P.A. declinerà le modalità di recepimento di detta indicazione di compatibilità morfo-paesistica.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste; detto programma sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- La superficie territoriale di riferimento relativa al comparto sarà quella catastale, in quanto la Superficie Territoriale riportata in tabella deriva dalla base utilizzata dalla Variante.
- Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Nel caso di distanza superiore ai 500 mt dalla principale rete fognaria, l'attuazione dell'intervento sarà subordinato alla realizzazione di uno specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate da servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto, con predisposizione e l'obbligo di futuro allaccio alla costruenda rete comunale con separazione delle acque scure e chiare. E' fatta salva la possibilità, per i proponenti dell'ambito della trasformazione, di allacciarsi comunque alla rete anche a distanze superiori ai 500 mt.
- L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005. Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel ***Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7*** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .
- La fase progettuale e realizzativa dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposta a specifica Valutazione d'Incidenza Ambientale (VIC) che consideri con particolare attenzione gli aspetti relativi agli scarichi idrici e alla loro destinazione nonché alla produzione di rumore, polveri ed emissione in atmosfera, da farsi preventivamente alle autorizzazioni di tipo edilizio, su cui si esprimerà l'Ente gestore dei Siti Rete Natura 2000 interessati (IT3120065 "Lago d'Idro" ed IT 3120120 "Bassa Valle del Chiese").
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla relazione geologica di fattibilità del sito e da uno studio previsionale di clima acustico.
- Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito della valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento Locale d'Igiene ne individui la necessità.

Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale

- L'attuazione dell'intervento sarà subordinata a preventivo Piano Paesistico di contesto finalizzato ad approfondire l'incidenza dell'intervento con gli elementi caratterizzanti il paesaggio o elementi puntuali di valore storico culturale.
- Dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde con le finalità di limitare la percezione dell'edificazione del territorio, ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste e favorire l'inserimento in un contesto ecologico coerente. Trattandosi di un'area ecotonale si dovrà favorire il più possibile la presenza micro corridoi ecologici mirati al passaggio di piccoli anfibi ed animali di piccola taglia. Si prevede il ripristino della superficie destinata a prato e la presenza di arbusti o siepi opportunamente selezionati tra essenze autoctone compatibili con il contesto.
- La progettazione dei nuovi fabbricati privilegiare l'architettura dei luoghi.
- Data la vicinanza al corso d'acqua il comparto dovrà prevedere una piantumazione di fascia alberata a tutela e rispetto.

Check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano

Fattibilità geologica	Reticolo idrografico	Inquadramento acustico	Reti tecnologiche	Valore agro-forestale
Classe 3	Non intercetta il reticolo idrico	Classe III: aree di tipo misto Classe IV: aree di intensa attività umana	Servito da reti tecnologiche	Valore agroforestale moderato

Componenti paesistiche interessate	Classe di sensibilità paesistica	Compatibilità territoriale	Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale	Strategie dell'intervento e Obiettivi
Parzialmente in Ambiti di elevato valore percettivo	Parzialmente in classe di sensibilità 3	Si	Esterno	Ridefinizione del rapporto tra spazi verdi ed edificati attraverso la creazione di edificati di frangia quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani.

Uso prevalente del suolo	Elementi di pregio ambientale/naturalistico	Classe di capacità d'uso del suolo
Prato permanente in assenza di specie arboree e arbustive	Rientra all'interno di elemento di secondo livello della RER	6

Parametri attuativi

Previsione ☐ Riconfermata da PGT ☑ Riconfermata da PGT con ridefinizione delle potenzialità insediative ☐ Nuova previsione

INDICI E PARAMETRI

Sup.Territoriale -mq-	Indice edif. territ. -mc/mq-	Volume max (h=3m) -mc-	SLP max derivata -volume/3mt-
1.890	0.75	1.418 (quota volumetrica 85% diretta 15% indiretta da diritti edificatori)	473

Destinazione prevista	Altezza max -mt-	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT	
Residenziale media densità	10,00	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani

Necessità standard -mq-	Stima dei servizi reperiti in loco -mq-
320	80

Tipologie abitative consentite

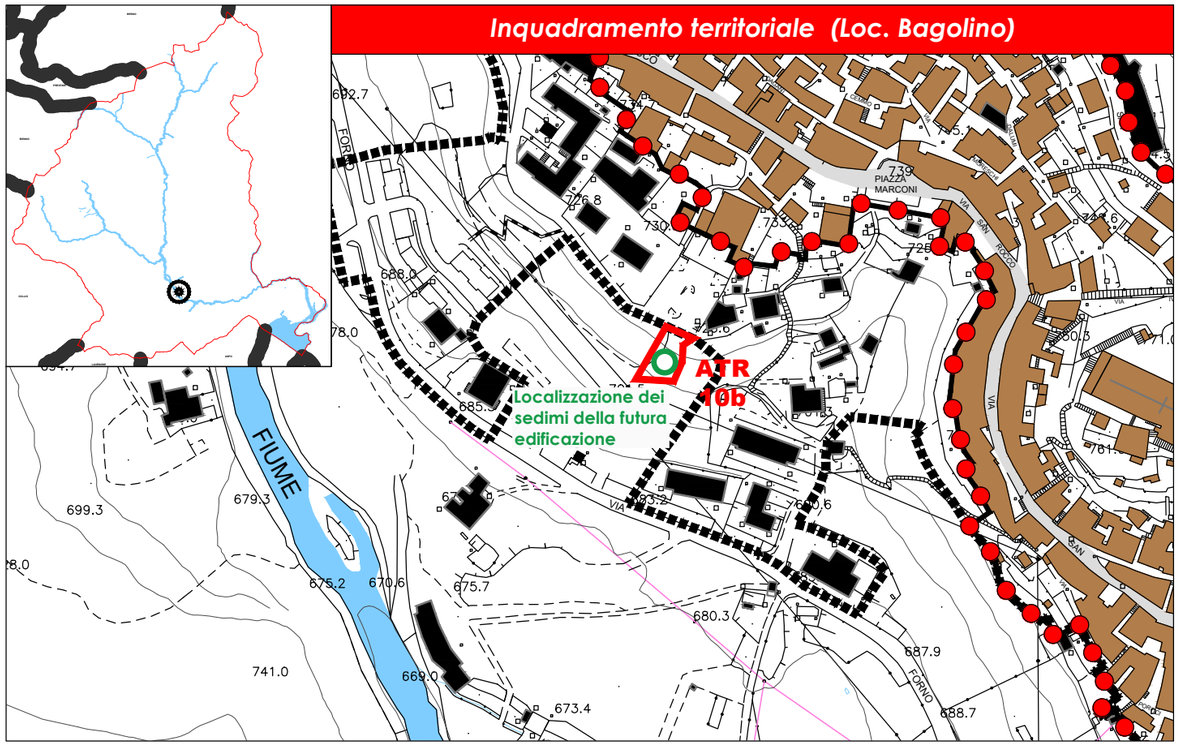
- ☑ Singola
- ☑ Bi/Trifamiliari
- ☐ Schiera

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

Ambito di Trasformazione Residenziale

ATR 10b

Inquadramento territoriale (Loc. Bagolino)



Check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano

Fattibilità geologica	Reticolo idrografico	Inquadramento acustico	Reti tecnologiche	Valore agro-forestale
Classe 3	Non intercetta il reticolo idrico	Classe III: aree di tipo misto Classe IV: aree di intensa attività umana	Servito da reti tecnologiche	Valore agroforestale moderato

Componenti paesistiche interessate	Classe di sensibilità paesistica	Compatibilità territoriale	Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale	Strategie dell'intervento e Obiettivi
Parzialmente in Ambiti di elevato valore percettivo	Parzialmente in classe di sensibilità 3	Si	Esterno	Ridefinizione del rapporto tra spazi verdi ed edificati attraverso la creazione di edificati di frangia quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani.

Uso prevalente del suolo	Elementi di pregio ambientale/naturalistico	Classe di capacità d'uso del suolo
Prato permanente in assenza di specie arboree e arbustive	Rientra all'interno di elemento di secondo livello della RER	6

Parametri attuativi

Previsione

☐ Riconfermata da PGT ☑ Riconfermata da PGT con ridefinizione delle potenzialità insediative ☐ Nuova previsione

INDICI E PARAMETRI

Sup.Territoriale -mq-	Indice edif. territ. -mc/mq-	Volume max (h=3m) -mc-	SLP max derivata -volume/3mt-
356	0.75	266 (quota volumetrica 85% diretta 15% indiretta da diritti edificatori)	89

Destinazione prevista	Altezza max -mt-	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT	
Residenziale media densità	10,00	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani

Necessità standard -mq-	Stima dei servizi reperiti in loco -mq-
80	20

Tipologie abitative consentite

- ☑ Singola
- ☑ Bi/Trifamiliari
- ☐ Schiera

Vocazioni funzionali

	Specifica delle vocazioni funzionali	Assimibilità e limitazioni	Note
☑	RESIDENZIALE	*vocazione ammessa*	Per le specifiche relative alle destinazioni d'uso ammesse dalle vocazioni funzionali, vedasi allegato All_PR02
☑	TURISTICO	*compatibile con limitazioni*	
☑	DIREZIONALE	*compatibile con limitazioni*	
☑	COMMERCIALE	*compatibile con limitazioni*	
☑	PRODUTTIVO	*compatibile con limitazioni*	
☑	STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	*compatibile con limitazioni*	
☑	SERVIZI PUBBLICI	*compatibile con limitazioni*	
☐	AGRICOLO	*non ammissibile*	

Prescrizioni

Prescrizioni specifiche

- La localizzazione non è da ritenersi geometricamente vincolante in quanto l'artificio grafico ha la sola funzione di prescrivere una preferenza sostenibile dei futuri sedimi. Il P.A. declinerà le modalità di recepimento di detta indicazione di compatibilità morfo-paesistica.
- La predisposizione del progetto relativo all'attuazione del comparto in oggetto è da istruirsi rigorosamente sulla base di un dettagliato cronoprogramma dell'intervento in cui si definiranno anche le modalità temporali delle opere di urbanizzazione previste; detto programma sarà parte integrante della convenzione urbanistica.
- La superficie territoriale di riferimento relativa al comparto sarà quella catastale, in quanto la Superficie Territoriale riportata in tabella deriva dalla base utilizzata dalla Variante.
- Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta.
- L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per 10 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- Nel caso di distanza superiore ai 500 mt dalla principale rete fognaria, l'attuazione dell'intervento sarà subordinato alla realizzazione di uno specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate da servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto, con predisposizione e l'obbligo di futuro allaccio alla costruenda rete comunale con separazione delle acque scure e chiare. E' fatta salva la possibilità, per i proponenti dell'ambito della trasformazione, di allacciarsi comunque alla rete anche a distanze superiori ai 500 mt.
- L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005. Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel ***Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7*** pubblicato sul Supplemento n. 48 -BURL del 27.11.2017 e s.m.i. .
- La fase progettuale e realizzativa dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposta a specifica Valutazione d'Incidenza Ambientale (VIC) che consideri con particolare attenzione gli aspetti relativi agli scarichi idrici e alla loro destinazione nonché alla produzione di rumore, polveri ed emissione in atmosfera, da farsi preventivamente alle autorizzazioni di tipo edilizio, su cui si esprimerà l'Ente gestore dei Siti Rete Natura 2000 interessati (IT3120065 "Lago d'Idro" ed IT 3120120 "Bassa Valle del Chiese").
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla relazione geologica di fattibilità del sito e da uno studio previsionale di clima acustico.
- Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito della valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento Locale d'Igiene ne individui la necessità.

Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale

- L'attuazione dell'intervento sarà subordinata a preventivo Piano Paesistico di contesto finalizzato ad approfondire l'incidenza dell'intervento con gli elementi caratterizzanti il paesaggio o elementi puntuali di valore storico culturale.
- Dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde con le finalità di limitare la percezione dell'edificazione del territorio, ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste e favorire l'inserimento in un contesto ecologico coerente. Trattandosi di un'area ecotonale si dovrà favorire il più possibile la presenza micro corridoi ecologici mirati al passaggio di piccoli anfibi ed animali di piccola taglia. Si prevede il ripristino della superficie destinata a prato e la presenza di arbusti o siepi opportunamente selezionati tra essenze autoctone compatibili con il contesto.
- La progettazione dei nuovi fabbricati privilegiare l'architettura dei luoghi.
- Data la vicinanza al corso d'acqua il comparto dovrà prevedere una piantumazione di fascia alberata a tutela e rispetto.

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche