



COMUNE DI MARMENTINO

Provincia di Brescia

PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12

Documento di Piano

Obiettivi di sviluppo

Ambiti di Trasformazione

Quadro

Tipo di documento

Scala grafica

Fase

A

Ae

C

Ce

P

g

03

A

PROGETTISTA

Arch. Alessandro Anelotti



CONSULENTI

Dott. Geol. Mauro Zubani

Dott. Davide Gerevini

Il Sindaco - Medaglia Ilario

Il Responsabile del Procedimento - Arch. Valgiovio Saverio

Il Segretario -

Adottato con delibera del C.C. n. 4 del 25 gennaio 2019

Approvato con delibera del C.C. n.del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n.del.....



INTRODUZIONE

Il Documento di Piano (di seguito DdP) del Comune di Marmentino individua sul territorio comunale complessivamente sei Ambiti di Trasformazione (di seguito AdT).

Le previsioni di carattere insediativo del documento sono caratterizzate da una prevalenza della destinazione d'uso esclusivamente produttiva, che caratterizza due AdT. Per gli altri quattro AdT del DdP si prevedono: in due casi più destinazioni d'uso, in un caso la destinazione esclusivamente residenziale ed in un caso la destinazione esclusivamente ricettiva.

Appare opportuno segnalare che, oltre ai due comparti edificatori a destinazione produttiva del DdP, la zona artigianale-industriale esistente nella zona ad ovest della frazione di Ville è stata confermata nella sua attuale conformazione nel Piano delle Regole (di seguito PdR). A ridosso di tale comparto, nella sua porzione nord ovest, sono state individuate due piccole aree destinate al possibile ampliamento delle strutture già insediate; tali ambiti sono stati classificati, all'interno del PdR, come *produttivi soggetti a normativa particolareggiata*.

I sei AdT sono stati segnalati anche all'interno del PdR e del Piano dei Servizi (di seguito PdS) al solo fine di facilitarne l'individuazione nel contesto territoriale, non avendo gli stessi valenza conformativa sulle proprietà fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico di attuazione delle previsioni come di seguito indicate puntualmente.

Negli elaborati del DdP, gli AdT sono stati indicati con apposita campitura e sono facilmente distinguibili attraverso una numerazione progressiva di riferimento, che consente un immediato rinvio alle schede contenute nel presente elaborato.

Ciascuna scheda, a sua volta, contiene indicazioni, precisazioni, dati e prescrizioni specifiche e puntuali con validità di Normativa Tecnica di Governo del Territorio (di seguito NTGT) nelle quali è contenuto specifico rinvio alle presenti schede. Tali indicazioni prescrittive, con particolare riferimento al paragrafo *Parametri urbanistici ed edificatori*, devono essere lette ed interpretate alla luce dei contenuti della Parte terza delle NTGT.

Il presente elaborato è suddiviso in due parti: una prima a carattere generale con effetti diretti su tutti gli AdT ed una seconda a carattere analitico per ciascuno di essi.

La prima parte comprende due paragrafi:

- **modalità operative** (in cui sono stabilite le necessarie verifiche preventive alla stesura della pianificazione attuativa e alla elaborazione dei progetti) e **prescrizioni e norme generali** (con le quali si danno precise indicazioni per la fase esecutiva in considerazione delle principali indicazioni degli enti e dei soggetti coinvolti nella pianificazione);
- **compensazioni ambientali** (in cui sono descritti gli accorgimenti prescrittivi da mettere in atto nella realizzazione delle previsioni edificatorie inerenti la minimizzazione degli impatti ambientali connessi).

La seconda parte è costituita dalle schede di tutti gli AdT del DdP.

Le schede sono precedute da una breve introduzione in cui si forniscono indicazioni a carattere generale sulle modalità con cui verranno effettuate le **valutazioni del valore agricolo** ed individuate le **ricadute sul sistema agricolo e rurale**.

La scheda di ciascun AdT risulta costituita da diverse pagine contenenti descrizioni, calcoli e prescrizioni contenenti:

- un'approfondita contestualizzazione del comparto rispetto al territorio comunale e circostante;
- un confronto con i principali elaborati del Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT);
- specificazioni di dettaglio a carattere descrittivo e prescrittivo.

Per la contestualizzazione territoriale vengono utilizzate l'ortofotografia e la cartografia aereo fotogrammetrica, fornite dalla Comunità Montana di Valle Trompia a seguito del volo dell'anno 2009, la cartografia catastale, fornita dal Polo Catastale di Valle Trompia, i rilievi fotografici effettuati dagli estensori, ecc.

Il confronto con le principali componenti di analisi e sintesi presenti all'interno della documentazione del PGT avviene attraverso estratti in cui ogni AdT viene analizzato e commentato. Le immagini riportano gli ambiti all'interno delle principali elaborazioni del PdR e del PdS, nelle rappresentazioni del sistema dei vincoli ed in quello delle classi di fattibilità geologica per le azioni di piano, nella tavola di classificazione delle sensibilità paesistiche ed in quella della rete ecologica comunale.

La terza sezione di ogni scheda è caratterizzata da una preponderante componente testuale che non esclude comunque estratti e/o immagini di supporto, suddivisa in quattro paragrafi così denominati:

- **Previsioni edificatorie**, in cui sono descritte analiticamente le previsioni edificatorie che il PGT attribuisce all'AdT; tale descrizione viene effettuata attraverso una serie di sotto capitoli che sono illustrati di seguito;
- **Prescrizioni insediative**, in cui si delineano le più significative e rilevanti indicazioni insediative, a carattere vincolante, che devono essere osservate nella progettazione e realizzazione delle previsioni dell'AdT;
- **Mitigazioni e compensazioni**, in cui sono assegnate le linee guida prescrittive inerenti le azioni mitigative e compensative che devono essere garantite per ciascun intervento previsto nell'AdT;
- **Specifiche agronomiche**, in cui sono tabellate le principali indicazioni derivanti dalla *Componente agronomica* del DdP.

Come anticipato, il paragrafo dedicato alle *previsioni edificatorie* è a sua volta composto, oltre che da una breve premessa, da quattro sotto capitoli così denominati:

- **Parametri urbanistici ed edificatori**, in cui sono determinati i principali parametri edilizi in relazione ai quali deve essere effettuata la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi edificatori dell'Ambito;
- **Funzioni insediative**, in cui sono descritte, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le destinazioni d'uso non ammesse all'interno dell'Ambito;
- **Obiettivi prescrittivi**, in cui sono riassunti gli obiettivi insediativi prescrittivi da perseguire per la progettazione e realizzazione delle previsioni dell'Ambito;
- **Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**, in cui sono determinate le superfici minime di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da reperire all'interno dell'Ambito nonché la descrizione di dettaglio degli interventi urbanizzativi ed infrastrutturali con eventuali prescrizioni e precisazioni di dettaglio.

PARTE PRIMA

Modalità operative - Prescrizioni e norme generali

L'edificabilità concessa deve essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'AdT, indipendentemente dalla destinazione d'uso stabilito dal progetto urbanistico di dettaglio, esclusivamente attraverso la redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

L'impianto urbanistico generale di ciascun AdT deve essere realizzato nel rispetto delle disposizioni, a carattere generale, contenute nel paragrafo *Compensazioni ambientali* della parte prima nonché in quelle specifiche per ciascun Ambito, nei paragrafi *Previsioni edificatorie* e *Mitigazioni e compensazioni* della parte seconda del presente elaborato.

Durante la redazione del progetto di piano attuativo e dei successivi approfondimenti di natura edilizia si deve:

1. rispettare i limiti imposti dalla eventuale presenza di aree catalogate quali *Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni* nella tavola *Classi di fattibilità per le azioni di Piano* della *Componente geologica, idrogeologica e sismica* del territorio comunale come, non prevedendo in dette aree alcun tipo di edificazione, manufatti e/o trasformazione dei suoli secondo le indicazioni puntuali di cui alla specifica normativa di settore;
2. applicare correttamente la delibera di giunta regionale 10 aprile 2003, n. VII/12693, qualora vi siano porzioni dell'ambito ricadenti nell'area di salvaguardia di pozzi o di opere di captazione dell'acquedotto pubblico;
3. applicare correttamente la Normativa di Polizia Idraulica, come individuata nello studio del reticolo idraulico redatto ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 integrata con DGR 1 agosto 2003, n. 7/13950. Per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda ai contenuti della comunicazione STER Brescia prot. n. ADO7.2007.006732 del 13 giugno 2007 in cui si precisa che:
 - per tutti i corsi d'acqua naturali sia del Reticolo Idrico Principale (di seguito RIP) sia del Reticolo Idrico Minore (di seguito RIM), vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
 - per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irriguo o destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc..), non vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 dato che di questi è responsabile, in regime "privatistico", il concessionario delle acque (ex R.D. 1775/1933) fino alla scadenza della concessione di derivazione;
4. subordinare l'attuazione di ciascun AdT all'integrale rispetto delle specifiche prescrizioni previste dal Rapporto Ambientale della VAS del DdP;
5. predisporre un piano paesistico, con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - giusto rapporto tra ambito edificato esistente ed il progetto di espansione;
 - assonanza tipologica e morfologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - adeguate opere di mitigazione degli effetti.

Tale approfondimento paesistico deve essere valutato da parte della CcP, il cui parere risulta vincolante nell'ipotesi di modifica delle prescrizioni fissate per ciascun AdT dal DdP. Lo studio paesistico deve essere integrato con la creazione di un modello tridimensionale del terreno e degli edifici circostanti, fino a giungere alle principali percorrenze pubbliche, che consenta di verificare le ipotesi progettuali di ciascun AdT. Il modello deve consentire, anche su richiesta dell'Ufficio tecnico o della CcP, adeguate verifiche sulle possibili occlusioni di visuali, sulla percepibilità dell'intervento dalle pubbliche percorrenze, pedonali e

carrabili, nonché dagli spazi pubblici, sull'impatto complessivo degli interventi anche da punti visuali lontani, ecc. Tale soluzione permette di evitare la redazione di foto-simulazioni spesso non realistiche e certamente non controllabili;

6. ottenere l'autorizzazione alla trasformazione di eventuali superfici boscate presenti all'interno AdT, ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31. Fino all'approvazione del PIF vige comunque il divieto alla trasformazione del bosco d'alto fusto, fatta eccezione per le opere di cui all'articolo 43, comma 4 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31;
7. documentare, ai sensi dell'articolo 83 delle NTA del PTCP di Brescia, l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola;
8. adeguare il Piano di Utilizzazione Agronomica (di seguito PUA) qualora anche solo una parte dell'AdT risulti inserito in uno di questi. La superficie che risulterebbe sottratta allo spandimento dei reflui zootecnici, deve essere compensata e le aziende agricole che non possono più usufruirne, devono procedere all'adeguamento dei propri PUA;
9. tenere conto, per gli interventi a destinazione residenziale e/o commerciale-terziaria, della eventuale presenza di allevamenti esistenti e garantire il rispetto delle distanze minime fissate dal capitolo X del titolo III del RLI. Resta comunque salva la necessità di verifica della effettiva presenza degli allevamenti censiti dal servizio veterinario dell'ASL competente, nonché la possibilità di riduzione delle fasce stesse attraverso specifica procedura prevista per legge;
10. prevedere, per ogni AdT limitrofo ad ambiti agricoli del PdR, opere a verde di mitigazione degli effetti dei previsti interventi, tese a disegnare il confine tra il paesaggio urbano e quello rurale;
11. acquisire uno specifico parere da parte dell'ente gestore del servizio fognature relativamente alle modalità di collegamento, degli edifici di futura realizzazione, alla rete di raccolta e smaltimento dei reflui urbani. Il progetto fognario da presentare all'ente gestore deve fornire precise indicazioni in merito ai sistemi di trattamento locale delle acque reflue. In assenza di parere positivo non si può procedere all'adozione del piano attuativo. Tale parere, preliminare alla pianificazione attuativa, deve essere confermato anche nella fase di ottenimento dei singoli titoli abilitativi con la presentazione di un progetto di dettaglio esecutivo della rete fognaria; in caso di parere negativo non possono essere rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione delle previsioni edificatorie.

Restano salve ulteriori specifiche e puntualizzazioni riportate in ciascun AdT.

L'attuazione delle previsioni di ciascun AdT, come definite a seguito dell'approvazione del citato piano attuativo di iniziativa privata, deve avvenire nel rispetto della specifica convenzione urbanistica che i proponenti sono obbligati a sottoscrivere con il Comune. All'interno di tale convenzione urbanistica si deve stabilire imprescindibilmente anche:

- la cessione a titolo gratuito di adeguate superfici da destinare alla realizzazione di opere d'urbanizzazione primaria dell'Ambito nonché a contribuire all'integrazione dei servizi generali per la collettività secondo quanto previsto dal PdS e quanto puntualmente indicato nella scheda di ciascun AdT. Le opere di urbanizzazione individuate nella scheda sono prioritarie e prescrittive;
- il progetto delle opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative, anche extra-comparto, da cedere al Comune, e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria deve:
 - essere autorizzato attraverso titoli abilitativi che consentano un controllo diretto da parte dell'Amministrazione Comunale. Per tale ragione è fatto espresso divieto per qualunque forma di titolo abilitativo, comunque denominato (attualmente DIA, SCIA, ecc.), che non consenta l'esercizio del controllo diretto sulle previsioni progettuali;

- essere redatto con livelli di dettaglio e approfondimenti analoghi alla progettazione definitiva e/o esecutiva delle opere pubbliche, anche in parziale deroga alla documentazione prevista dal regolamento attuativo del codice degli appalti per tali livelli di progettazione;
- la realizzazione delle opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative, anche extra-comparto, da cedere al Comune e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria deve avvenire in maniera tale che sia consentito un costante e continuo controllo da parte dei competenti uffici comunali. Tali attività devono essere completate entro e non oltre il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica e comunque prima della reale utilizzazione degli edifici realizzabili, anche solo parziale;
- la cessione gratuita delle aree individuate dal piano attuativo come *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*. Tali superfici devono essere costituite da un unico mappale, da ottenersi attraverso apposite procedure catastali, tenendo comunque separate le porzioni destinate alla viabilità comunale; l'unica eccezione all'indicazione prescrittiva di accorpamento è la mancanza di contiguità fisica dei mappali;
- le eventuali monetizzazioni per le aree da destinare ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* non reperite all'interno dell'Ambito al momento della stipula della convenzione urbanistica, fatto salvo il rispetto di eventuali indicazioni prescrittive contenute nella scheda di ciascun AdT.

Nell'ipotesi in cui il Comune o qualsiasi altro soggetto, pubblico o privato, realizzi le opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative nonché gli specifici interventi individuati all'interno della scheda di ciascun comparto edificatorio prima della presentazione dei prescritti piani attuativi, i proprietari proponenti l'intervento non sono esonerati dagli impegni previsti. Tali soggetti devono concordare con il Comune interventi di carattere e costi analoghi a quelli previsti, in maniera tale che le previste infrastrutturazioni del territorio restino salvaguardate, anche se diversamente localizzate.

Compensazioni ambientali

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione deve porre particolare attenzione a tutti gli aspetti che concorrono al mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti nel territorio. A tal fine la progettazione urbanistica di dettaglio ed i successivi approfondimenti di livello progettuale devono svilupparsi con la finalità di partecipare alla riduzione del consumo energetico degli edifici, al miglioramento del comfort termigrometrico e del benessere acustico interno, alla riduzione dei consumi idrici, alla diminuzione dei reflui urbani ed al miglioramento dell'inserimento paesaggistico nell'ambiente, ecc.

Di seguito si elencano le modalità prescrittive attraverso cui raggiungere gli obiettivi sopra richiamati.

1. Miglioramento del posizionamento degli edifici e della loro esposizione rispetto all'asse eliotermico

- 1.1 L'asse principale degli edifici di nuova realizzazione deve seguire la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45°, assicurando il minimo ombreggiamento agli edifici limitrofi anche nelle peggiori condizioni stagionali. Tale prescrizione può essere derogata solamente in relazione a specifiche condizioni orografiche e altimetriche che ne impediscano l'attuazione.
- 1.2 Le principali aperture, sia funzionalmente sia dimensionalmente, devono essere rivolte a sud, mentre sui restanti lati devono essere ridotte alla dimensione minima indispensabile prevista dal regolamento d'igiene. Il controllo dell'apporto solare dovuto alle aperture deve essere realizzato attraverso sistemi di schermature o attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata. Le superfici finestrate, comunque esposte, devono essere dotate almeno di doppi vetri con camera contenente gas a bassa conduttività. Le facciate a ovest possono anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.
- 1.3 All'interno delle nuove costruzioni, ponendo attenzione al rispetto delle distanze tra gli edifici e all'altezza massima consentita, devono essere garantite condizioni accettabili di illuminazione anche se esposte a nord o di minor altezza ed eventuali dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

2. Riduzione delle emissioni di anidride carbonica attraverso interventi di isolamento degli edifici, qualità degli impianti e produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili

- 2.1 Le disposizioni normative a livello nazionale prevedono che i nuovi edifici o i recuperi di quelli eventualmente esistenti, a partire dal 1 gennaio 2017, debbano garantire l'ottenimento, attraverso energia prodotta da fonti rinnovabili che non producano esclusivamente energia elettrica, delle seguenti quantità:
 - 100,00 % dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria;
 - 50,00 % dei consumi previsti per riscaldamento e raffrescamento.Si precisa che la copertura con fonti rinnovabili del 50,00 % dei consumi per acqua calda sanitaria risulta prescrittivo ai sensi della delibera di giunta regionale 22 dicembre 2008, n. 8745 mentre l'ulteriore 50,00 % di tali consumi unitamente a quelli per il riscaldamento ed il raffrescamento risulta previsto dall'allegato 3, comma 1, lettera c del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 con percentuali progressivamente maggiori fino al 1 gennaio 2017, quando le quote sopra indicate risulteranno obbligatorie. I nuovi edifici o i recuperi di quelli esistenti devono rispettare in ogni caso le disposizioni vigenti al momento di realizzazione dei singoli interventi e possibilmente migliorarle.
- 2.2 Eventuali pannelli solari devono essere installati su tetti piani, sulle falde delle coperture (preferibilmente con colorazioni compatibili con il manto di copertura) ovvero sulle facciate esposte a sud o sud-ovest, fatte

salve le zone sottoposte a vincolo paesaggistico. L'impianto deve essere integrato nella copertura ed eventuali serbatoi d'accumulo devono necessariamente essere posti all'interno degli edifici, indipendentemente dalla tipologia di copertura. Nel caso in cui i pannelli siano posti su coperture piane devono essere nascosti rispetto al piano stradale evitando l'ombreggiamento tra gli elementi.

- 2.3 Tutte le strutture di tamponamento degli edifici devono avere valori massimi di trasmittanza termica almeno rispondenti alle disposizioni normative vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, se non superiori. Inoltre tutti i pacchetti di isolamento termico, orizzontale e verticale, devono essere perfettamente corrispondenti alle previsioni-prescrizioni degli elaborati effettuati ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 ed all'Allegato E del decreto Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59;
- 2.4 L'impianto di riscaldamento può essere alimentato con impianti di micro-cogenerazione a gas, con pompe di calore, con impianti di condizionamento a gas con refrigeratore ad assorbimento, ecc.... E' obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui si utilizzi gas naturale. Nel caso di edifici plurifamiliari dotati di impianto centralizzato di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di contabilizzatori individuali del calore che garantiscano la puntuale ripartizione delle spese in base ai consumi reali.
- 2.5 E' in ogni caso obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, tenendo in considerazione anche la possibile presenza di apporti gratuiti.
Per il riscaldamento e/o il raffrescamento, si consiglia l'impiego di pannelli radianti a pavimento, soffitto o parete
- 2.6 Al fine di garantire un corretto comfort termoigrometrico ed evitare ristagno di odori e vapori, tutte le cucine o angoli cottura devono essere dotati di apposita canalizzazione per l'estrazione e l'allontanamento, fino a livello della copertura, degli odori e dei vapori.
- 2.7 Si consiglia la previsione di serre e/o sistemi di captazione per lo sfruttamento di energia solare passiva integrate nell'organismo edilizio, valorizzandolo e riducendone i consumi di combustibile secondo calcoli energetici analitici. Ciascuna serra deve avere le seguenti caratteristiche:
- essere composta da serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado funzionale;
 - avere elementi trasparenti in vetro temprato di spessore > 5,00 mm;
 - essere adiacente ad un ambiente con parete priva di serramenti apribili così da impedirne la trasformazione in un unico vano;
 - avere una profondità massima pari a 1,00 m;
 - essere dotata di un accesso dall'esterno o da uno spazio comune;
 - essere antistante locali che possiedono una autonoma apertura verso l'esterno che ne garantisca una corretta ventilazione;
 - essere dotata di schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento.

3. Riduzione dei consumi idrici e qualificazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua

- 3.1 Per contenere i consumi idrici si deve porre particolare attenzione alla progettazione e realizzazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua. L'impianto deve essere dimensionato per soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, ma in particolare si deve controllare la temperatura di erogazione dell'acqua calda per limitare da un lato i consumi energetici e garantire dall'altro adeguati livelli d'igienicità nel rispetto delle normative vigenti.
- 3.2 Se l'acqua proviene da acquedotto pubblico si devono rispettare le norme previste dall'Ente erogatore realizzando l'allaccio in maniera tale da evitare possibili contaminazioni e consentendo l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi. Per evitare possibili contaminazioni, le condotte di acqua potabile devono

essere poste ad almeno 0,50 m sopra fognoli, pozzetti o tubature fognarie e collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, dotato di pozzetti di ispezione.

- 3.3 Nel caso di approvvigionamento autonomo, in assenza di acquedotto pubblico, si devono conoscere le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda, nonché l'eventuale connessione con altre falde. L'approvvigionamento deve garantire la protezione delle falde attraversate e la tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte. L'emungimento deve essere necessariamente preceduto da apposita autorizzazione da parte dell'autorità competente, come stabilita dalle disposizioni normative vigenti al momento della richiesta, e seguendo tutte le eventuali prescrizioni previste nell'atto autorizzativo.
- 3.4 E' obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE, così da garantire la ripartizione dei costi in base ai consumi reali.
- 3.5 Per ridurre il consumo di acqua potabile è obbligatorio:
- 3.5.1 installare per ciascun rubinetto con cui si effettua il prelievo dell'acqua calda e fredda di aeratori che garantiscano un consumo non superiore a 10,00 l/min con una pressione di 3,00 bar;
 - 3.5.2 installare dispositivi di regolazione del flusso delle cassette di scarico dei gabinetti comandabili manualmente, la cui regolazione prima dello scarico è di almeno due diversi volumi: il primo compreso tra 7,00 l e 12,00 l, il secondo compreso tra 5,00 l e 7,00 l;
 - 3.5.3 recuperare le acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e dalle superfici impermeabili del lotto, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e passaggi, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte) e per usi tecnologici come ad esempio gli impianti di climatizzazione. Risulta pertanto prescrittivo dotare ciascuna unità immobiliare di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1,00 mc ogni 30,00 mq di slp.
- 3.6 Appare opportuno auspicare il recupero di almeno il 70% delle acque grigie provenienti da lavatrici, lavandini, vasche e docce per alimentare le cassette di scarico. In tal caso si deve realizzare una apposita rete duale dotata di tutti gli accorgimenti tecnici necessari per un buon funzionamento ed una elevata efficienza.

4. Depurazione e trattamento dei reflui urbani da conferire nella pubblica fognatura

- 4.1 In attesa del completamento del sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale, i nuovi ambiti di trasformazione devono dotarsi di sistemi locali di trattamento, da dimensionare opportunamente in funzione del carico atteso sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato 17 alla Relazione Generale del PTUA della Regione Lombardia per scarichi di pochi abitanti equivalenti (ad esempio impiegando vasche settiche o fosse Imhoff). I sistemi previsti devono comunque essere preceduti da un sistema di degrassatura e seguiti da un trattamento di raffinamento ulteriore, quali dischi biologici o filtri percolatori. Sono in ogni caso vietati gli smaltimenti per sub-irrigazione.
- 4.2 In seguito al completamento del sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale, i sistemi di trattamento a servizio dei singoli ambiti di trasformazione devono essere dismessi e i reflui devono essere convogliati direttamente in pubblica fognatura e quindi ai sistemi di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio.
- 4.3 Al fine di consentire il collegamento diretto dei reflui da convogliare in pubblica fognatura, devono essere predisposti appositi accorgimenti tecnici (sistemi di bypass o attacco diretto all'interno dei sistemi locali di trattamento acque reflue) tali da non dover eseguire manomissioni del suolo pubblico nelle operazioni di futura connessione con la rete a servizio del territorio comunale.

5. Valorizzazione degli aspetti mitigativi paesaggistici ed ambientali correlati all'inserimento di verde pubblico e privato

- 5.1 La progettazione del verde pubblico e privato deve essere eseguita in maniera da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura e controllando l'irraggiamento estivo. Ove possibile si consiglia l'utilizzo di piante rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord per proteggere le pareti dalle dispersioni invernali, mentre i rampicanti a foglia caduca si consigliano per le facciate esposte ad est e ovest perché consentono buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare estiva. Ove possibile si impone la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali con alberi sempreverdi.
- 5.2 Si consiglia il ricorso a coperture piane con soprastante giardino pensile poiché tale soluzione consente di migliorare l'inerzia termica estivo – invernale ed il deflusso delle acque meteoriche.
- 5.3 La progettazione del verde pubblico e privato deve essere eseguito scegliendo le specie arboree in base alle caratteristiche del sito interessato, agli effetti di controllo ambientale, in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi dell'area ed alla distanza dai confini tra spazi pubblici e privati.

6. Riduzione dell'impatto paesaggistico delle nuove realizzazioni attraverso interventi di mitigazione, con particolare riferimento agli impianti tecnologici

- 6.1 Eventuali antenne paraboliche devono avere un colore in armonia col manto di copertura, un diametro non superiore a 120,00 cm, essere poste sulle coperture o in punti dell'edificio non visibili dalla pubblica via. Si prescrive l'installazione di impianti di ricezione satellitare, ovvero di ricezione del segnale digitale, a carattere esclusivamente condominiale, anche per gli edifici a schiera e le bifamiliari.
- 6.2 Eventuali condizionatori ed apparecchiature tecnologiche affini devono prevedere il convogliamento dell'acqua di condensa nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato. E' vietata la collocazione di tali apparecchiature all'esterno degli edifici, in particolare su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili qualora tale collocazione li renda visibili dalla pubblica via. Non è consentita la collocazione di tali elementi sulle coperture degli edifici neppure sul versante opposto alla pubblica via.

7. Miglioramento del comfort acustico interno

Le nuove realizzazioni previste in ciascun ambito di trasformazione devono verificare i livelli di rumorosità provenienti da ambiente esterno, dagli ambienti adiacenti, sovrastanti e sottostanti, da calpestio, da impianti tecnologici, da attività contigue o vicine, ecc... In particolare le pareti perimetrali esterne, quelle interne, quelle contigue a spazi di circolazione o disimpegni, nonché le pareti contigue ad altri alloggi o ad altre attività, devono avere isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione rispettino i livelli minimi previsti dalle disposizioni normative vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

8. Minimizzazione degli effetti derivanti dalla possibile presenza di gas radon

- 8.1 Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, nei nuovi ambiti di trasformazione devono essere minimizzati i locali interrati che possano richiedere la permanenza prolungata di persone; i locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone devono essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon.
- 8.2 In fase costruttiva, devono in ogni caso essere previsti sistemi di sigillatura di tutte le possibili vie di ingresso del gas dalle pareti, dai solai a contatto con il terreno e dai condotti delle tubazioni. In particolare deve essere prevista la realizzazione di pavimenti in cemento e l'areazione forzata dei vespai, ove previsti,

oltre alla sigillatura delle aperture per il passaggio delle tubazioni (ad esempio con prodotti a base di silicone).

Relativamente a tutti gli elementi prescrittivi sopra riportati, previsti per la compensazione ambientale degli interventi di ciascun ambito di trasformazione ed aventi caratteristiche di misurabilità e controllabilità, deve essere predisposta apposita dichiarazione asseverata da parte del/dei Direttore/i Lavori.

Si devono dichiarare almeno le prescrizioni di cui ai punti:

- 1.1, 1.2 e 1.3;
- 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6;
- 3.2 o 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6 solo se realizzata;
- 4.1 e 4.3;
- 5.1, 5.3 e 5.2 solo se realizzate;
- 6.1 e 6.2;
- 7;
- 8.1 e 8.2.

Tale dichiarazione asseverata deve essere espressamente prevista nella convenzione urbanistica preliminare alla realizzazione degli interventi edilizi e pertanto risultare come obbligo vincolante per i promotori privati degli ambiti di trasformazione e per i loro successori o aventi causa.

La dichiarazione asseverata, inoltre, deve essere necessariamente citata ed allegata all'atto di compravendita immobiliare al fine di rendere edotti tutti gli acquirenti delle qualità aggiuntive che caratterizzeranno gli edifici realizzati a seguito delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

Restano ovviamente salve diverse e più restrittive disposizioni normative nelle materie e sulle tematiche ambientali ed edilizie sopra richiamate che dovessero entrare in vigore successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

Ambito di Trasformazione n. 6

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

La superficie dell'Ambito di Trasformazione è principalmente ricoperta da bosco e la sua morfologia è caratterizzata da una acclività pronunciata.

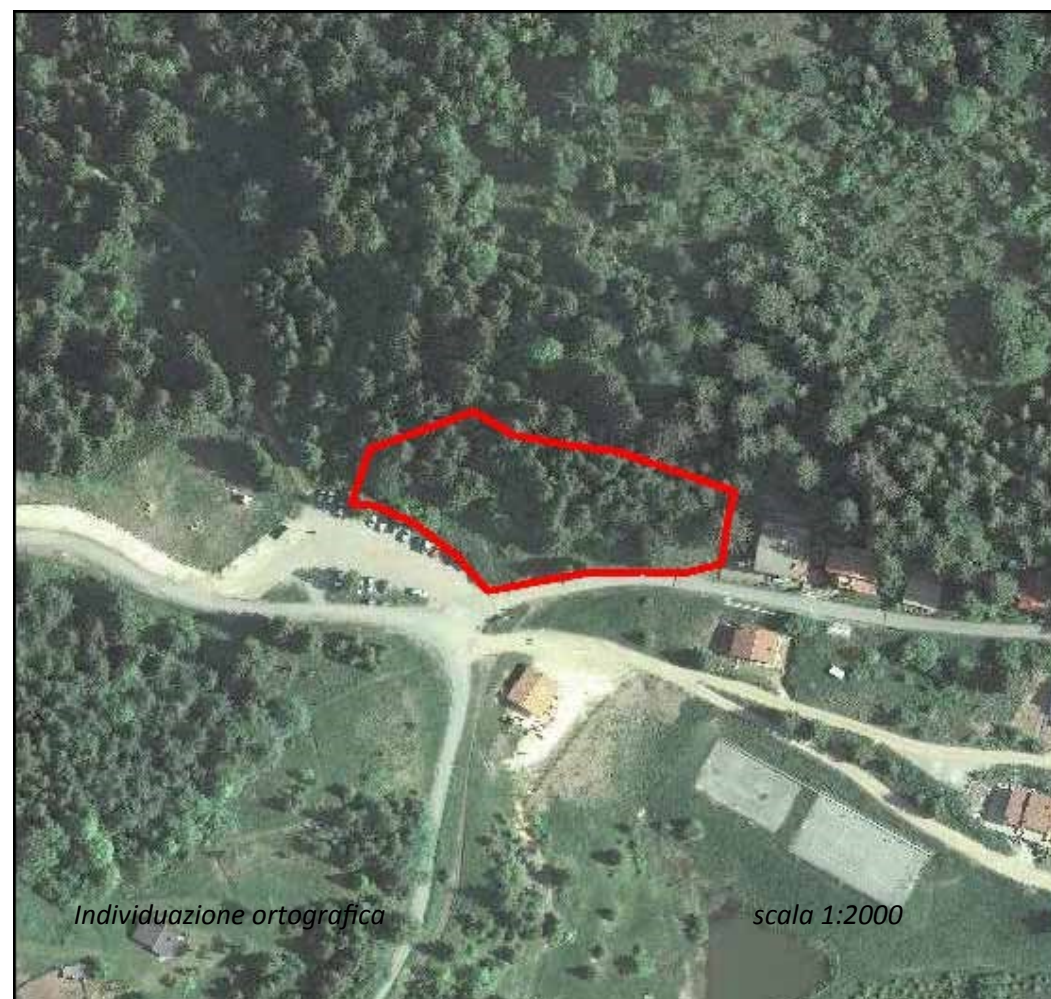
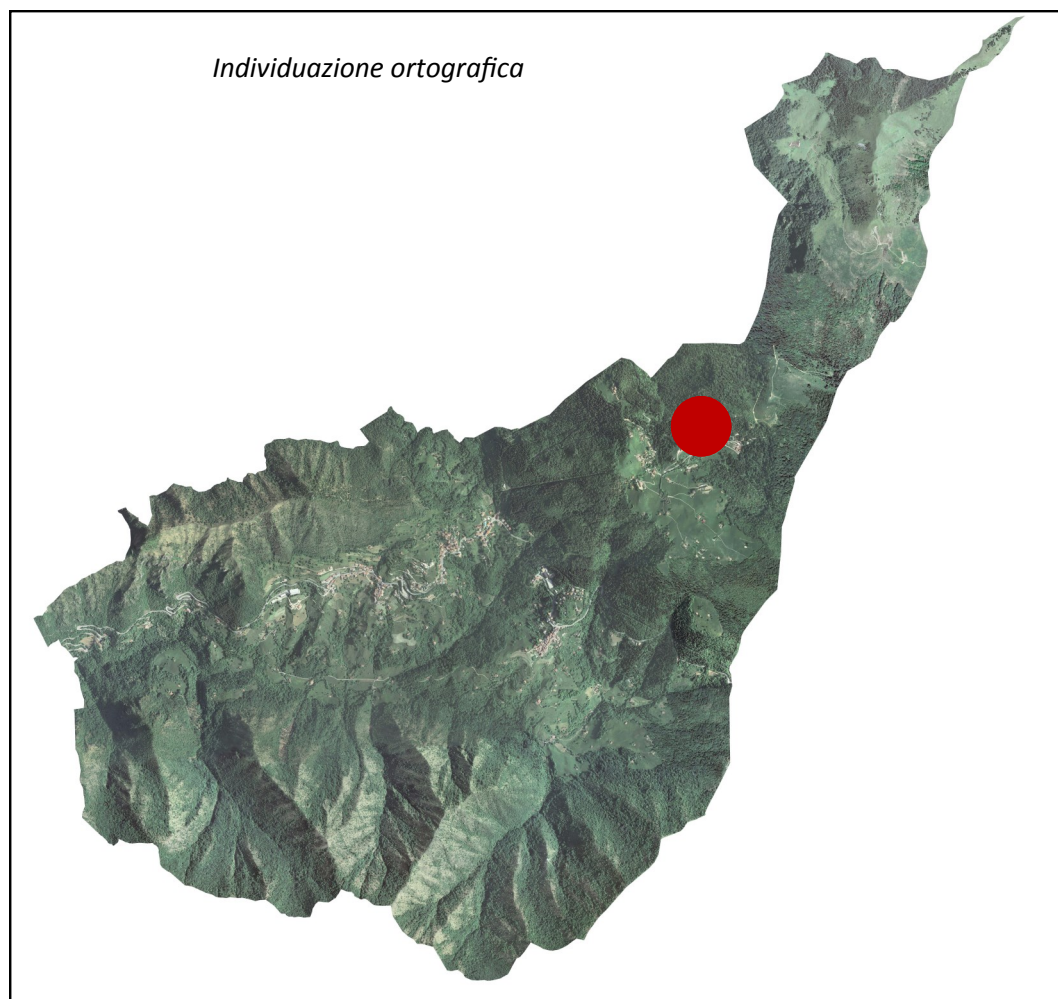
Sull'ambito in esame attualmente non insiste alcun fabbricato.

L'Ambito di Trasformazione confina ad est con un lotto edificato, a sud con il tracciato stradale di via Monte Ario e con un'area adibita a parcheggio, ad ovest e a nord con terreni boscati.

L'accessibilità all'area avviene tramite via Monte Ario.

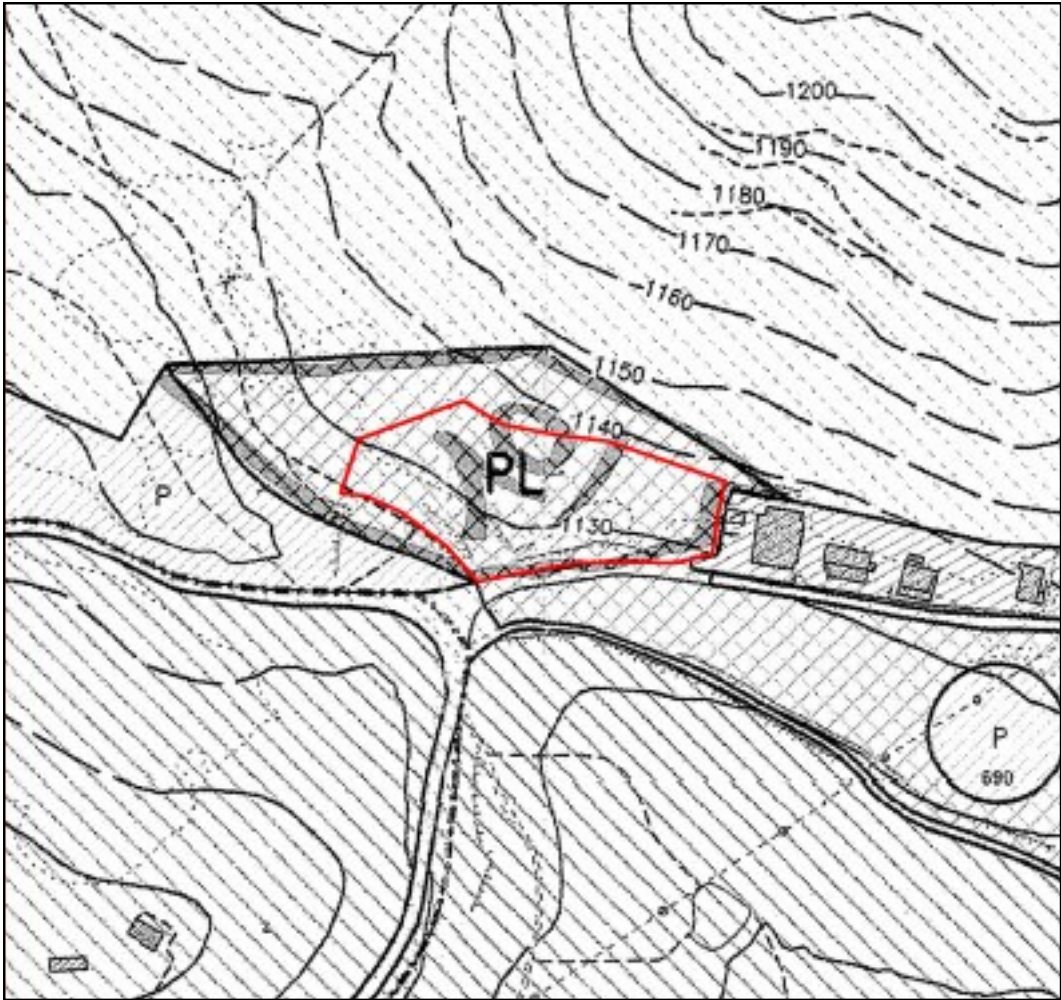


Individuazione ortografica



Individuazione ortografica

scala 1:2000

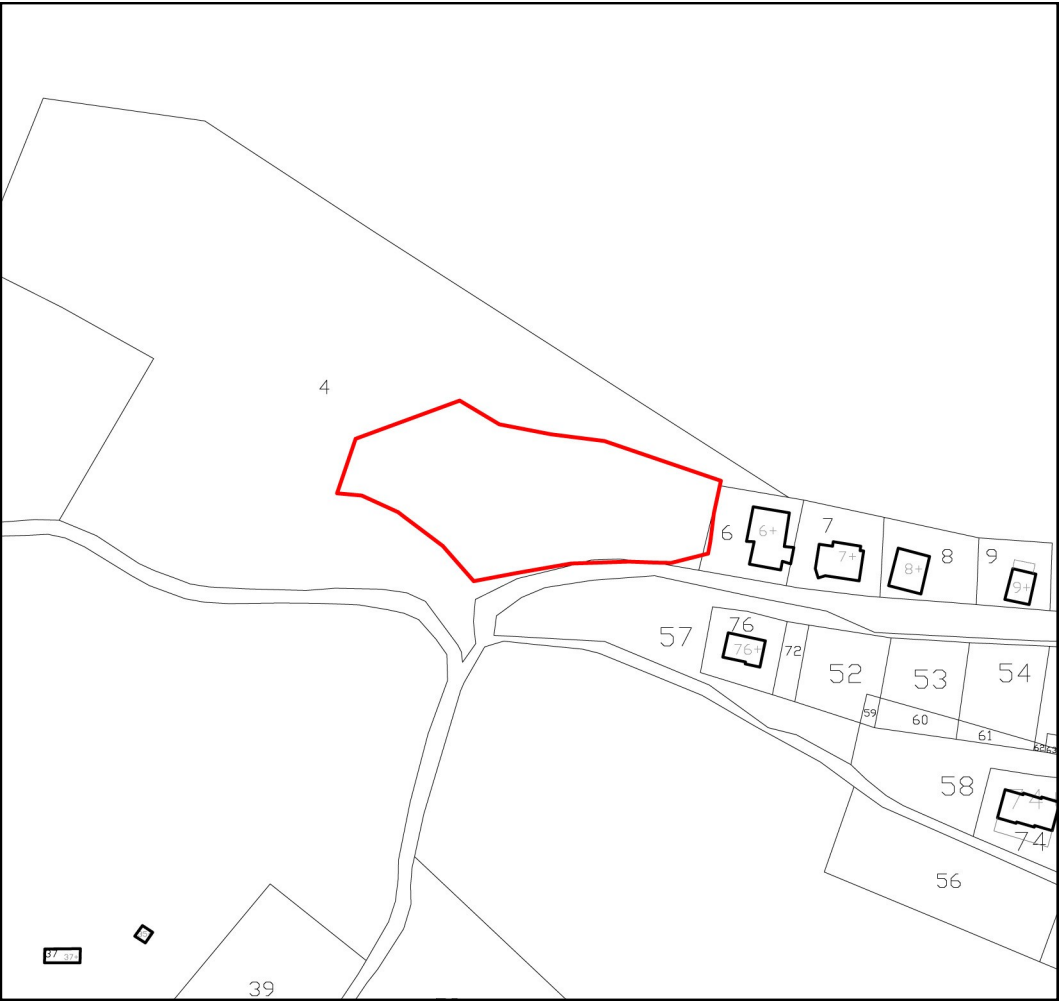
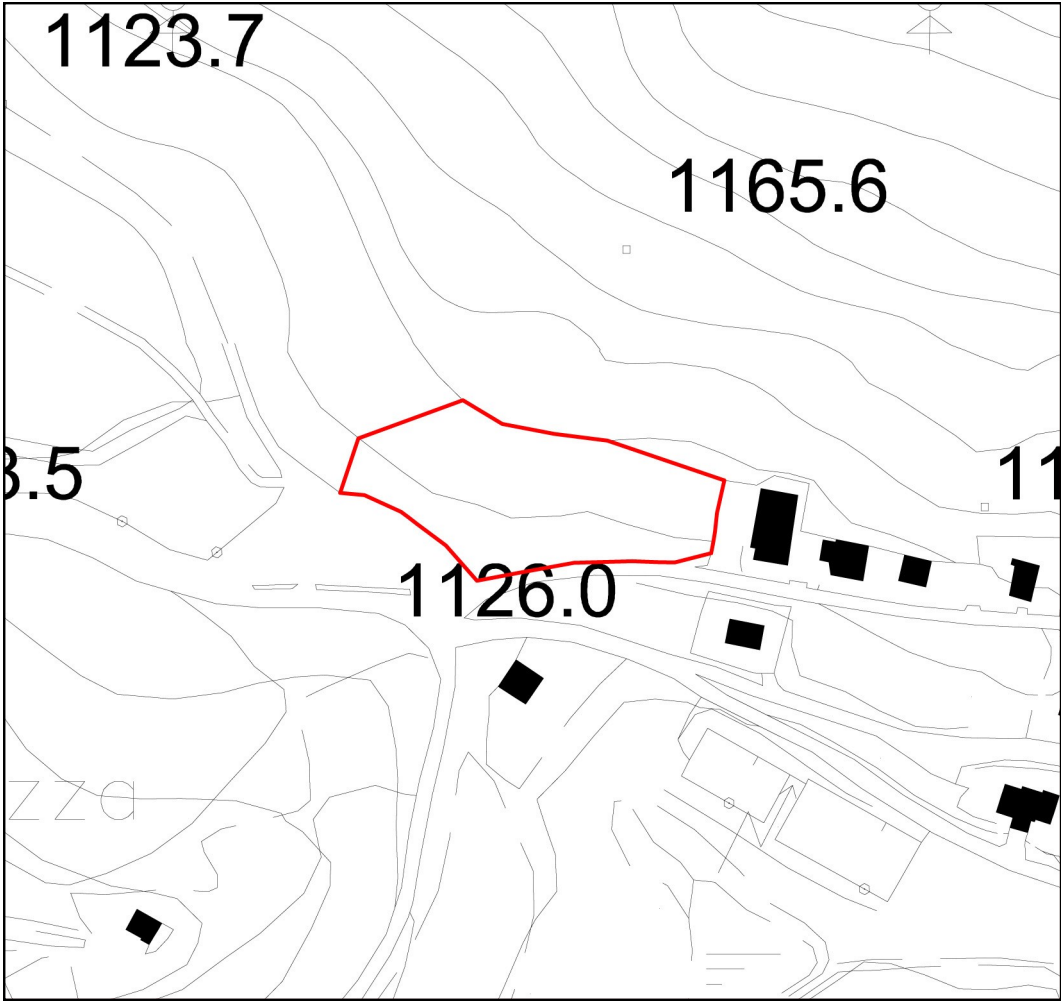


Ambito di Trasformazione n. 6

PREVIGENZA E CATASTO

L’attuale strumento urbanistico non prevede alcuna possibilità edificatoria in corrispondenza dell’Ambito di Trasformazione in esame e classifica l’area come Zona Agricola “E”.

L’Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all’Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 2, mappale n. 4 parte.



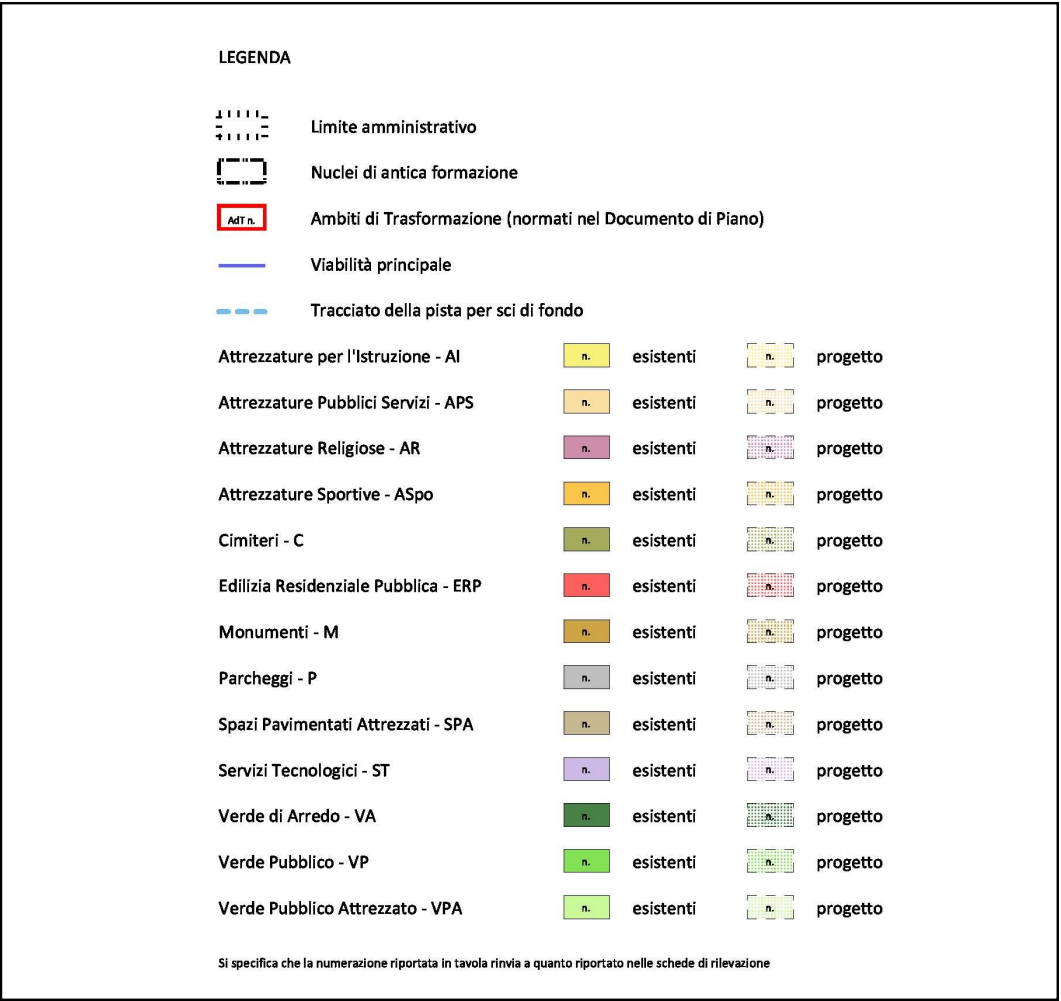
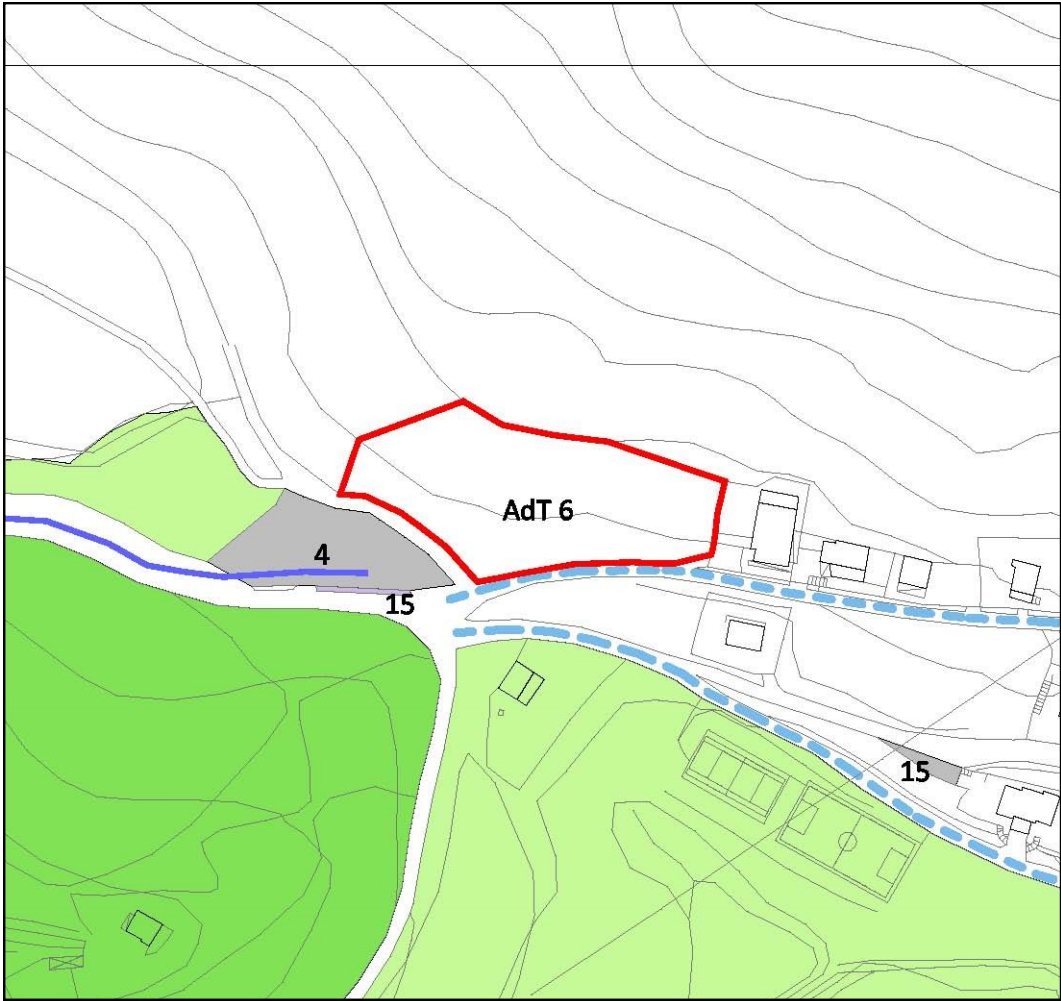
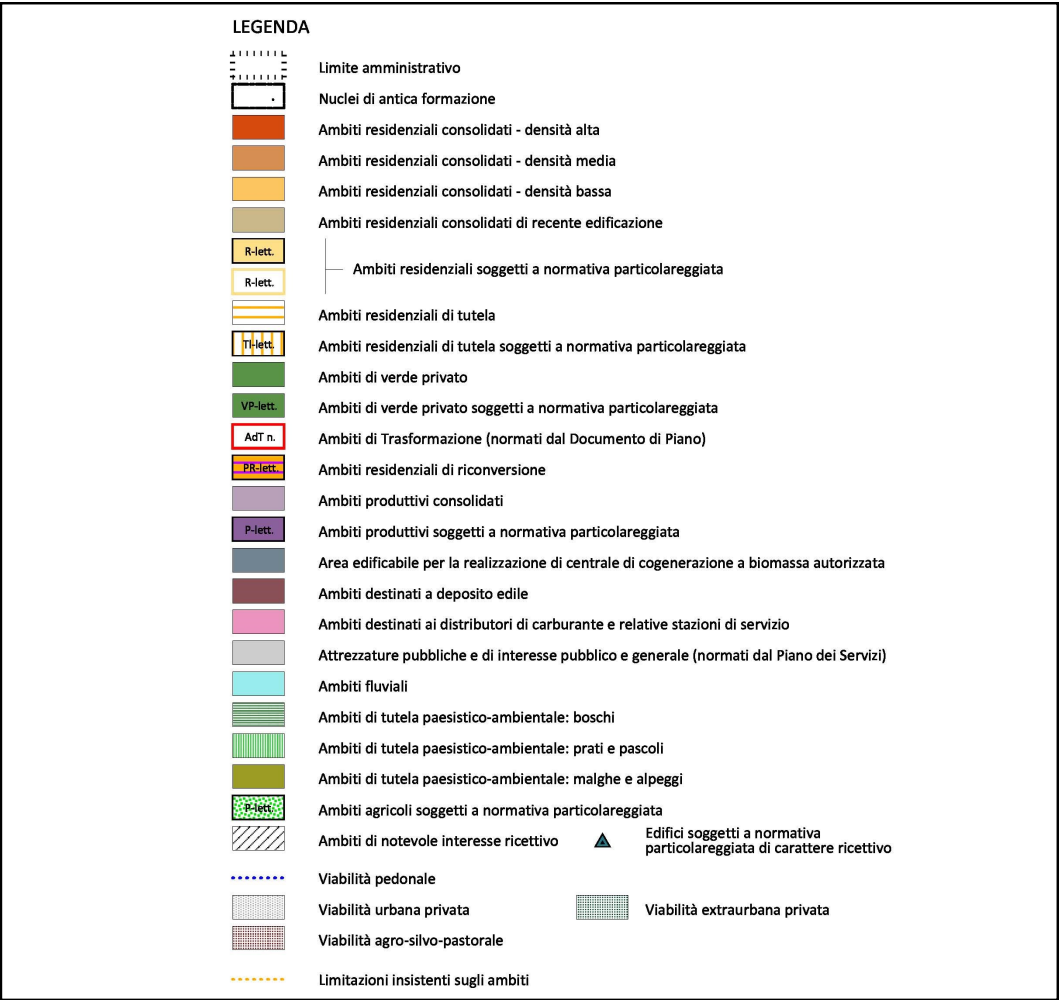
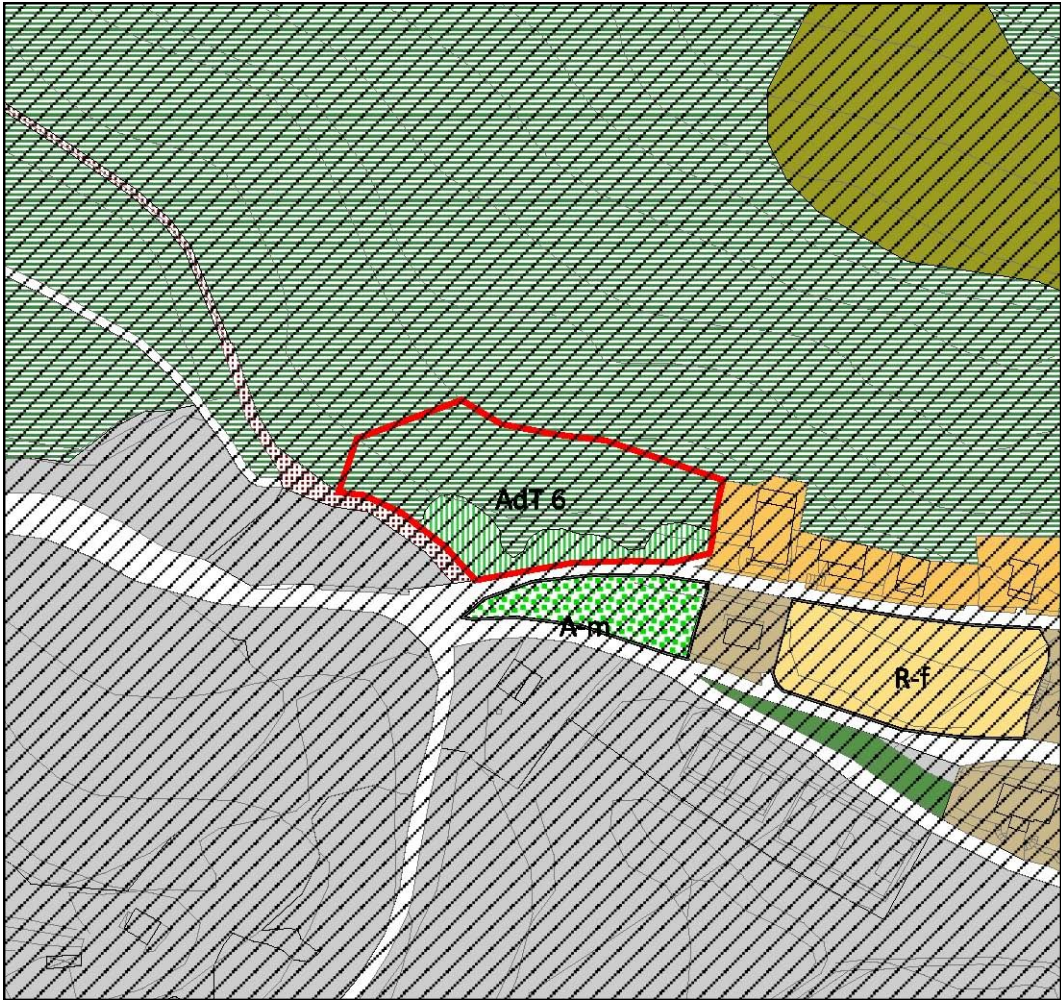
Ambito di Trasformazione n. 6

PIANO DELLE REGOLE

Dall’analisi del Piano delle Regole si evince che il comparto si inserisce all’interno di un contesto di notevole rilievo a livello ricettivo e caratterizzato da variegate destinazioni d’uso.

Il comparto è attualmente libero da edificazioni e ricade in diverse classificazioni del Piano di Governo del Territorio: principalmente ricade in “ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli” mentre in parte minore in “ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi”.

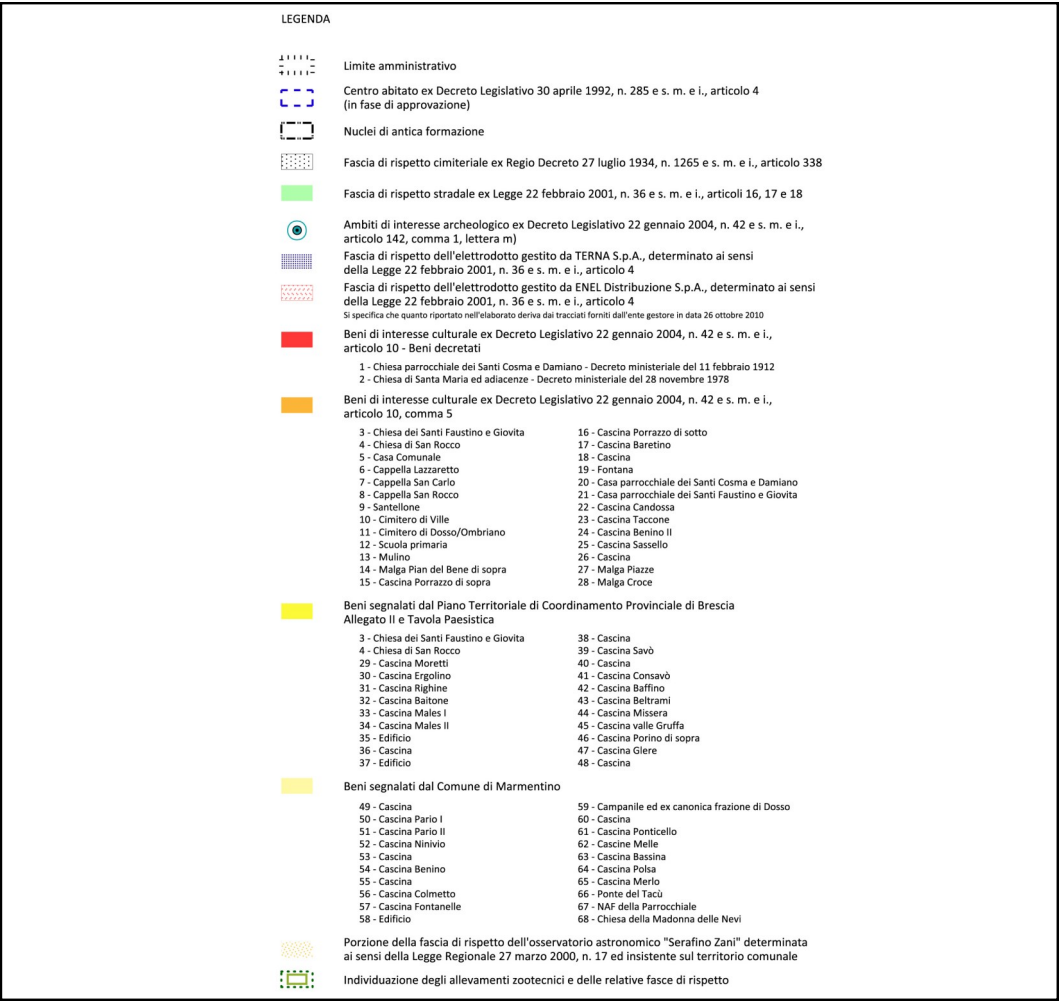
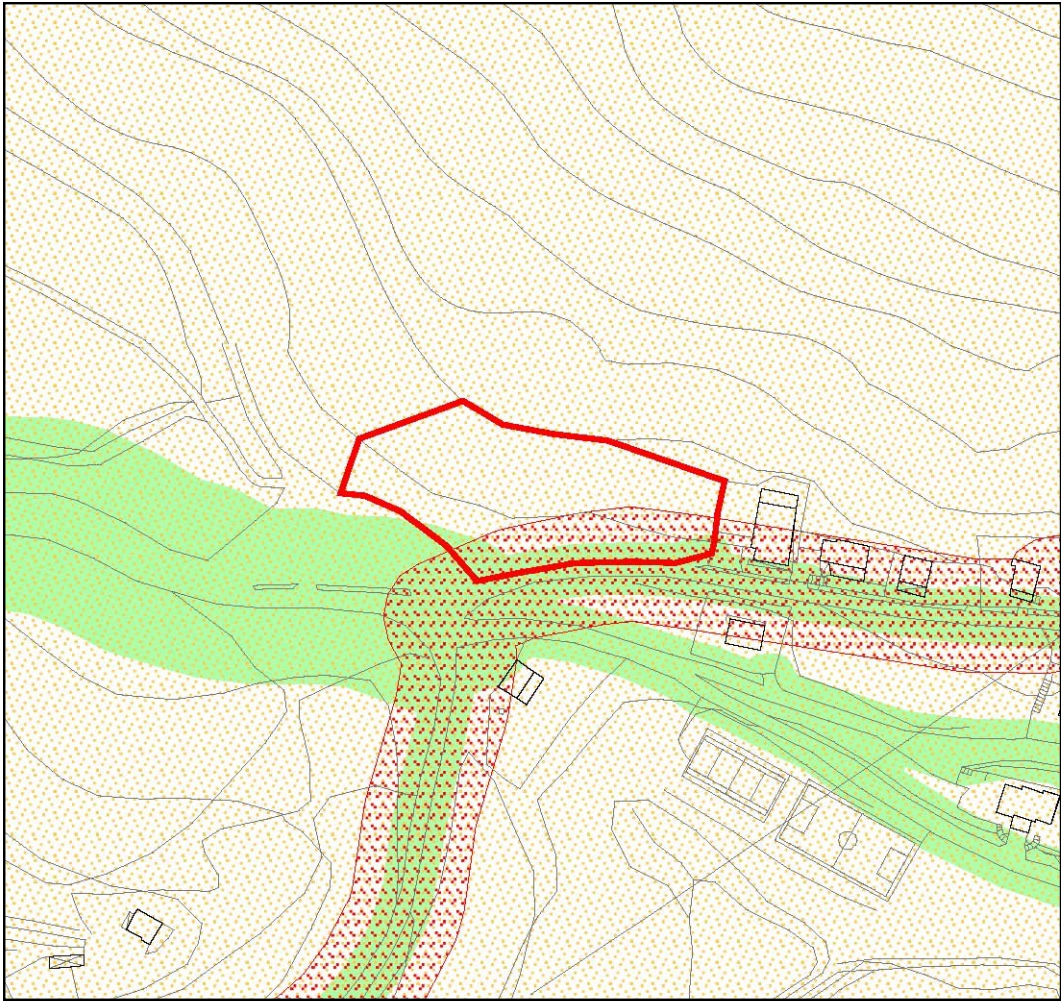
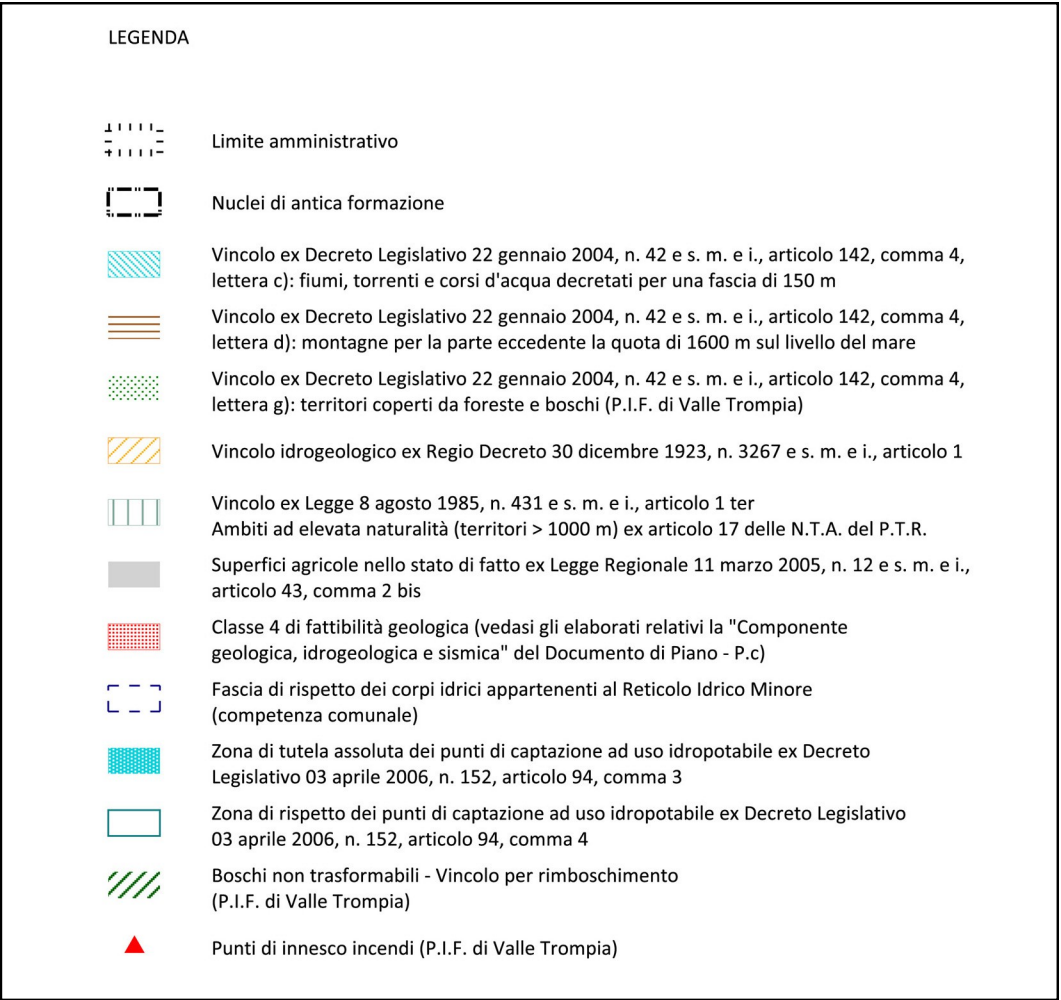
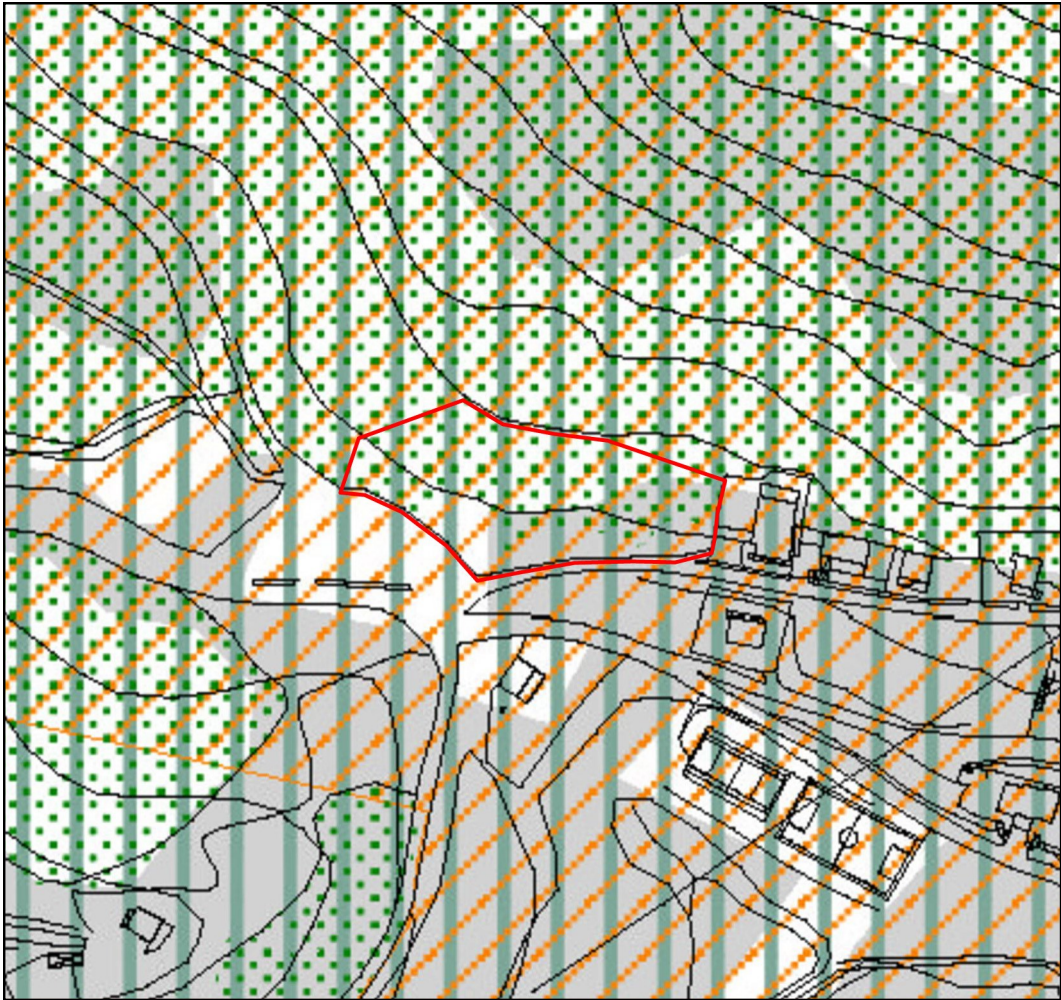
Entrando nel dettaglio il comparto è confinante nel lato nord e est con una zona agricola classificata come “ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi”, nel lato ovest con “ambiti residenziali consolidati—densità bassa” e viene affiancato, sul lato sud, da una parte di “viabilità privata” e da una parte di viabilità pubblica che lo separa rispettivamente da una zona di natura produttiva e da una zona agricola “ambiti agricoli soggetti a normativa particolareggiata”.



PIANO DEI SERVIZI

Dall’analisi del Piano dei Servizi si evince che l’ambito di trasformazione è inserito in un contesto con ottima presenza di servizi pubblici.

Dall’estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle zone immediatamente limitrofe all’ambito, la presenza di una gran porzione di “Verde Pubblico Attrezzato” e di “Verde Pubblico”, nonché la presenza di un’ampia area adibita a “Parcheggio”.



Ambito di Trasformazione n. 6

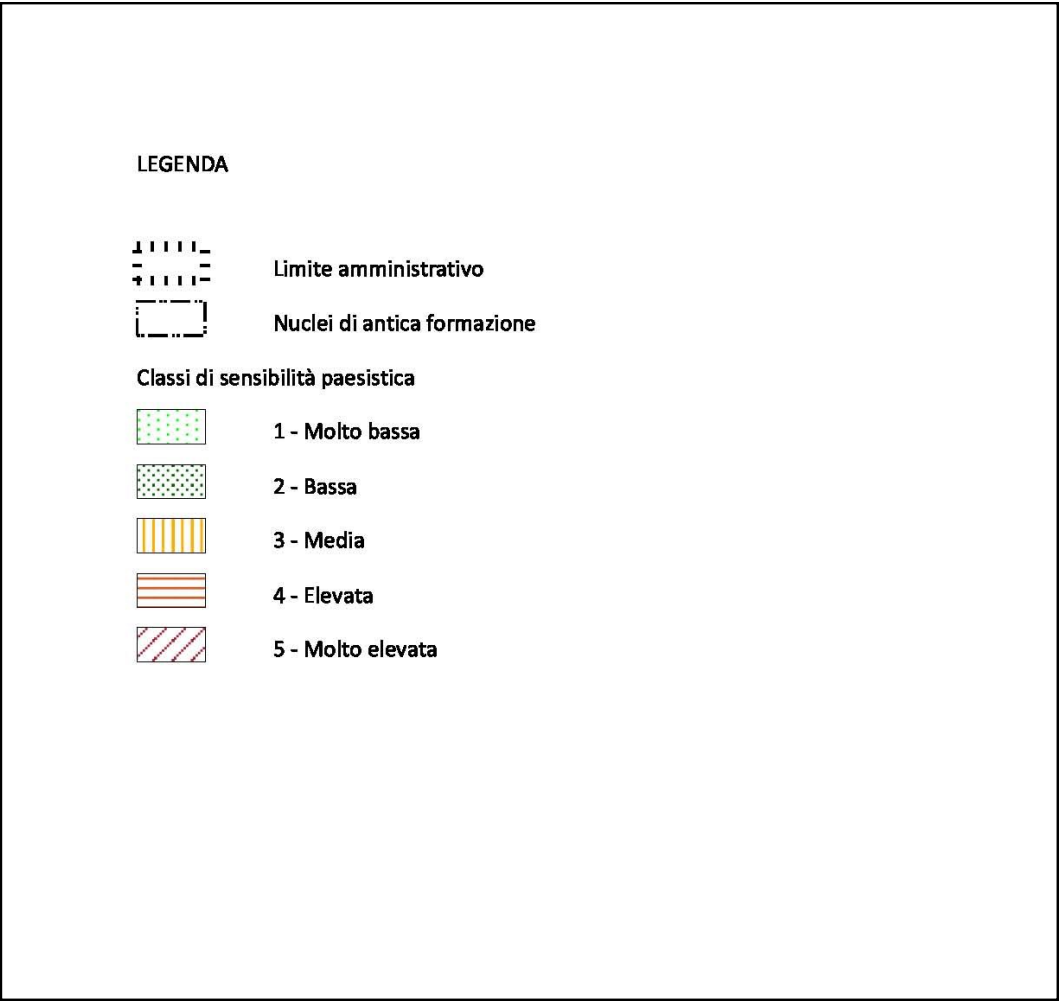
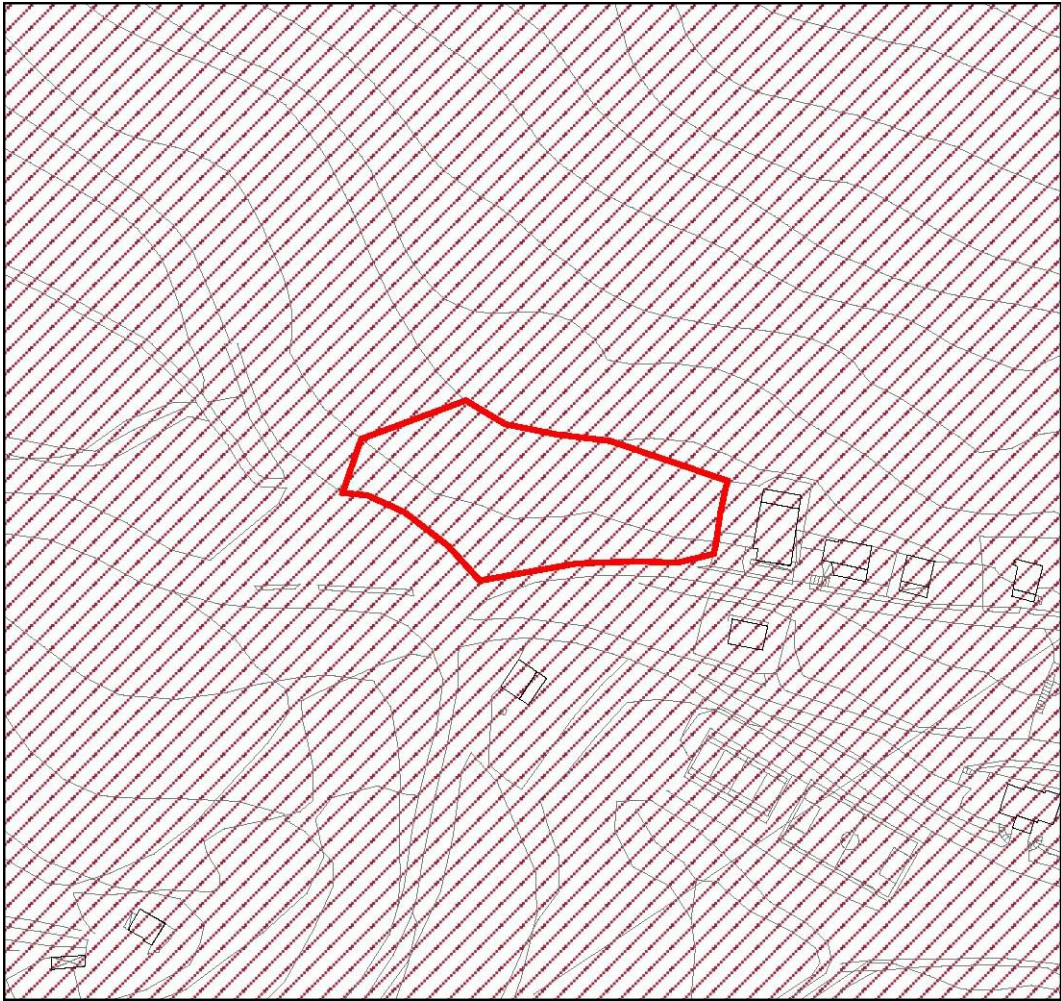
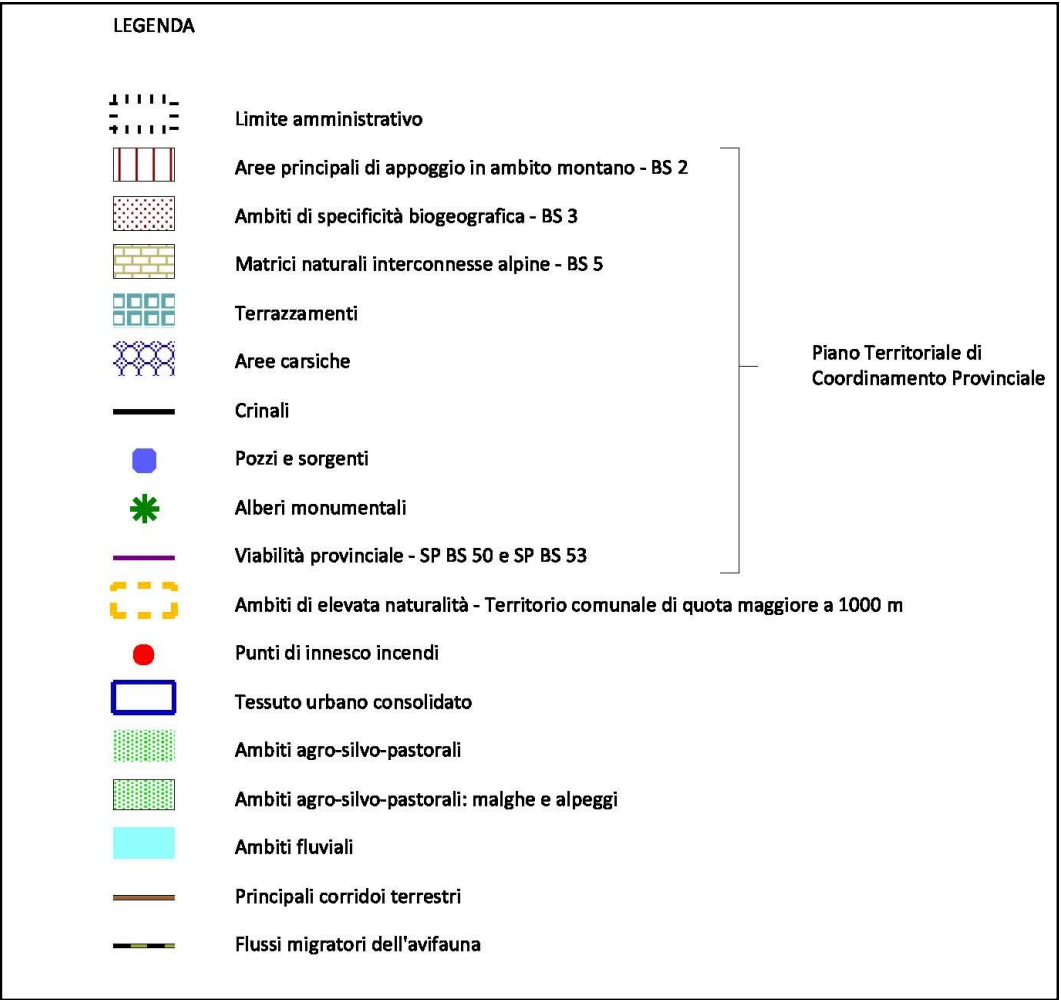
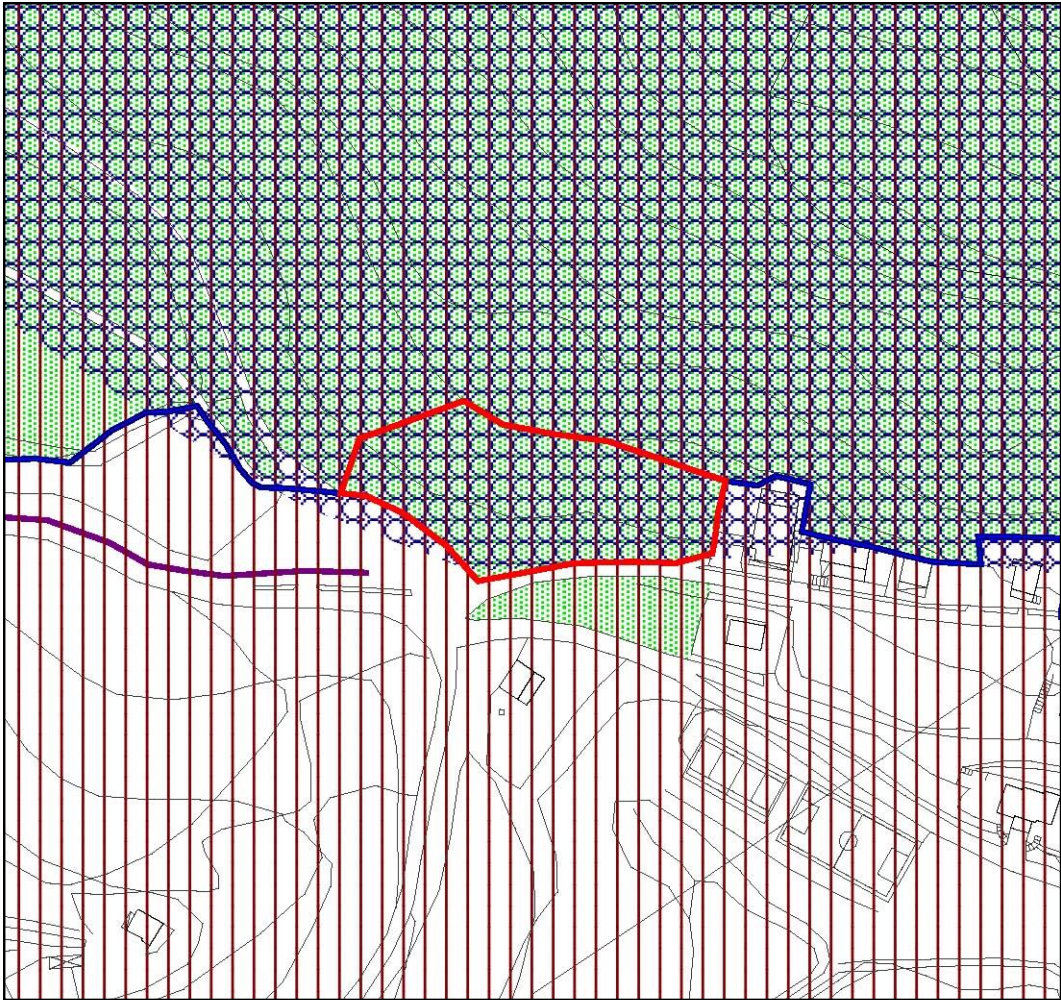
VINCOLI AMBIENTALI

Dall’esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si evince che l’ambito in oggetto ricade all’interno del “vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.e i., articolo 1. Inoltre, la porzione di superficie dell’AdT 6 localizzata a sud-est, è interessata dagli ambiti classificati come “Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.”.

VINCOLI ANTROPICI

Dall’analisi dell’elaborato grafico relativo ai vincoli antropici si evidenzia che l’intero ambito ricade all’interno della “Porzione della fascia di rispetto dell’Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale”.

La porzione dell’AdT 6 localizzata a sud, inoltre, è interessata, per una superficie ridotta di terreno, dalla “Fascia di rispetto dell’elettrodotto gestito da ENEL distribuzione S.p.a. determinato ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i. articolo 4” e dalla “fascia di rispetto stradale ex Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i., articoli 16, 17 e 18”. Si specifica che, per quanto attiene ai tracciati dell’elettrodotto, quanto riportato sull’elaborato grafico deriva dalla documentazione fornita dall’ente gestore in data 26 ottobre 2010.



Ambito di Trasformazione n. 6

RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 6 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2", "Aree carsiche" e "Ambiti agro-silvo-pastorali". Tale ambito è caratterizzato inoltre dalla vicinanza con il tessuto urbano consolidato e con la viabilità provinciale.

Si raccomanda:

- 1 - di verificare la coerenza dell'impostazione cartografica e normativa della Rete Ecologica Comunale con le elaborazioni grafiche e le normative vigenti contenute nella Rete Ecologica Regionale e nella Rete Ecologica Provinciale con particolare attenzione per gli eventuali aggiornamenti avvenuti successivamente all'entrata in vigore del PGT;
- 2 - nel caso in cui gli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione comportino la sottrazione di aree appartenenti alla Rete Ecologica Regionale e di quelle appartenenti alle Aree di elevato valore naturalistico si dovrà prevedere necessariamente la messa in campo di adeguate misure di mitigazione e compensazione ecologica.

SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una vasta porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "molto alta" (classe n. 5).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6**6.1 PREVISIONI EDIFICATORIE**

L'Ambito di Trasformazione intende proporre una zona per la realizzazione di una struttura alberghiera cercando di coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il contesto, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

La proposta dell'ambito intende inoltre valorizzare le potenzialità turistiche della località Vaghezza con la realizzazione di una struttura per l'ospitalità che attualmente risulta completamente assente dal territorio comunale. Obiettivo strategico di tale proposta è il superamento definitivo del concetto di sfruttamento turistico ricettivo con la realizzazione di sole seconde case che, alla lunga, non consente certamente tale rilancio a livello locale e tanto meno con riferimento al comprensorio territoriale più ampio che è possibile ipotizzare attorno alla realtà comunale di Marmentino.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno individuare all'interno del patrimonio immobiliare comunale un'area facilmente accessibile, dotata di adeguati servizi, prossima alle attrezzature sportive e ricreative della zona, collocata in posizione baricentrica rispetto alla località di Vaghezza ed in particolare allo sviluppo della rete sentieristica e ciclabile esistente e di progetto.

La realizzazione del nuovo comparto deve procedere di pari passo con l'estensione delle infrastrutture dei servizi, in stretta correlazione con le previste destinazioni, e ponendo particolare attenzione alla realizzazione di un'adeguata accessibilità che non leda le attuali dotazioni di parcheggi pubblici esistenti.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare un insediamento ricettivo di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni di accessibilità, di armonizzazione con il contesto, in particolare con la porzione boscata, e di minimizzazione dell'impatto visivo tenuto conto che l'intervento previsto risulta percepibile percorrendo la viabilità comunale e la sentieristica, anche da distanze significative.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ed alla riqualificazione di quelli pubblici esistenti che dovranno restare facilmente fruibili e ben distribuiti; non si prevede la monetizzazione delle quote previste di spazi da destinare a parcheggi pubblici, diversamente dalle altre quote di cessioni, in considerazione della loro scarsità ed allo loro strategica necessità in relazione alla valorizzazione turistica della zona, come meglio evidenziato all'interno del Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici ed edificatori

ST	Superficie Territoriale	2.993,71 mq circa
SC	Superficie coperta	35,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata di cui: 1.000,00 mq ricettiva-ristorativa e 200,00 mq di commerciale	1.200,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq circa
H	Altezza Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	9,50 m
Vp	Verde permeabile	35,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalla VASP "Pario"	7,50 m

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le residenze, le attività agricole di allevamento, le attività artigianali ed industriali, le medie e grandi strutture di vendita, nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso ricettiva ristorativa e commerciale e a quelle ad esse complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico che garantisca elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici che in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale effettuata in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli clienti della struttura ricettiva, ma anche da parte della popolazione della zona e, più in generale, dei visitatori della località Vaghezza). Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate preferibilmente in continuità con gli spazi per la sosta attualmente esistenti, proprio in considerazione della loro vicinanza con la viabilità pubblica. La visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata) costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici non può essere oggetto di monetizzazione;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che utilizzano la viabilità comunale e le percorrenze pubbliche; contestualmente la tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. ed i., nonché delle indicazioni derivate dalla analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata di cui: 1.000,00 mq ricettiva-ristorativa e 200,00 mq di commerciale	1.200,00 mq
Per la quota ricettiva-ristorativa:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	500,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	500,00 mq
Per la quota commerciale:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	100,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	100,00 mq
Complessivamente:		
SupP	Superficie a Parcheggio	600,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro	600,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcheggio degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.) e di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.).

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla collettività che si insedierà nell'Ambito di Trasformazione. In considerazione della delicatezza paesistica e ambientale della località Vaghezza, si prescrive che, contestualmente alla realizzazione delle previsioni insediative, si deve valutare con estrema attenzione le modalità di raccolta, collettamento e dispersione delle acque meteoriche e si deve creare un sistema locale di trattamento delle acque reflue.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuata in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla

base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite.

6.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione ricettiva-ristorativa, al cui intero potrà trovare collocazione anche un modesto spazio di natura commerciale. La tipologia più adatta appare quella dell'edificio in linea che si sviluppa però con piani gradonati adattandosi all'andamento orografico del terreno. L'edificio può svilupparsi su tre piani fuori terra, il cui terzo deve essere necessariamente mansardato. Al piano terra, probabilmente, almeno parzialmente, seminterrato, sono collocate tutte le funzioni accessorie: accoglienza, ristorazione, commercio, servizi, ecc. Ai piani primo e secondo, collocati in posizione arretrata rispetto a ciascun livello sottostante, trovano posto le camere per gli ospiti.

Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio, certamente compatto, ma che si adagia quanto più possibile all'andamento naturale del pendio montano, che deve subire la minore alterazione possibile. Tale scelta tipologica consente la rottura del fronte compatto che si verrebbe a creare se l'edificio si sviluppasse su tre livelli perfettamente coincidenti tra loro, formando un'unica parte verticale. La gradonatura dell'edificio consente di sfruttare il solaio sottostante ciascun livello per realizzare terrazze e spazi collettivi all'aperto per i quali si deve prevedere la realizzazione, almeno parziale e prescrittivamente sul fronte principale (lato sud dell'ambito), di un tetto giardino che deve essere arricchito con adeguata piantumazione.

L'edificio deve essere realizzato tenendo conto di una quota di imposta pari a quella del blocco dei servizi esistenti in fregio alla viabilità comunale di accesso alla località Vaghezza.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo ed inoltre gli interventi edilizi devono prevedere esclusivamente, per il primo e secondo solaio edificati fuori terra, coperture piane con formazione di parziali giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori tenui e finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. La scelta dei colori viene effettuata da parte di funzionari dell'UT comunale sulla base di campionature predisposte direttamente sulle facciate. Finiture diverse (rivestimenti in pietra, in legno, in mattoni, ecc.) sono ammesse solamente se limitate a specifiche, intere e compatte porzioni degli edifici che possono risultare prevalenti sulla superficie complessiva delle facciate.

Parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati dalla tradizione costruttiva locale; il riferimento principale deve essere quello di analoghe strutture rinvenibili nei NAF del comune.

E' consentita la realizzazione di piscine, ad esclusivo uso privato, che può avvenire solamente nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Non è consentita la realizzazione di accessori (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall'edificio principale.

E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

6.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda dell'Ambito di Trasformazione e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

6.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

Tipo	AT previgente
Superficie	2.993 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIIes
Uso del suolo	Bosco
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	Sì
Vincoli	
Note	