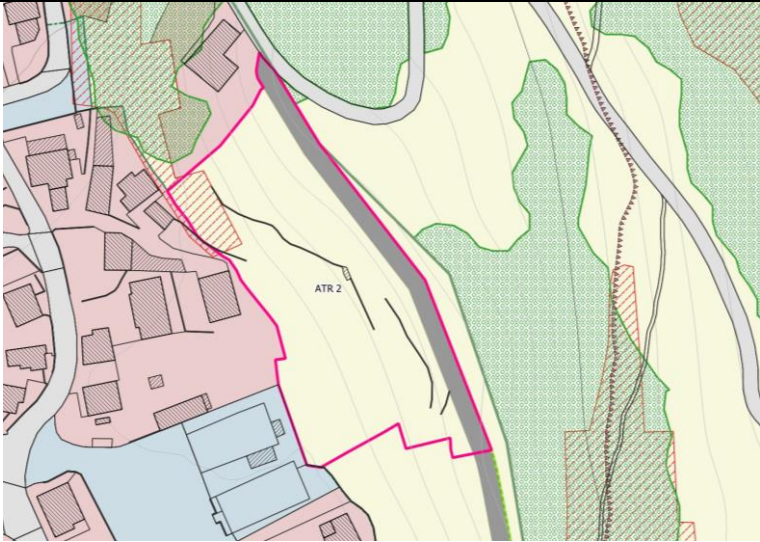


ART. 133. Ambito di trasformazione residenziale - ATR 2

1. Estratti	 Estratto 3.01 var Tavola delle previsioni di piano  Estratto sovrapposizione con ortofoto
2. Descrizione	1. Si tratta dell'area a monte della zona urbanizzata in località Monfrino, a confine con l'ambito artigianale esistente. La zona è accessibile dalla strada carrabile di via Zumella sulla quale il nuovo intervento creerà un opportuno innesto con la viabilità di penetrazione e distribuzione del nuovo ambito. 2. L'area si attesta in prossimità del territorio del Parco regionale dell'Adamello, ma in un'area di completamento in continuità con l'edificato esistente.
3. Obiettivi generali	1. Completamento in continuità con l'edificato esistente.
4. Norma di riferimento	1. LR 12/2005 e s.m.i. art. 8.
5. Elaborati di riferimento	3.01 var Tavola delle previsioni di pianoscala 1:2.000
6. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi	1. Sono ammessi i seguenti interventi: a) <u>manutenzione ordinaria</u>; b) <u>manutenzione straordinaria</u>; c) <u>restauro e risanamento conservativo</u>; d) <u>ristrutturazione edilizia</u>;

	e) ristrutturazione urbanistica (solo attraverso Piani Urbanistici Attuativi); f) nuova costruzione; g) demolizione; h) ricostruzione; i) ampliamento; come definiti dall'ART. 16 "Definizione delle categorie di intervento" delle presenti norme.																		
7. Modalità di intervento	1. Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi .																		
8. Destinazioni d'uso	1. Destinazione principale: A. RESIDENZA (a.1. Residenza) 2. Destinazioni complementari: B. ATTIVITÀ RICETTIVE (b.1. Strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel; b.2. Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel; b.3. Strutture ricettive non alberghiere) - D. ATTIVITÀ COMMERCIALI (d.1. Esercizio di vicinato; d.2. Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) - E. ATTIVITÀ TERZIARIE-UFFICI (e. Attività terziarie - uffici) - G. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (g.1. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; g.2. Impianti tecnologici). 3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, LR 12/2005 e s.m.i., ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 7 "Destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.																		
9. Perequazione - compensazione - incentivazione	1. Si rimanda a quanto previsto nel DdP all'ART. 73 "Perequazione - compensazione - incentivazione".																		
10. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	<table> <tr> <td>Superficie territoriale</td><td>mq 7.183,00</td></tr> <tr> <td>Volume predeterminato massimo</td><td>mc 7.183,00</td></tr> <tr> <td>Altezza dell'edificio massima</td><td>m 10,50</td></tr> <tr> <td>Numero dei piani fuori terra massimo</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">potranno essere realizzati un solo piano seminterrato e due piani fuori terra, di cui quello superiore con tipologia a sottotetto.</td></tr> <tr> <td>Indice di permeabilità minimo</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi</td><td>ART. 13</td></tr> <tr> <td>DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici</td><td>ART. 14</td></tr> <tr> <td>DE - Distanze tra costruzioni</td><td>ART. 15</td></tr> </table>	Superficie territoriale	mq 7.183,00	Volume predeterminato massimo	mc 7.183,00	Altezza dell'edificio massima	m 10,50	Numero dei piani fuori terra massimo		potranno essere realizzati un solo piano seminterrato e due piani fuori terra, di cui quello superiore con tipologia a sottotetto.		Indice di permeabilità minimo	30%	DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	ART. 13	DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	ART. 14	DE - Distanze tra costruzioni	ART. 15
Superficie territoriale	mq 7.183,00																		
Volume predeterminato massimo	mc 7.183,00																		
Altezza dell'edificio massima	m 10,50																		
Numero dei piani fuori terra massimo																			
potranno essere realizzati un solo piano seminterrato e due piani fuori terra, di cui quello superiore con tipologia a sottotetto.																			
Indice di permeabilità minimo	30%																		
DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	ART. 13																		
DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	ART. 14																		
DE - Distanze tra costruzioni	ART. 15																		
11. Criteri e prescrizioni generali	1. Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica C o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. 2. Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006). 3. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale. 4. Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, per preservare le funzioni ecologiche dell'area, affinché il "sistema del verde" sia messo strettamente in relazione alla rete ecologica locale intesa quale ecosistema. 5. Per gli interventi che comportano la trasformazione del bosco, preliminarmente alla loro attuazione, è obbligatorio munirsi dell'autorizzazione ai sensi dell'Art. 43 della LR 31/2008 e s.m.i..																		

	6. Così come suggerito da Regione Lombardia, il Piano Attuativo dovrà prevedere una concentrazione delle volumetrie a ridosso dell'urbanizzato, al fine di limitare l'edificazione sparsa priva di disegno urbanistico, senza peraltro costruire corpi avulsi dal sistema insediativo locale.
12. Recupero sottotetti	1. Si applica quanto previsto all'ART. 22 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".
13. Parcheggi privati pertinenziali	1. Si applica quanto previsto all'ART. 10 "Parcheggi privati pertinenziali (PP)".
14. Recinzioni	1. Si applica quanto previsto all'ART. 11 "Recinzioni".
15. Muri di sostegno	1. Si applica quanto previsto all'ART. 12 "Muri di sostegno".
16. Costruzioni accessorie	1. Si applica quanto previsto all'ART. 21 "Costruzioni accessorie".
17. Servizi minimi	1. Si applica quanto previsto all'ART. 84 "Servizi minimi da riservare" delle presenti Norme. 2. All'interno degli Ambiti di trasformazione la collocazione delle aree per urbanizzazioni / per servizi pubblici e di uso pubblico ha sempre carattere indicativo e può essere modificata nell'attuazione. 3. L'area è accessibile da via Zumella e il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione, a cura dei lottizzanti, del collegamento viario come indicato (a carattere indicativo, da definire in fase di approfondimento progettuale del piano attuativo stesso) nelle tavole del Piano. Anche la viabilità di penetrazione e distribuzione tra i lotti dovrà essere progettata e realizzata a cura dei lottizzanti, previo concordato con l'Amministrazione Comunale. 4. Cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata. 5. Ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. 6. All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulla rete esistente saranno a carico del proponente).
18. Norme generali di tutela	1. Devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale in quanto aree sensibili della RER e della Rete Verde Paesaggistica. 2. Si applica quanto previsto all'ART. 37 "Indicazioni generali per la progettazione degli interventi" e all'ART. 35 "Rete ecologica". 3. La realizzazione di opere a verde di mitigazione verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli per la costruzione della Rete Ecologica Comunale, dove previsto nelle singole schede, prevedono la messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative che deve avvenire secondo le indicazioni fornite da un tecnico competente in materia che valuti la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche anche urbane (areali, lineari, puntuali). 4. La presenza del Parco dell'Adamello, a monte dell'area, comporta la necessità di particolare attenzione nel rapporto tra l'edificato e le aree soprastanti; in prossimità del confine est dell'ambito dovrà essere previsto il mantenimento di una fascia di vegetazione coerente con il resto dell'ambiente.

19. Norme di mitigazione paesaggistica	1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti: a. L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con le costruzioni esistenti. b. È ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato. c. È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura. d. Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
---	---