



Comune di  
Sarezzo  
Provincia di Brescia

# VIA SERADELLO

AdT

2

INQUADRAMENTO  
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

|                                      |                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Mappali:                             | fg.1 - 39,42p, 43p,152p,154,156p,157p,158,159 |
| Superficie catastale stimata:        | 8.432 mq                                      |
| Superficie aerofotogrammetrico:      | 8.055 mq                                      |
| Classi di fattibilità geologica:     | classe 3a (parte), 3c (parte)                 |
| Classi di sensibilità paesaggistica: | Alta                                          |
| Classi acustiche:                    | classe III                                    |

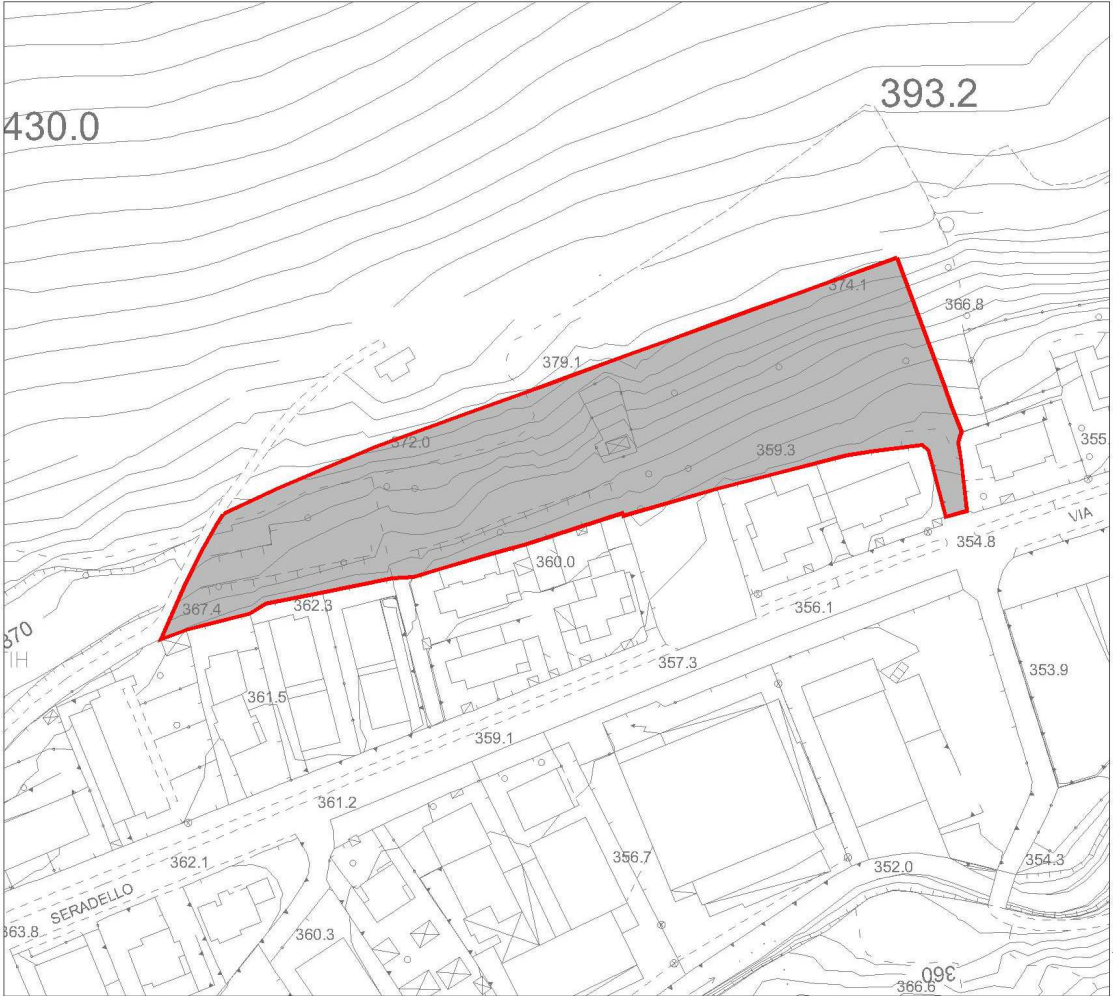
## LEGENDA



Ambito di trasformazione

Estratto mappa catastale foglio n. 1

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:2000





Comune di  
Sarezzo  
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

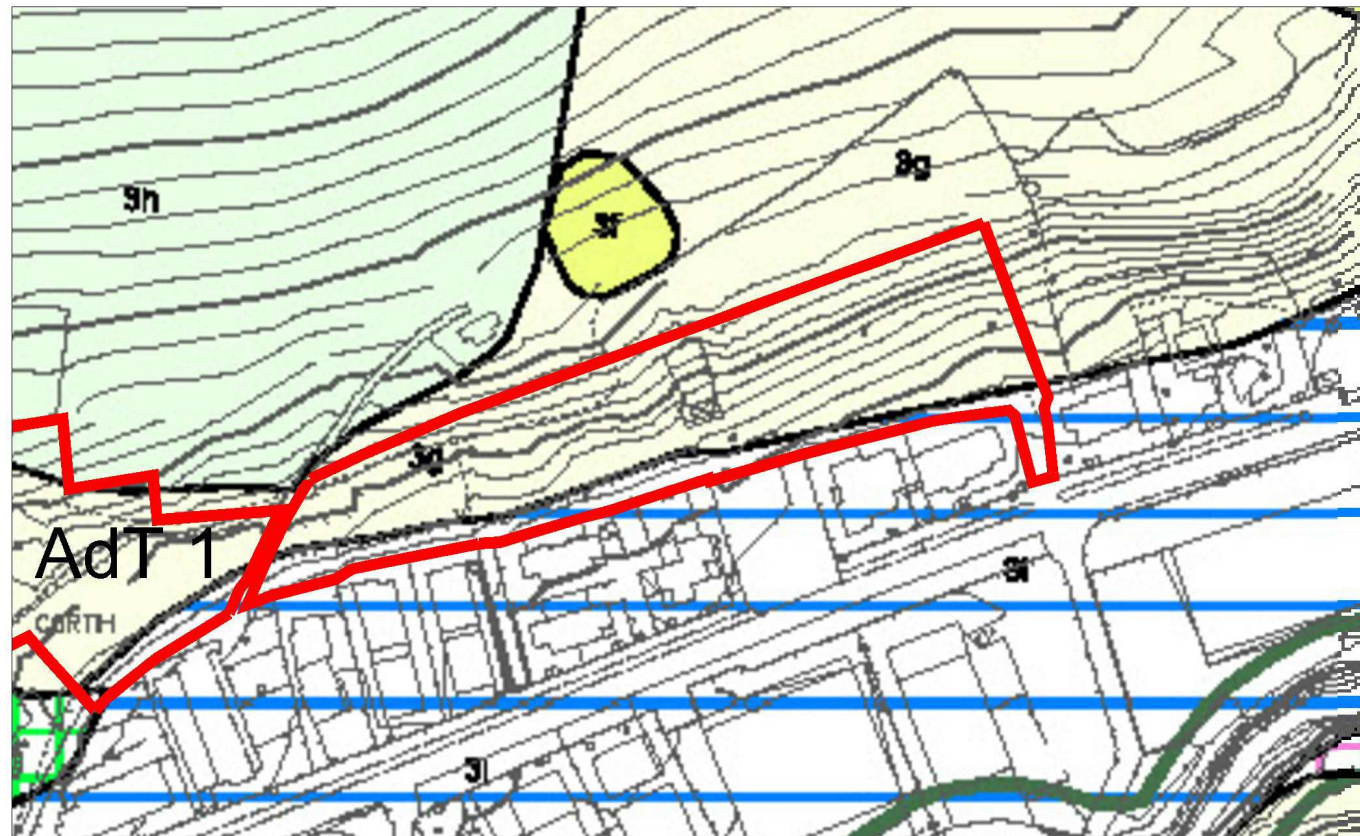
## ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

2

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



Fattibilità geologica per le azioni di piano

### LEGENDA

#### CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ea del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoidi a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d\* - Aree di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

#### CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a\* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a\*\* - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P4/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoidi a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Aree di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) imposti su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattive (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

### AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.

- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

### VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

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

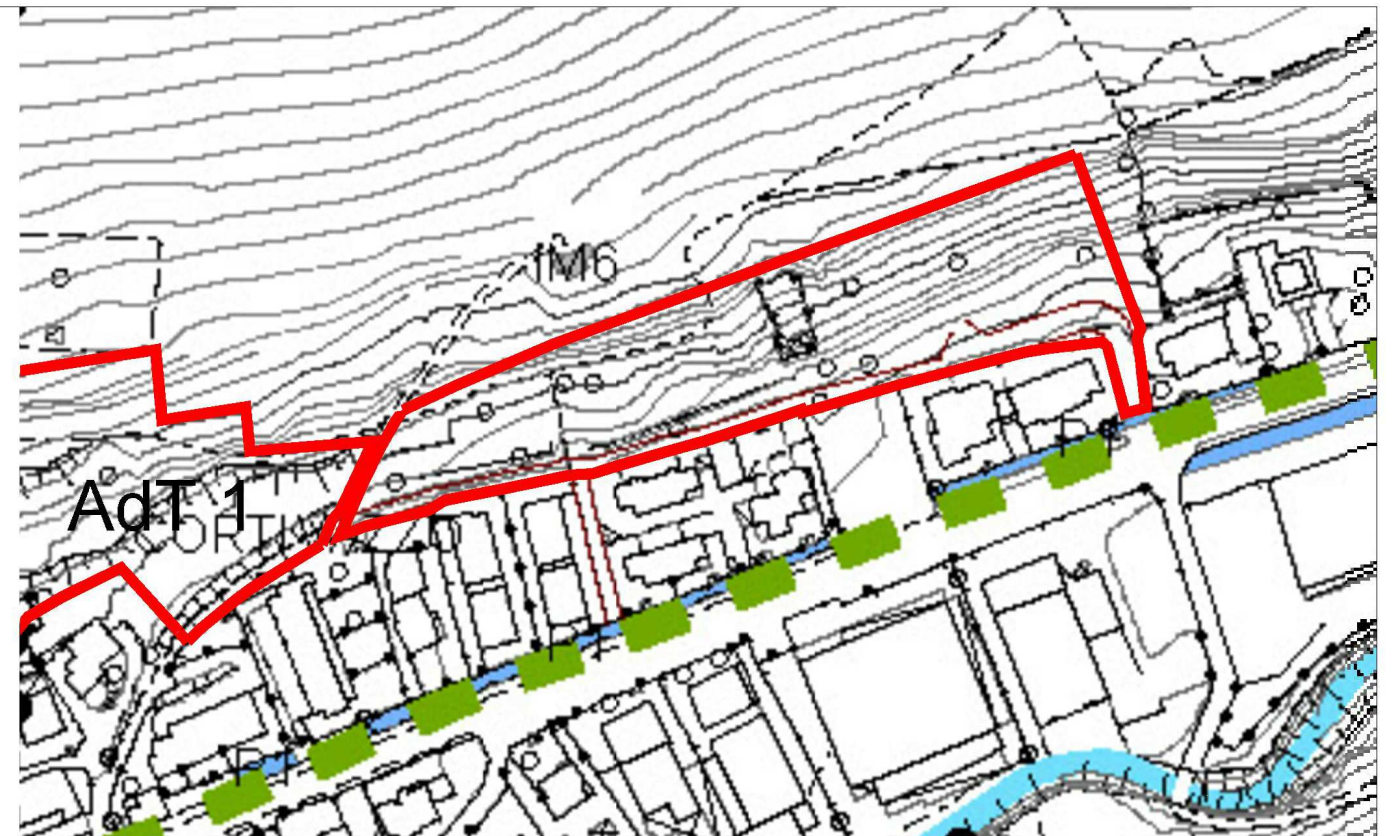
### PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

#### INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana

#### CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

### LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale
- C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- I - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale
- SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale
- SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale
- SQ - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale
- P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale
- IM - Impianti tecnologici

- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE
- SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale
- Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale
- Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- Servizi pubblici IN PROGETTO
- AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale
- IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale
- VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale
- Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanaro (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

scala 1:2000





Comune di  
Sarezzo  
Provincia di Brescia

## VIA SERADELLO

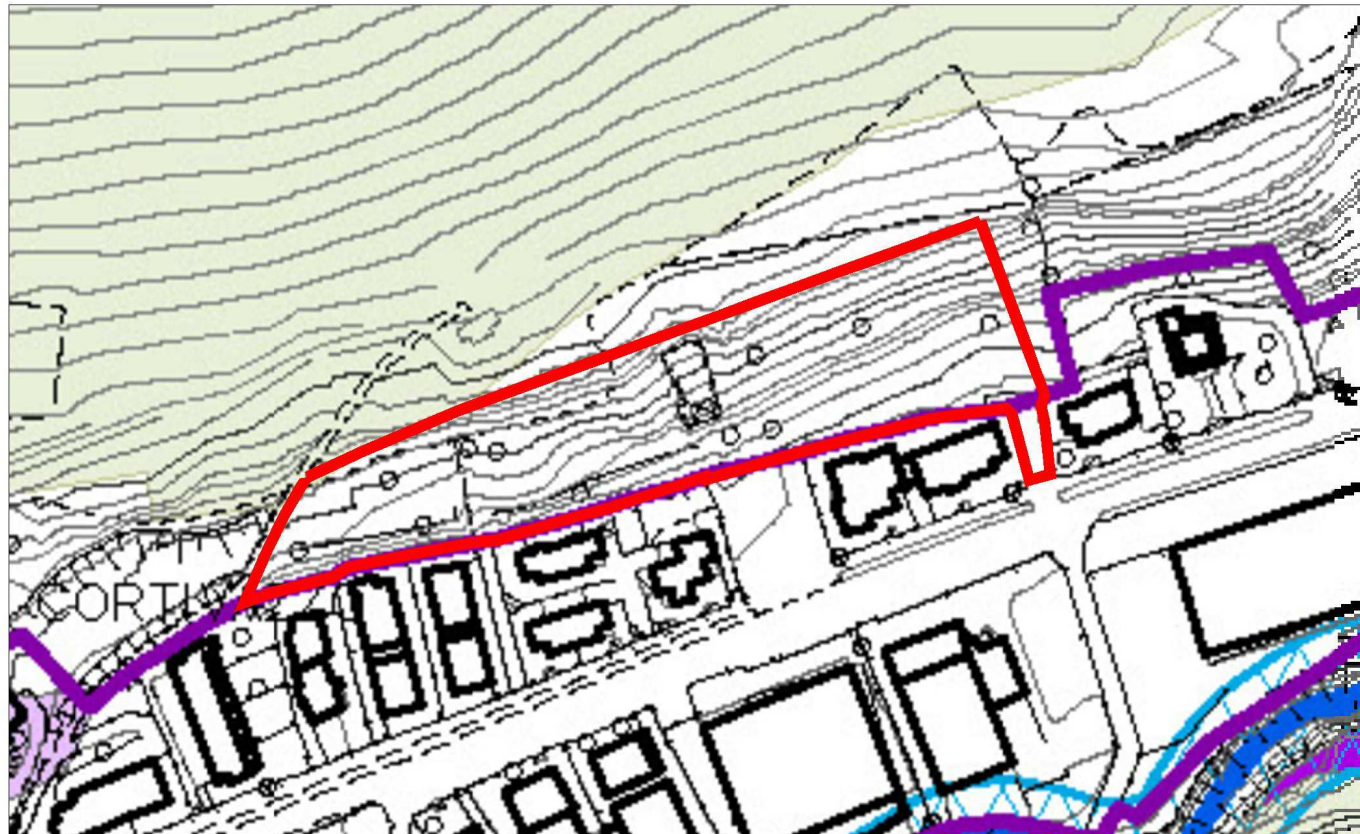
### ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT

2

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



#### LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

#### Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

#### Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Vella e torrenti principali

#### Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

##### AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

##### AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

#### Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

#### Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

#### Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

#### Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

#### Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

#### Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia Variante Sp. n. 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopeditone Ponte Zanano

#### Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

#### Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A. - 10m dentro C.A.)
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

#### Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

#### Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

#### AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

#### Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

#### Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

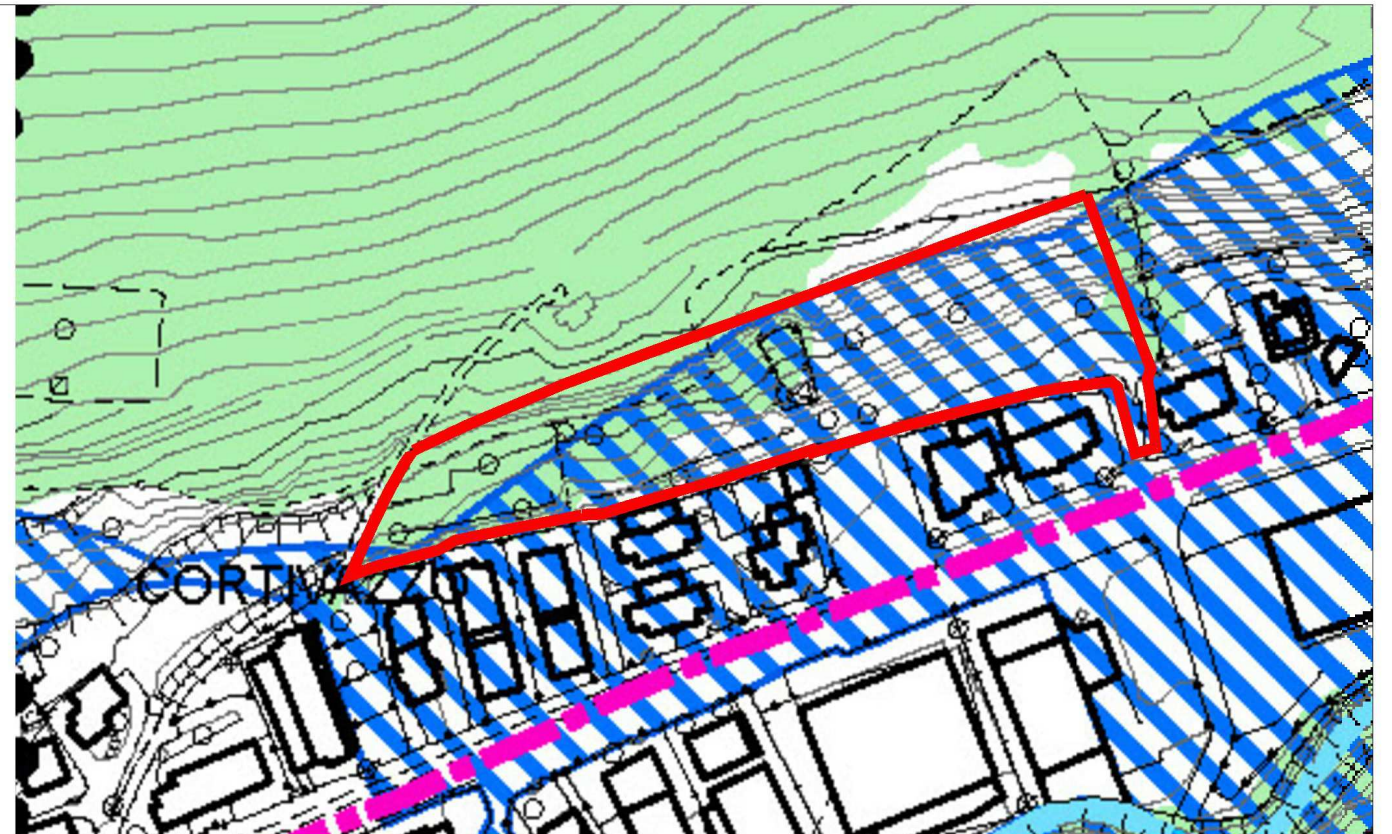
#### Incendi

- Area percorse dal fuoco

#### Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

### Vincoli Amministrativi



#### LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

#### Alberi di Interesse monumentale

- Alberi di Interesse monumentale

#### Edifici segnalati nel P.T.C.P.

- Edifici segnalati nel P.T.C.P.

#### Zone gravate da usi civici

- Zone gravate da usi civici

#### Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

#### Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 \*\*

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)

#### Aree percorse dal fuoco (comma g)

- Aree percorse dal fuoco (comma g)

#### Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati

- Zone gravate da usi civici (comma h)

#### Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

#### Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati

- Chiese di antica fondazione

- Viabilità storica a rischio archeologico

- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

#### Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R.

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

#### EDIFICI VINCOLATI

- 1- Complessi "le Calchiere";

- 2- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";

- 3- Alloggi E.R.P. via Dante;

- 4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

- 5- Alloggi E.R.P. via Panseira;

- 6- Alloggi E.R.P. via Roma;

- 7- Alloggi via S. Emiliano 27 (Decr. 27/8/2013);

- 8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

- 9- Alloggi E.R.P. via Panseira 5;

- 10- Alloggi E.R.P. via Panseira 7;

- 11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

- 12- Immobile ex - Cigolini;

- 13- Immobile via Avogadro - via Visaldi (vincolato anche con D.M. 13/09/2007);

- 14- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

- 15- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolato anche con D.M. 12/02/1912);

- 16- Santuario di S. Emiliano e rifugio estivo;

- 17- Ufficio comunale;

- 18- Santuario Madre del Redentore;

- 19- Ex canonica, sede alpini;

- 20- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

- 21- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

- 22- Palazzo Coruli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

- 23- Chiesa di S. Martino Vesovio e complesso Suore Ancelle della carità;

- 24- Oratorio di Nobili;

- 25- Canonica chiesa di S. Bernardino;

- 26- Chiesa di S. Bernardino;

- 27- Scuola dell'infanzia Pio X;

- 28- Canonica parrocchia SS. Faustino e Giovita;

- 29- Cimitero di Sarezzo;

- 30- Casa RUT

- 31- Casa in via Marconi - ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano

- 32- Casa fortificata Conelli "il Castello", loc. Monte Costa

- 33- Casa colorata Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo

- 34- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

- 35- Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

- 36- Santella della Pietà

- 37- Cappella di via Gremone

- 38- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 39- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 40- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 41- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 42- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 43- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 44- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 45- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 46- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 47- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 48- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 49- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 50- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 51- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 52- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 53- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 54- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 55- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 56- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 57- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 58- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 59- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 60- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 61- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 62- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 63- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 64- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 65- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 66- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 67- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 68- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 69- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 70- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 71- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 72- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 73- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 74- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 75- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 76- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 77- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 78- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 79- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 80- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 81- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 82- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 83- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 84- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 85- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 86- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 87- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 88- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 89- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 90- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 91- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 92- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 93- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 94- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 95- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 96- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 97- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 98- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 99- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 100- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 101- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 102- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 103- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 104- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 105- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 106- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 107- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 108- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 109- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 110- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 111- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 112- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 113- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 114- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 115- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 116- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 117- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 118- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 119- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 120- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 121- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 122- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 123- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 124- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 125- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 126- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 127- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 128- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 129- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 130- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 131- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 132- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 133- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 134- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 135- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 136- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 137- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 138- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 139- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 140- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

- 141- Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

<



## LEGENDA

|                                                                                   |                                                                                                  |                                                                                   |                                                                  |                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | Ambito di trasformazione                                                                         |  | Parcheggi pubblici                                               |  | Mitigazione       |
|  | Sede stradale in progetto<br>(urbana locale: strada 4,0m+<br>parcheggio 5,0m+ marciapiede 1,50m) |  | Poligono edificatorio<br>sedime indicativo con n° piani previsti |  | Percorsi pedonali |
|  | Assi stradali da riqualificare                                                                   |  | Accessi ai lotti                                                 |                                                                                     |                   |



Comune di  
Sarezzo  
Provincia di Brescia

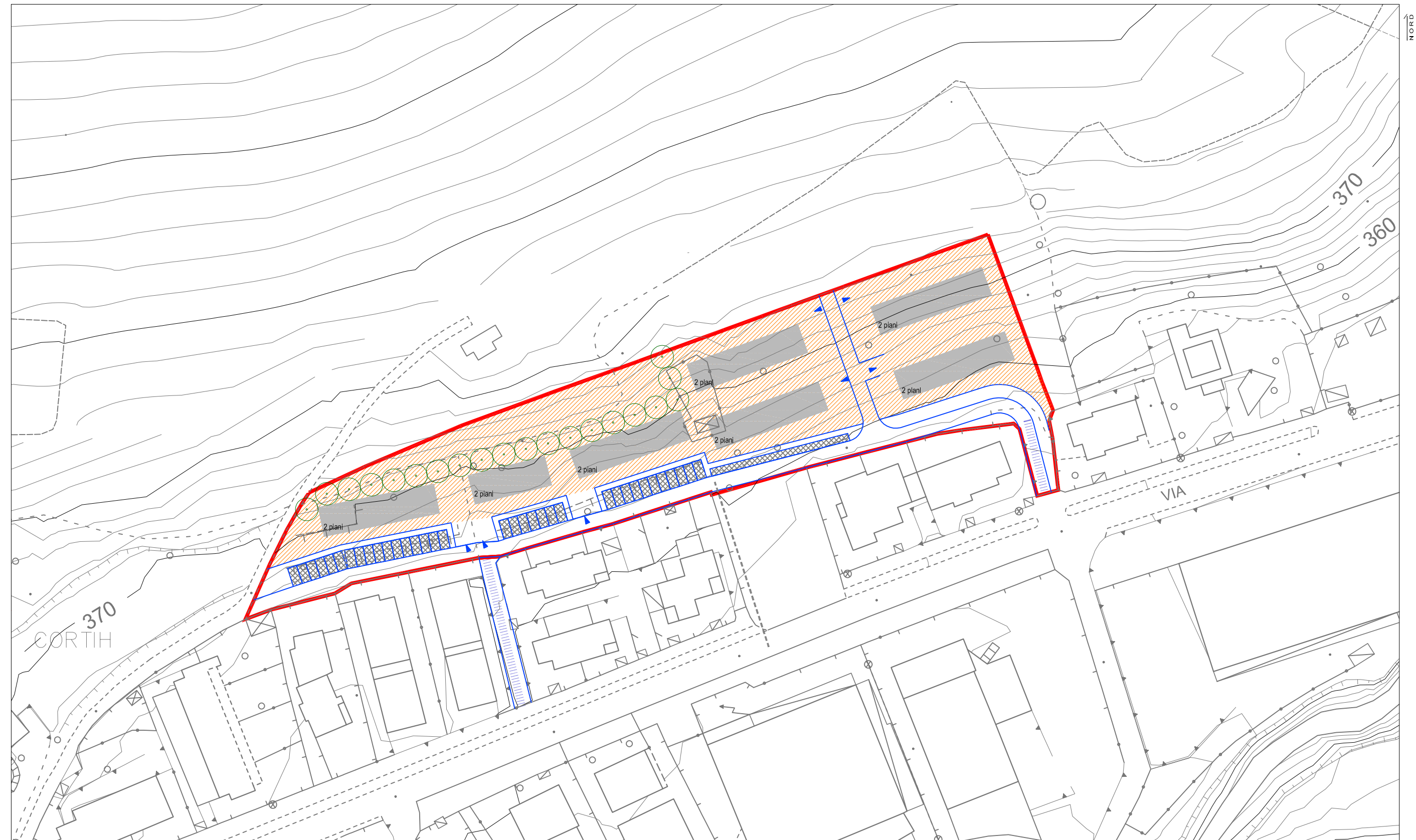
# VIA SERADELLO

# AdT 2

## INDIRIZZI PROGETTUALI

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000



## AMBITO – 2

in via Seradello  
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;  
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione  
identificato con il n. 2.

### Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e adiacente previsto (Ambito di Trasformazione n.1 – di seguito A.d.T., *n.d.r.*);
- riqualificazione viabilità d'accesso carraio esistente e realizzazione nuova strada, preferibilmente a senso unico, inclusa nel Piano dei Servizi e collegamenti pedonali (marciapiedi), al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Seradello e la sicurezza delle intersezioni, e connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n. 1. Considerato che tale viabilità ha un interesse prevalentemente di tipo privato (*consentire una razionale attuazione dell'edificabilità negli ambiti A.d.T. n.1 e A.d.T. n.2*), i costi per l'esecuzione di tale nuova strada non dovranno gravare sull'Ente comunale.
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari alla **destinazione d'uso** prevista nei fabbricati.

### Destinazione d'uso

*principale:* **residenza**;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

### Edificabilità

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 10.000,00.

### Modalità d'attuazione:

**piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

**a** – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e concorrere a ridefinire un margine urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di costituire legami fisici e visuali tra il versante collinare (*aree boschive*) e il fondovalle edificato.

In particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali, con recupero dell'antico tracciato a monte dell'edificato, e la connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n.1;
- la collocazione e l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere delle percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle.

- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

**b** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica del possibile rischio geologico rappresentato dall'area di "frana quiescente" (classe 4c) soprastante l'ambito; pertanto lo studio geologico dovrà verificare attentamente le condizioni di rischio e in conseguenza delle sue risultanze potrà eventualmente essere modificata l'organizzazione planivolumetrica dei fabbricati nel lotto previsti dalla tavola "*Indirizzi progettuali*".

**c** – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

**d** – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a valle.

**e** – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree boschive a monte, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

**f** – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

**g** – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

**h** – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

**i** – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

**l** – Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017.

**m** – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la

Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

*Urbanizzazione:*

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m<sup>2</sup>/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A.. L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- cessione delle aree e realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio, realizzazione di adeguati collegamenti pedonali, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, e messa in sicurezza delle intersezioni con via Seradello;
  - cessione delle aree e realizzazione della viabilità carraia, preferibilmente a senso unico, e pedonale pubblica di servizio all'edificazione e di collegamento con il previsto A.d.T. n.1, anche mediante il recupero dell'antico tracciato esistente a monte dell'edificato. Eventuali porzioni di viabilità, esclusivamente destinata all'accesso ai nuovi fabbricati, potrà rimanere di proprietà privata.
  - opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é 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;
  - cessione delle aree e realizzazione **parking** a servizio della nuova edificazione, con superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 515,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parking da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
  - **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.
- La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di*

*attuazione delle trasformazioni"* del Documento di Piano.

*Altre norme di attuazione:*

- Altezza* non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
- Distanza dai confini* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).
- Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

- Norme esecutive*
- a** – lungo la viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";
- b** - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione

costruttiva locale.

**f** - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

**g** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

**h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

