



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

AdT 5A

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.22 - 24p,108,258,283,284,285,286,287,288
289,290,291,292,293,294,295,296

Superficie catastale stimata: 31.392 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 30.482 mq

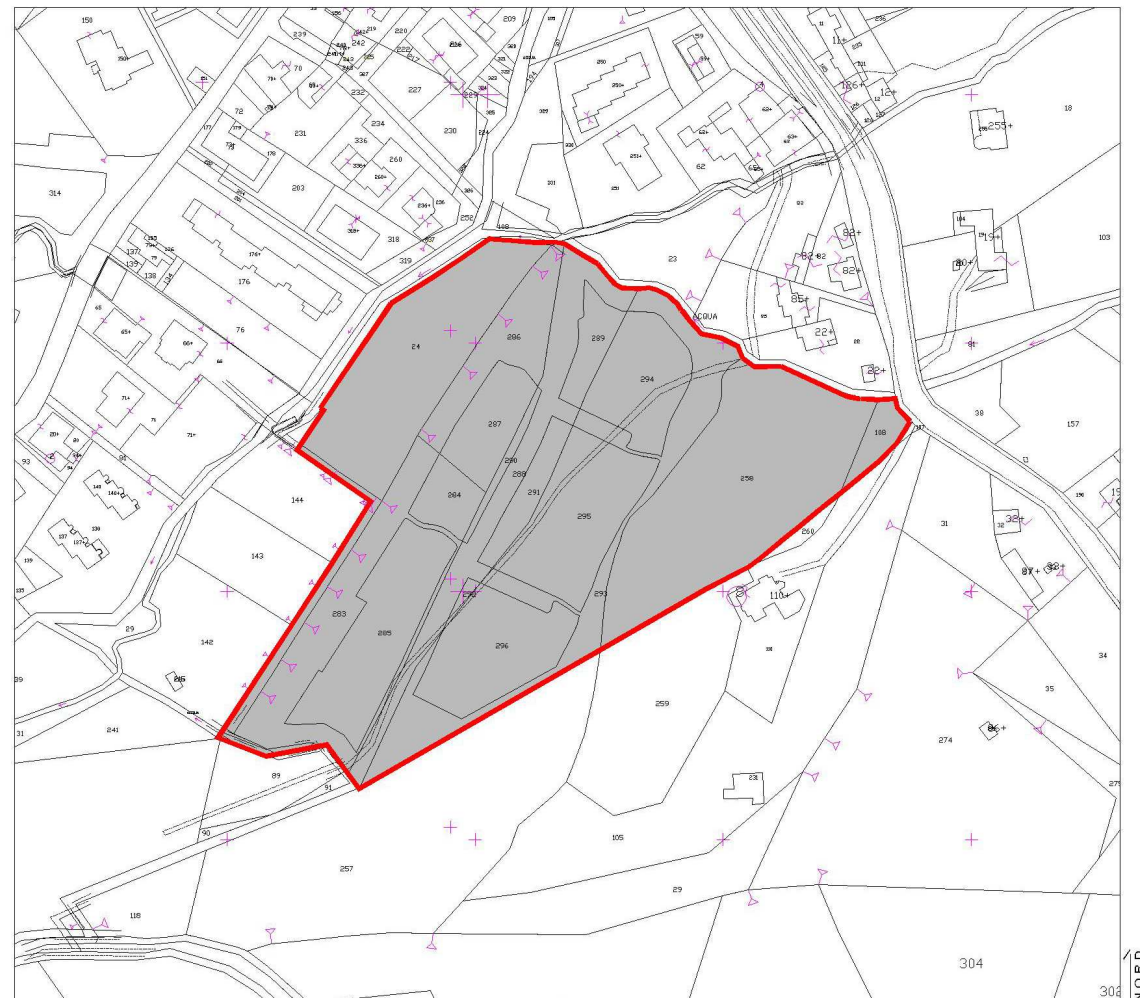
Classi di fattibilità geologica: classe 3a(parte) - 3b (parte) - 4a(parte)

Classi di sensibilità paesaggistica: Media, alta (parte)

Classi acustiche: classe II

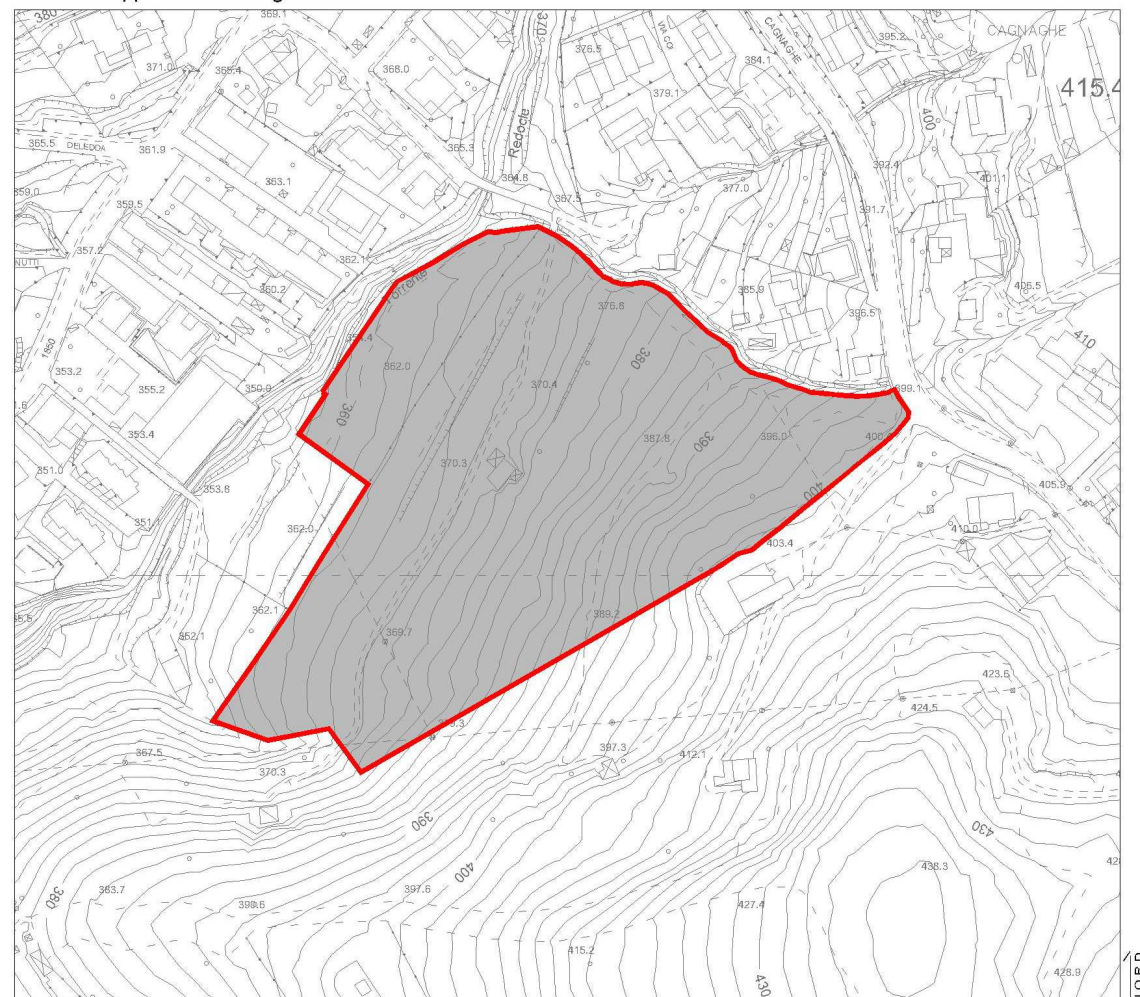
LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 22

scala 1:3000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:3000



Estratto ortofoto

scala 1:3000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

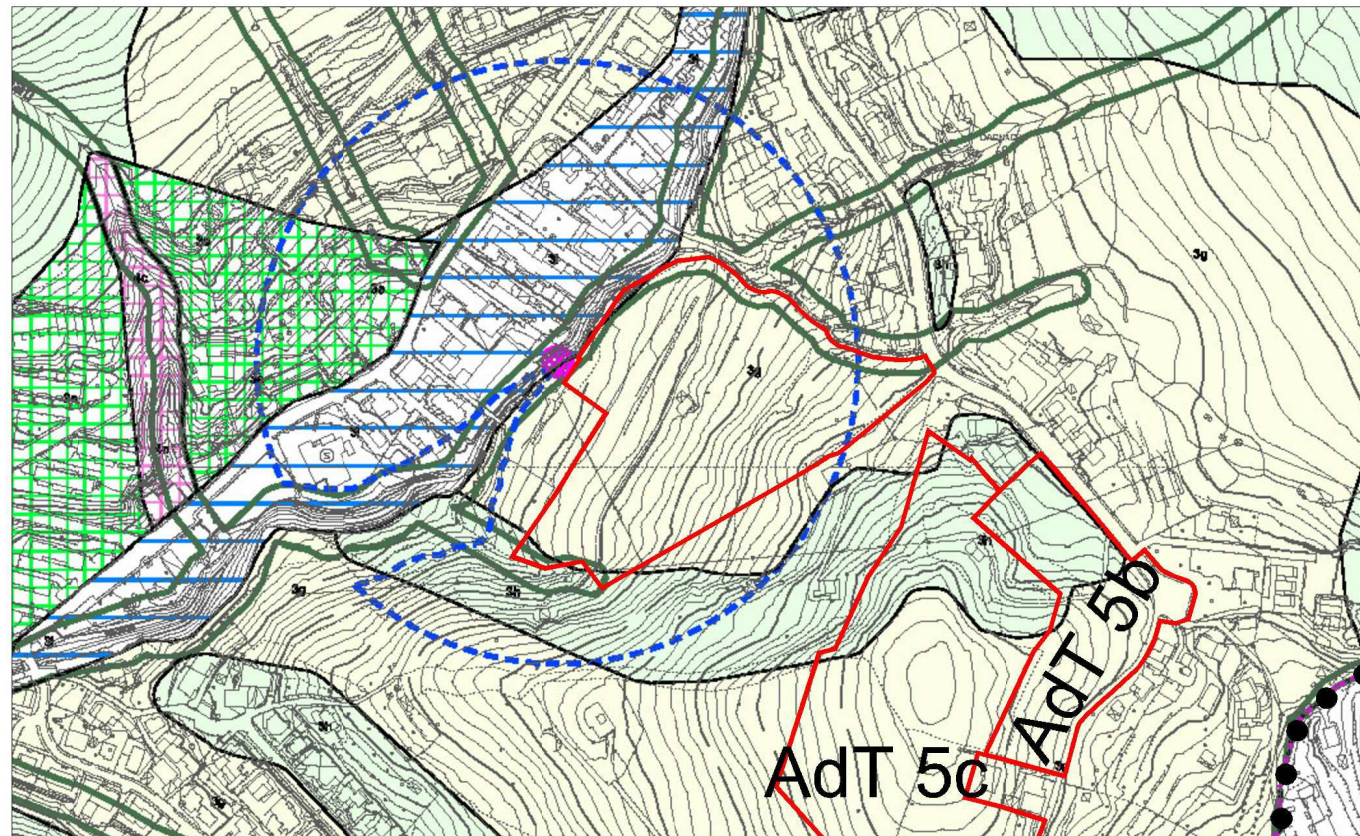
ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

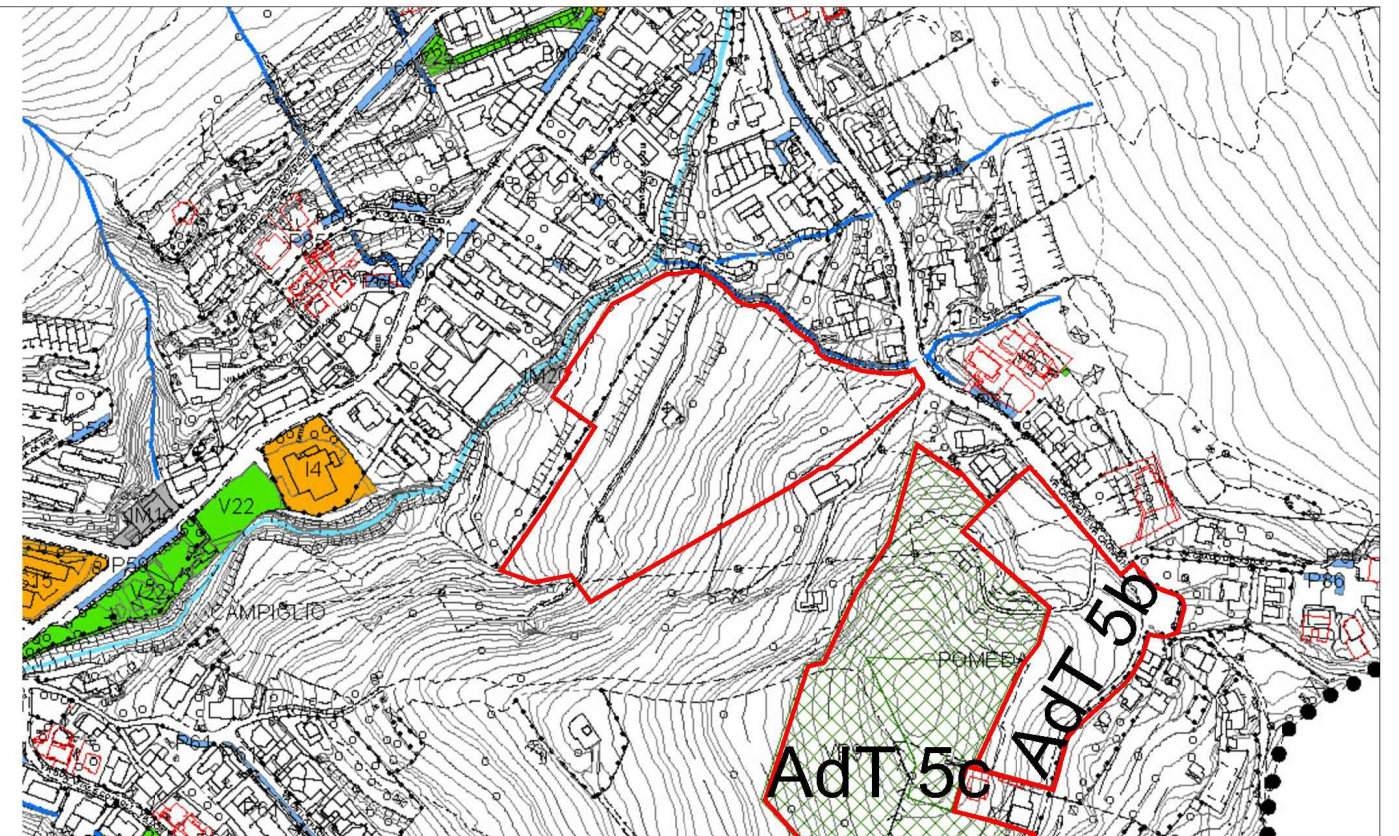
5a

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



Previsioni di contesto

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

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

- 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

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

- 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 1:5000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

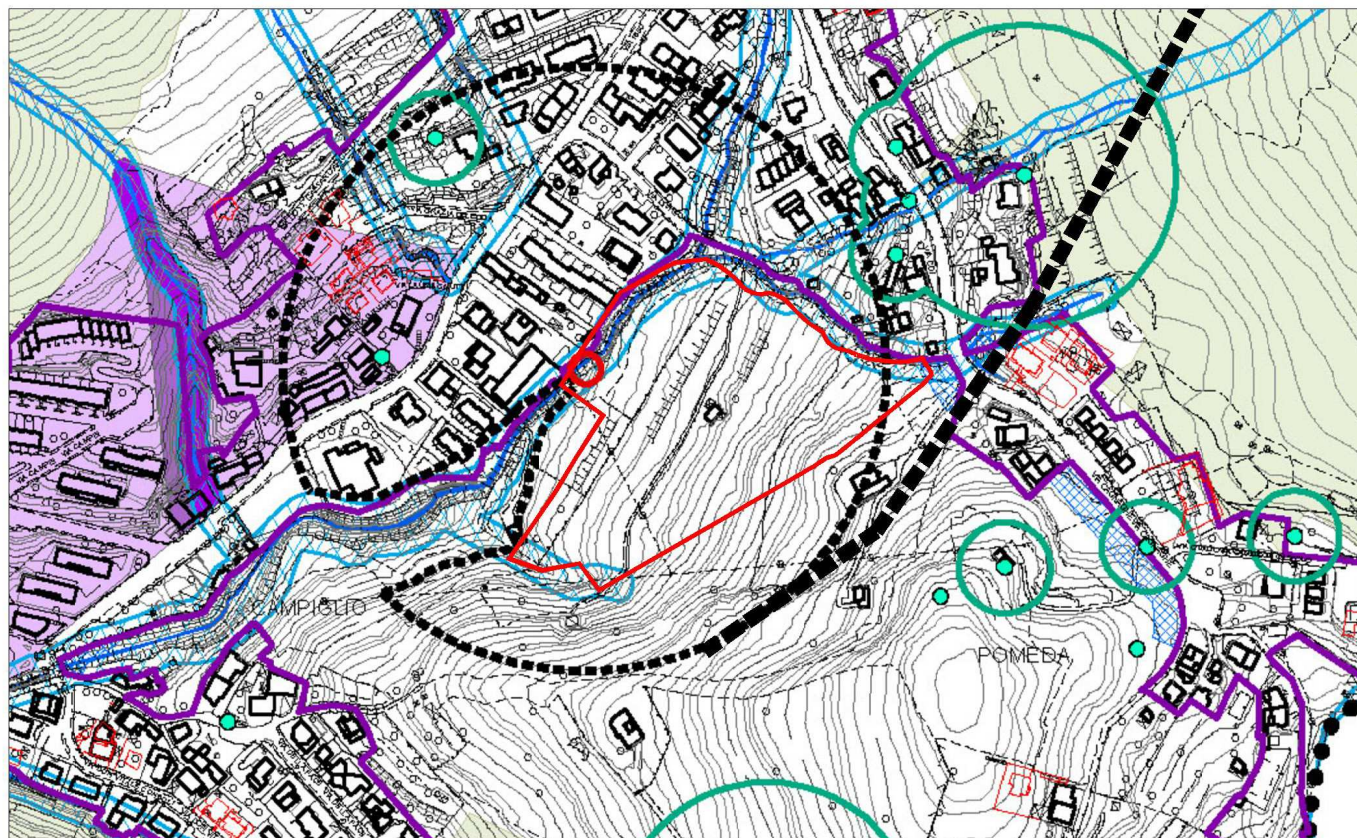
ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT

5a

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi

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

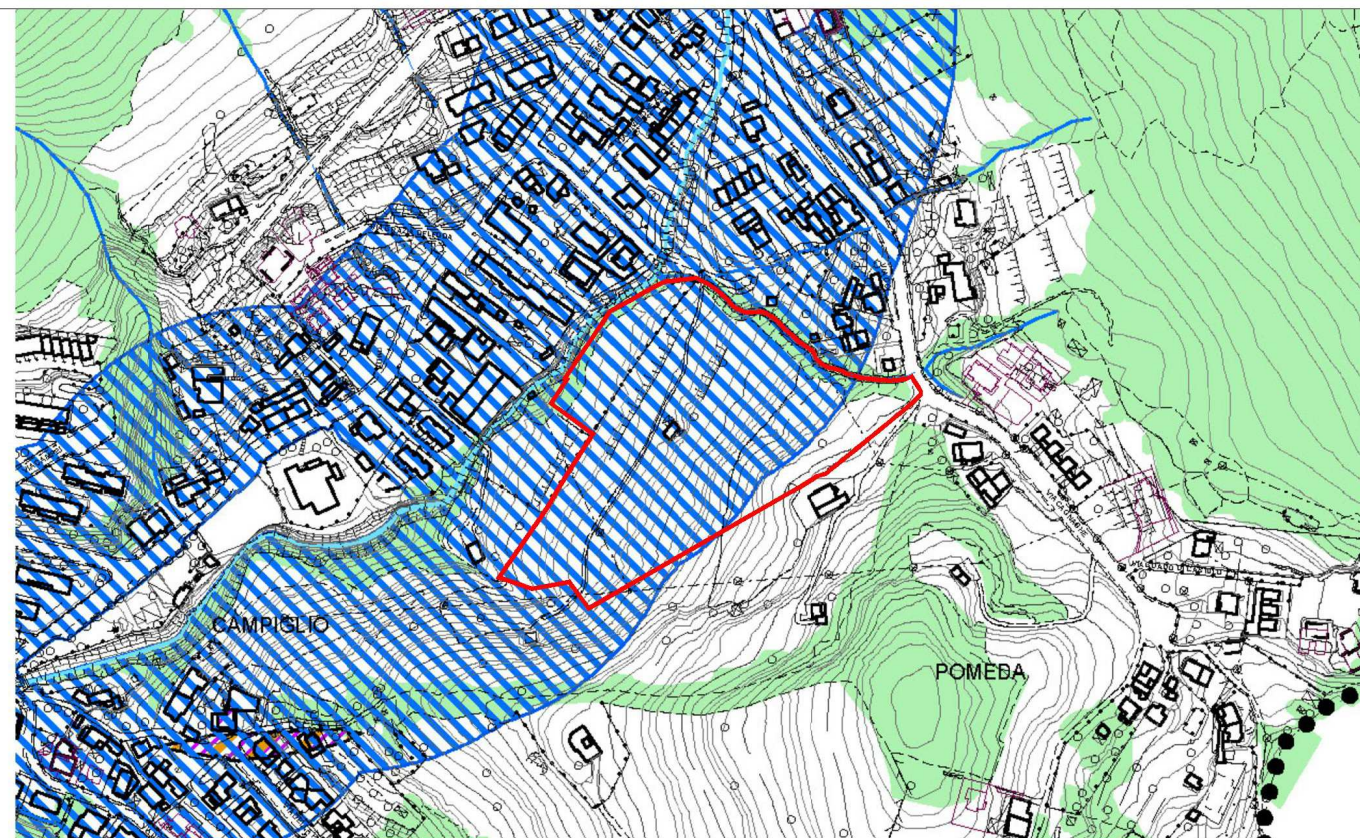
Incendi

- Area percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

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

- Varchi insediati a rischio della REP



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P.
- 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)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)
- Boschi (comma g) - Piano Indirizzio 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

- Complessi "le Calchiere";
- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";
- Alloggi E.R.P. via Dante;
- Alloggi E.R.P. via Gremone;
- Alloggi E.R.P. via Panseira;
- Alloggi E.R.P. via Roma;
- Alloggi via S. Emiliano 27 (Decr. 27/8/2013);
- Alloggi E.R.P. via Tasso;

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P.

- Casa in via Marconi - ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano
- Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa
- Casa colorata Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo
- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
- Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
- Santella della Pietà
- Cappella di via Gremone

- Alloggi E.R.P. via Panseira 5;
- Alloggi E.R.P. via Panseira 7;
- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;
- Immobile ex - Cigolini;
- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/09/2007);
- Municipio;
- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;
- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolato anche con D.M. 12/02/1912);
- Santuario di S. Emiliano e rifugio estivo;
- Ufficio comunale;
- Santuario Madre del Redentore;
- Ex canonica, sede alpini;
- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";
- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;
- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);
- Chiesa di S. Martino Vesovio e complesso Suore Ancelle della carità;
- Oratorio di Noboli;
- Canonica chiesa di S. Bernardino;
- Chiesa di S. Bernardino;
- Scuola dell'infanzia Pio X;
- Canonica parrocchia SS. Faustino e Giovita;
- Cimitero di Sarezzo
- Casa RUT

- Chiesetta di S. Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

- Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;
- Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;
- Frazione Noboli: Ponte età romana;
- Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;
- 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;
- Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;
- Chiesa del SS. Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;
- Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture e inumazione di epoca romana;
- Località Breda, via delle Bombe 21, centro sportivo: 23 sepolture a inumazione a cassa;
- Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;
- Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ed inumazione alla cappuccina;
- Località Termini, Valletta Valungo: materiali ceramici epoca incerta;
- Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;
- Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;
- Reperio archeologia industriale (prop. Polotti);
- Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);
- Ponte epoca romana;

scala 1:5000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

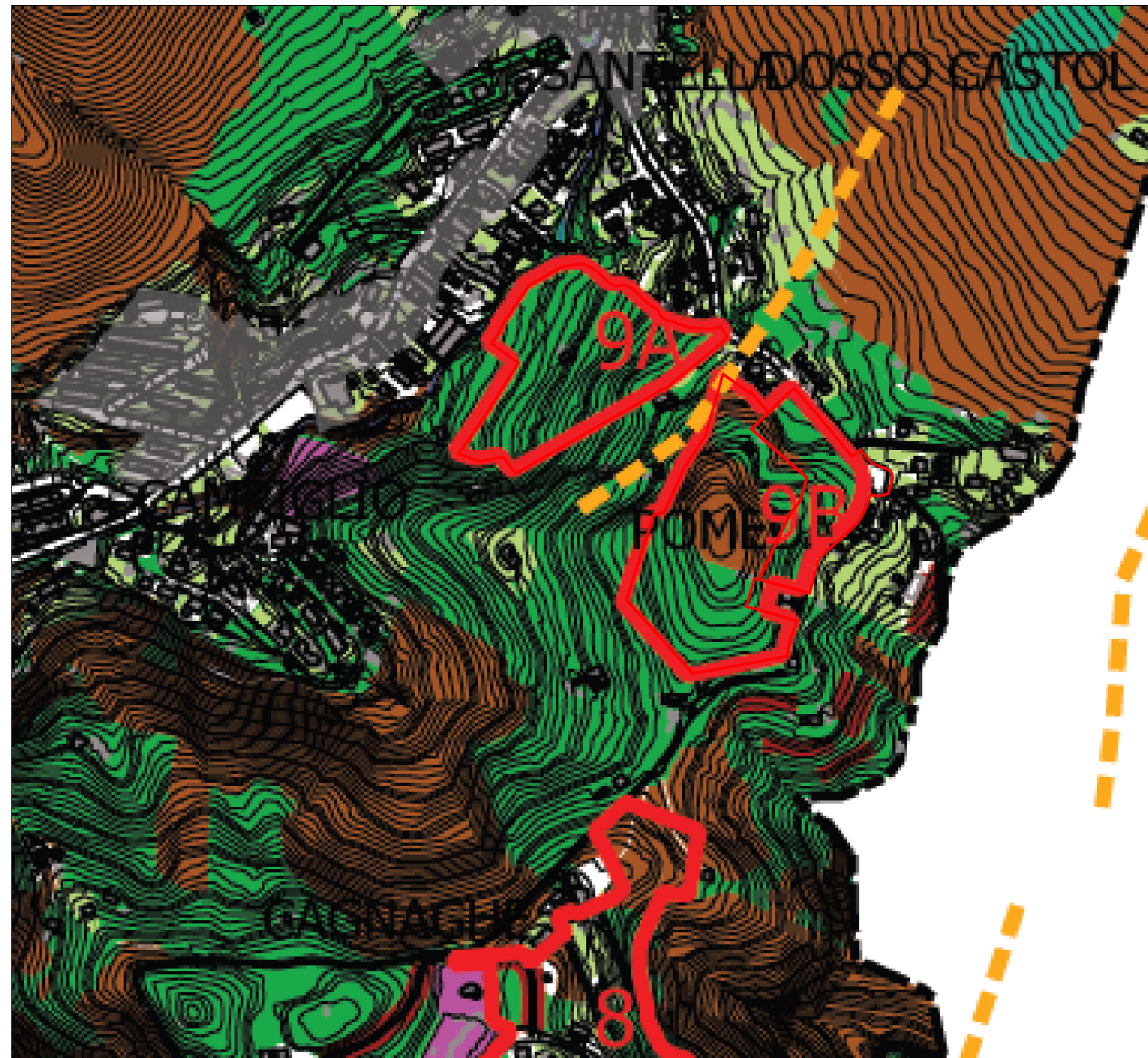
LOCALITA' BASSINALE

AdT

5A

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE
(REC)

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



Legenda

punti_conflicto_prov



elementi_lineari_rete_prov

BS17 - Corridoi fluviali principali

BS25 - Varchi insediativi a rischio

BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione



principali_barriere_insediative



NB: la numerazione degli Ambiti di Trasformazione della Rete Ecologica Comunale riportata in questa tavola fa riferimento al Rapporto Ambientale di V.A.S.

LEGENDA

- Ambito di trasformazione

Parcheggi pubblici e privati

Mitigazione

Sede stradale in progetto
(urbana locale: 5,5 m+3,0m)

Poligono edificatorio
sedime indicato con n° piani previsti

Area verde

Assi stradali da riqualificare

Accessi ai lotti
-
- Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia
- LOCALITA' BASSINALE
- AdT

5A
- INDIRIZZI PROGETTUALI
- MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI (2013)
MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)
- studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)
-
- scala 1:1500

LEGENDA

- Confine Comunale
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti
- Ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto
(urbana locale: 5,5 m+3,0m)
- Poligono edificatorio
sedime indicativo con n° piani previsti



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

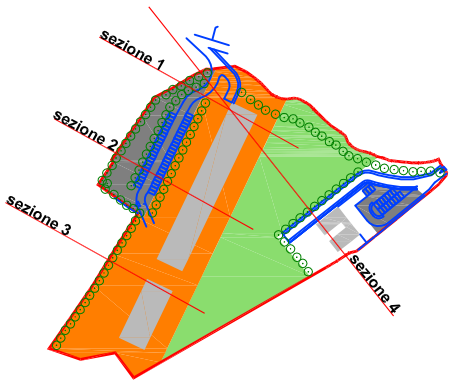
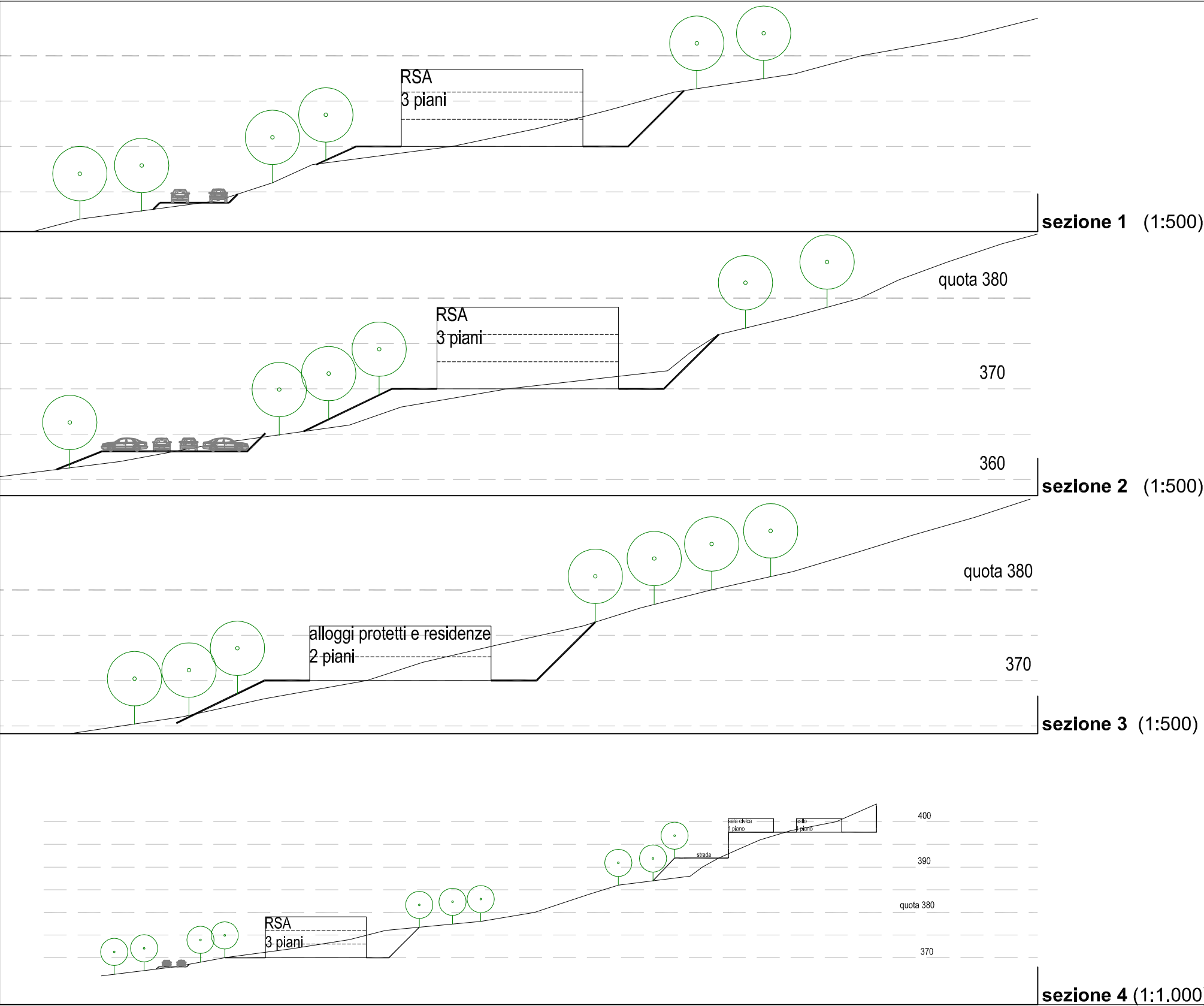
SEZIONI SCHEMATICHE

AdT

5A

MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI (2013)
MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

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



AMBITO – 5A

in località Bassinale

tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;

nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 9a.

Il sito, compreso tra via Cagnaghe e il torrente Redocla, interessato da un piano attuativo approvato (*“Ambito 20”*), a **destinazione d'uso** residenziale, in attuazione del previgente P.R.G., è contiguo al tessuto urbano edificato a nord e a vaste aree agricole e boschive a sud-est (vedi allegate tavole *“Inquadramento”* e *“Previsioni di contesto”*); il Piano, in coerenza con la richiesta della proprietà, ha programmato la riconversione dell'area.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati per attività private a uso prevalentemente socio-assistenziale, con edificazione di una residenza sanitaria per anziani, da circa 120 posti letto, un asilo nido, alloggi protetti per anziani;
- realizzazione di una sala pubblica a servizio del quartiere;
- riqualificazione della viabilità d'accesso carraio e pedonale esistente da nord (*da via 1850*), con adeguamento dei ponti sul torrente Redocla e sul suo immissario;
- realizzazione di servizi (parcheggi pubblici e privati), necessari alla **destinazione d'uso** prevista nei fabbricati;
- realizzazione di un parco privato convenzionato per la fruizione pubblica;
- tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali e loro riqualificazione con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Destinazione d'uso

principale: **attività socio-assistenziali e residenza;**

complementare:

- alloggi protetti per anziani;
- attività private di servizio,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona;

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, attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile nell'ambito: m³ 28.500,00;

- di cui: con **destinazione d'uso** sanitaria e assistenziale (*R.S.A. privata - 120 posti letto ca.*): m³ 22.000,00;
- di cui: con **destinazione d'uso** alloggi protetti per anziani: m³ 5.500,00;
- di cui: con **destinazione d'uso** per asilo nido privato: m³ 500,00 (*m² 165,00 ca.*);
- di cui: con **destinazione d'uso** per sala civica pubblica: m³ 500,00 (*m² 165,00 ca.*).

I **volumi** realizzabili con **destinazione d'uso** sanitaria e assistenziale (*m³ 22.000,00*); con **destinazione d'uso** per asilo nido privato (*m³ 500*); con **destinazione d'uso** per sala civica pubblica (*m³ 500*); potranno subire una reciproca variazione percentuale non superiore al 10%, senza però alcun incremento del **volume** massimo edificabile concesso nell'ambito (*m³ 31.000*).

All'ambito è concesso un **volume** aggiuntivo, massimo edificabile, di m³ 2.000,00, con **destinazione d'uso** residenziale, di cui almeno m³ 1.550,00 da destinare a edilizia sociale (*edilizia convenzionata*), da realizzare, a compensazione della previgente destinazione d'uso (*P.A. "Ambito 20"*) la cui attuazione non potrà essere protratta oltre il termine di validità del vigente piano attuativo.

Modalità d'attuazione:

programma integrato d'intervento, di cui all'art. 7.1 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 a sud e spazi costruiti a nord; concorrere a completare il tessuto urbano, seppure interrotto dai due corpi idrici superficiali a settentrione, mediante tipologie edilizie che consentano di mantenere legami fisici e percettivi tra il versante collinare e il fondovalle edificato.

Dovrà inoltre garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica a est, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*".

Il nuovo insediamento dovrà specialmente valorizzare la qualità paesaggistica del pendio, assecondando le isoipse e tenendo in particolare conto la percepibilità del luogo dalla valle sottostante e dal previsto adiacente parco comunale pubblico (*A.d.T. n.5C*).

Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

In particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari, carrai e pedonali, principali con la viabilità esistente;
- la collocazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e privato;
- la collocazione il più possibile a valle del complesso edilizio destinato a residenza sanitaria per anziani, che dovrà essere realizzato nel rispetto dell'andamento delle isoipse del pendio, in modo da consentire la maggior mitigazione possibile della rilevante massa da edificare;
- l'asilo nido privato e la sala civica pubblica dovranno essere realizzati in un unico corpo edilizio, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato della R.S.A. e degli alloggi protetti per anziani, ma autonomo da entrambi;
- il corpo edilizio destinato ad alloggi protetti per anziani dovrà essere realizzato a valle, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato della R.S.A., in modo da consentire la migliore relazione tra le strutture per servizi privati e pubblici;
- il corpo edilizio destinato a residenza dovrà essere realizzato a valle, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato destinato ad alloggi protetti per anziani, in modo da consentire la migliore relazione tra le due tipologie di alloggi;
- la concentrazione delle aree destinate a parco nella porzione sud-occidentale dell'ambito, in relazione diretta con l'ambiente agricolo;
- la mitigazione delle nuove edificazioni verso il torrente Redocla e il suo immissario, e verso l'edificazione

residenziale e artigianale esistente a valle, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;

- la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Redocla e del suo immissario, con tecniche d'ingegneria naturalistica;
- 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 idrogeologico e di vulnerabilità dei versanti (classe 4a, 3a).

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 – Considerato che l'ambito ricade entro l'area di salvaguardia delle captazioni a uso idropotabile (*pozzo dell'acquedotto pubblico nel fondovalle*); l'attuazione degli interventi è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.4 delle N.A. e pertanto l'edificazione dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione igienico-sanitaria;

e – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione delle particolari destinazioni d'uso previste.

f – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree riparali (torrente Redocla e suo immissario), prescritte nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*.

g – 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.

h – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia - vedi allegato *"Estratto vincoli amministrativi"* e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

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

l – 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.

m – 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.

n – 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.

o – 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 dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione, è determinata 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:

- riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio e pedonale esistente da nord (*da via 1850*), con adeguamento dei ponti sul torrente Redocla e sul suo immissario;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; 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;
- realizzazione di **sala civica pubblica** (con **superficie lorda di pavimento** non inferiore a m^2 165);
- realizzazione di **parco** a servizio delle nuove attività socio-assistenziali e con fruizione pubblica, con superficie non inferiore a m^2 8.500,00;
- realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico e privato, a servizio della residenza sanitaria per anziani, gli alloggi protetti, le residenze, l'asilo nido privato, la sala civica e per la fruizione pubblica del parco, in quantità rapportata alle esigenze funzionali della struttura; da organizzare con le modalità indicativamente

descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";

- cessione gratuita delle aree di **verde pubblico** per l'ampliamento del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) con superficie non inferiore a m² 4.630,00, qualora tale cessione non sia già avvenuta in attuazione delle analoghe disposizioni prescritte per l'A.d.T. n. 5B; una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata;

- **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 e per l'incremento volumetrico concesso dal Piano, 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, ma non dovrà comunque risultare inferiore a *euro* 1.200.000,00, (*unmilione duecentomila*) da corrispondere contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. La somma potrà essere corrisposta all'Ente comunale anche mediante la realizzazione di opere pubbliche, alla condizione però che la convenzione contenga adeguate garanzie fidejussorie. Detta somma sarà sottoposta all'adeguamento alla variazione dell'indice ISTAT.

Altre norme di attuazione:

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

- per fabbricati con **destinazione d'uso** sanitaria e assistenziale (R.S.A.): altezza non superiore a n. 3 piani (*con tipologia edilizia a gradoni*);

- per fabbricati con **destinazione d'uso** per residenze e alloggi protetti per anziani: altezza non superiore a n. 2 piani;

- per fabbricati con **destinazione d'uso** per asilo nido privato e per sala civica pubblica: altezza non superiore a n. 2 piani.

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 20,00 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.

Distanza dai corpi idrici

non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idrico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a – il progetto di parco pubblico dovrà prevedere un'attenta tutela degli aspetti morfologici del luogo (*tutela del pendio collinare*); della percezione paesaggistica, con particolare

attenzione alla scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione;

b – la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Redocla e del suo immissario, dovrà essere realizzata anche avvalendosi delle tecniche d'ingegneria naturalistica;

c – la sala civica dovrà essere realizzata con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio almeno pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi culturali di classe B;

d - i parcheggi pubblici e privati 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 - potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti, articolati planimetricamente in elementi semplici, degradanti verso il fondovalle e nel rispetto dell'andamento delle isoipse del pendio, in modo da consentire la maggior mitigazione possibile della rilevante massa da edificare.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Preferibilmente le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d – Gli edifici, preferibilmente con caratteri compositivi architettonici contemporanei, dovranno avere facciate realizzate con materiali (muratura intonacata, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori e materiali devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere, ove possibile, 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 i corpi idrici superficiali.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio (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.

g - 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.

