

AREE DI TRASFORMAZIONE: INDICAZIONI NORMATIVE PER I PIANI ATTUATIVI.

COMPARTO 9. AREA RESIDENZIALE IN VIA CAMONTARO.

Dal Documento di Piano, ambiti strategici 1.2 e 9.2:

L'ambito di trasformazione di via Camontaro nasce dall'esigenza pubblica di ampliare la via in quanto ormai inadeguata alla quantità di traffico ivi insistente.

In particolare, negli anni precedenti l'urbanizzazione nella frazione Dosso di un insediamento a carattere residenziale di notevole entità, e la creazione di strutture a carattere turistico ricettivo (ristorante Pernice, bar Marilago e la futura realizzazione di un albergo nella zona limitrofa) hanno prodotto un aumento progressivo del traffico insistente su via Camontaro.

Tale situazione si aggrava in maniera più decisa nel periodo estivo, causa le attività turistico ricettive citate. Inoltre l'apertura nello scorso anno del nuovo svincolo della nuova S.S. N. 510 ha ulteriormente aggravato la situazione in quanto l'asse via Gazzane - Camontaro funge da bretella di collegamento con la strada Provinciale.

L'amministrazione Comunale nel corso della sua attività istituzionale, considerato tale criticità, ha proceduto, per stralci, a realizzare altri interventi di allargamento di via Camontaro.

Infatti proprio in data 16/09/2008 è stato appaltato un lotto inerente l'allargamento della strada verso via Gazzane che prevede una spesa di € 92.000,00.

L'adeguamento del tratto di Via Camontaro, cui fa riferimento l'ambito strategico 1.2, necessita un'acquisizione di aree di proprietà privata (ai mappali 915 e 1845) per allargamento stradale ed è l'ultimo tratto che necessita di adeguamento.

Si precisa che la zona è dotata di opere di urbanizzazione e limitrofa ad un ambito già edificato a carattere residenziale- turistico ricettivo, in prossimità del percorso della strada Valeriana.

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è prefissa potrà avvenire in forma gratuita sulla base della concessione di diritti edificatori su mappali limitrofi, della proprietà interessata dall'intervento.

Tale concessione, da perfezionarsi in sede esecutiva, prevedrà la realizzazione di villette unifamiliari e bifamiliari su due piani, di elevata qualità edilizia ed un basso indice di utilizzazione fondiaria, che consenta un impatto ambientale limitato e la valorizzazione di un ambito residenziale di grande pregio panoramico.

In questo modo l'A.C potrà realizzare le opere di ampliamento di questo tratto di particolare pericolosità senza spese di acquisto o esproprio e con la riqualificazione del percorso pedonale della vecchia strada comunale collocata dietro l'attuale ristorante Pernice.

L'ampliamento di Via Camontaro, consentirà di ridurre notevolmente l'attuale situazione di scarsa sicurezza della mobilità carrabile e pedonale.

Il passaggio di due automobili in direzioni opposte sarà in tal modo possibile evitando incidenti stradali che ora si verificano regolarmente.

I pedoni, sia i residenti che quelli di passaggio (Via Camontaro è collegamento con la Via Valeriana), potranno muoversi in maggiore sicurezza grazie a nuovi marciapiedi e a percorsi alternativi quali il sentiero pedonale di prevista riqualificazione.



Obiettivi urbanistici del PA

La concessione dei diritti edificatori è subordinata ai seguenti obiettivi pubblici:

1. Allargamento di via Camontaro nei punti della carreggiata pericolosa ed inadeguata rispetto al traffico insistente sulla strada;
2. Cessione gratuita delle aree per l'allargamento della via Camontaro per mq 400;
3. Allargamento della vecchia strada comunale da utilizzare in forma pedonalmente;
4. Le opere di urbanizzazione di cui ai punti 1.3. sopra citati, esterne al piano attuativo dovranno prevedere un onere economico minimo pari a € 136.000,000

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	3015
Superficie residenziale	mq	2615
Volumetria residenziale	mc	1700 max indice 0,65 mc/mq
Classe energetica	A	
Tipologia	unifamiliare / bifamiliare per almeno il 30% della	

	volumetria ammessa	
	e' consentita la realizzazione di edifici quadrifamigliari su	
	due piani per la volumetria eccedente la percentuale di	
	cui sopra	
Altezza dell'edificio	ml 6,50 max	
Verde profondo	min 30 %della Zona C1	
Portici e logge	quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc	del
	solo volume ad uso residenziale	

Tutela ambientale degli ambiti di elevata naturalita '

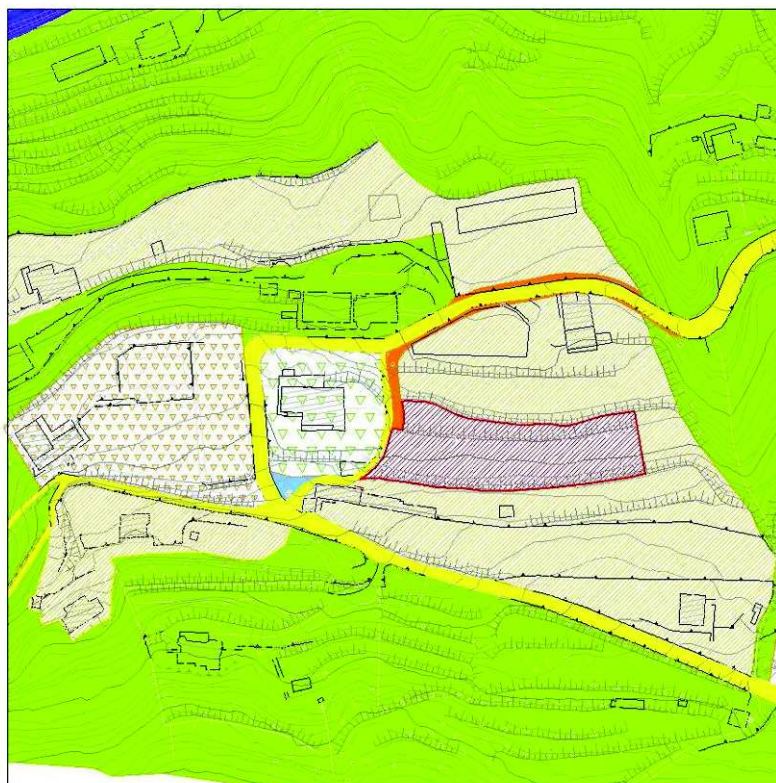
Al fine della salvaguardia delle percorrenze storiche lago –monte e di mezza costa di particolare rilevanza che insistono sul territorio di Sulzano e considerata la presenza di una visuale sensibile dalla quale si possono godere ampie vedute panoramiche del lago d Iseo si introduce la seguente norma:

Tutela visione panoramica della strada valeriana:

-dato atto che nella parte soprastante il P.L. è presente un tratto dell'antica strada Valeriana di particolare bellezza con particolare riferimento allo scorcio panoramico del lago, il punto piu' alto dei fabbricati non dovrà superare la quota della linea del soprastante pianoro, tale prescrizione non ammette deroghe.

Dovrà essere redatto un piano di contesto paesistico, corredato da fo simulazioni, progetto del verde ed analisi morfologiche dei fabbricati.

-  Rete viabile carraia e pedonale
-  ZONA C3 - Espansione turistico - ricettiva
-  ZONA E - Agricola
-  ZONA SA - Salvaguardia ambientale
-  ZONA VP1 - Verde privato
-  AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  Area di cessione per ampliamento stradale
-  ZONA SP4 - Parcheggi pubblici o ad uso pubblico





Simulazione schematica dei fronti dei fabbricati con indicazione dell'andamento di Via Valeriana -visuale da Montisola-



vista dal percorso pedonale



esistente

Vista da Via Camontaro



Vista da Via Valeriana