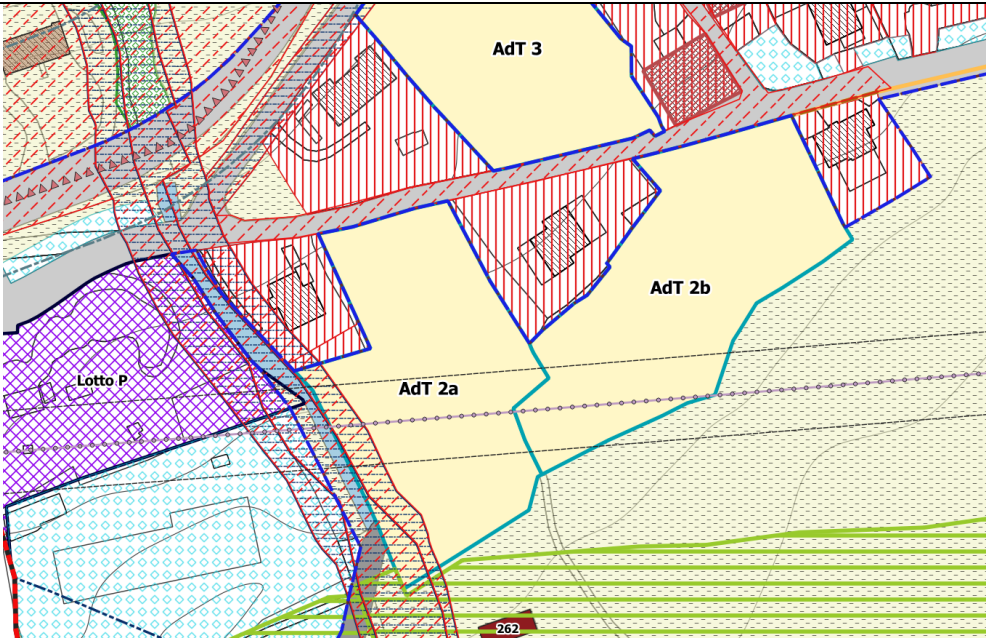


ALLEGATO A. DdP Disciplina degli Ambiti di trasformazione

ART. 126. Ambito di trasformazione residenziale - AdT 2

1. Estratti	 Estratto Tav_14.1 var_Azzonamento con individuazione degli ambiti di trasformazione - Stadolina, Vione  Estratto sovrapposizione con ortofoto 2018
2. Descrizione	1. L'ambito di trasformazione è collocato in località Saletti, nella frazione di Stadolina; l'area, moderatamente acclive verso il fondovalle e il fiume Oglio, è adibita a uso agricolo (prati con rada vegetazione d'alto fusto). 2. L'ambito confina a monte con via Adamello e due fabbricati residenziali esistenti; a valle con il territorio agricolo; a levante con un fabbricato residenziale e con analogo territorio agricolo; a ponente con il torrente Val Pisore, oltre il quale sorge la nuova segheria consortile.

	L'area è attraversata dal tracciato di un'angusta strada privata che costituisce l'unico accesso alla segheria consortile, alla discarica bonificata per rifiuti inerti di proprietà comunale (a sudovest) e al territorio agricolo in comune di Vione (a sud) e in comune di Vezza d'Oglio (a ovest). All'ambito si accede direttamente, da monte, da via Adamello. 3. L'ambito presenta criticità prevalentemente di natura idrogeologica, una porzione occidentale del lotto è infatti classificata in classe di fattibilità 4 (vedi allegata tavola "Fattibilità geologica"), e criticità di natura paesaggistica, considerata la visibilità del luogo da un'area vasta.
3. Obiettivi generali	1. Di seguito si riportano gli obiettivi generali: • realizzazione di una nuova strada, in sostituzione dell'esistente strada privata, che permetterà il collegamento tra via Adamello e la segheria consortile; • realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, a completamento del tessuto urbano consolidato; • realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dei nuovi fabbricati residenziali.
4. Norma di riferimento	1. LR 12/2005 e s.m.i. art. 8.
5. Elaborati di riferimento	Tav_14.1 var_Azzonamento con individuazione degli ambiti di trasformazione - Stadolina, Vione 1:2.000 (var 2) Tav_14.2 var_Azzonamento con individuazione ambiti di trasformazione - Canè 1:2.000 (var 2)
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) <u>ristrutturazione urbanistica</u> (solo attraverso <u>Piani Urbanistici Attuativi</u>); f) <u>nuova costruzione</u>; g) <u>demolizione</u>; h) <u>ricostruzione</u>; i) <u>ampliamento</u>; come definiti dall'ART. 16 "Definizione delle categorie di intervento" delle presenti norme.
7. Modalità di intervento	1. Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante <u>Piani Urbanistici Attuativi</u> o con <u>Permesso di Costruire Convenzionato</u> previa dimostrazione della non lesione dei diritti di tutti i proprietari dei terreni interessati dall'ambito.
8. Destinazioni d'uso	1. <u>Destinazione principale</u>: A. RESIDENZA (a.1. Residenza) 2. <u>Destinazioni complementari</u>: 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) - C. ATTIVITÀ PRODUTTIVE (c.1. Artigianato) - 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. Le ATTIVITÀ PRODUTTIVE (c.1. Artigianato) non devono comportare emissioni moleste o nocive e non devono indurre incrementi anomali di traffico veicolare. 4. 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 -	1. NON si applica quanto previsto nel <u>DdP</u> all'ART. 71 "Perequazione -

compensazione - incentivazione	compensazione - incentivazione".
10. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	Volume predeterminato massimo AdT 2a mc 1.800,00 Volume predeterminato massimo AdT 2b mc 1.800,00 Altezza dei fabbricati massima m 9,50 Numero dei piani fuori terra massimo 1 piano più 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. La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'approfondita verifica della vulnerabilità idrogeologico del sito (classe 4R, 4Cp, 3Cn,gt). 2. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle abitazioni dalle eventuali emissioni provenienti dalla segheria consortile e dall'attività artigianale a ponente.
12. Recupero sottotetti	1. Si applica quanto previsto all'ART. 23 " 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 in ambiti residenziali".
17. Servizi minimi	1. Cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della nuova strada intercomunale, in sostituzione dell'esistente strada privata, che permetterà il collegamento tra via Adamello e la segheria consortile. 2. 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. 3. Cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata. 4. Si applica quanto previsto all'ART. 82 "Servizi minimi da riservare" delle presenti Norme. 5. 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.
18. Norme generali di tutela	1. Si applica quanto previsto all'ART. 36 "Indicazioni generali per la progettazione degli interventi". 2. L'edificazione prevista, che dovrà rappresentare l'occasione per un'ordinata riconfigurazione del margine meridionale dell'abitato di Stadolina, dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con le aree agricole circostanti a sud-est (prati), che con le edificazioni consolidate a monte, ma soprattutto con la criticità rappresentata dalla percepibilità del luogo dal fondo valle e dal fiume Oglio, provvedendo di conseguenza alle necessarie opere di mitigazione dell'intervento, in particolare lungo i confini che prospettano verso sud; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde. Un'attenta opera di mitigazione

	ambientale dovrà essere effettuata anche verso il corpo idrico a ovest (torrente Val Pisore) e verso la segheria consortile, anche allo scopo di proteggere le nuove edificazioni residenziali da eventuali emissioni inquinanti.
19. Rete ecologica	1. Richiamato l'ART. 34 "Rete ecologica" delle presenti norme, tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale desumibili dal documento "Studio della rete ecologica a supporto del Piano di Governo del territorio del comune di Vione", redatto dal dott. forestale Riccardo Mariotti e recepito nel P.G.T..
20. Norme di mitigazione paesaggistica	1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti: - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30% e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili. - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale. - Dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "Indirizzi e norme di tutela". - È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura. - 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.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AdT 2a				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
28	12	746	88,47	660
28	15	769	100,00	769
28	16	326	100,00	326
28	17	358	100,00	358
28	18	349	100,00	349
28	19	255	100,00	255
28	169	791	84,96	672
Totale:		3.594	/	3.389

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AdT 2b				
Foglio	Particella			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
28	21	772	100,00	772
28	24	466	100,00	466
28	26	607	71,99	437
28	27	386	100,00	386
28	28	1.287	100,00	1.287
Totale:		3.518	/	3.348