COMUNE DI MARMENTINO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12

Documento di Piano	**P**
Obiettivi di sviluppo	g
Ambiti di Trasformazione	03
Quadro	
Tipo di documento	A
Scala grafica	
Fase: A / Ae / C / Ce	

Il Sindaco - Dott. Zanolini Gabriele

Il Responsabile del Procedimento - Arch. Valgiovio Saverio

Il Segretario - Dott.ssa Mattia Manganaro

Adottato con delibera del C.C. n°.....del.....

Approvato con delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n°.....del.....

PROGETTISTI

Arch. Alessandro Anelotti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Alessandro ANELOTTI ARCHITETTO
SEZIONE A - sett. A | n. 1724

Ing. Cristian Brunori

Dott. Ing. CRISTIAN BRUNORI
ISCR. A ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA N° 3479

CONSULENTI

Dott. Geol. Mauro Zubani

Dott. Davide Gerevini

Dott. Agr. Diego Balduzzi

COLLABORATORI

Arch. Antonio Lavo

Geom. Raffaella Cavalleri

Geom. Ivan Bertussi

Nicola Letinic

INTRODUZIONE

Il Documento di Piano (di seguito DdP) del Comune di Marmentino individua sul territorio comunale complessivamente sei Ambiti di Trasformazione (di seguito AdT).
Le previsioni di carattere insediativo del documento sono caratterizzate da una prevalenza della destinazione d'uso esclusivamente produttiva, che caratterizza due AdT. Per gli altri quattro AdT del DdP si prevedono: in due casi più destinazioni d'uso, in un caso la destinazione esclusivamente residenziale ed in un caso la destinazione esclusivamente ricettiva.
Appare opportuno segnalare che, oltre ai due comparti edificatori a destinazione produttiva del DdP, la zona artigianale-industriale esistente nella zona ad ovest della frazione di Ville è stata confermata nella sua attuale conformazione nel Piano delle Regole (di seguito PdR). A ridosso di tale comparto, nella sua porzione nord ovest, sono state individuate due piccole aree destinate al possibile ampliamento delle strutture già insediate; tali ambiti sono stati classificati, all'interno del PdR, come *produttivi soggetti a normativa particolareggiata*.
I sei AdT sono stati segnalati anche all'interno del PdR e del Piano dei Servizi (di seguito PdS) al solo fine di facilitarne l'individuazione nel contesto territoriale, non avendo gli stessi valenza conformativa sulle proprietà fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico di attuazione delle previsioni come di seguito indicate puntualmente.
Negli elaborati del DdP, gli AdT sono stati indicati con apposita campitura e sono facilmente distinguibili attraverso una numerazione progressiva di riferimento, che consente un immediato rinvio alle schede contenute nel presente elaborato.
Ciascuna scheda, a sua volta, contiene indicazioni, precisazioni, dati e prescrizioni specifiche e puntuali con validità di Normativa Tecnica di Governo del Territorio (di seguito NTGT) nelle quali è contenuto specifico rinvio alle presenti schede. Tali indicazioni prescrittive, con particolare riferimento al paragrafo *Parametri urbanistici ed edificatori*, devono essere lette ed interpretate alla luce dei contenuti della Parte terza delle NTGT.

Il presente elaborato è suddiviso in due parti: una prima a carattere generale con effetti diretti su tutti gli AdT ed una seconda a carattere analitico per ciascuno di essi.

La prima parte comprende due paragrafi:

- ***modalità operative*** (in cui sono stabilite le necessarie verifiche preventive alla stesura della pianificazione attuativa e alla elaborazione dei progetti) e ***prescrizioni e norme generali*** (con le quali si danno precise indicazioni per la fase esecutiva in considerazione delle principali indicazioni degli enti e dei soggetti coinvolti nella pianificazione);

- ***compensazioni ambientali*** (in cui sono descritti gli accorgimenti prescrittivi da mettere in atto nella realizzazione delle previsioni edificatorie inerenti la minimizzazione degli impatti ambientali connessi).

La seconda parte è costituita dalle schede di tutti gli AdT del DdP.
Le schede sono precedute da una breve introduzione in cui si forniscono indicazioni a carattere generale sulle modalità con cui verranno effettuate le ***valutazioni del valore agricolo*** ed individuate le ***ricadute sul sistema agricolo e rurale***.

La scheda di ciascun AdT risulta costituita da diverse pagine contenenti descrizioni, calcoli e prescrizioni contenenti:

- un'approfondita contestualizzazione del comparto rispetto al territorio comunale e circostante;
- un confronto con i principali elaborati del Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT);
- specificazioni di dettaglio a carattere descrittivo e prescrittivo.

Per la contestualizzazione territoriale vengono utilizzate l'ortofotografia e la cartografia aereo fotogrammetrica, fornite dalla Comunità Montana di Valle Trompia a seguito del volo dell'anno 2009, la cartografia catastale, fornita dal Polo Catastale di Valle Trompia, i rilievi fotografici effettuati dagli estensori, ecc.

Il confronto con le principali componenti di analisi e sintesi presenti all'interno della documentazione del PGT avviene attraverso estratti in cui ogni AdT viene analizzato e commentato. Le immagini riportano gli ambiti all'interno delle principali elaborazioni del PdR e del PdS, nelle rappresentazioni del sistema dei vincoli ed in quello delle classi di fattibilità geologica per le azioni di piano, nella tavola di classificazione delle sensibilità paesistiche ed in quella della rete ecologica comunale.

La terza sezione di ogni scheda è caratterizzata da una preponderante componente testuale che non esclude comunque estratti e/o immagini di supporto, suddivisa in quattro paragrafi così denominati:

- ***Previsioni edificatorie***, in cui sono descritte analiticamente le previsioni edificatorie che il PGT attribuisce all'AdT; tale descrizione viene effettuata attraverso una serie di sotto capitoli che sono illustrati di seguito;
- ***Prescrizioni insediative***, in cui si delineano le più significative e rilevanti indicazioni insediative, a carattere vincolante, che devono essere osservate nella progettazione e realizzazione delle previsioni dell'AdT;
- ***Mitigazioni e compensazioni***, in cui sono assegnate le linee guida prescrittive inerenti le azioni mitigative e compensative che devono essere garantite per ciascun intervento previsto nell'AdT;
- ***Specifiche agronomiche***, in cui sono tabellate le principali indicazioni derivanti dalla *Componente agronomica* del DdP.

Come anticipato, il paragrafo dedicato alle *previsioni edificatorie* è a sua volta composto, oltre che da una breve premessa, da quattro sotto capitoli così denominati:

- ***Parametri urbanistici ed edificatori***, in cui sono determinati i principali parametri edilizi in relazione ai quali deve essere effettuata la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi edificatori dell'Ambito;
- ***Funzioni insediative***, in cui sono descritte, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le destinazioni d'uso non ammesse all'interno dell'Ambito;
- ***Obiettivi prescrittivi***, in cui sono riassunti gli obiettivi insediativi prescrittivi da perseguire per la progettazione e realizzazione delle previsioni dell'Ambito;
- ***Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale***, in cui sono determinate le superfici minime di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da reperire all'interno dell'Ambito nonché la descrizione di dettaglio degli interventi urbanizzativi ed infrastrutturali con eventuali prescrizioni e precisazioni di dettaglio.

PARTE PRIMA

Modalità operative - Prescrizioni e norme generali

L'edificabilità concessa deve essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'AdT, indipendentemente dalla destinazione d'uso stabilito dal progetto urbanistico di dettaglio, esclusivamente attraverso la redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

L'impianto urbanistico generale di ciascun AdT deve essere realizzato nel rispetto delle disposizioni, a carattere generale, contenute nel paragrafo *Compensazioni ambientali* della parte prima nonché in quelle specifiche per ciascun Ambito, nei paragrafi *Previsioni edificatorie* e *Mitigazioni e compensazioni* della parte seconda del presente elaborato.

Durante la redazione del progetto di piano attuativo e dei successivi approfondimenti di natura edilizia si deve:

1. rispettare i limiti imposti dalla eventuale presenza di aree catalogate quali C*lasse 4 - fattibilità con gravi limitazioni* nella tavola *Classi di fattibilità per le azioni di Piano* della *Componente geologica, idrogeologica e sismica* del territorio comunale come, non prevedendo in dette aree alcun tipo di edificazione, manufatti e/o trasformazione dei suoli secondo le indicazioni puntuali di cui alla specifica normativa di settore;
2. applicare correttamente la delibera di giunta regionale 10 aprile 2003, n. VII/12693, qualora vi siano porzioni dell'ambito ricadenti nell'area di salvaguardia di pozzi o di opere di captazione dell'acquedotto pubblico;
3. applicare correttamente la Normativa di Polizia Idraulica, come individuata nello studio del reticolo idraulico redatto ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 integrata con DGR 1 agosto 2003, n. 7/13950. Per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda ai contenuti della comunicazione STER Brescia prot. n. ADO7.2007.006732 del 13 giugno 2007 in cui si precisa che:
   - per tutti i corsi d'acqua naturali sia del Reticolo Idrico Principale (di seguito RIP) sia del Reticolo Idrico Minore (di seguito RIM), vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
   - per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irriguo o destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc..), non vige il divieto di tombinatura come previsto dall'art. 115 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 dato che di questi è responsabile, in regime "privatistico", il concessionario delle acque (ex R.D. 1775/1933) fino alla scadenza della concessione di derivazione;
4. subordinare l'attuazione di ciascun AdT all'integrale rispetto delle specifiche prescrizioni previste dal Rapporto Ambientale della VAS del DdP;
5. predisporre un piano paesistico, con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
   - giusto rapporto tra ambito edificato esistente ed il progetto di espansione;
   - assonanza tipologica e morfologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
   - adeguate opere di mitigazione degli effetti.

   Tale approfondimento paesistico deve essere valutato da parte della CcP, il cui parere risulta vincolante nell'ipotesi di modifica delle prescrizioni fissate per ciascun AdT dal DdP. Lo studio paesistico deve essere integrato con la creazione di un modello tridimensionale del terreno e degli edifici circostanti, fino a giungere alle principali percorrenze pubbliche, che consenta di verificare le ipotesi progettuali di ciascun AdT. Il modello deve consentire, anche su richiesta dell'Ufficio tecnico o della CcP, adeguate verifiche sulle possibili occlusioni di visuali, sulla percepibilità dell'intervento dalle pubbliche percorrenze, pedonali e

carrabili, nonché dagli spazi pubblici, sull'impatto complessivo degli interventi anche da punti visuali lontani, ecc. Tale soluzione permette di evitare la redazione di foto-simulazioni spesso non realistiche e certamente non controllabili;

6. ottenere l'autorizzazione alla trasformazione di eventuali superfici boscate presenti all'interno AdT, ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31. Fino all'approvazione del PIF vige comunque il divieto alla trasformazione del bosco d'alto fusto, fatta eccezione per le opere di cui all'articolo 43, comma 4 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31;
7. documentare, ai sensi dell'articolo 83 delle NTA del PTCP di Brescia, l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola;
8. adeguare il Piano di Utilizzazione Agronomica (di seguito PUA) qualora anche solo una parte dell'AdT risulti inserito in uno di questi. La superficie che risulterebbe sottratta allo spandimento dei reflui zootecnici, deve essere compensata e le aziende agricole che non possono più usufruirne, devono procedere all'adeguamento dei propri PUA;
9. tenere conto, per gli interventi a destinazione residenziale e/o commerciale-terziaria, della eventuale presenza di allevamenti esistenti e garantire il rispetto delle distanze minime fissate dal capitolo X del titolo III del RLI. Resta comunque salva la necessità di verifica della effettiva presenza degli allevamenti censiti dal servizio veterinario dell'ASL competente, nonché la possibilità di riduzione delle fasce stesse attraverso specifica procedura prevista per legge;
10. prevedere, per ogni AdT limitrofo ad ambiti agricoli del PdR, opere a verde di mitigazione degli effetti dei previsti interventi, tese a disegnare il confine tra il paesaggio urbano e quello rurale;
11. acquisire uno specifico parere da parte dell'ente gestore del servizio fognature relativamente alle modalità di collegamento, degli edifici di futura realizzazione, alla rete di raccolta e smaltimento dei reflui urbani. Il progetto fognario da presentare all'ente gestore deve fornire precise indicazioni in merito ai sistemi di trattamento locale delle acque reflue. In assenza di parere positivo non si può procedere all'adozione del piano attuativo. Tale parere, preliminare alla pianificazione attuativa, deve essere confermato anche nella fase di ottenimento dei singoli titoli abilitativi con la presentazione di un progetto di dettaglio esecutivo della rete fognaria; in caso di parere negativo non possono essere rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione delle previsioni edificatorie.

Restano salve ulteriori specifiche e puntualizzazioni riportate in ciascun AdT.

L'attuazione delle previsioni di ciascun AdT, come definite a seguito dell'approvazione del citato piano attuativo di iniziativa privata, deve avvenire nel rispetto della specifica convenzione urbanistica che i proponenti sono obbligati a sottoscrivere con il Comune. All'interno di tale convenzione urbanistica si deve stabilire imprescindibilmente anche:

- la cessione a titolo gratuito di adeguate superfici da destinare alla realizzazione di opere d'urbanizzazione primaria dell'Ambito nonché a contribuire all'integrazione dei servizi generali per la collettività secondo quanto previsto dal PdS e quanto puntualmente indicato nella scheda di ciascun AdT. Le opere di urbanizzazione individuate nella scheda sono prioritarie e prescrittive;
- il progetto delle opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative, anche extra-comparto, da cedere al Comune, e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria deve:
  - essere autorizzato attraverso titoli abilitativi che consentano un controllo diretto da parte dell'Amministrazione Comunale. Per tale ragione è fatto espresso divieto per qualunque forma di titolo abilitativo, comunque denominato (attualmente DIA, SCIA, ecc.), che non consenta l'esercizio del controllo diretto sulle previsioni progettuali;

  - essere redatto con livelli di dettaglio e approfondimenti analoghi alla progettazione definitiva e/o esecutiva delle opere pubbliche, anche in parziale deroga alla documentazione prevista dal regolamento attuativo del codice degli appalti per tali livelli di progettazione;
- la realizzazione delle opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative, anche extra-comparto, da cedere al Comune e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria deve avvenire in maniera tale che sia consentito un costante e continuo controllo da parte dei competenti uffici comunali. Tali attività devono essere completate entro e non oltre il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica e comunque prima della reale utilizzazione degli edifici realizzabili, anche solo parziale;
- la cessione gratuita delle aree individuate dal piano attuativo come *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*. Tali superfici devono essere costituite da un unico mappale, da ottenersi attraverso apposite procedure catastali, tenendo comunque separate le porzioni destinate alla viabilità comunale; l'unica eccezione all'indicazione prescrittiva di accorpamento è la mancanza di contiguità fisica dei mappali;
- le eventuali monetizzazioni per le aree da destinare ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* non reperite all'interno dell'Ambito al momento della stipula della convenzione urbanistica, fatto salvo il rispetto di eventuali indicazioni prescrittive contenute nella scheda di ciascun AdT.

Nell'ipotesi in cui il Comune o qualsiasi altro soggetto, pubblico o privato, realizzi le opere urbanizzative, infrastrutturali e/o compensative nonché gli specifici interventi individuati all'interno della scheda di ciascun comparto edificatorio prima della presentazione dei prescritti piani attuativi, i proprietari proponenti l'intervento non sono esonerati dagli impegni previsti. Tali soggetti devono concordare con il Comune interventi di carattere e costi analoghi a quelli previsti, in maniera tale che le previste infrastrutturazioni del territorio restino salvaguardate, anche se diversamente localizzate.

Compensazioni ambientali

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione deve porre particolare attenzione a tutti gli aspetti che concorrono al mantenimento delle caratteristiche ambientali presenti nel territorio. A tal fine la progettazione urbanistica di dettaglio ed i successivi approfondimenti di livello progettuale devono svilupparsi con la finalità di compartecipare alla riduzione del consumo energetico degli edifici, al miglioramento del comfort termoigrometrico e del benessere acustico interno, alla riduzione dei consumi idrici, alla diminuzione dei reflui urbani ed al miglioramento dell'inserimento paesaggistico nell'ambiente, ecc.

Di seguito si elencano le modalità prescrittive attraverso cui raggiungere gli obiettivi sopra richiamati.

1. Miglioramento del posizionamento degli edifici e della loro esposizione rispetto all'asse eliotermico

1.1 L'asse principale degli edifici di nuova realizzazione deve seguire la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45°, assicurando il minimo ombreggiamento agli edifici limitrofi anche nelle peggiori condizioni stagionali. Tale prescrizione può essere derogata solamente in relazione a specifiche condizioni orografiche e altimetriche che ne impediscano l'attuazione.

1.2 Le principali aperture, sia funzionalmente sia dimensionalmente, devono essere rivolte a sud, mentre sui restanti lati devono essere ridotte alla dimensione minima indispensabile prevista dal regolamento d'igiene. Il controllo dell'apporto solare dovuto alle aperture deve essere realizzato attraverso sistemi di schermature o attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata. Le superfici finestrate, comunque esposte, devono essere dotate almeno di doppi vetri con camera contenente gas a bassa conduttività. Le facciate a ovest possono anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.

1.3 All'interno delle nuove costruzioni, ponendo attenzione al rispetto delle distanze tra gli edifici e all'altezza massima consentita, devono essere garantite condizioni accettabili di illuminazione anche se esposte a nord o di minor altezza ed eventuali dispositivi di captazione dell'energia solare non devono essere ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

2. Riduzione delle emissioni di anidride carbonica attraverso interventi di isolamento degli edifici, qualità degli impianti e produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili

2.1 Le disposizioni normative a livello nazionale prevedono che i nuovi edifici o i recuperi di quelli eventualmente esistenti, a partire dal 1 gennaio 2017, debbano garantire l'ottenimento, attraverso energia prodotta da fonti rinnovabili che non producano esclusivamente energia elettrica, delle seguenti quantità:
- 100,00 % dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria;
- 50,00 % dei consumi previsti per riscaldamento e raffrescamento.

Si precisa che la copertura con fonti rinnovabili del 50,00 % dei consumi per acqua calda sanitaria risulta prescrittivo ai sensi della delibera di giunta regionale 22 dicembre 2008, n. 8745 mentre l'ulteriore 50,00 % di tali consumi unitamente a quelli per il riscaldamento ed il raffrescamento risulta previsto dall'allegato 3, comma 1, lettera c del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 con percentuali progressivamente maggiori fino al 1 gennaio 2017, quando le quote sopra indicate risulteranno obbligatorie.

I nuovi edifici o i recuperi di quelli esistenti devono rispettare in ogni caso le disposizioni vigenti al momento di realizzazione dei singoli interventi e possibilmente migliorarle.

2.2 Eventuali pannelli solari devono essere installati su tetti piani, sulle falde delle coperture (preferibilmente con colorazioni compatibili con il manto di copertura) ovvero sulle facciate esposte a sud o sud-ovest, fatte

salve le zone sottoposte a vincolo paesaggistico. L'impianto deve essere integrato nella copertura ed eventuali serbatoi d'accumulo devono necessariamente essere posti all'interno degli edifici, indipendentemente dalla tipologia di copertura. Nel caso in cui i pannelli siano posti su coperture piane devono essere nascosti rispetto al piano stradale evitando l'ombreggiamento tra gli elementi.

2.3 Tutte le strutture di tamponamento degli edifici devono avere valori massimi di trasmittanza termica almeno rispondenti alle disposizioni normative vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, se non superiori. Inoltre tutti i pacchetti di isolamento termico, orizzontale e verticale, devono essere perfettamente corrispondenti alle previsioni-prescrizioni degli elaborati effettuati ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 ed all'Allegato E del decreto Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59;

2.4 L'impianto di riscaldamento può essere alimentato con impianti di micro-cogenerazione a gas, con pompe di calore, con impianti di condizionamento a gas con refrigeratore ad assorbimento, ecc…. E' obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui si utilizzi gas naturale. Nel caso di edifici plurifamiliari dotati di impianto centralizzato di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di contabilizzatori individuali del calore che garantiscano la puntuale ripartizione delle spese in base ai consumi reali.

2.5 E' in ogni caso obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, tenendo in considerazione anche la possibile presenza di apporti gratuiti.
Per il riscaldamento e/o il raffrescamento, si consiglia l'impiego di pannelli radianti a pavimento, soffitto o parete

2.6 Al fine di garantire un corretto comfort termoigrometrico ed evitare ristagno di odori e vapori, tutte le cucine o angoli cottura devono essere dotati di apposita canalizzazione per l'estrazione e l'allontanamento, fino a livello della copertura, degli odori e dei vapori.

2.7 Si consiglia la previsione di serre e/o sistemi di captazione per lo sfruttamento di energia solare passiva integrate nell'organismo edilizio, valorizzandolo e riducendone i consumi di combustibile secondo calcoli energetici analitici. Ciascuna serra deve avere le seguenti caratteristiche:
- essere composta da serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado funzionale;
- avere elementi trasparenti in vetro temprato di spessore > 5,00 mm;
- essere adiacente ad un ambiente con parete priva di serramenti apribili così da impedirne la trasformazione in un unico vano;
- avere una profondità massima pari a 1,00 m;
- essere dotata di un accesso dall'esterno o da uno spazio comune;
- essere antistante locali che possiedono una autonoma apertura verso l'esterno che ne garantisca una corretta ventilazione;
- essere dotata di schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento.

3. Riduzione dei consumi idrici e qualificazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua

3.1 Per contenere i consumi idrici si deve porre particolare attenzione alla progettazione e realizzazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua. L'impianto deve essere dimensionato per soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, ma in particolare si deve controllare la temperatura di erogazione dell'acqua calda per limitare da un lato i consumi energetici e garantire dall'altro adeguati livelli d'igienicità nel rispetto delle normative vigenti.

3.2 Se l'acqua proviene da acquedotto pubblico si devono rispettare le norme previste dall'Ente erogatore realizzando l'allaccio in maniera tale da evitare possibili contaminazioni e consentendo l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi. Per evitare possibili contaminazioni, le condotte di acqua potabile devono

essere poste ad almeno 0,50 m sopra fognoli, pozzetti o tubature fognarie e collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, dotato di pozzetti di ispezione.

3.3 Nel caso di approvvigionamento autonomo, in assenza di acquedotto pubblico, si devono conoscere le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda, nonché l'eventuale connessione con altre falde. L'approvvigionamento deve garantire la protezione delle falde attraversate e la tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte. L'emungimento deve essere necessariamente preceduto da apposita autorizzazione da parte dell'autorità competente, come stabilita dalle disposizioni normative vigenti al momento della richiesta, e seguendo tutte le eventuali prescrizioni previste nell'atto autorizzativo.

3.4 E' obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE, così da garantire la ripartizione dei costi in base ai consumi reali.

3.5 Per ridurre il consumo di acqua potabile è obbligatorio:

3.5.1 installare per ciascun rubinetto con cui si effettua il prelievo dell'acqua calda e fredda di aeratori che garantiscano un consumo non superiore a 10,00 l/min con un pressione di 3,00 bar;

3.5.2 installare dispositivi di regolazione del flusso delle cassette di scarico dei gabinetti comandabili manualmente, la cui regolazione prima dello scarico è di almeno due diversi volumi: il primo compreso tra 7,00 l e 12,00 l, il secondo compreso tra 5,00 l e 7,00 l;

3.5.3 recuperare le acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e dalle superfici impermeabili del lotto, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e passaggi, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte) e per usi tecnologici come ad esempio gli impianti di climatizzazione. Risulta pertanto prescrittivo dotare ciascuna unità immobiliare di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1,00 mc ogni 30,00 mq di slp.

3.6 Appare opportuno auspicare il recupero di almeno il 70% delle acque grigie provenienti da lavatrici, lavandini, vasche e docce per alimentare le cassette di scarico. In tal caso si deve realizzare una apposita rete duale dotata di tutti gli accorgimenti tecnici necessari per un buon funzionamento ed una elevata efficienza.

4. Depurazione e trattamento dei reflui urbani da conferire nella pubblica fognatura

4.1 In attesa del completamento del sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale, i nuovi ambiti di trasformazione devono dotarsi di sistemi locali di trattamento, da dimensionare opportunamente in funzione del carico atteso sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato 17 alla Relazione Generale del PTUA della Regione Lombardia per scarichi di pochi abitanti equivalenti (ad esempio impiegando vasche settiche o fosse Imhoff). I sistemi previsti devono comunque essere preceduti da un sistema di degrassatura e seguiti da un trattamento di raffinamento ulteriore, quali dischi biologici o flitri percolatori. Sono in ogni caso vietati gli smaltimenti per sub-irrigazione.

4.2 In seguito al completamento del sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale, i sistemi di trattamento a servizio dei singoli ambiti di trasformazione devono essere dismessi e i reflui devono essere convogliati direttamente in pubblica fognatura e quindi ai sistemi di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio.

4.3 Al fine di consentire il collegamento diretto dei reflui da convogliare in pubblica fognatura, devono essere predisposti appositi accorgimenti tecnici (sistemi di bypass o attacco diretto all'interno dei sistemi locali di trattamento acque reflue) tali da non dover eseguire manomissioni del suolo pubblico nelle operazioni di futura connessione con la rete a servizio del territorio comunale.

5. Valorizzazione degli aspetti mitigativi paesaggistici ed ambientali correlati all'inserimento di verde pubblico e privato

5.1 La progettazione del verde pubblico e privato deve essere eseguita in maniera da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura e controllando l'irraggiamento estivo. Ove possibile si consiglia l'utilizzo di piante rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord per proteggere le pareti dalle dispersioni invernali, mentre i rampicanti a foglia caduca si consigliano per le facciate esposte ad est e ovest perché consentono buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare estiva. Ove possibile si impone la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali con alberi sempreverdi.

5.2 Si consiglia il ricorso a coperture piane con soprastante giardino pensile poiché tale soluzione consente di migliorare l'inerzia termica estivo – invernale ed il deflusso delle acque meteoriche.

5.3 La progettazione del verde pubblico e privato deve essere eseguito scegliendo le specie arboree in base alle caratteristiche del sito interessato, agli effetti di controllo ambientale, in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi dell'area ed alla distanza dai confini tra spazi pubblici e privati.

6. Riduzione dell'impatto paesaggistico delle nuove realizzazioni attraverso interventi di mitigazione, con particolare riferimento agli impianti tecnologici

6.1 Eventuali antenne paraboliche devono avere un colore in armonia col manto di copertura, un diametro non superiore a 120,00 cm, essere poste sulle coperture o in punti dell'edificio non visibili dalla pubblica via. Si prescrive l'installazione di impianti di ricezione satellitare, ovvero di ricezione del segnale digitale, a carattere esclusivamente condominiale, anche per gli edifici a schiera e le bifamiliari.

6.2 Eventuali condizionatori ed apparecchiature tecnologiche affini devono prevedere il convogliamento dell'acqua di condensa nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato. E' vietata la collocazione di tali apparecchiature all'esterno degli edifici, in particolare su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili qualora tale collocazione li renda visibili dalla pubblica via. Non è consentita la collocazione di tali elementi sulle coperture degli edifici neppure sul versante opposto alla pubblica via.

7. Miglioramento del comfort acustico interno

Le nuove realizzazioni previste in ciascun ambito di trasformazione devono verificare i livelli di rumorosità provenienti da ambiente esterno, dagli ambienti adiacenti, sovrastanti e sottostanti, da calpestio, da impianti tecnologici, da attività contigue o vicine, ecc... In particolare le pareti perimetrali esterne, quelle interne, quelle contigue a spazi di circolazione o disimpegni, nonché le pareti contigue ad altri alloggi o ad altre attività, devono avere isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione rispettino i livelli minimi previsti dalle disposizioni normative vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

8. Minimizzazione degli effetti derivanti dalla possibile presenza di gas radon

8.1 Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, nei nuovi ambiti di trasformazione devono essere minimizzati i locali interrati che possano richiedere la permanenza prolungata di persone; i locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone devono essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon.

8.2 In fase costruttiva, devono in ogni caso essere previsti sistemi di sigillatura di tutte le possibili vie di ingresso del gas dalle pareti, dai solai a contatto con il terreno e dai condotti delle tubazioni. In particolare deve essere prevista la realizzazione di pavimenti in cemento e l'areazione forzata dei vespai, ove previsti,

oltre alla sigillatura delle aperture per il passaggio delle tubazioni (ad esempio con prodotti a base di silicone).

Relativamente a tutti gli elementi prescrittivi sopra riportati, previsti per la compensazione ambientale degli interventi di ciascun ambito di trasformazione ed aventi caratteristiche di misurabilità e controllabilità, deve essere predisposta apposita dichiarazione asseverata da parte del/dei Direttore/i Lavori.

Si devono dichiarare almeno le prescrizioni di cui ai punti:
- 1.1, 1.2 e 1.3;
- 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6;
- 3.2 o 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6 solo se realizzata;
- 4.1 e 4.3;
- 5.1, 5.3 e 5.2 solo se realizzate;
- 6.1 e 6.2;
- 7;
- 8.1 e 8.2.

Tale dichiarazione asseverata deve essere espressamente prevista nella convenzione urbanistica preliminare alla realizzazione degli interventi edilizi e pertanto risultare come obbligo vincolante per i promotori privati degli ambiti di trasformazione e per i loro successori o aventi causa.
La dichiarazione asseverata, inoltre, deve essere necessariamente citata ed allegata all'atto di compravendita immobiliare al fine di rendere edotti tutti gli acquirenti delle qualità aggiuntive che caratterizzeranno gli edifici realizzati a seguito delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

Restano ovviamente salve diverse e più restrittive disposizioni normative nelle materie e sulle tematiche ambientali ed edilizie sopra richiamate che dovessero entrare in vigore successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

PARTE SECONDA

Valutazione del valore agricolo e ricadute sul sistema agricolo e rurale

Il PGT di Marmentino individua sei ambiti di trasformazione, necessari a soddisfare esigenze di carattere residenziale, socio assistenziale e produttive. Nella tabella 6_1 seguente sono sintetizzati i dati degli ambiti.

Tab. 6_1 – Le caratteristiche degli ambiti di trasformazione

NUMERO AMBITO	CAPACITA' USO SUOLO	USO SUOLO	VALORE AGRICOLO	SUPERFICI [mq]
1	VIes	prato	moderato	2.705
2	Vies	prato arborato	moderato	6.264
3	VI-VIIe	prato arborato	moderato	3.058
4	VIe-VIes	prato arborato/bosco	moderato	2.479
5	VIc	incolto	basso	2.935
6	VIIes	bosco	basso	2.993
				20.434

La valutazione del valore agricolo delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione è stata effettuata secondo i criteri individuati dalla delibera di giunta regionale 19 settembre 2008, n. 8059.

L'analisi condotta ha inoltre verificato le eventuali ricadute che la trasformazione degli ambiti previsti potrebbe comportare nel sistema agricolo e rurale del territorio di Marmentino, in particolare:

- sulla produttività aziendale;
- sulle opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità interpoderale e capacità di accesso ai fondi;
- sul contorno agro-ambientale di aziende agrituristiche o biologiche.

La valutazione è stata supportata dagli strumenti conoscitivi evidenziati in questo Studio Agronomico e per ogni ambito è stata redatta una scheda contenente i dati descritti nel successivo paragrafo.

Come ampiamente descritto nei precedenti capitolo, il ruolo ambientale e paesaggistico dell'agricoltura nel territorio di Marmentino è certamente significativo. Gli indicatori della funzione ambientale e paesaggistica[1], mostrano valori che collocano il settore agricolo di Marmentino come elemento importante, se non per il peso economico, certamente nella valorizzazione e nella tutela del territorio. La funzione ambientale e paesistica del sistema agricolo rappresenta dunque un elemento per nulla trascurabile nel contesto territoriale di Marmentino. Il sistema rurale, nella sua accezione più ampia, connota infatti ancora profondamente il paesaggio della Val Trompia, soprattutto nelle aree alle quote maggiori dove non i sono manifestati i fenomeni di massiccia conurbazione che caratterizza il fondovalle. Resiste infatti in questo territorio il connubio tra la

1 Solaro S., Brenna S., Fasolini D. (2009), Valutazione della multifunzionalità per la valorizzazione del sistema agricolo lombardo, in *Quaderni della ricerca* n. 60 – 2009, Milano

residua attività zootecnica con la manutenzione dei parti e delle aree pascolive, creando così un articolato mosaico.

La rilevanza ambientale del sistema rurale di Marmentino è testimoniata dal ricchezza del patrimonio, sia materiale che immateriale, associato all'attività agricola[2], di cui si è dato conto in questo Studio Agronomico. Un paesaggio che - secondo la nota definizione di Emilio Sereni - costituisce "una sorta di memoria in cui si registra e si sintetizza la storia dei disegni territoriali degli uomini"[3].

In linea generale il complesso degli ambiti previsti e il consumo di suolo agricolo previsto (comunque non trascurabile) non incidono significativamente sul sistema agricolo e rurale del territorio. Non si prevedono infatti ricadute particolari rispetto agli elementi richiamati in premessa. Inoltre, le Norme tecniche prevedono tra l'altro che, preliminarmente all'adozione del piano attuativo, si deve predisporre un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto. Inoltre andrà documentata l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola, ai sensi dell'art. 83 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per le superfici considerate a bosco, secondo la legge regionale n. 31/2008, andrà acquisita la preventiva autorizzazione alla trasformazione di superfici boscate eventualmente presenti all'interno dall'ambito di trasformazione, ai sensi dell'articolo 43 della citata legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31. Fino all'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale vige comunque il divieto alla trasformazione del bosco d'alto fusto, fatta eccezione per le opere di cui all'articolo 43, comma 4 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31.

Vanno infine evidenziati alcuni elementi di rilievo. Alcuni degli ambiti di trasformazione individuati ricadono in aree ai margini delle aree naturali contraddistinte dagli elementi tipici del paesaggio prealpino (boschi e prati). L'elaborazione progettuale degli interventi dovrà quindi essere condotta tenendo in considerazione la tutela paesaggistica e l'adeguato inserimento degli edifici in questo contesto di riferimento, così come previsto dalle Norme tecniche.

2 (a cura di) Zerbi M. C. (2007), *Guida europea all'osservazione del patrimonio rurale*, Milano, Guerini scientifica
3 Sereni E. (1961), *Storia del paesaggio agrario italiano*, Bari, Laterza

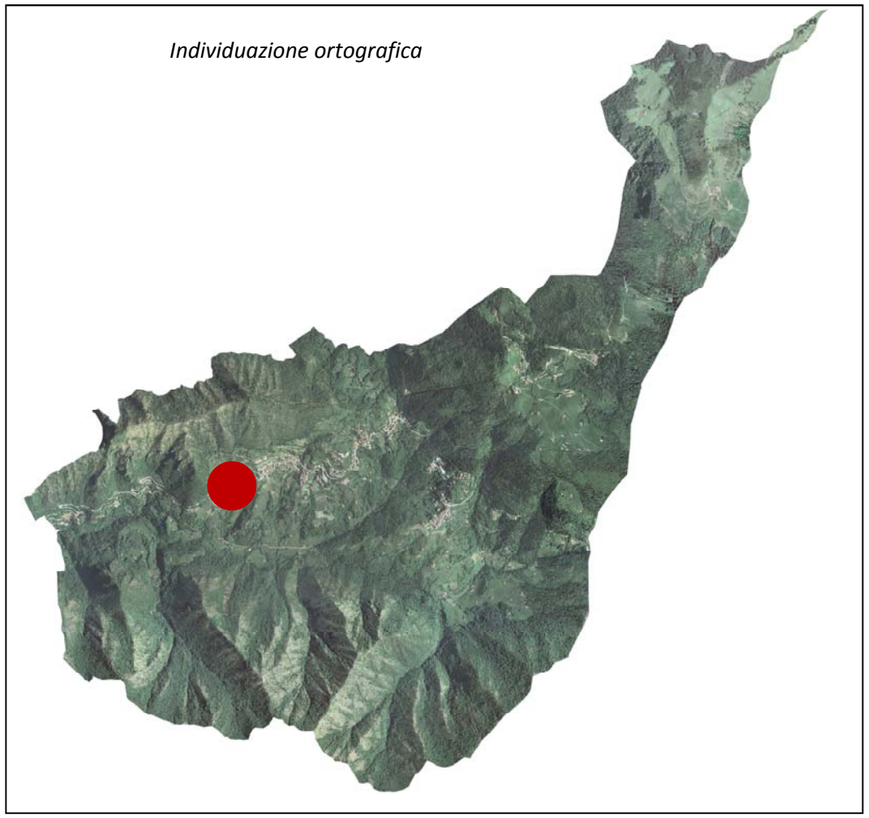
Schede degli Ambiti di Trasformazione

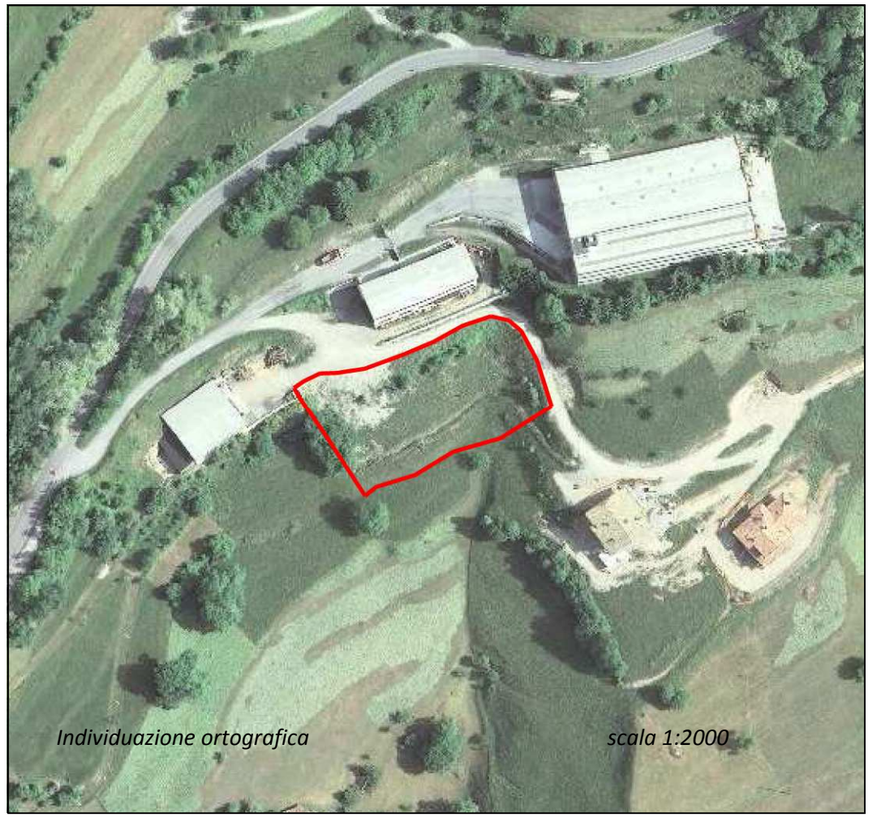
Ambito di Trasformazione n. 1

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

L'Ambito di Trasformazione 1 è localizzato in adiacenza all'unica zona produttiva esistente nel territorio comunale. Tale ambito si colloca a valle della SP BS 50 Tavernole s/M - Nozza, prima della frazione di Ville, provenendo da Tavernole. La superficie dell'ambito è principalmente ricoperta da manto erboso, e la sua morfologia è caratterizzata da una acclività non modesta.

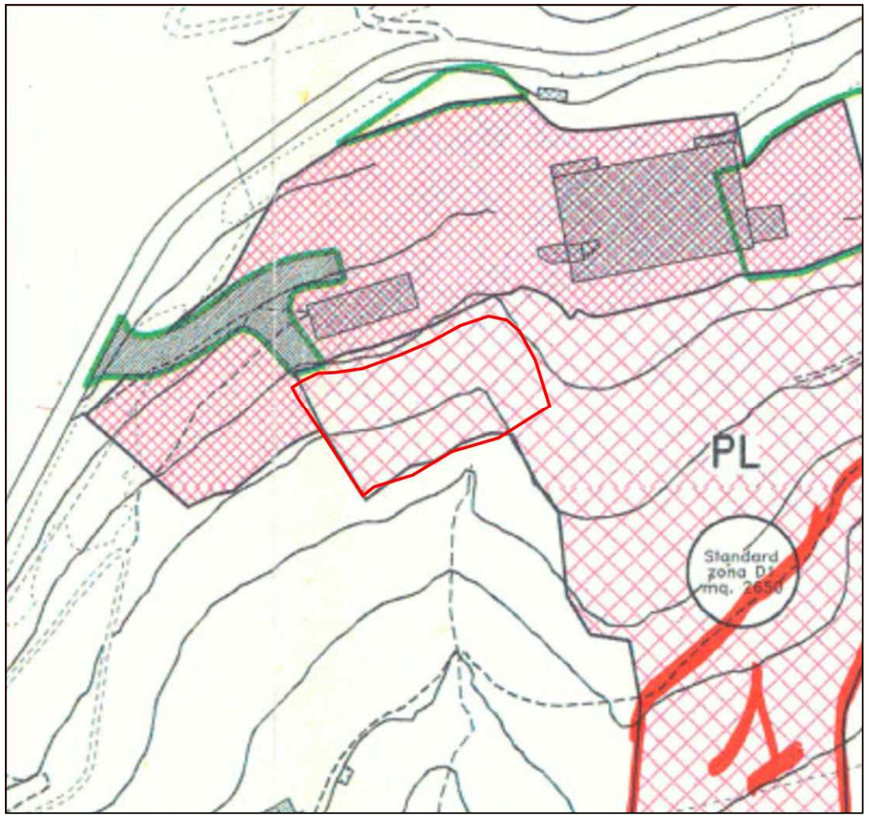
Attualmente sull'area in esame non insiste alcun fabbricato e l'ambito confina a nord e ad est con la viabilità della zona produttiva esistente, ad est, oltre la strada comunale si trova l'Ambito di Trasformazione 2, a sud e ad ovest con terreni incolti classificati negli ambiti di tutela paesistico ambientale del PGT.

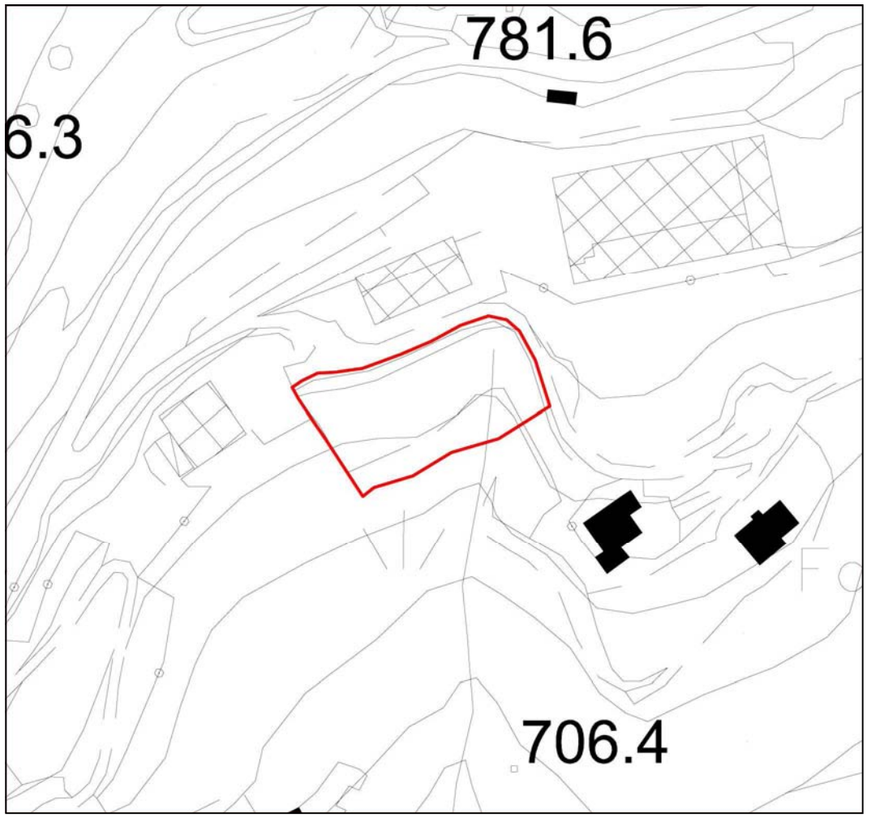


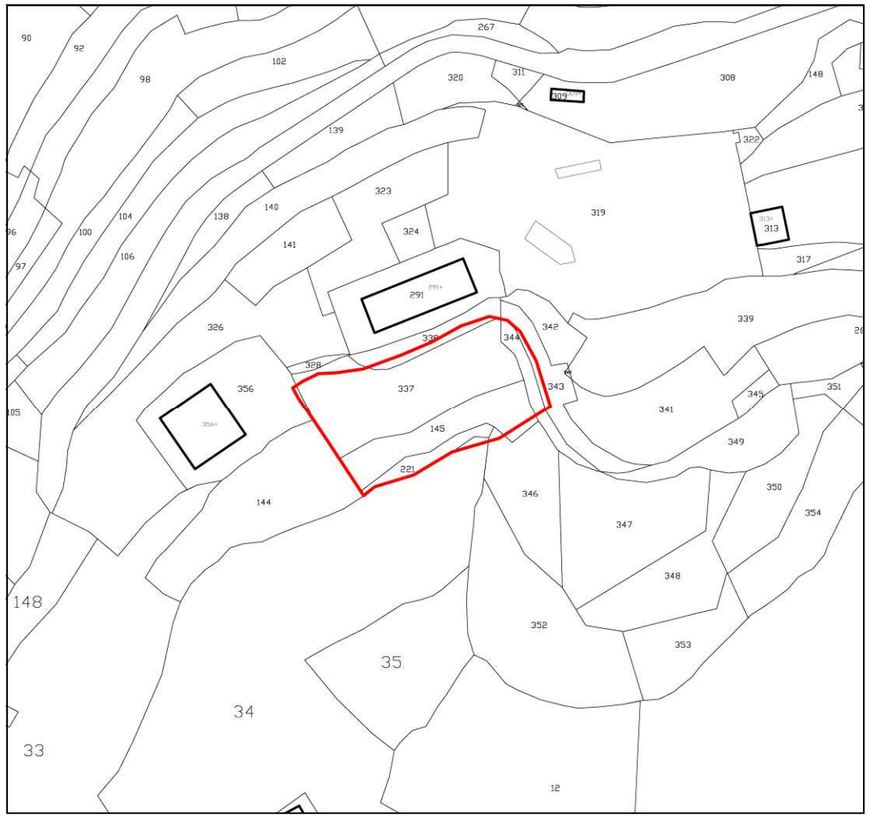


Ambito di Trasformazione n. 1

PREVIGENZA E CATASTO







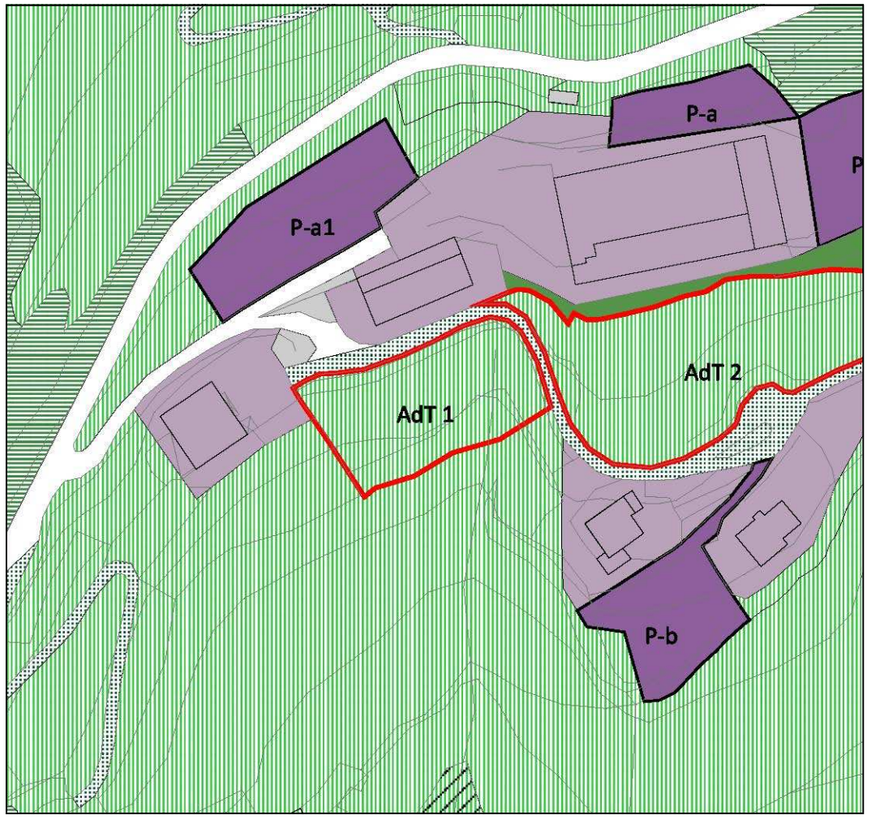
	I parametri previsti dal PRG per la zona D1, sono i seguenti:	
rc	rapporto di copertura	50,00 %
H	altezza massima	9,00 m
dc	distanza minima confini	5,00 m
de	distanza fabbricati	10,00 m
ds	distanza minima strade	5,00 m
vepp	quota minima a verde e parcheggi privati di ciascun lotto	20,00 %

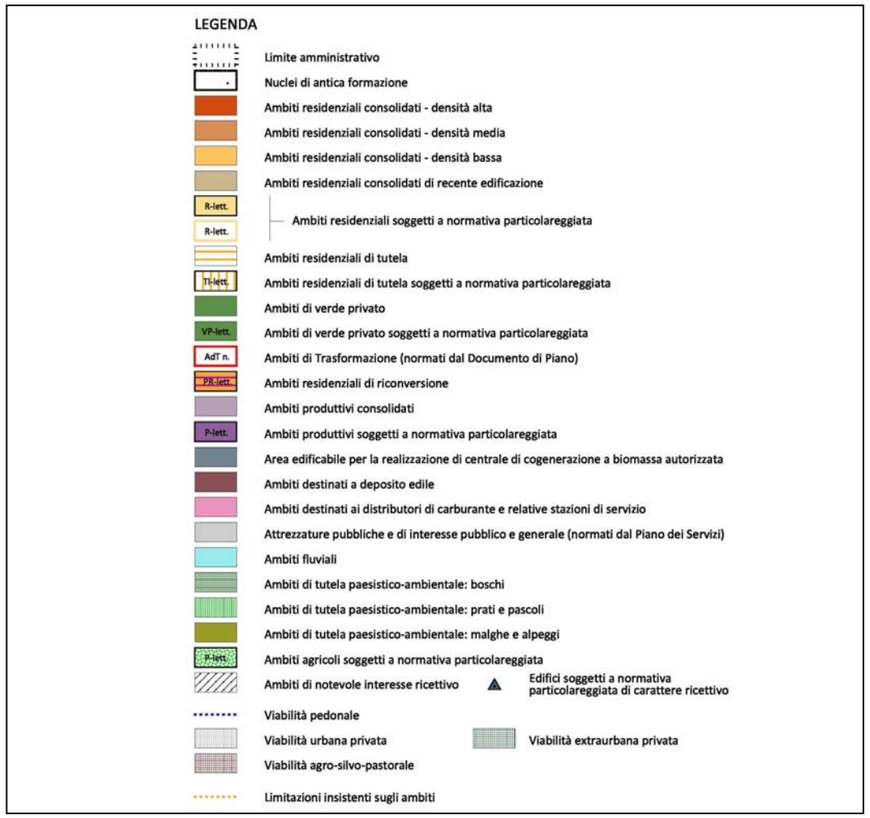
La superficie dell'ambito risulta interamente classificata dal Piano Regolatore Generale come zona D1 "Zone di espansione artigianale (PL)". L'ambito individuato dal PGT risulta di dimensioni ridotte rispetto alle previsioni del PRG con una riduzione localizzata nella porzione sud-est.

Tenuto conto che la superficie della zona D1 nell'azzonamento del PRG, in coincidenza con il presente ambito, risulta pari a circa 2.700,00 mq, la capacità edificatoria complessiva risulta essere pari a circa 1.350,00 mq di superficie coperta.

L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 9, mappali n. 145 parte, 221, 337 e 344.

Ambito di Trasformazione n. 1

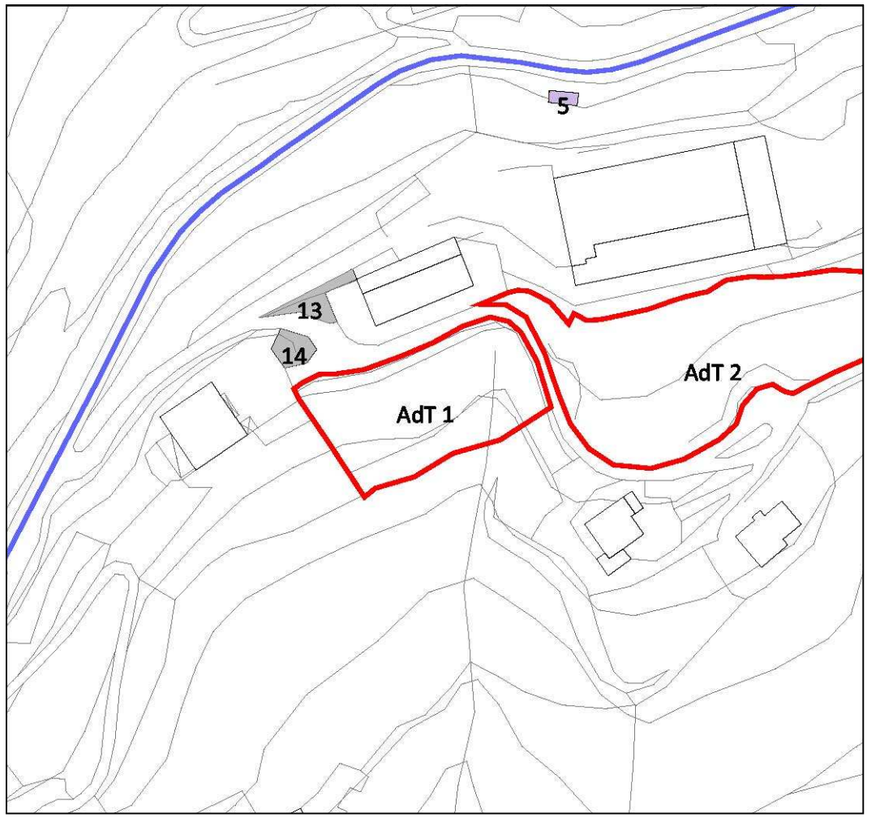


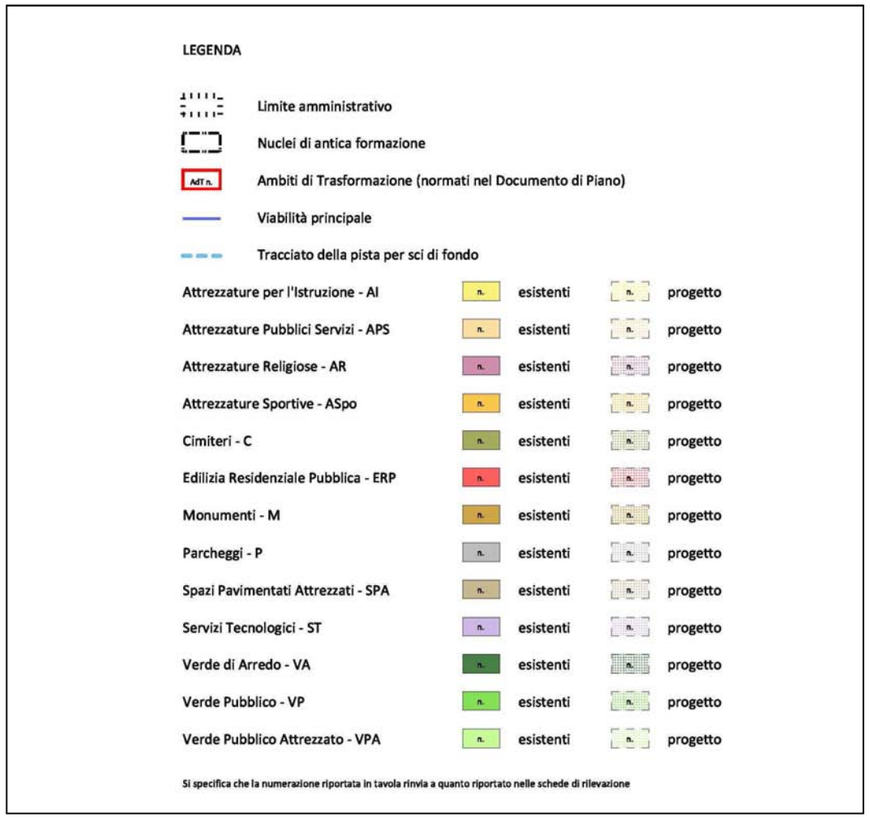


PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si evince che il comparto si inserisce all'interno di una zona caratterizzata da insediamenti produttivi e agricoli, è attualmente libero da edificazioni ed è classificato tra gli "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli".

L'area risulta confinare a sud e a ovest con una zona agricola classificata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli" mentre a nord ed a est è presente una porzione lineare di "viabilità privata" che divide l'ambito rispettivamente dalla zona produttiva "ambiti produttivi consolidati"e dall'ambito di trasformazione 2.

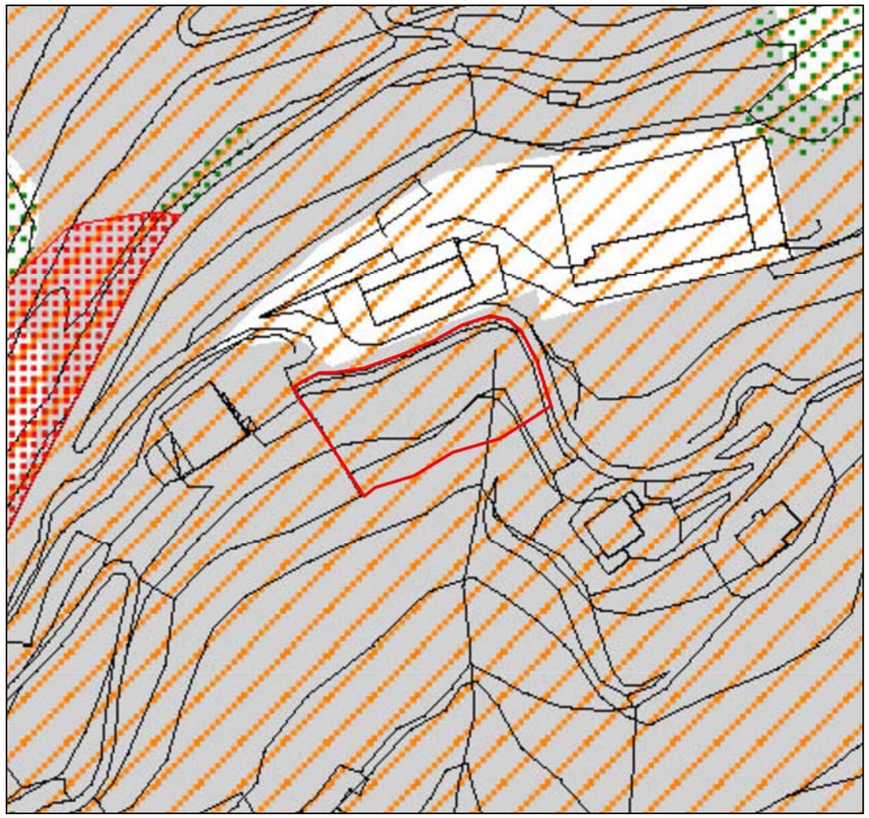


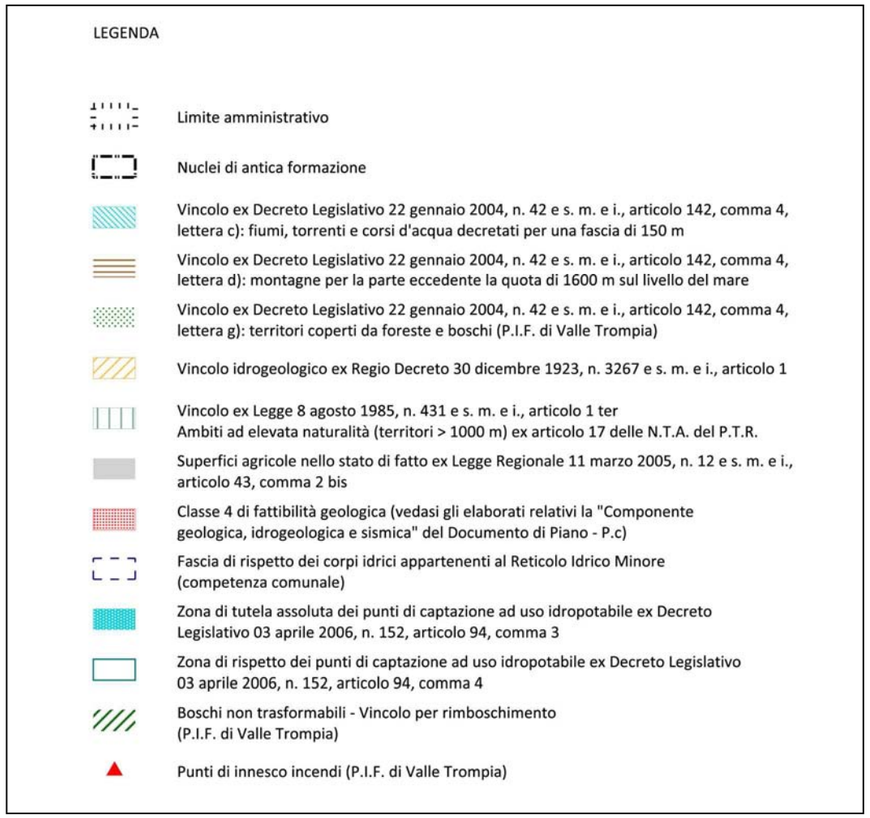


PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con limitata presenza di servizi pubblici. Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle immediate vicinanze dell'ambito, la presenza di due zone adibite a parcheggio pubblico (n. 13 - n. 14) e al margine della viabilità principale si localizza il servizio tecnologico n. 5.

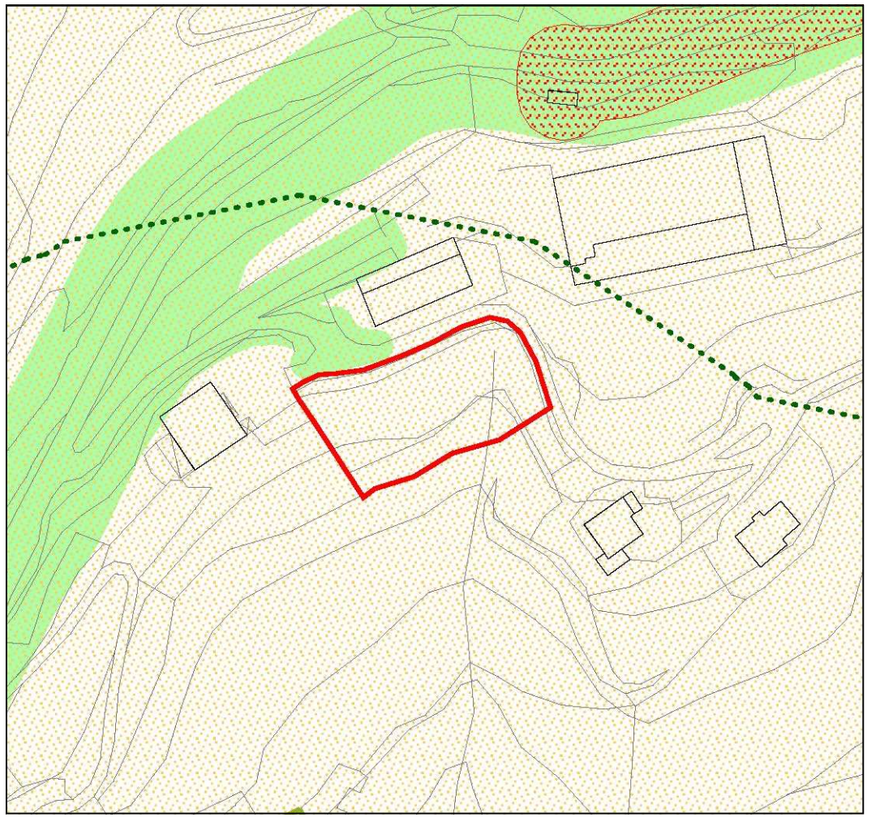
Ambito di Trasformazione n. 1

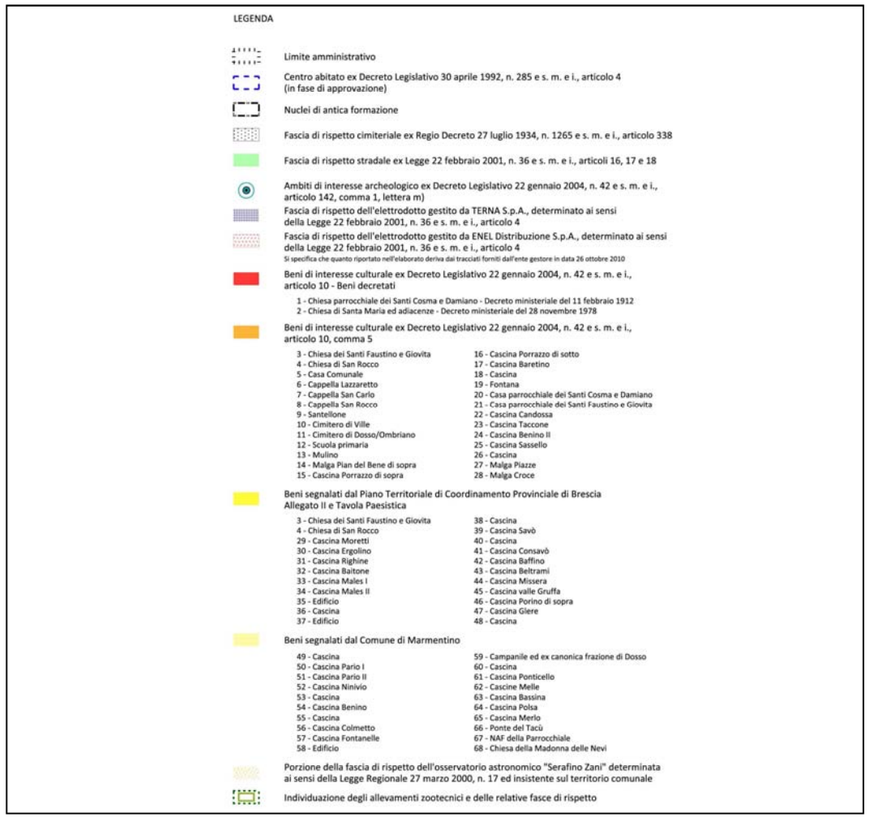




VINCOLI AMBIENTALI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si deduce che l'ambito in oggetto è sottoposto a "vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.e i., articolo 1. Inoltre il sedime del citato ambito ricade all'interno delle "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.".





VINCOLI ANTROPICI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli antropici si desume che il sedime del citato ambito ricade all'interno della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale".

Inoltre, l'ambito oggetto di analisi ricade all'interno dell'area di rispetto degli allevamenti zootecnici.

Ambito di Trasformazione n. 1

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

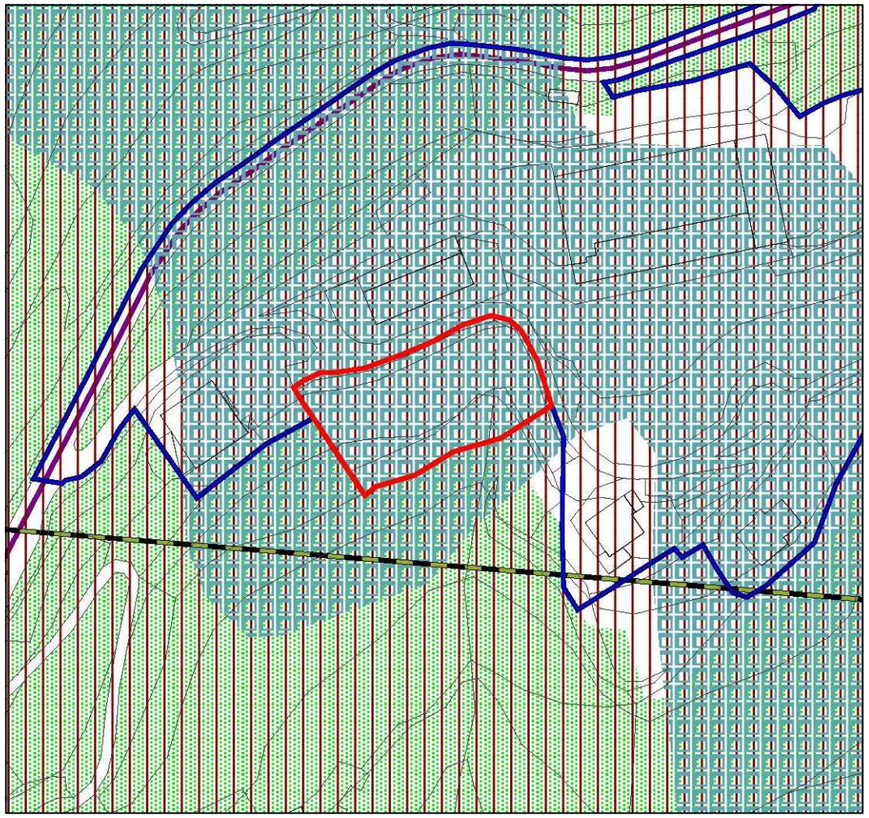
Aspetti geomorfologici: ambiti di versante mediamente acclivi immediatamente a valle di interventi antropici consolidati. Non sono presenti dinamiche di versante attive o quiescenti.

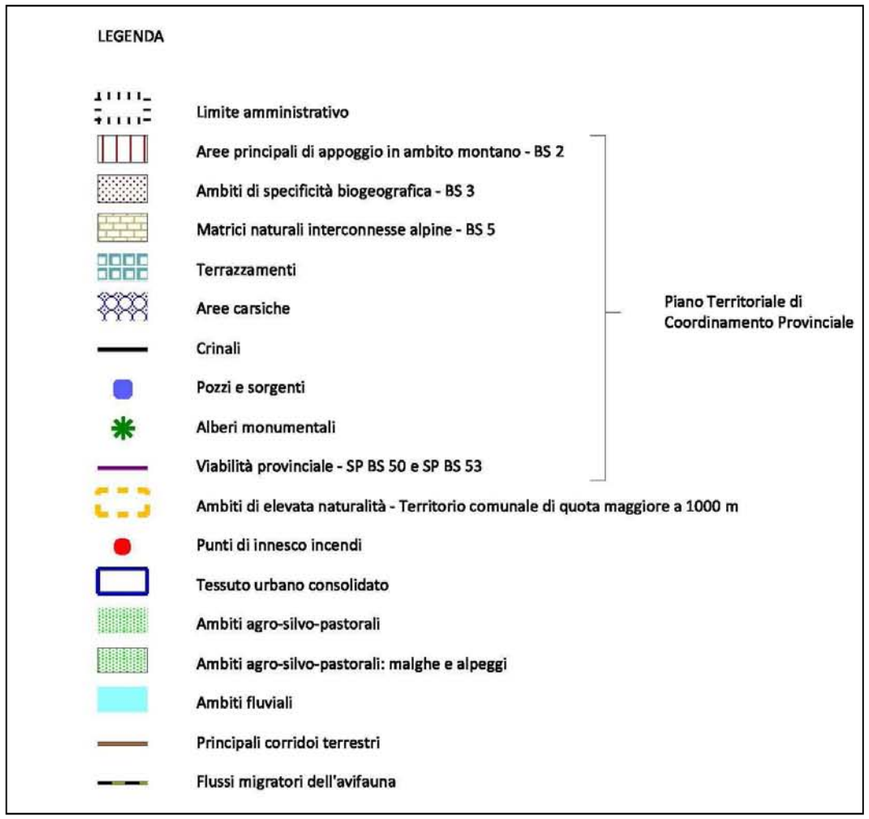
Aspetti idrologici ed idrogeologici: verso oriente interessa la porzione sommitale di una piccola incisione valliva (a valle nel RIM Marm. 23) unica rete idrica scolante dell'ambito. Permeabilità dei depositi da alta a medio alta. falda idrica nel substrato roccioso in profondità.

Aspetti geologici: depositi di versante a scheletro ghiaioso in matrice limosa con percentuali che in profondità via via diminuiscono. Buone caratteristiche geotecniche soprattutto in termini di capacità portante delle fondazioni.

Sintesi: limitazioni alla destinazione d'uso sostanzialmente di carattere geotecnico in relazione alla stabilità dei fronti di scavo e alla differente quota di imposta fondazioni da monte a valle degli edifici.

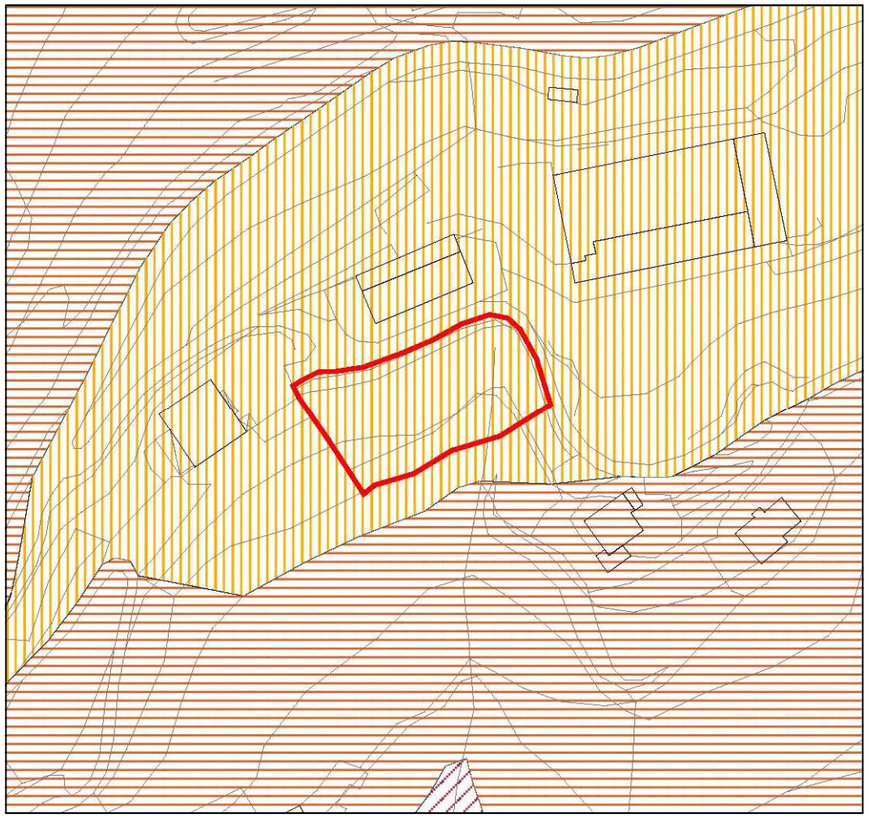
Ambito di Trasformazione n. 1

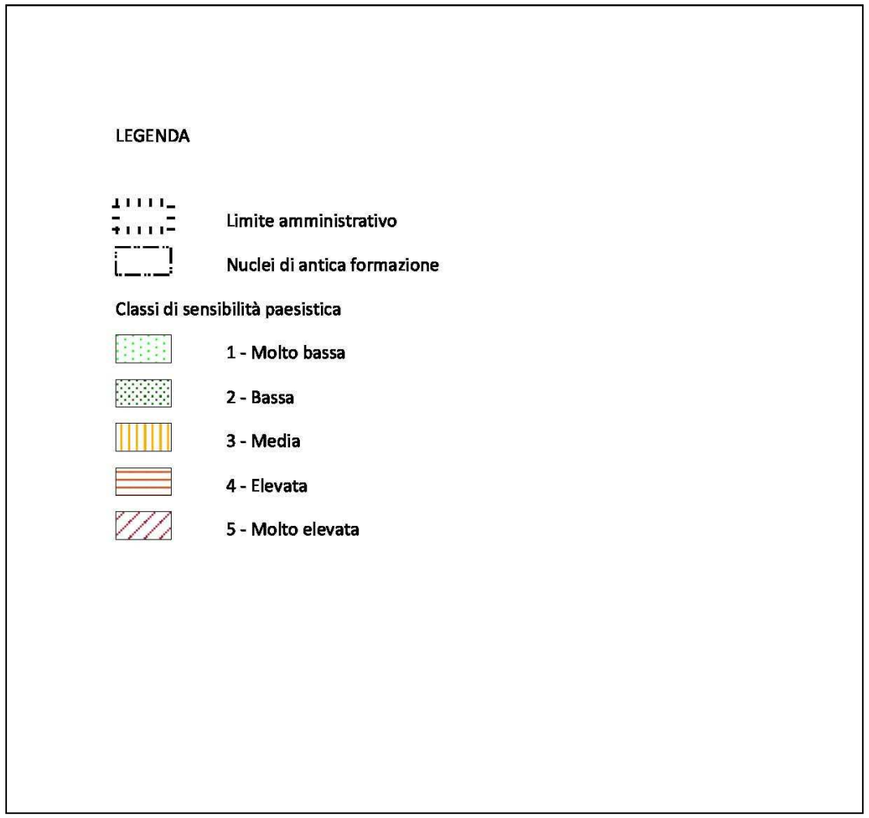




RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 1 come "Aree principali di appoggio in ambito montano— BS 2" e "Terrazzamenti". Tale ambito è caratterizzato inoltre dalla vicinanza con "Ambiti agro-silvo-pastorali", con la viabilità provinciale e dalla presenza di flussi migratori dell'avifauna.





SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "media" (classe n. 3) che si sviluppa attorno all'abitato di Ville, interessando in particolare la zona industriale ed artigianale ad ovest della frazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

1.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

L'Ambito di Trasformazione tende a coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione all'orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il circostante ambito produttivo, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno da un lato individuare il comparto edificatorio di espansione produttiva nella sola porzione delle previgenti zone produttive del PRG non ancora attuate, e dall'altro ridurre le stesse al fine di ottenere forme compatte eliminando le porzioni marginali.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare un insediamento produttivo di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni relative alla riduzione dell'impatto visivo delle nuove strutture edilizie, alla minimizzazione degli impatti sull'ambiente, alla armonizzazione con il contesto, alla accessibilità e alla infrastrutturazione.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pubblici facilmente fruibili; non si prevede la totale monetizzazione di tali dotazioni che devono essere garantite per una quota pari al 50,00%.

Parametri urbanistici ed edificatori

ST	Superficie Territoriale	2.705,60 mq circa
SC	Superficie coperta	50,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	2.700,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	1,00 mq/mq circa
H	Altezza	9,00 m
	Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	
Vp	Verde permeabile	20,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalle strade	vedasi Tavola P.g.08.a e NTGT

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le attività agricole di allevamento, le medie e grandi strutture di vendita, le attività ricettive e ristorative nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alle attività artigianali ed industriali a quelle ad esse complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico in grado di garantire elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici sia in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito, ove possibile, da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli addetti del comparto, ma anche da parte dei possibili clienti e fornitori del nuovo insediamento) e ben distribuiti rispetto agli accessi. Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate preferibilmente in punti non eccessivamente visibili dalle principali percorrenze pubbliche; la visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata), costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici può essere oggetto di monetizzazione fino alla soglia massima del 50%;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che percorrono la viabilità provinciale Tavernole sul Mella - Nozza. La tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo assicurando adeguati coni visuali tra i corpi di fabbrica di nuova realizzazione e quelli degli edifici esistenti;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., nonché delle indicazioni derivate dall'analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	2.700,00 mq
SupP	Superficie a Parcheggio = 5,00% della Uip	135,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 5,00% della Uip	135,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.), di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.) e di opportune suddivisioni della superficie territoriale per la creazione di lotti fondiari che possano consentire una realizzazione frazionata nel tempo, all'interno del periodo di validità della convezione urbanistica.

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla attività che si insedieranno nell'Ambito di Trasformazione.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuate, in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale, nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione della quota del 50,00% di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite.

1.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di edifici a destinazione produttiva, con tipologia costruttiva tipo capannone ad uno o due livelli. Gli edifici possono svilupparsi anche su un unico livello nel rispetto dell'altezza massima di zona e della superficie coperta massima ammissibile. La loro conformazione planimetrica deve necessariamente tener conto dell'orografia esistente. Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio non eccessivamente regolare e stereometrico garantendone un andamento il più possibile aderente alla morfologia naturale del terreno, che deve subire la minore alterazione possibile.

La quota di imposta dei fabbricati deve risultare, al massimo, pari a quella del terreno naturale di campagna nel punto centrale di ciascun edificio, con preferenza per soluzioni che prevedano l'abbassamento di tale livello.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo mentre parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice. Le coperture devono essere piane con formazione di soprastanti giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici possono essere realizzate sia con tecniche tradizionali sia con pannelli prefabbricati per i quali devono essere scelte finiture alternative (intonaco, pietra, legno, mattoni, ecc.) rispetto a quelle tradizionali degli edifici produttivi (graniglia, elementi bugnati, ecc.). I serramenti devono avere una colorazione coerente con quella delle finiture prescelte, evitando assolutamente l'introduzione di colorazioni particolarmente accese e contrastanti. L'obiettivo delle scelte architettoniche deve essere finalizzato alla minimizzazione dell'impatto del nuovo intervento nel contesto ambientale circostante.

Il progetto deve essere sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte della Commissione per il Paesaggio.

Non è consentita la realizzazione di accessori alle attività produttive (autorimesse, magazzini, depositi, tettoie, ecc.) separati dagli edifici principali, ad eccezione di eventuali specifici obblighi o prescrizioni normative. E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

1.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale. Risulta prescrittivo e vincolante ai fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici la realizzazione di una cortina di siepi e alberi ad alto fusto lungo i confini dei lotti edificabili; tale intervento deve essere particolarmente accurato ed attento lungo i lati visibili dalla SP BS 50 Tavernole sul Mella – Nozza.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità provinciale e comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

1.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

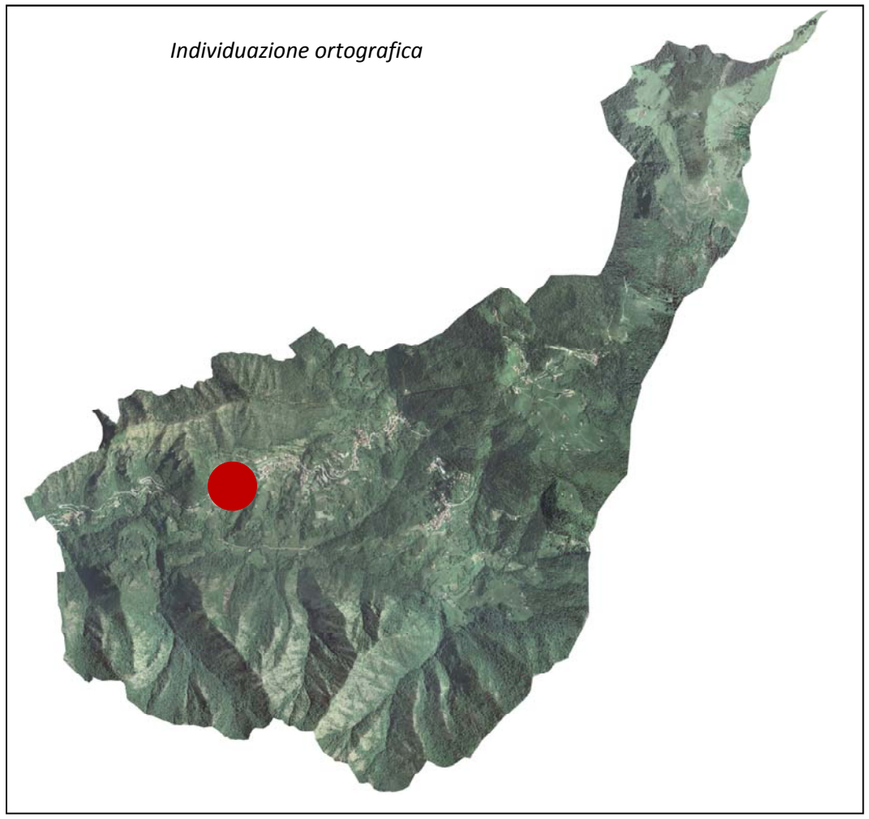
Tipo	AT previgente
Superficie	2.705 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIes
Uso del suolo	Prato con essenze arboree sparse
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	No
Vincoli	
Note	

Ambito di Trasformazione n. 2

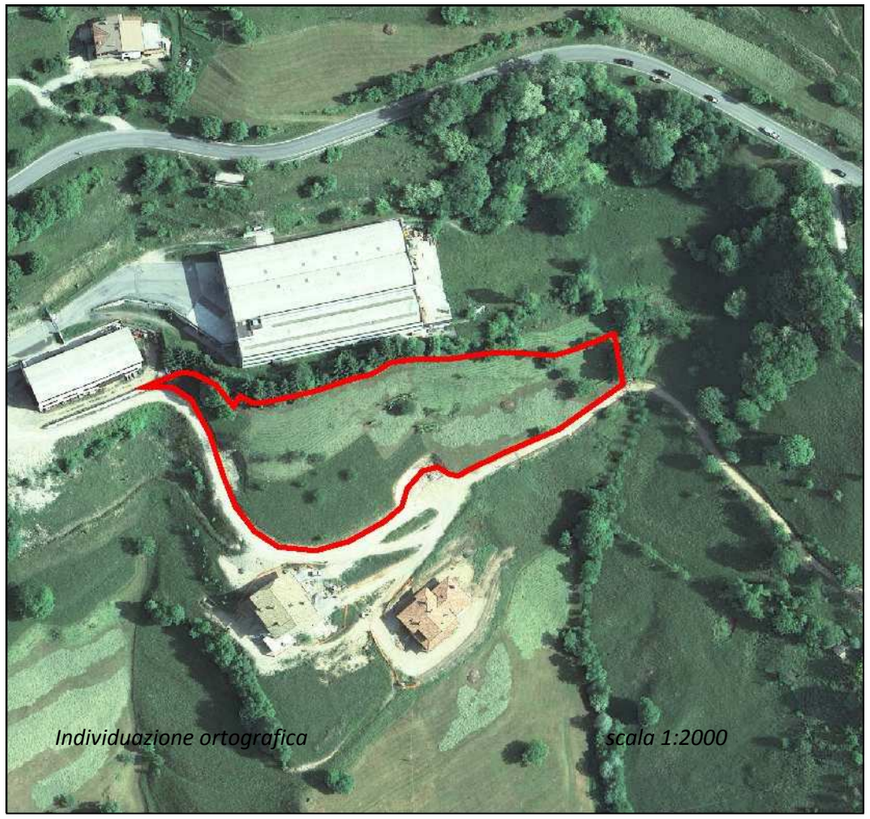
INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

L'Ambito di Trasformazione 2 è localizzato in continuità con l'Ambito di Trasformazione 1 ed in adiacenza all'unica zona produttiva esistente nel territorio comunale. Tale ambito si colloca a valle della SP BS 50 Tavernole s/M - Nozza, prima della frazione di Ville, provenendo da Tavernole. La superficie dell'ambito è principalmente ricoperta da manto erboso, e la sua morfologia è caratterizzata da una acclività non modesta.

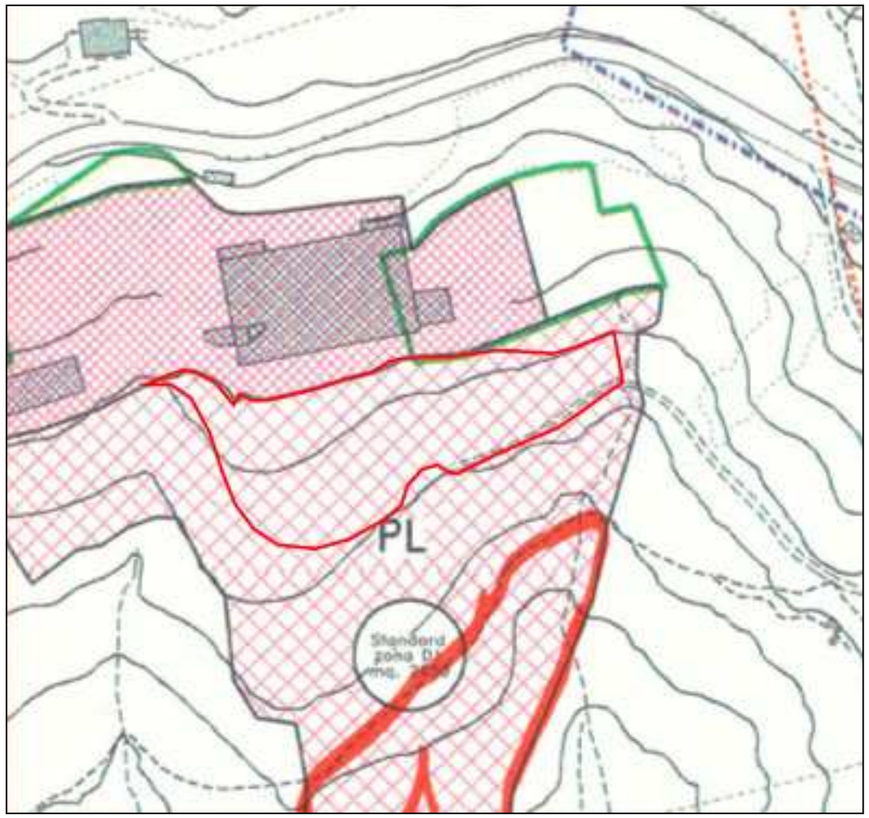
Attualmente sull'area in esame non insiste alcun fabbricato e l'ambito confina a sud e ad est con la viabilità della zona produttiva esistente, ad ovest, oltre la strada comunale si trova l'Ambito di Trasformazione 1, a sud, sempre oltre la strada esistente sono collocati altri due comparti produttivi e terreni incolti classificati negli ambiti di tutela paesistico ambientale del PGT.

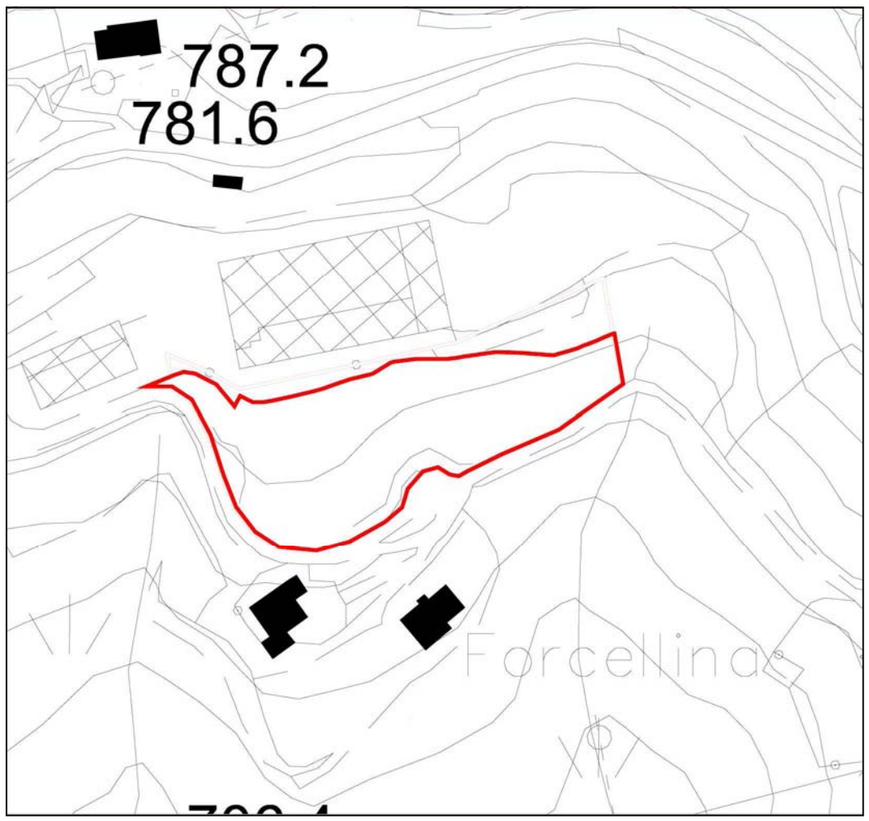


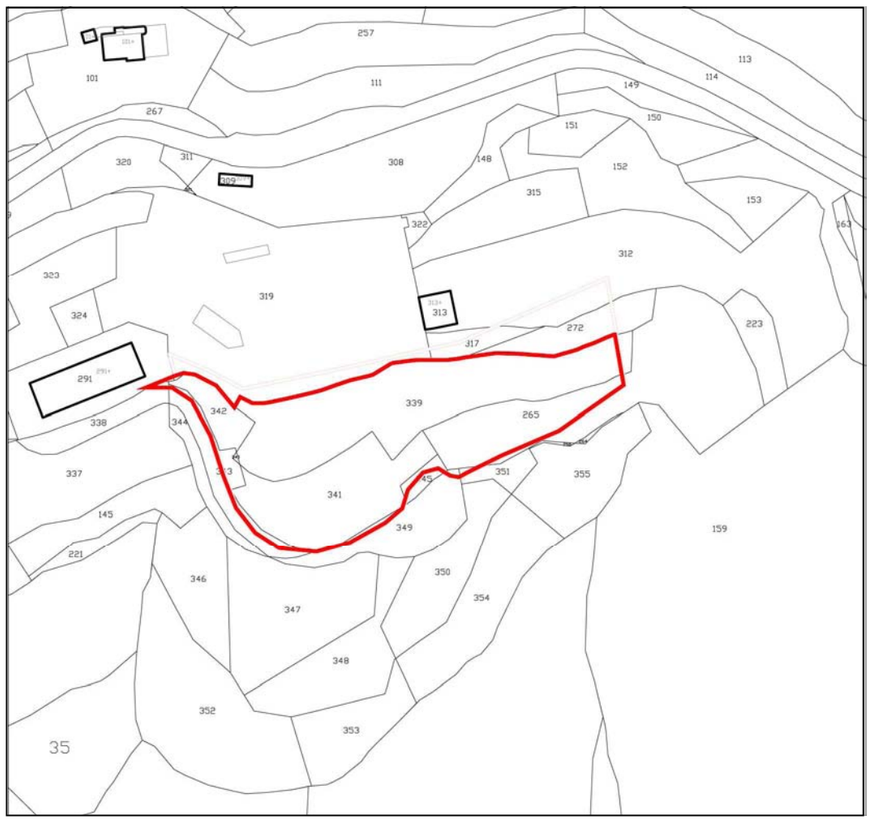
Individuazione ortografica



Individuazione ortografica *scala 1:2000*







Ambito di Trasformazione n. 2

PREVIGENZA E CATASTO

La superficie dell'ambito risulta interamente classificata dal Piano Regolatore Generale come zona D1 "Zone di espansione artigianale (PL)". L'ambito individuato dal PGT risulta di dimensioni ridotte rispetto alle previsioni del PRG con una riduzione localizzata nella porzione sud-est.

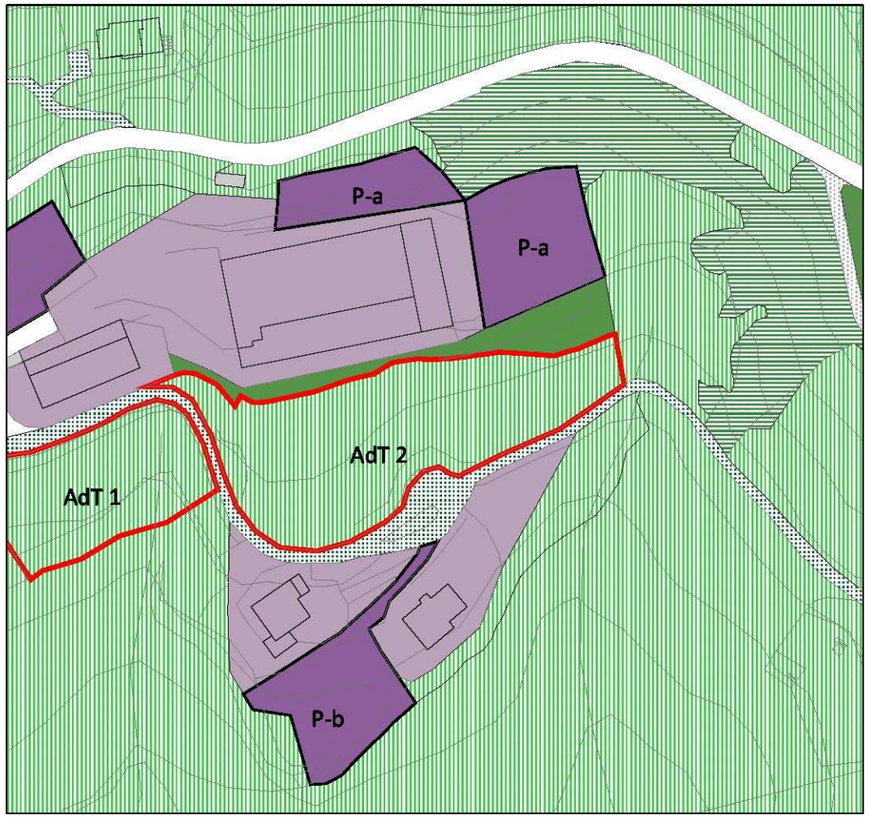
I parametri previsti dal PRG per la zona D1, sono i seguenti:

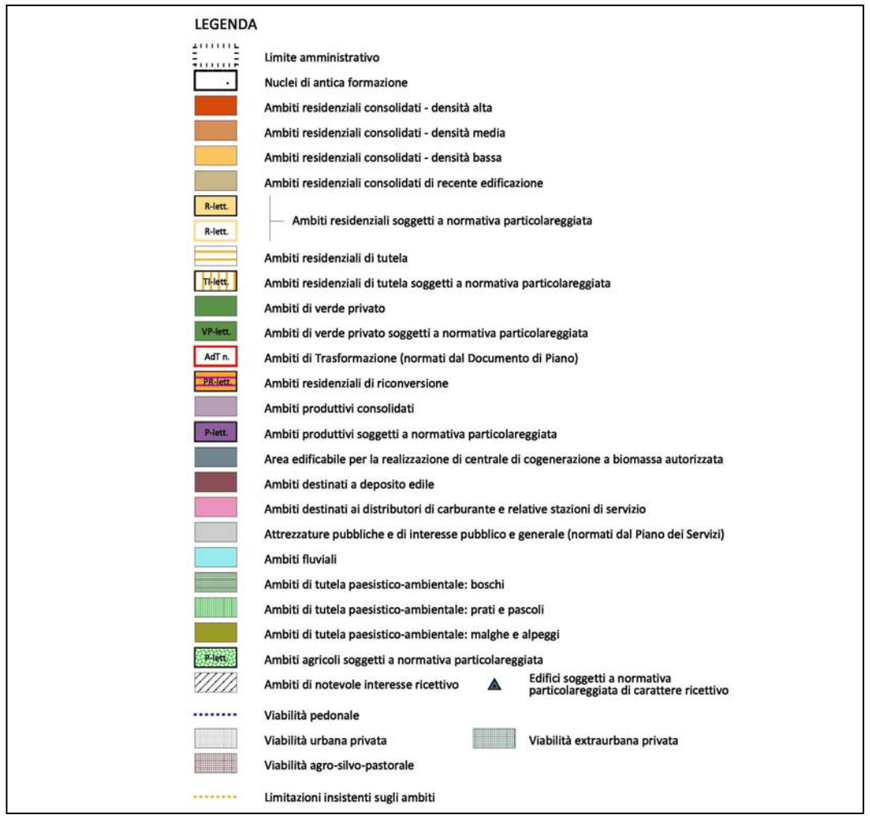
rc	rapporto di copertura	50,00 %
H	altezza massima	9,00 m
dc	distanza minima confini	5,00 m
de	distanza fabbricati	10,00 m
ds	distanza minima strade	5,00 m
vepp	quota minima a verde e parcheggi privati di ciascun lotto	20,00 %

Tenuto conto che la superficie della zona D1 nell'azzonamento del PRG, in coincidenza con il presente ambito, risulta pari a circa 6.250,00 mq, la capacità edificatoria complessiva risulta essere pari a circa 3.125,00 mq di superficie coperta.

L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 9, mappali n. 265 parte, 339, 341, 342, 343 parte.

Ambito di Trasformazione n. 2

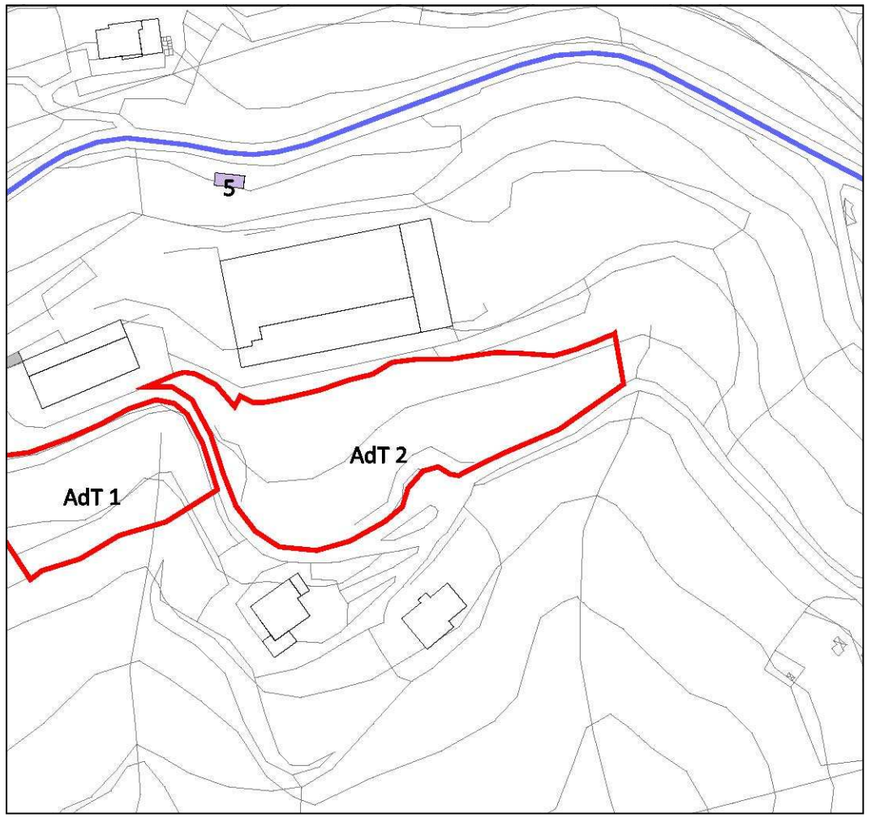


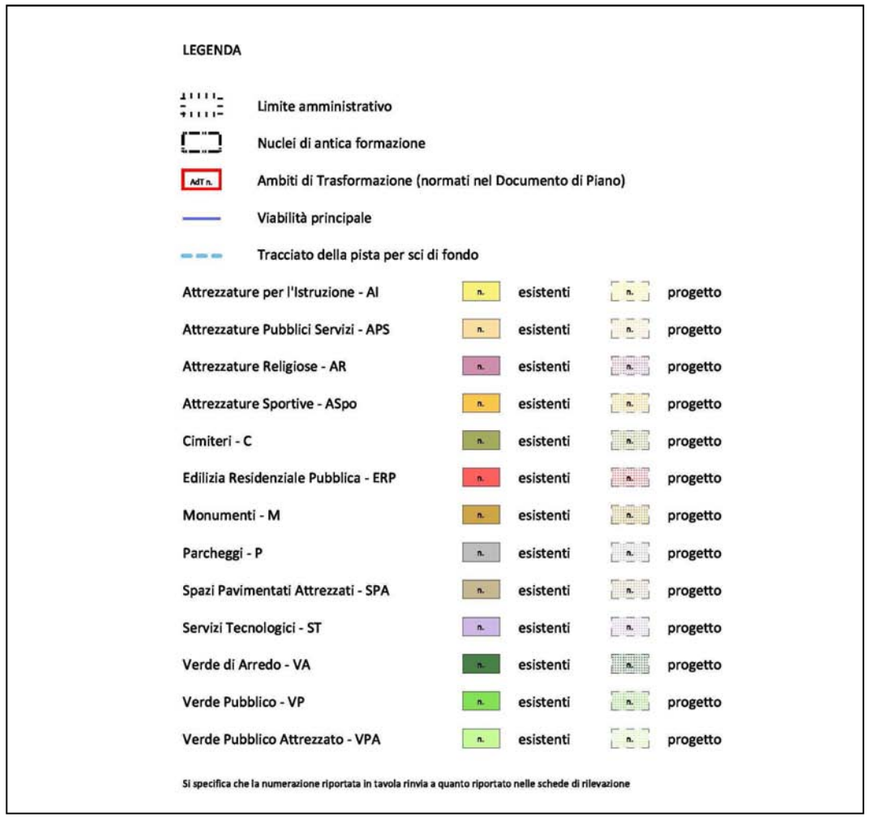


PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si deduce che il comparto si inserisce all'interno di una zona caratterizzata fortemente da insediamenti produttivi, è attualmente libero da edificazioni ed è classificato tra gli "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli".

L'area risulta confinante a nord con una porzione di territorio classificata come "ambiti di verde privato" e con una porzione di "ambiti produttivi consolidati". La zona sud-est dell'ambito di trasformazione ha la peculiarità della presenza sul confine di una porzione lineare di "viabilità privata" che lo divide a sud da un'area di "ambiti produttivi consolidati" e a ovest dall'ambito di trasformazione 1. Infine, il lato ovest confina con un'area azzonata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli".

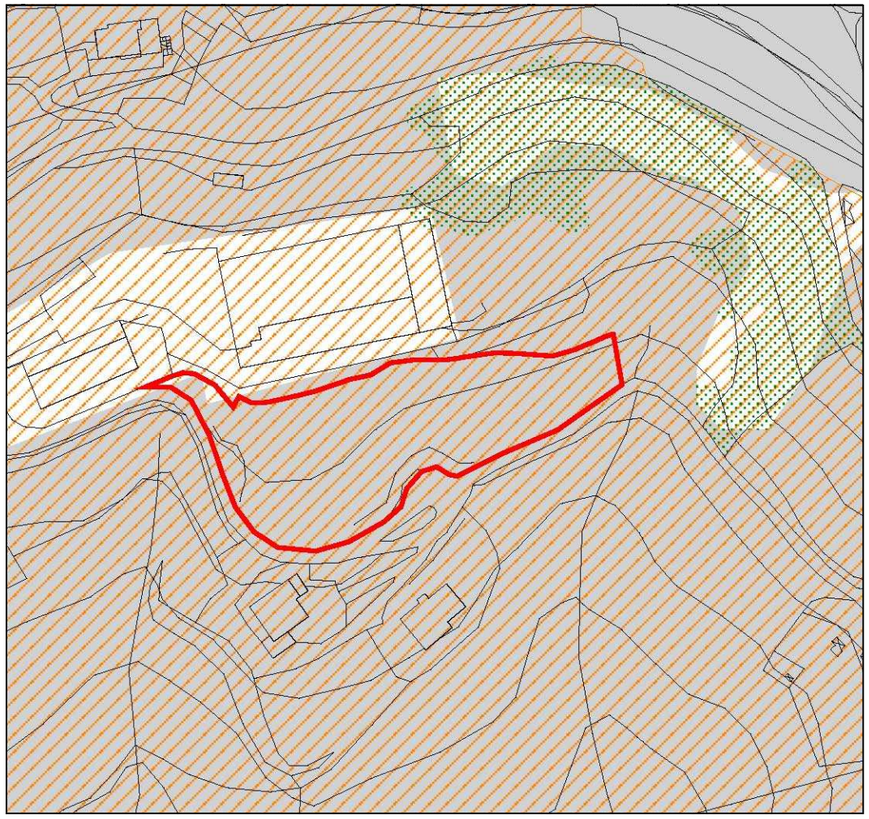


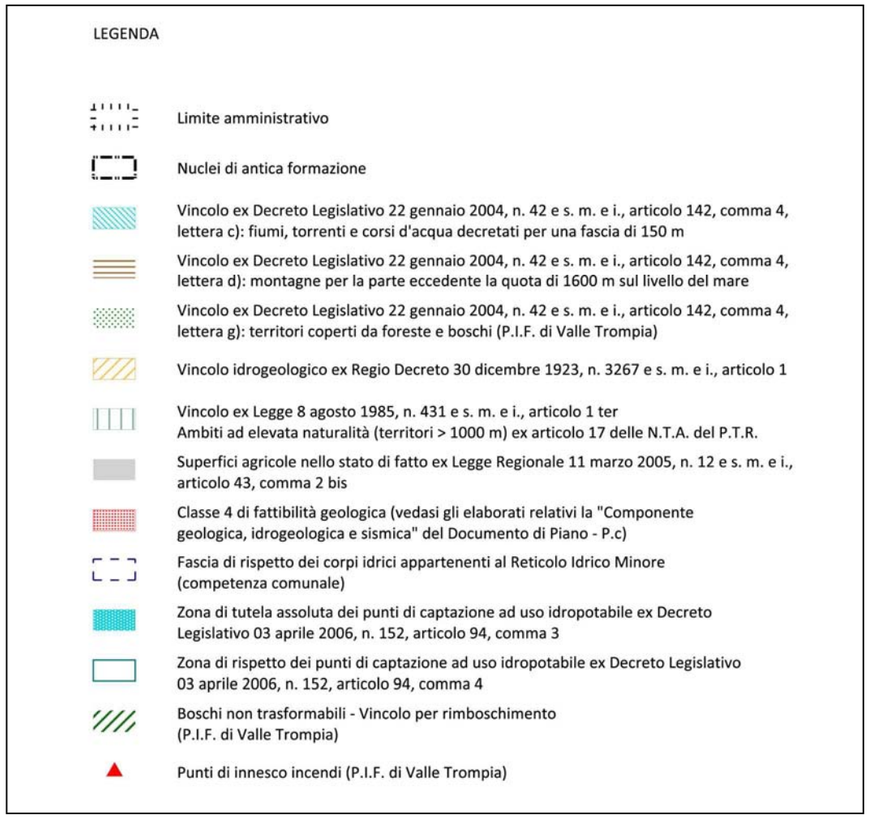


PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con limitata presenza di servizi pubblici. Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle immediate vicinanze dell'ambito, solo la presenza del servizio classificato come "Servizi Tecnologici" n. 5.

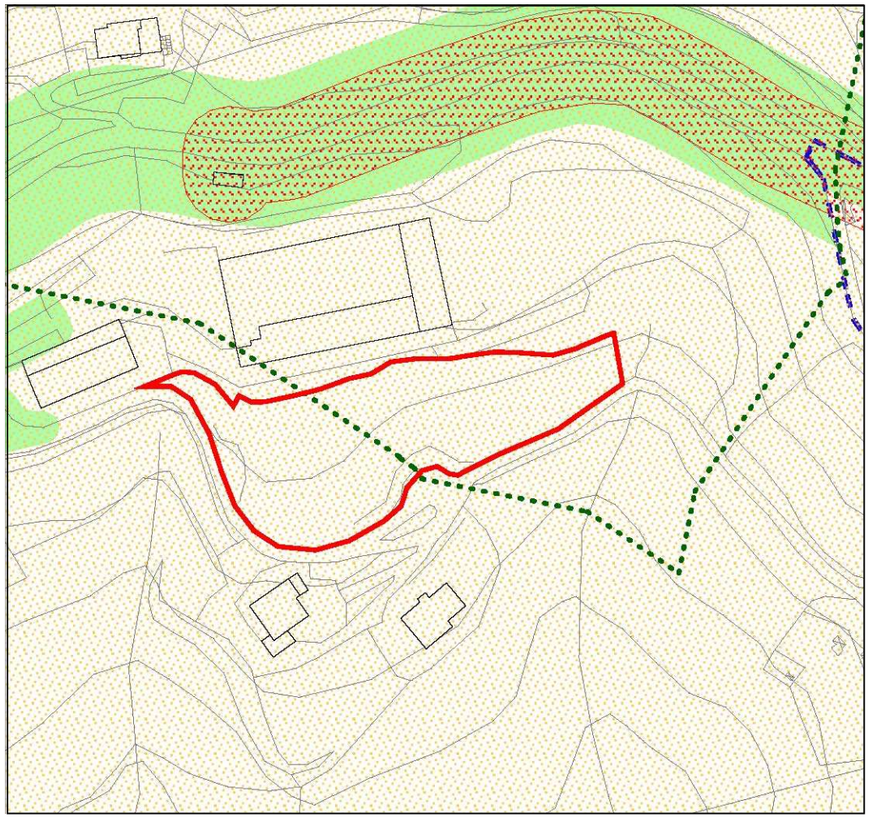
Ambito di Trasformazione n. 2

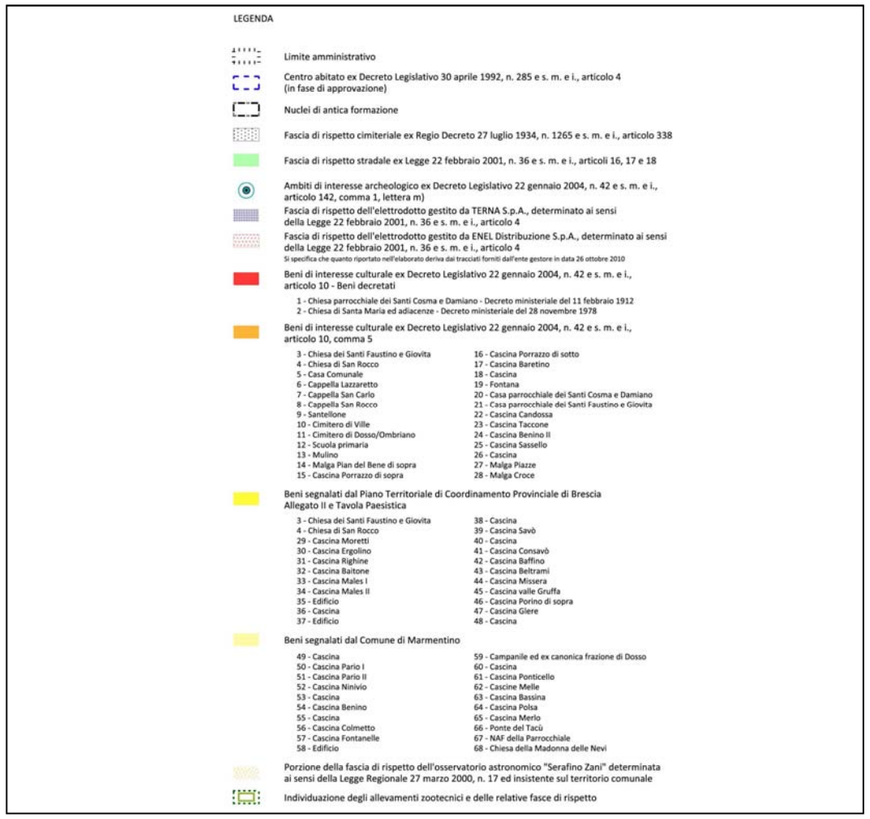




VINCOLI AMBIENTALI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si desume che l'ambito in oggetto è sottoposto a "vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.e i., articolo 1". Inoltre il sedime del citato ambito ricade all'interno delle "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.".





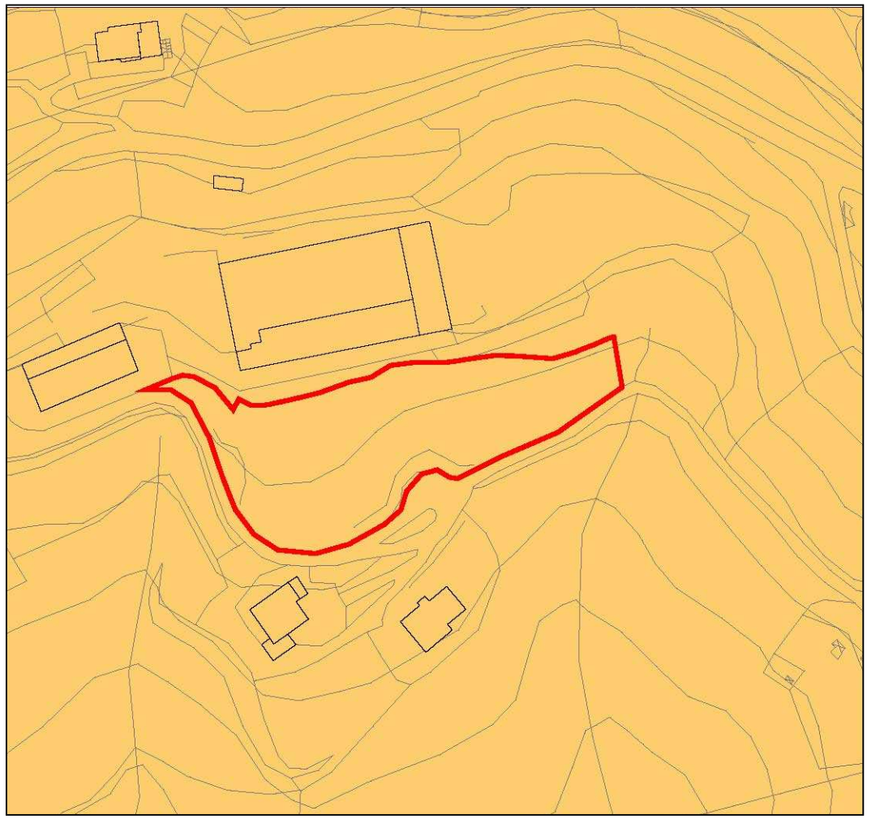
VINCOLI ANTROPICI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli antropici si desume che il sedime del citato ambito è localizzato all'interno della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale".

Inoltre, l'ambito oggetto di analisi ricade, per la maggior parte della sua superficie, all'interno dell'area di rispetto degli allevamenti zootecnici (rimane esclusa la porzione più ad ovest della superficie dell'ambito).

Ambito di Trasformazione n. 2

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA



LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

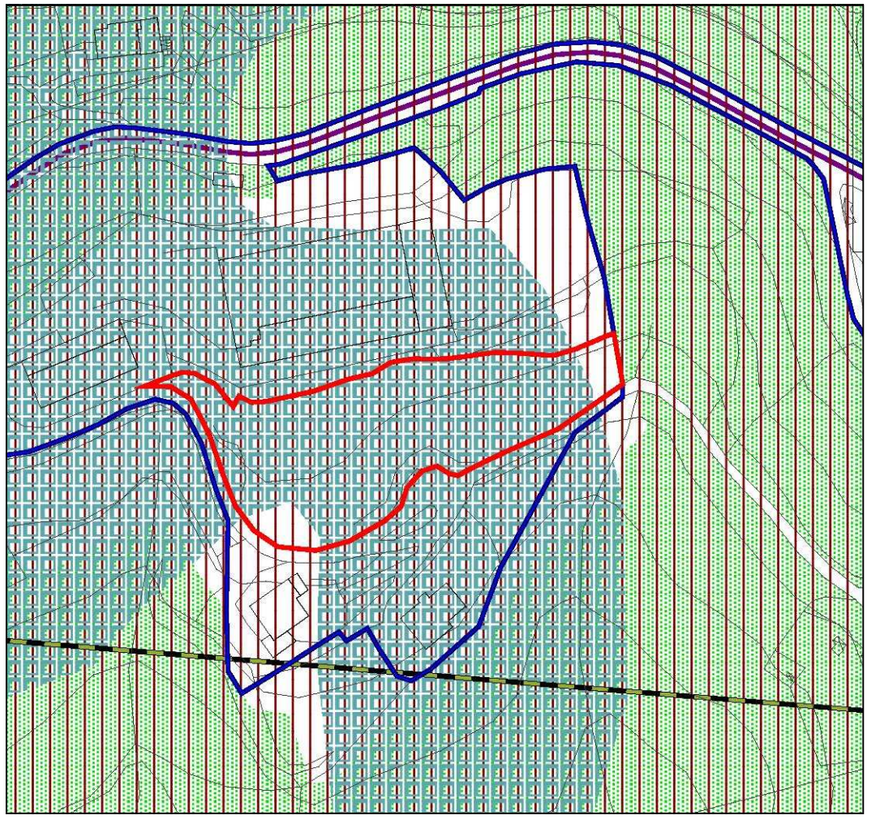
Aspetti geomorfologici: ambiti di versante mediamente acclivi immediatamente a valle di interventi antropici consolidati. Non sono presenti dinamiche di versante attive o quiescenti.

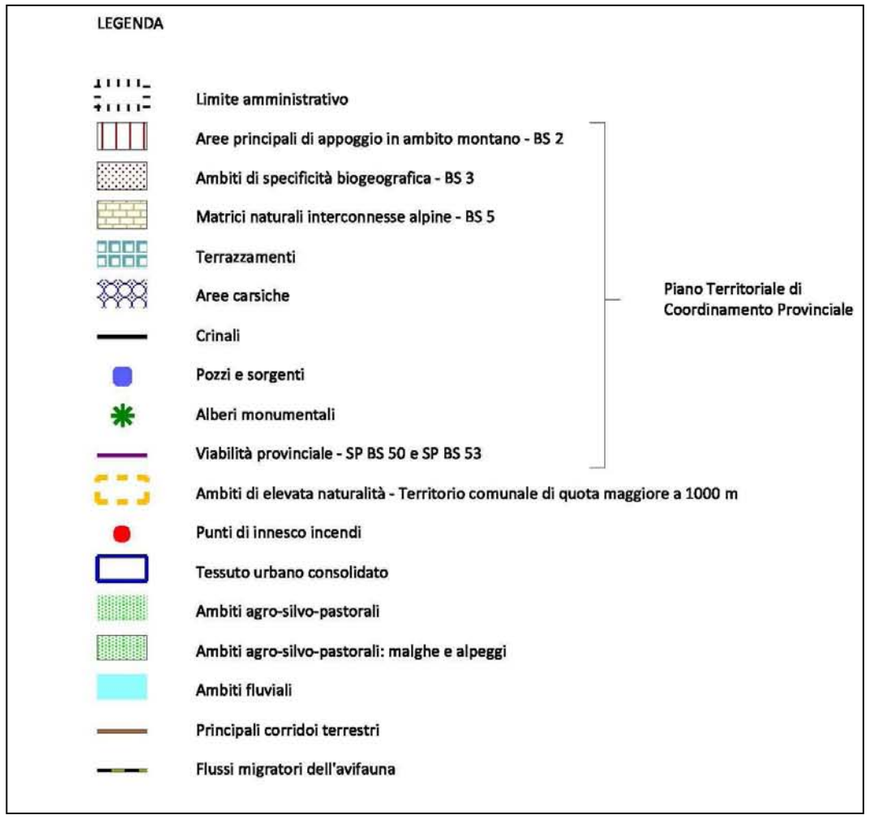
Aspetti idrologici ed idrogeologici: ambito compreso tra due incisioni vallive (a valle nel RIM Marm. 23). Permeabilità dei depositi da alta a medio alta. Falda idrica nel substrato roccioso in profondità.

Aspetti geologici: depositi di versante a prevalente scheletro ghiaioso in matrice limosa sabbiosa con percentuali che in profondità via via diminuiscono. Buone caratteristiche geotecniche soprattutto in termini di capacità portante delle fondazioni.

Sintesi: limitazioni alla destinazione d'uso sostanzialmente di carattere geotecnico in relazione alla stabilità dei fronti di scavo e alla differente quota di imposta fondazioni da monte a valle degli edifici.

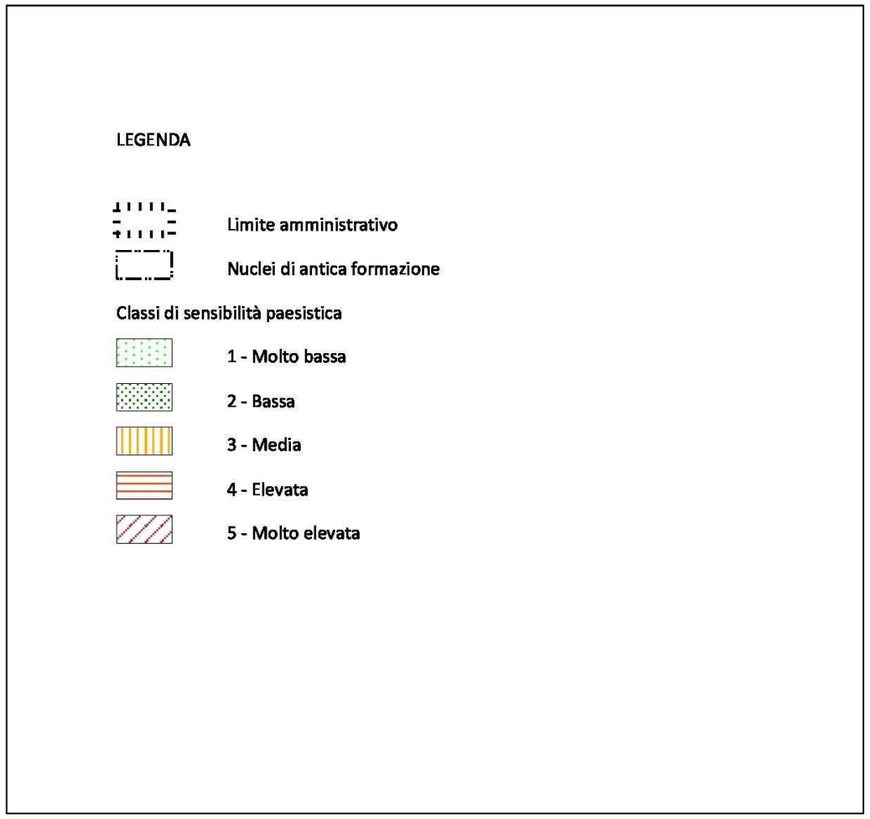
Ambito di Trasformazione n. 2





RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 2 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2" e "Terrazzamenti". Tale ambito è caratterizzato inoltre dalla vicinanza con "Ambiti agro-silvo-pastorali", con la viabilità provinciale e dalla presenza di flussi migratori dell'avifauna.



SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "media" (classe n. 3) che si sviluppa attorno all'abitato di Ville, interessando in particolare la zona industriale ed artigianale ad ovest della frazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

2.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

L'Ambito di Trasformazione tende a coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il circostante ambito produttivo, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno da un lato individuare il comparto edificatorio di espansione produttiva nella sola porzione delle previgenti zone produttive del PRG non ancora attuate, e dall'altro ridurre le stesse al fine di ottenere forme compatte eliminando le porzioni marginali ed eccedenti l'allineamento con gli analoghi ambiti produttivi del Piano delle Regole.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare un insediamento produttivo di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni relative alla riduzione dell'impatto visivo delle nuove strutture edilizie, alla minimizzazione degli impatti sull'ambiente, alla armonizzazione con il contesto, alla accessibilità e alla infrastrutturazione.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pubblici facilmente fruibili; non si prevede la totale monetizzazione di tali dotazioni che devono essere garantite per una quota pari al 50,00%.

Parametri urbanistici ed edificatori

ST	Superficie Territoriale	5130,00 mq circa
SC	Superficie coperta	50,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	6.250,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	1,00 mq/mq circa
H	Altezza	9,00 m
	Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	
Vp	Verde permeabile	20,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalle strade	vedasi Tavola P.g.08.a e NTGT

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le attività agricole di allevamento, le medie e grandi strutture di vendita, le attività ricettive e ristorative nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alle attività artigianali ed industriali a quelle ad esse complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico in grado di garantire elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici sia in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito, ove possibile, da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli addetti del comparto, ma anche da parte dei possibili clienti e fornitori del nuovo insediamento) e ben distribuiti rispetto agli accessi. Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate preferibilmente in punti non eccessivamente visibili dalle principali percorrenze pubbliche; la visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata), costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici può essere oggetto di monetizzazione fino alla soglia massima del 50,00%;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che percorrono la viabilità provinciale Tavernole sul Mela - Nozza. La tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo assicurando adeguati coni visuali tra i corpi di fabbrica di nuova realizzazione e quelli degli edifici esistenti;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., nonché delle indicazioni derivate dall'analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	6.250,00 mq
SupP	Superficie a Parcheggio = 5,00% della Uip	312,50 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 5,00% della Uip	312,50 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.), di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.) e di opportune suddivisioni della superficie territoriale per la creazione di lotti fondiari che possano consentire una realizzazione frazionata nel tempo, all'interno del periodo di validità della convezione urbanistica.

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla attività che si insedieranno nell'Ambito di Trasformazione.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuate in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione della quota del 50,00% di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite.

2.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di edifici a destinazione produttiva, con tipologia costruttiva tipo capannone ad uno o due livelli. Gli edifici possono svilupparsi anche su un unico livello nel rispetto dell'altezza massima di zona e della superficie coperta massima ammissibile. La loro conformazione planimetrica deve necessariamente tener conto dell'orografia esistente. Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio non eccessivamente regolare e stereometrico garantendone un andamento il più possibile aderente alla morfologia naturale del terreno, che deve subire la minore alterazione possibile.

La quota di imposta dei fabbricati deve risultare, al massimo, pari a quella del terreno naturale di campagna nel punto centrale di ciascun edificio, con preferenza per soluzioni che prevedano l'abbassamento di tale livello.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo mentre parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice. Le coperture devono essere piane con formazione di soprastanti giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici possono essere realizzate sia con tecniche tradizionali sia con pannelli prefabbricati per i quali devono essere scelte finiture alternative (intonaco, pietra, legno, mattoni, ecc.) rispetto a quelle tradizionali degli edifici produttivi (graniglia, elementi bugnati, ecc.). I serramenti devono avere una colorazione coerente con quella delle finiture prescelte, evitando assolutamente l'introduzione di colorazioni particolarmente accese e contrastanti. L'obiettivo delle scelte architettoniche deve essere finalizzato alla minimizzazione dell'impatto del nuovo intervento nel contesto ambientale circostante.

Il progetto deve essere sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte della Commissione per il Paesaggio.

Non è consentita la realizzazione di accessori alle attività produttive (autorimesse, magazzini, depositi, tettoie, ecc.) separati dagli edifici principali, ad eccezione di eventuali specifici obblighi o prescrizioni normative. E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

2.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale. Risulta prescrittivo e vincolante ai fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici la realizzazione di una cortina di siepi e alberi ad alto fusto lungo i confini dei lotti edificabili; tale intervento deve essere particolarmente accurato ed attento lungo i lati visibili dalla SP BS 50 Tavernole sul Mella – Nozza.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità provinciale e comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

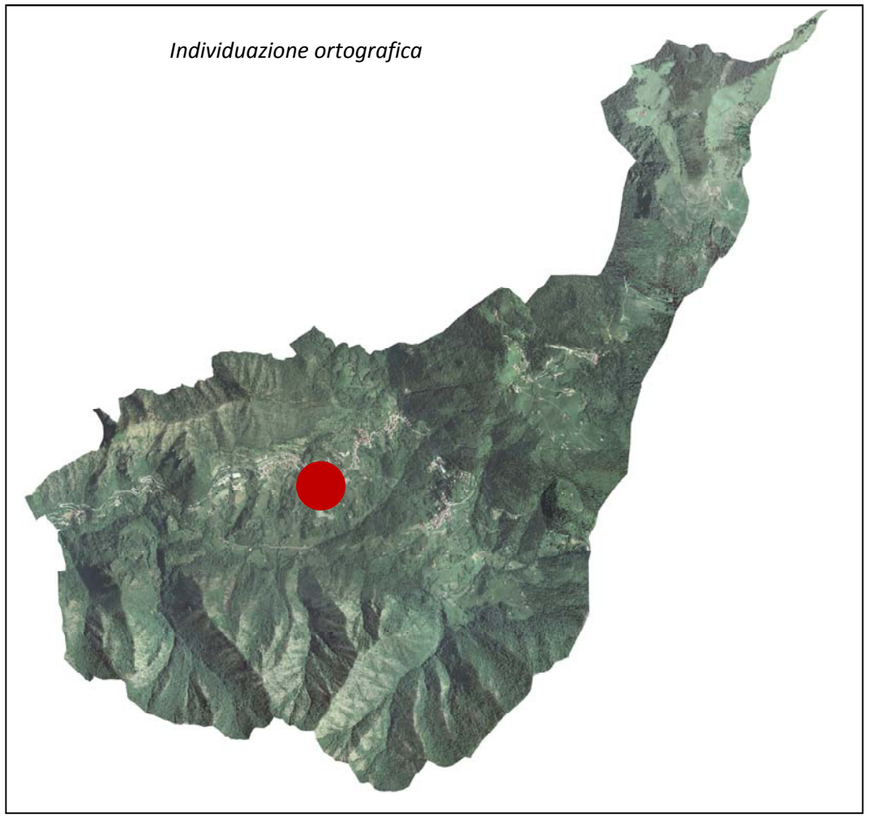
2.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

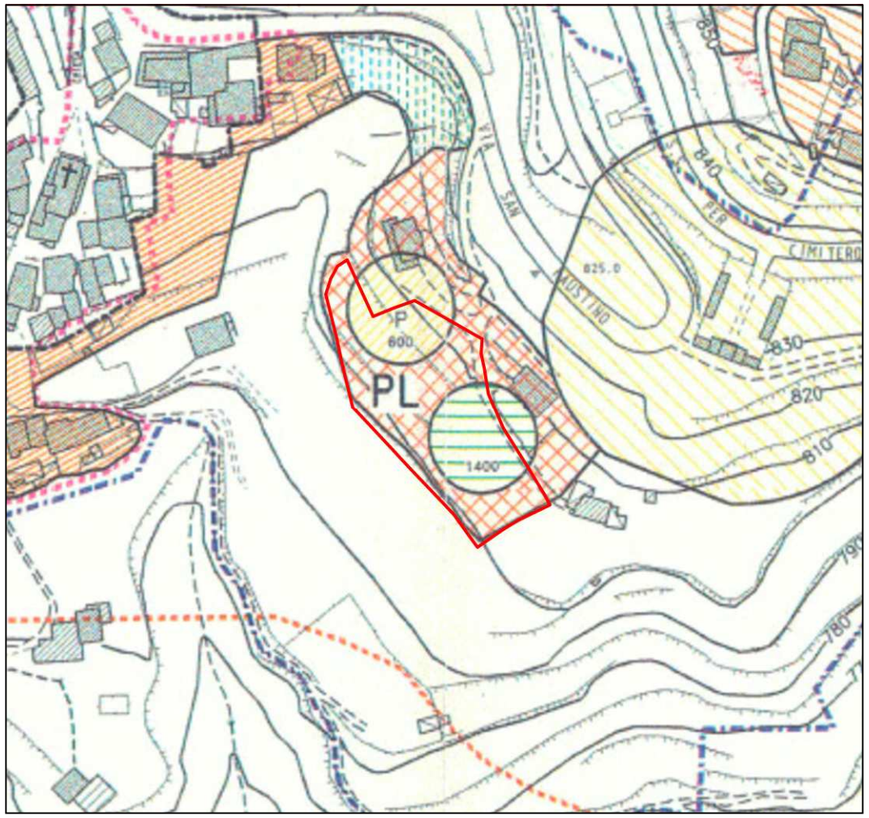
Tipo	AT previgente
Superficie	5.130 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIes
Uso del suolo	Prato con essenze arboree sparse
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	No
Vincoli	
Note	

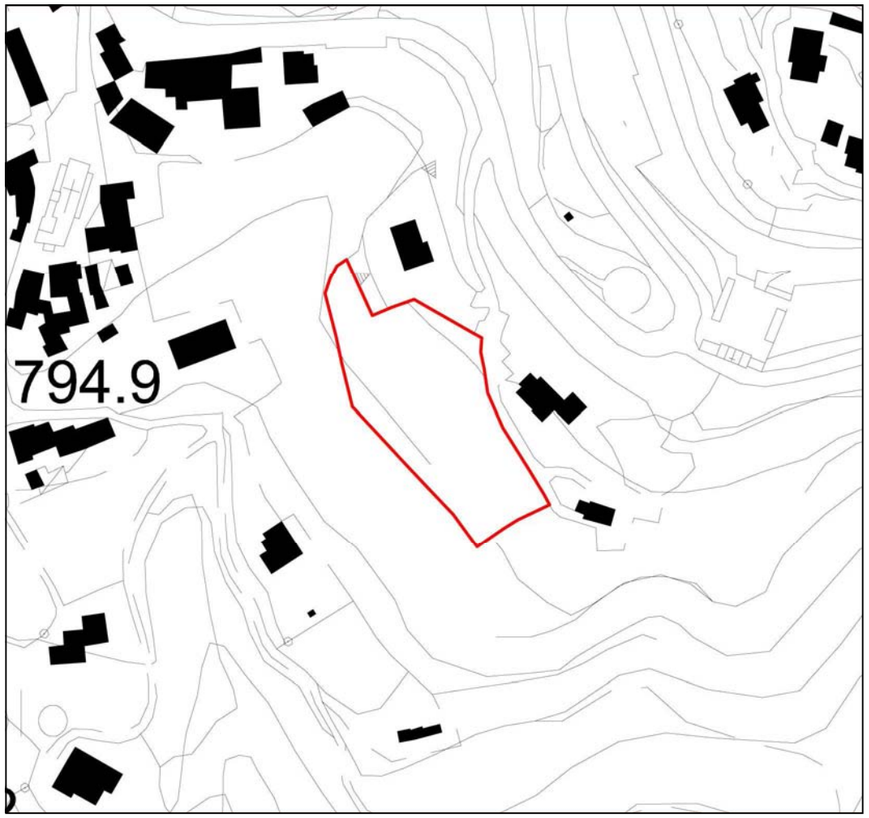
Ambito di Trasformazione n. 3

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

L'Ambito di Trasformazione n.3 è localizzato nelle vicinanze della SP BS 50 Tavernole sul Mella - Nozza, nella frazione Ville. La superficie dell'ambito di trasformazione è ricoperta da manto erboso e la sua morfologie è caratterizzata da una leggera pendenza, non sono presenti edifici sul terreno dell'ambito di trasformazione. L'accessibilità avviene tramite una strada di recente realizzazione ed in fase di acquisizione da parte della pubblica amministrazione. L'ambito confina verso nord ed est con edifici di recente realizzazione, a sud ed ovest con terreni incolti.







Ambito di Trasformazione n. 3

PREVIGENZA E CATASTO

La superficie dell'Ambito risulta interamente classificata dall'attuale strumento urbanistico come zona C "Espansione residenziale (P.L.)". La zona individuata come C dal PRG vigente risultava già parzialmente edificata nella porzione posta a monte, mentre la parte restante non ha subito alcuna trasformazione edilizia. Per tale ragione si ritiene opportuno proporre un ambito di trasformazione riferito esclusivamente alla porzione non edificata, tenuto conto che la parte già edificata risulta ad oggi adeguatamente urbanizzata.

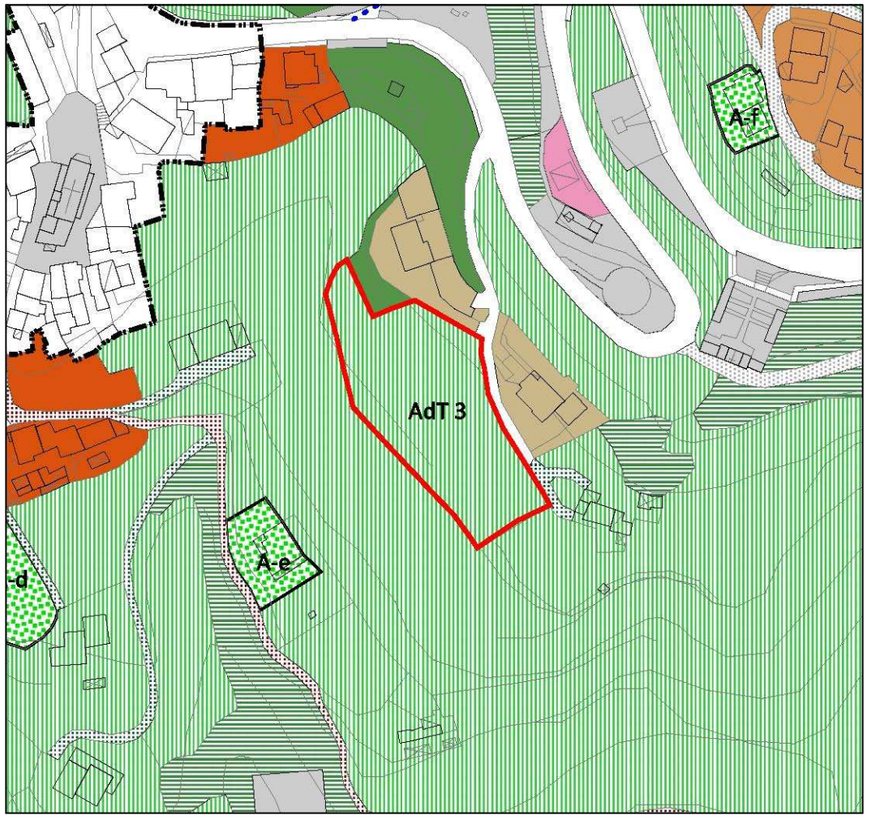
I parametri previsti dal PRG per la zona C, sono i seguenti:

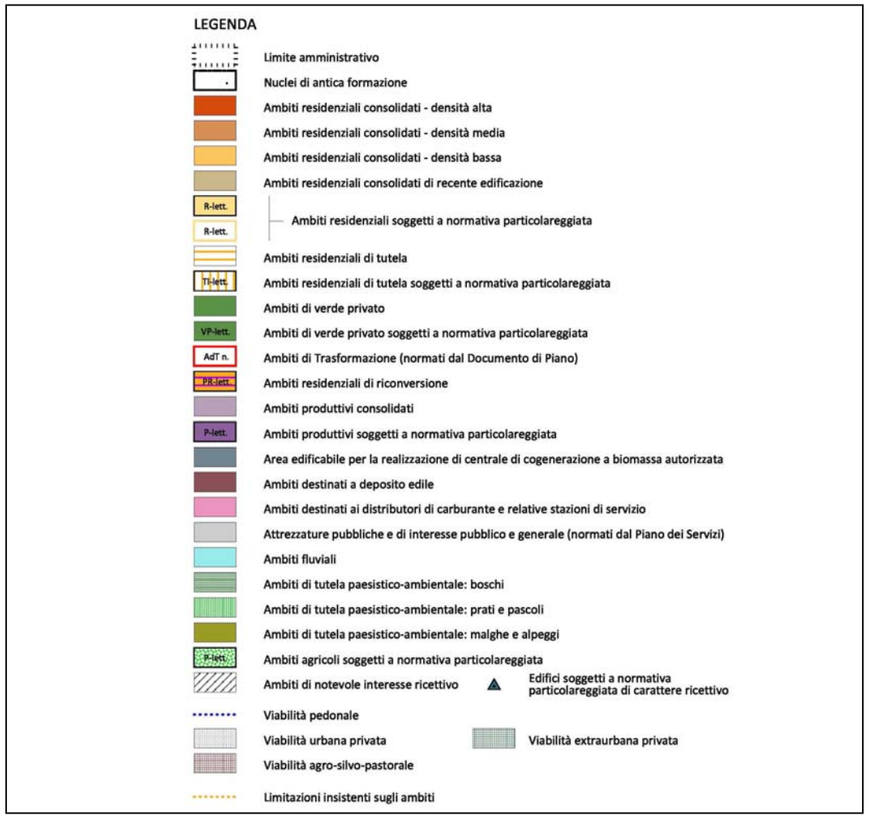
If	densità fondiaria	1,00 mc/mq
H	altezza massima	8,00 m
dc	distanza minima confini	5,00 m
de	distanza fabbricati	10,00 m
ds	distanza minima strade	5,00 m

Tenuto conto che la superficie della zona C nell'azzonamento vigente risulta essere pari alla superficie dell'Ambito di Trasformazione, ovvero 3.058,02 mq circa, la capacità edificatoria complessiva risulta essere pari a 3.058,02 mc.

L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 11, mappali n. 148, 149, 165, 168 parte, 178 e 182.

Ambito di Trasformazione n. 3

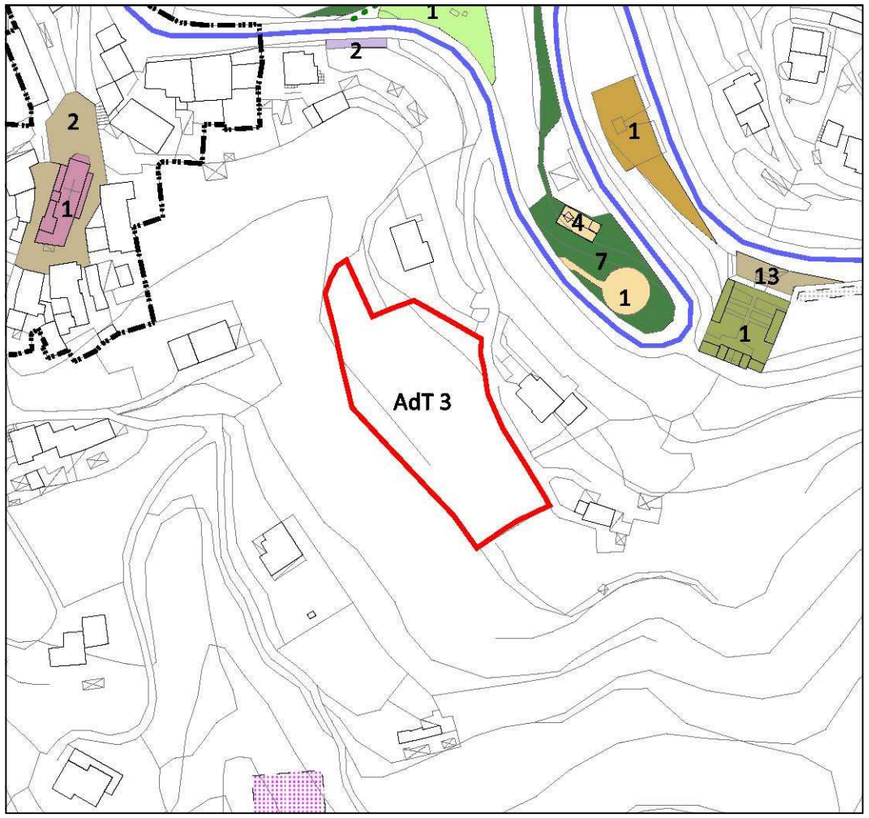


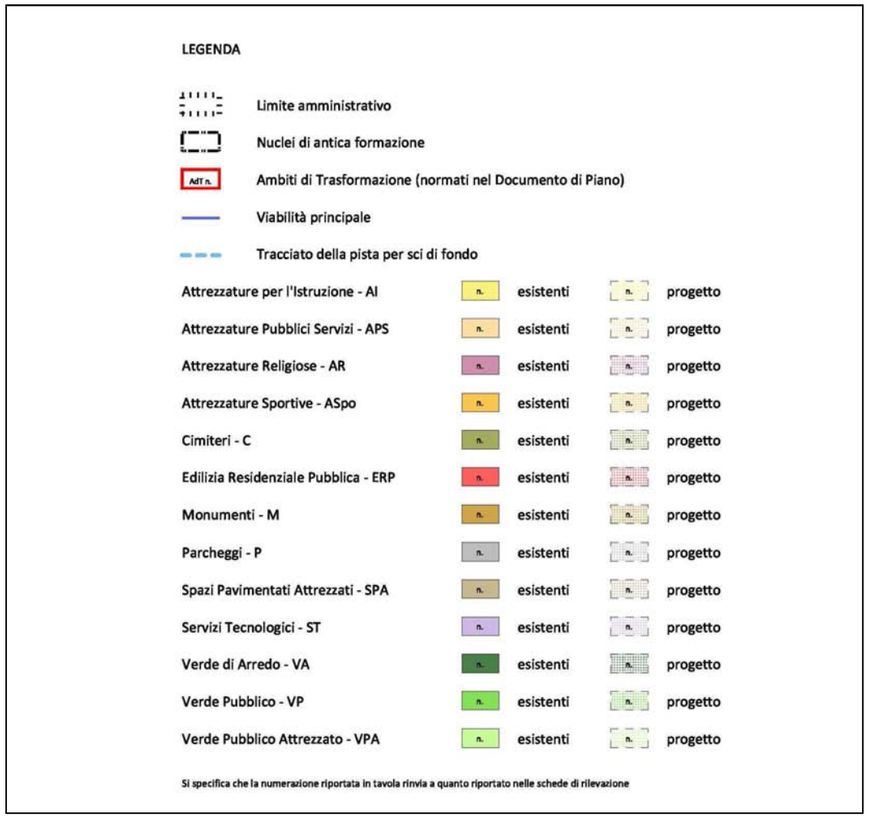


PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si desume che il comparto si inserisce all'interno di una zona per la maggior parte agricola caratterizzata, in parte, da recenti insediamenti residenziali. Il comparto è attualmente libero da edificazioni ed è classificato tra gli "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli".

L'area attorno all'ambito in oggetto, per la maggior parte, risulta essere una agricola classificata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli". Il confine nord-est è invece caratterizzato dalla vicinanza con i nuovi insediamenti residenziali classificati come "ambiti residenziali consolidati di recente edificazione", da una porzione di "verde privato" e con la strada che servirà il comparto. Una limitata porzione della superficie dell'ambito di trasformazione, verso il limite sud-est dello stesso, confina con la "viabilità privata".



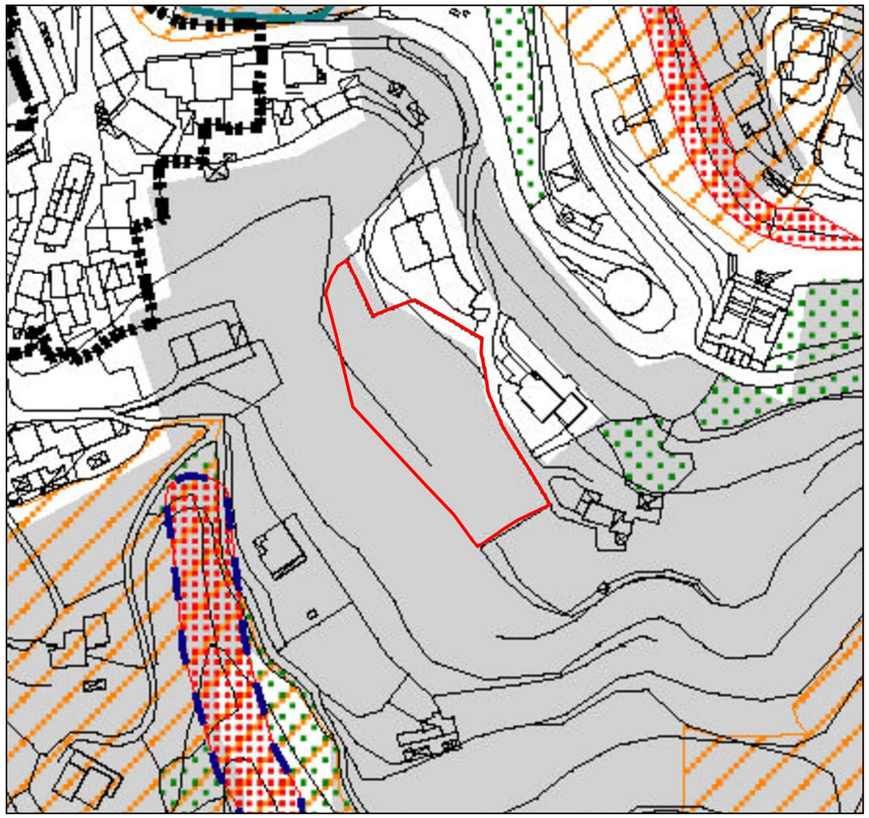


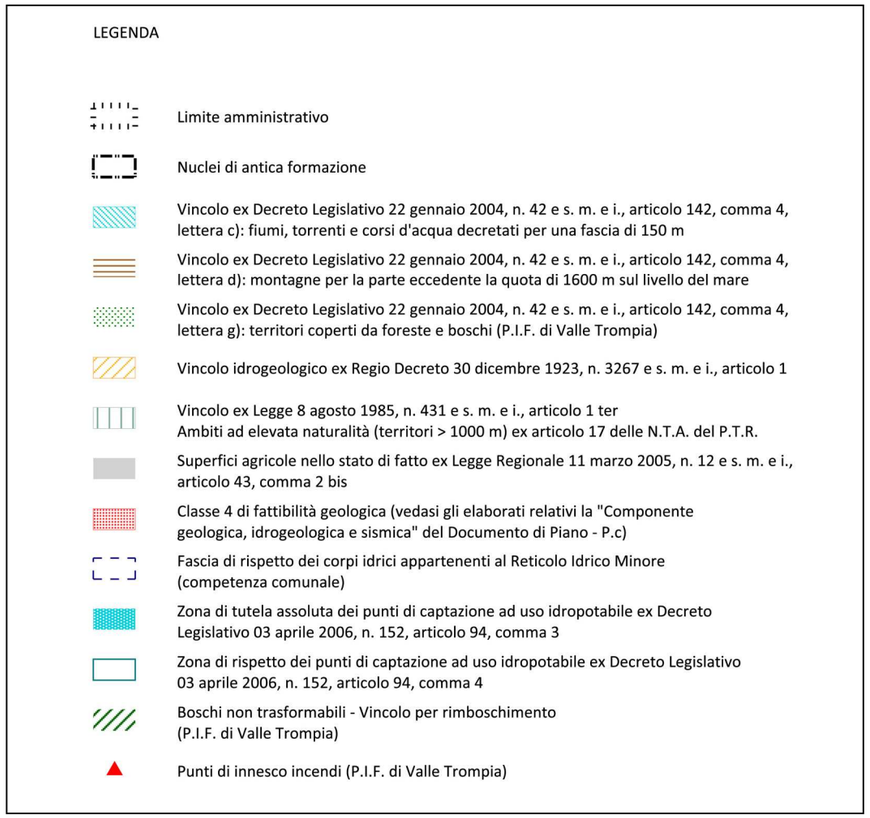
PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con ottima presenza di servizi pubblici.

Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle zone limitrofe all'ambito, la presenza di molteplici tipologie di servizi pubblici così classificati: "Attrezzature Pubblici Servizi" (n.1 e n. 4), "Attrezzature Religiose" (n. 1), "Cimiteri"(n. 1), "Edilizia Residenziale Pubblica di progetto" (progetto), "Monumenti" (n. 1), "Servizi Tecnologici" (n.2), "Spazi Pavimentati Attrezzati" (n. 2 e n. 13), "Verde di Arredo" (n. 7) e "Verde Pubblico Attrezzato" (n.1).

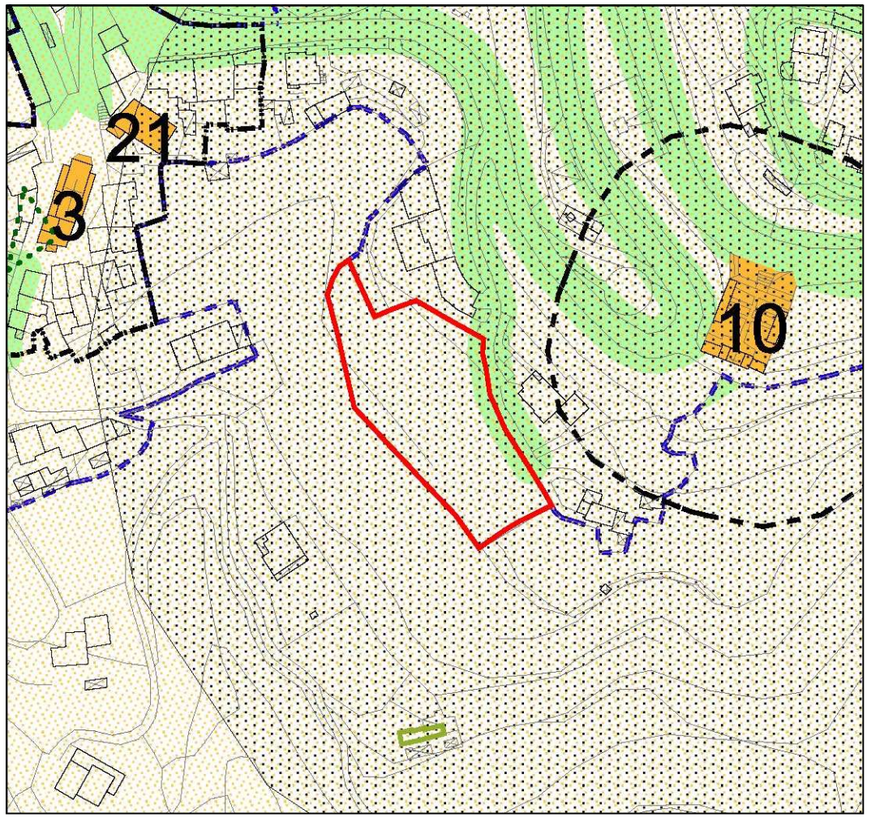
Ambito di Trasformazione n. 3

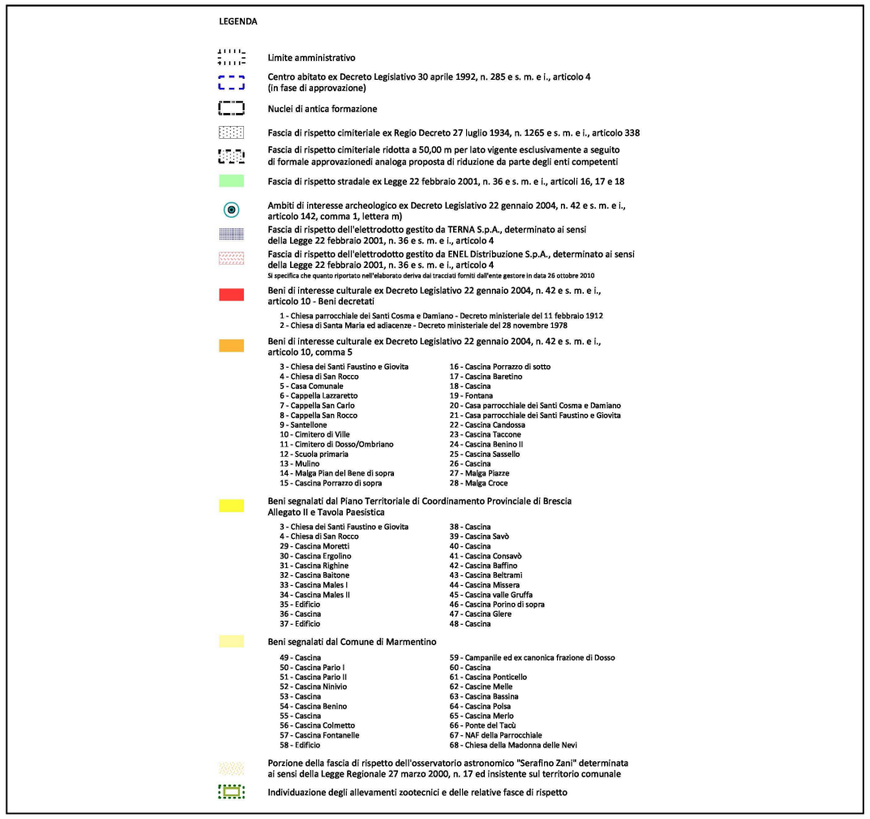




VINCOLI AMBIENTALI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si desume che l'ambito in oggetto ricade all'interno delle superfici classificate come "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.".





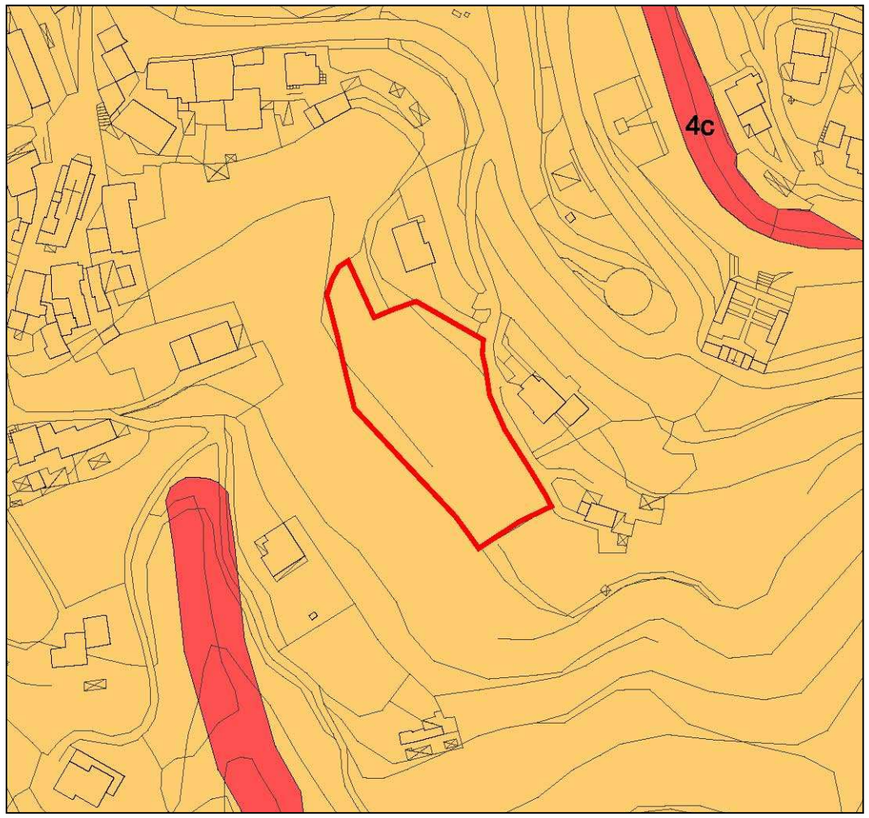
VINCOLI ANTROPICI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli antropici si deduce che il sedime del citato ambito ricade, per la totalità della sua superficie, all'interno della "Fascia di rispetto cimiteriale ex Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s. m. e i., articolo 338" e della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale". Come specificato al comma 6 dell'articolo 2.17 delle Norme Tecniche di Governo del Territorio tale fascia potrà essere ridotta, come rappresentato con apposita simbologia grafica, a seguito di approvazione senza prescrizioni della richiesta di riduzione delle fasce di rispetto che il comune di Marmentino ha intenzione di inoltrare.

Inoltre una fascia di superficie dell'ambito lungo il suo perimetro verso est, è interessata "Fascia di rispetto stradale ex Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i., articoli 16, 17 e 18".

Ambito di Trasformazione n. 3

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA



LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

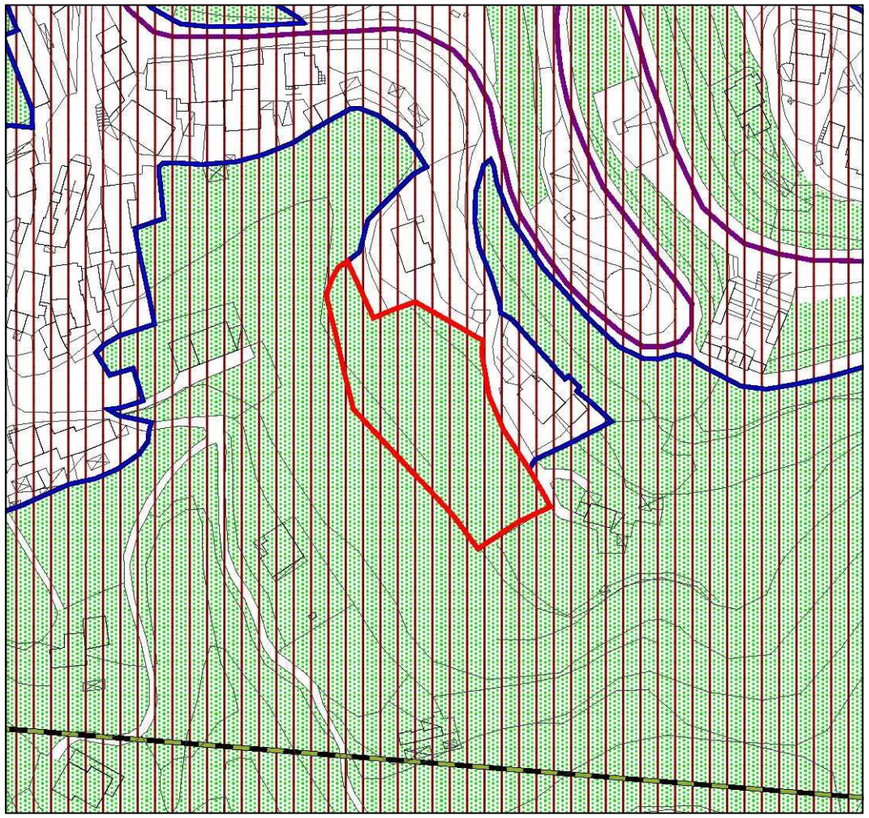
Aspetti geomorfologici: ambiti di versante localmente terrazzato mediamente non sono presenti dinamiche di versante attive o quiescenti.

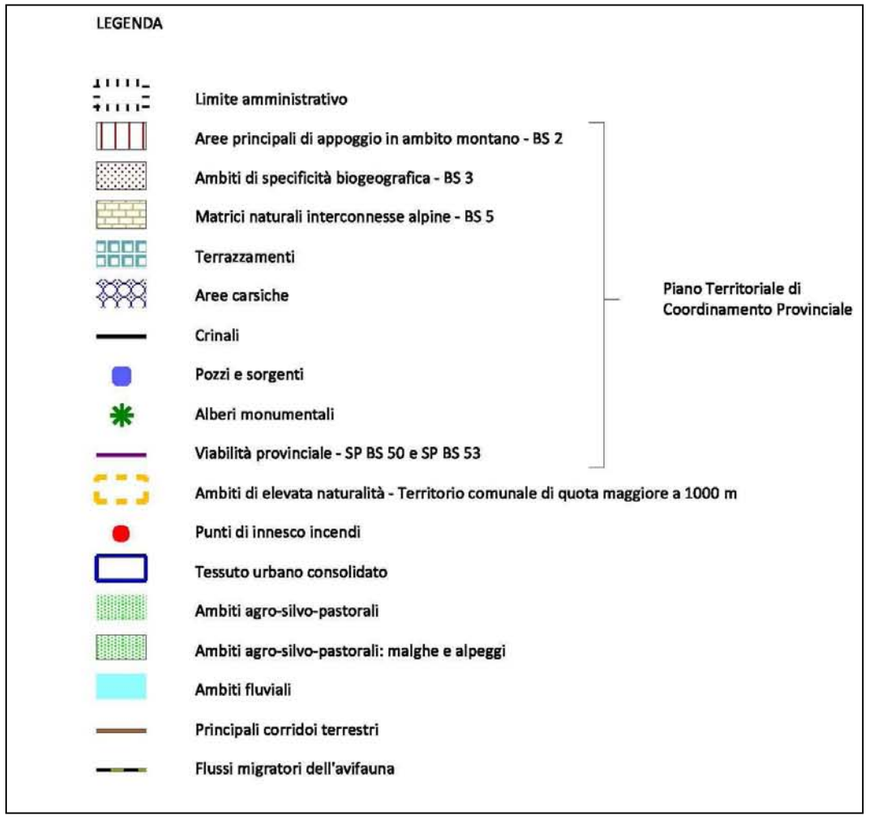
Aspetti idrologici ed idrogeologici: non sono presenti direttrici idriche. Permeabilità dei depositi da alta a medio alta. Falda idrica nel substrato roccioso dolomitico in profondità.

Aspetti geologici: depositi di versante a prevalente scheletro ghiaioso in matrice limosa sabbiosa con percentuali che in profondità via via diminuiscono. Buone caratteristiche geotecniche soprattutto in termini di capacità portante delle fondazioni.

Sintesi: limitazioni alla destinazione d'uso di carattere geotecnico legate alla possibile disomogeneità dei terreni ed alla stabilità dei fronti di scavo.

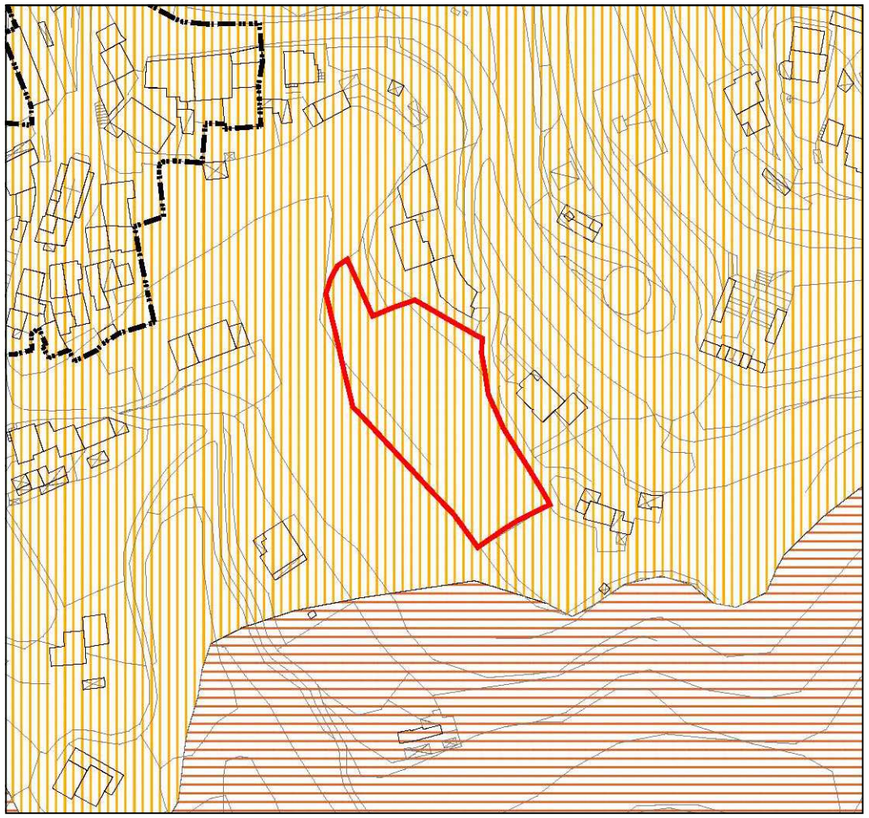
Ambito di Trasformazione n. 3

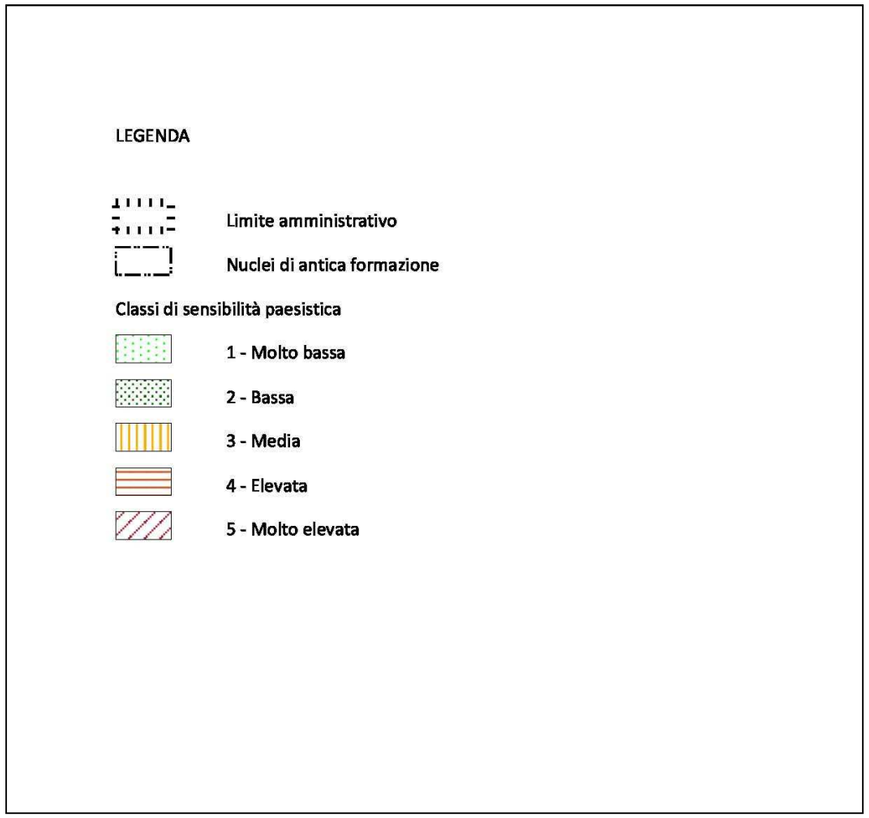




RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 3 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2" e "Ambiti agro-silvo-pastorali". Tale ambito è caratterizzato inoltre dalla vicinanza con il tessuto urbano consolidato, con la viabilità provinciale e con i flussi migratori dell'avifauna.





SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "media" (classe n. 3) che si sviluppa tra l'abitato di Dosso e quello di Ville, interessando in particolare la zona adiacente il cimitero di Ville.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

3.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

La previsione dell'Ambito di Trasformazione tende a coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il restante tessuto urbano, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno adeguare l'estensione del comparto, rispetto a quella prevista dal PRG, poiché la porzione nord dello stesso è stata ormai completamente edificata ed infrastrutturata. L'Ambito di Trasformazione proposto risulta essere pertanto il residuo del comparto previgente avendo eliminato la parte già edificata.

All'interno del nuovo comparto si deve procedere all'estensione delle infrastrutture dei servizi in stretta correlazione con le previste destinazioni ponendo particolare attenzione alla realizzazione di una adeguata viabilità di accesso.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare un insediamento residenziale di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni di accessibilità, di armonizzazione con il contesto, in particolare con la porzione già edificata, e di minimizzazione dell'impatto visivo tenuto conto che l'intervento risulta percepibile percorrendo la viabilità extraurbana.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pubblici facilmente fruibili e ben distribuiti; non si prevede la monetizzazione di tali dotazioni diversamente dalle altre quote di cessioni in considerazione della loro scarsità, come meglio evidenziato all'interno del Piano dei Servizi.

<u>Parametri urbanistici ed edificatori</u>

ST	Superficie Territoriale	3.058,02 mq circa
SC	Superficie coperta	40,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	1.000,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	0,33 mq/mq circa
H	Altezza	6,50 m
	Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	
Vp	Verde permeabile	40,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalle strade	vedasi Tavola P.g.08.a e NTGT

<u>Funzioni insediative</u>

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le attività agricole di allevamento, le attività artigianali ed industriali, le medie e grandi strutture di vendita, le attività ricettive e ristorative nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso residenziale e a quelle ad essa complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico in grado di garantire elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici sia in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale effettuata in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli abitanti del comparto, ma anche da parte dei visitatori del nuovo insediamento e, più in generale, della popolazione della zona) e ben distribuiti rispetto agli accessi ed alla collocazione dell'Ambito di Trasformazione nel contesto urbano. Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate preferibilmente in punti non eccessivamente visibili dalle principali percorrenze pubbliche; la visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata), costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici non può essere oggetto di monetizzazione;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che percorrono la viabilità extraurbana; contestualmente la tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo con un adeguato numero di coni visuali tra i singoli corpi di fabbrica. Sono prescrittivamente non realizzabili interventi massicci con cortine edilizie continue;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. ed i., nonché delle indicazioni derivate dall'analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	1.000,00 mq
AI	Abitanti insediabili (50,00 mq slp = 1 AI)	20 abitanti
SupP	Superficie a Parcheggio (1 AI = 9,00 mq SupP)	180,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro (1 AI = 12,00 mq SupV)	240,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.), di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.) e di opportune suddivisioni della superficie territoriale per la creazione di lotti fondiari che possano consentire una realizzazione frazionata nel tempo, all'interno del periodo di validità della convezione urbanistica.

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla collettività che si insedierà nell' Ambito di Trasformazione.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuata in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite.

3.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con tipologia costruttiva tipo villa singola, edifici bi o tri familiari o villette a schiera a blocchi, in numero non superiorie a quattro. Gli edifici si devono sviluppare esclusivamente su due piani fuori terra, il cui

secondo deve essere necessariamente mansardato ed avere una slp complessiva inferiore a quella del piano terra. Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio non eccessivamente compatto che permette comunque la formazione di coni visuali tra parti edilizie emergenti, il tutto con un andamento il più possibile aderente alla morfologia naturale del terreno, che deve subire la minore alterazione possibile.

Il piano di campagna risulta avere un andamento degradante verso valle, con riferimento alle attuali quote della viabilità comunale esistente. Gli edifici devono essere realizzati tenendo conto di una quota di imposta pari a quella centrale di ciascun lotto fondiario e l'edificazione deve garantire la possibile piantumazione di cortine arboree sia a monte sia a valle dell'edificato.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo ed inoltre gli interventi edilizi devono perseguire la semplificazione delle falde di copertura escludendo soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture devono avere falde con pendenza compresa tra il 27% e il 35% e manto in tegole/coppi. È possibile realizzare coperture piane con formazione di giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori tenui e finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. La scelta dei colori viene effettuata da parte di funzionari dell'UT comunale sulla base di campionature predisposte direttamente sulle facciate. Finiture diverse (rivestimenti in pietra, in legno, in mattoni, ecc.) sono ammesse solamente se limitate a specifiche, intere e compatte porzioni degli edifici e comunque non possono risultare prevalenti sulla superficie complessiva delle facciate.

Parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati dalla tradizione costruttiva locale; il riferimento principale deve essere quello di analoghe strutture rinvenibili nei NAF del comune, ed in particolare quello di Ville.

E' consentita la realizzazione di piscine, ad esclusivo uso privato, che può avvenire solamente nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Non è consentita la realizzazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

3.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità provinciale e comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e

dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda dell'Ambito di Trasformazione riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

3.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

Tipo	AT previgente
Superficie	2.705 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VI-VIe
Uso del suolo	Prato con essenze arboree sparse
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	No
Vincoli	
Note	

Ambito di Trasformazione n. 4

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

L'Ambito di Trasformazione, localizzato nelle vicinanze della località Fratte, è suddiviso in due porzioni separate, poste l'una in sponda orografica desta e l'altra in sponda orografica sinistra della valletta che si apre in direzione nord ovest rispetto all'incrocio tra la SP 50 Tavernole sul Mella – Nozza e la SP 53 Aiale – Irma – Marmentino.

La superficie dell'Ambito di Trasformazione è principalmente ricoperta da vegetazione e la sua morfologia è caratterizzata da una acclività pronunciata.

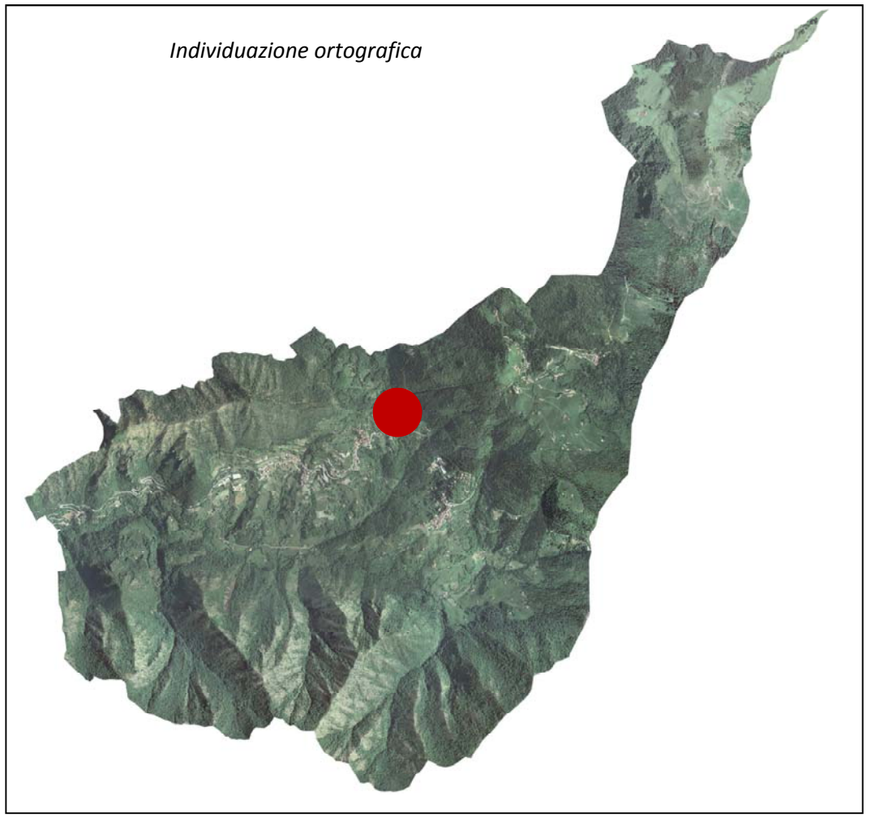
Sull'ambito in esame attualmente non insiste alcun fabbricato.

La porzione dell'Ambito di Trasformazione posta in sponda orografica destra confina ad est con il tracciato della SP 53 Aiale – Irma – Marmentino, mentre su tutti gli altri lati confina con terreni a destinazione agricola.

La porzione dell'Ambito di Trasformazione posto in sponda orografica sinistra confina ad ovest con il tracciato della viabilità agro-silvo-pastorale denominata "Pario", mentre su tutti gli altri lati confina con terreni a destinazione agricola o giardini privati.

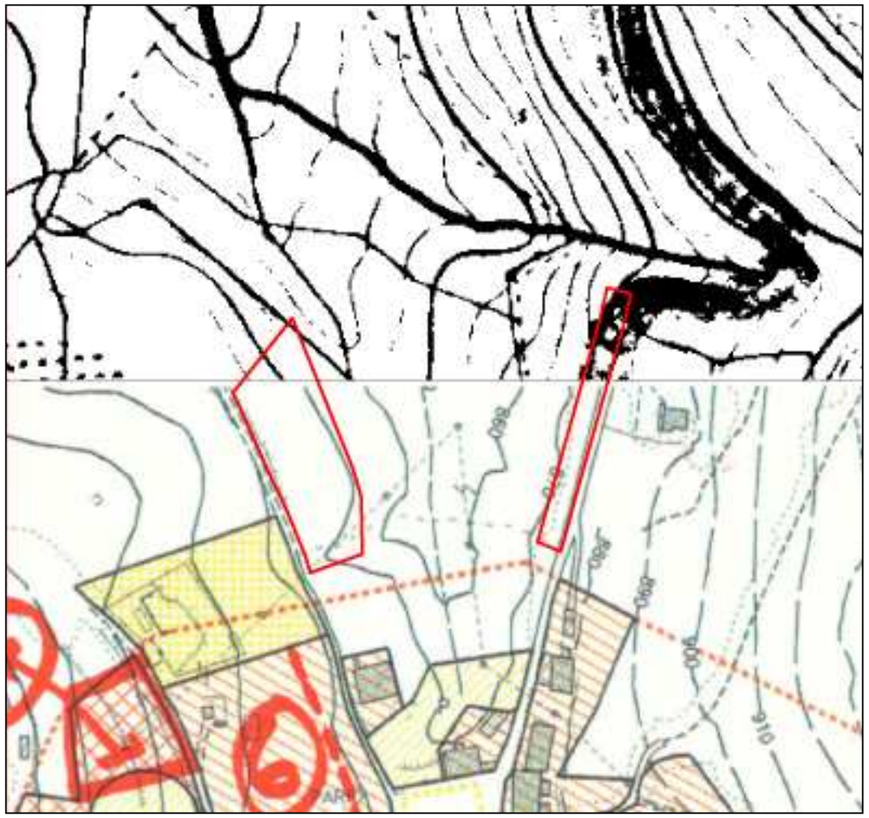
Le due porzioni dell'ambito appartengono ad una medesima proprietà che occupa interamente la vallata e si estende anche in direzione nord.

L'accessibilità all'area attualmente avviene tramite la SP 53 Aiale – Irma – Marmentino, da cui si dirama una viabilità in fase di completamento che attraversa la valletta e si conclude sulla sponda opposta fino ad innestarsi sulla viabilità agro-silvo-pastorale denominata "Pario".



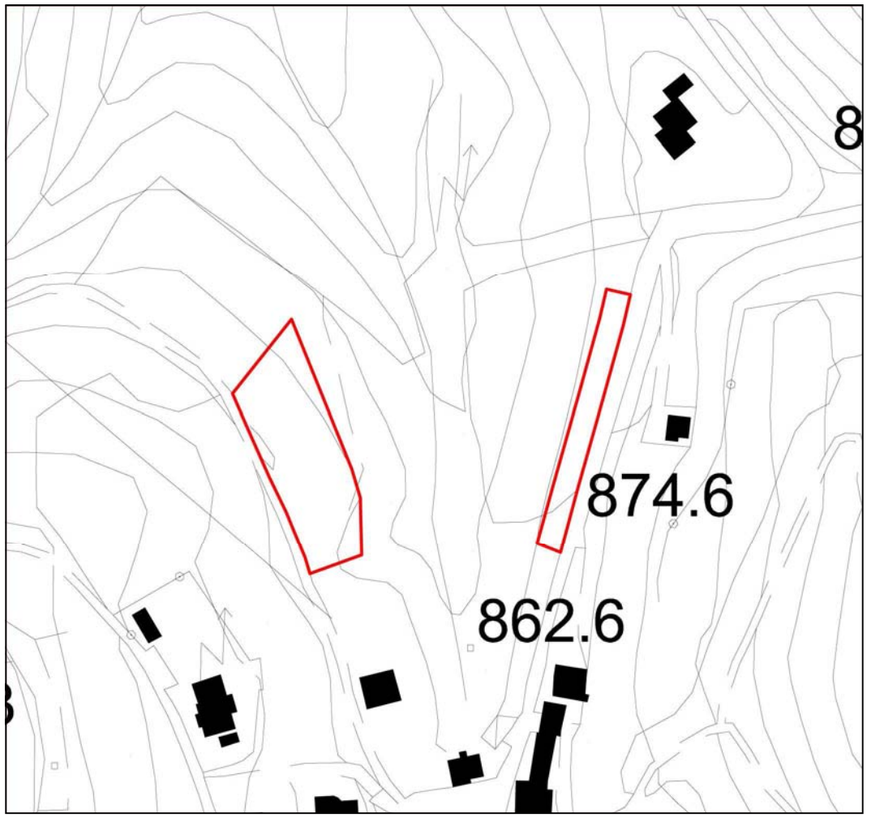
Ambito di Trasformazione n. 4

PREVIGENZA E CATASTO

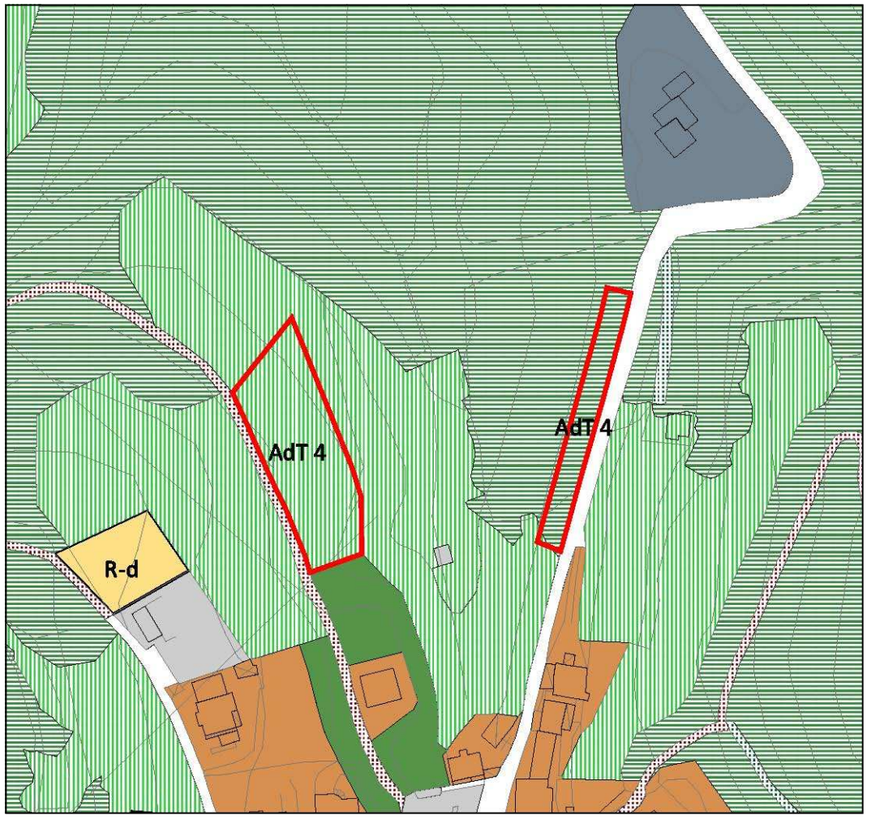


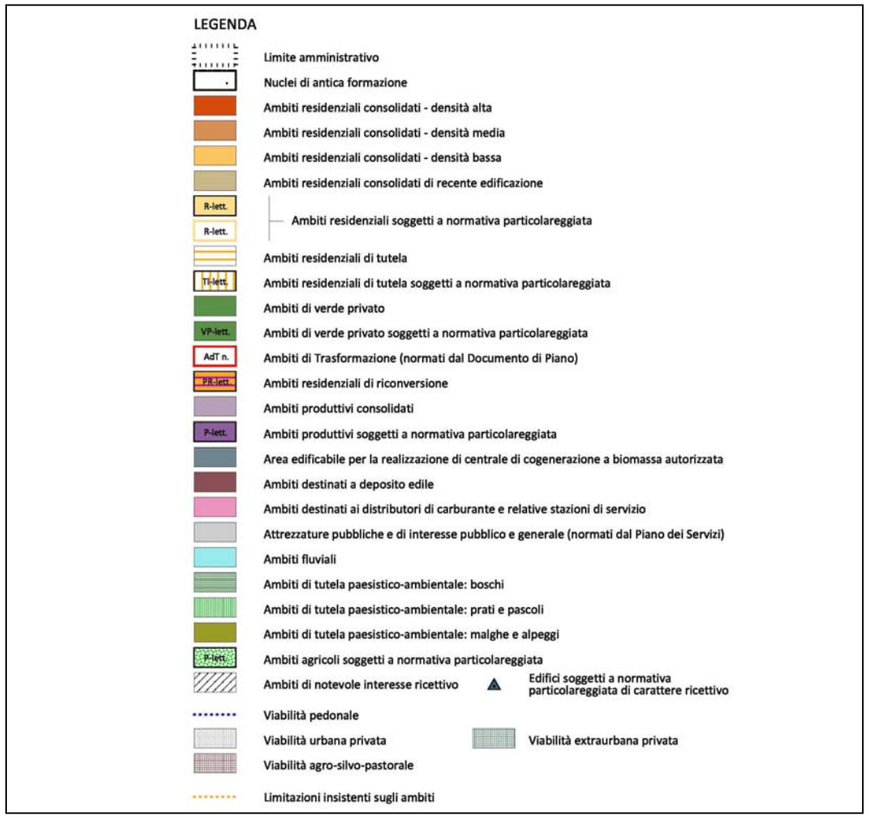
L'attuale strumento urbanistico non prevede alcuna possibilità edificatoria in corrispondenza dell'Ambito di Trasformazione in esame e classifica l'area come Zona Agricola "E".

L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 6, mappali n. 16 parte, 19 parte e 250 parte.



Ambito di Trasformazione n. 4



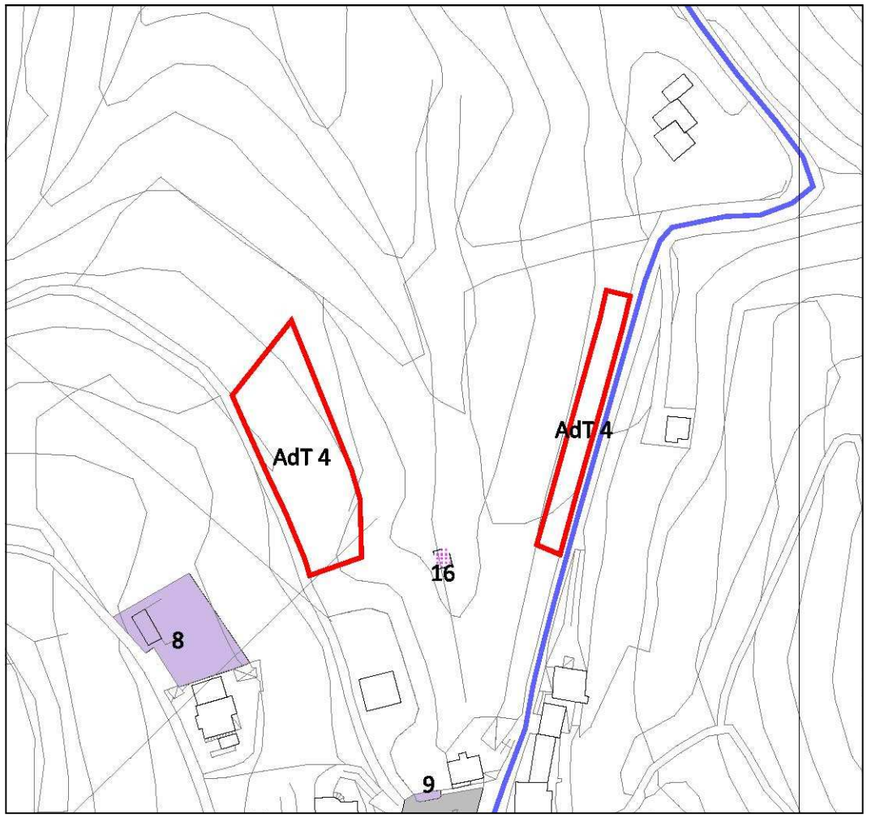


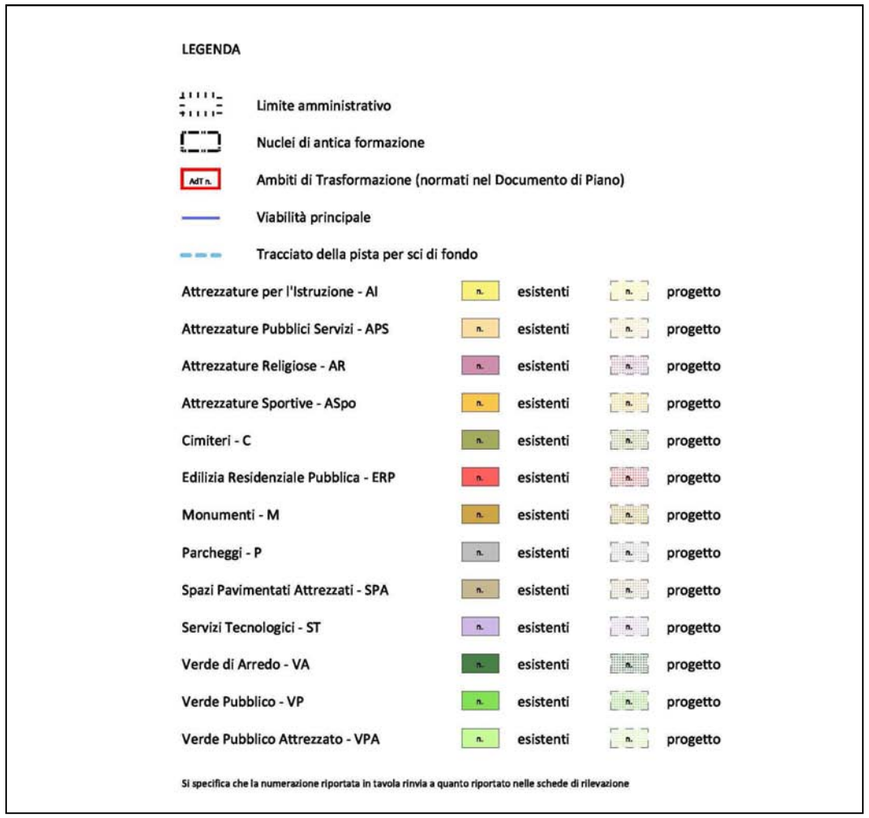
PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si evince che il comparto è diviso in 2 parti e si inserisce all'interno di una zona agricola: il primo comparto è attualmente libero da edificazioni ed è classificato da "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli"; il secondo comparto, anch'esso attualmente libero da edificazioni, è invece classificato come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi".

Entrando nel dettaglio il primo comparto è confinante, nei lati nord ed est, con una zona agricola classificata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli", nel lato sud con del "verde privato" e viene affiancato, sul lato ovest, dalla "viabilità privata" che lo separa da un'altra zona di natura agricola.

Il secondo comparto invece, è confinante, nei lati nord ed ovest, con una zona agricola classificata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi", nel lato sud con "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli" e viene affiancato, sul lato est, dalla viabilità pubblica che lo separa da un'altra zona di natura agricola.



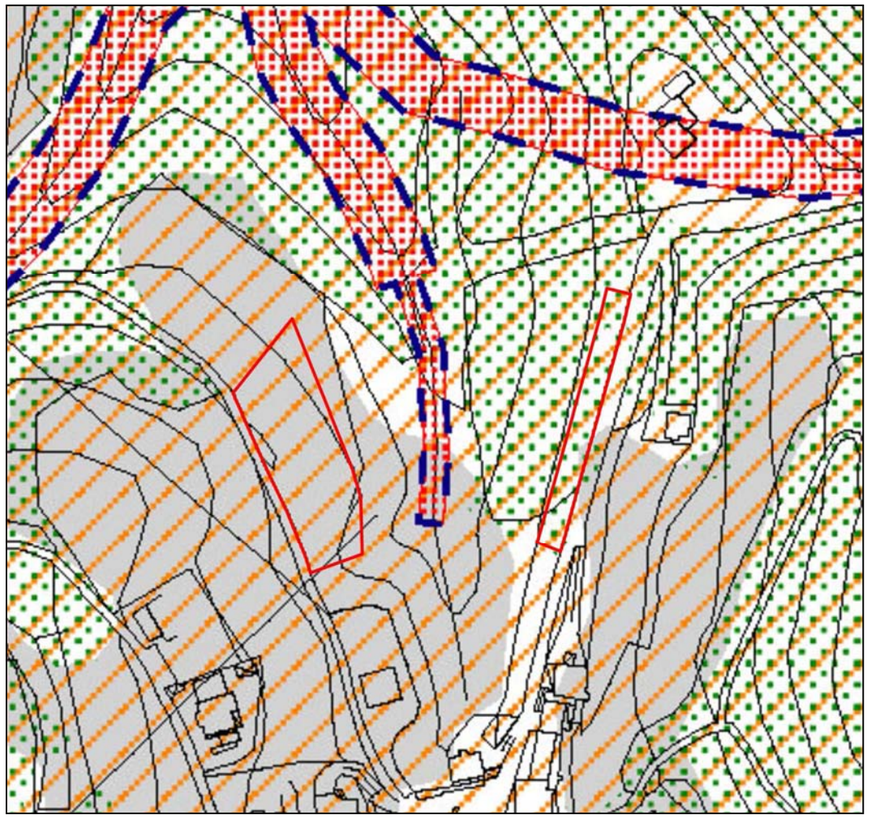


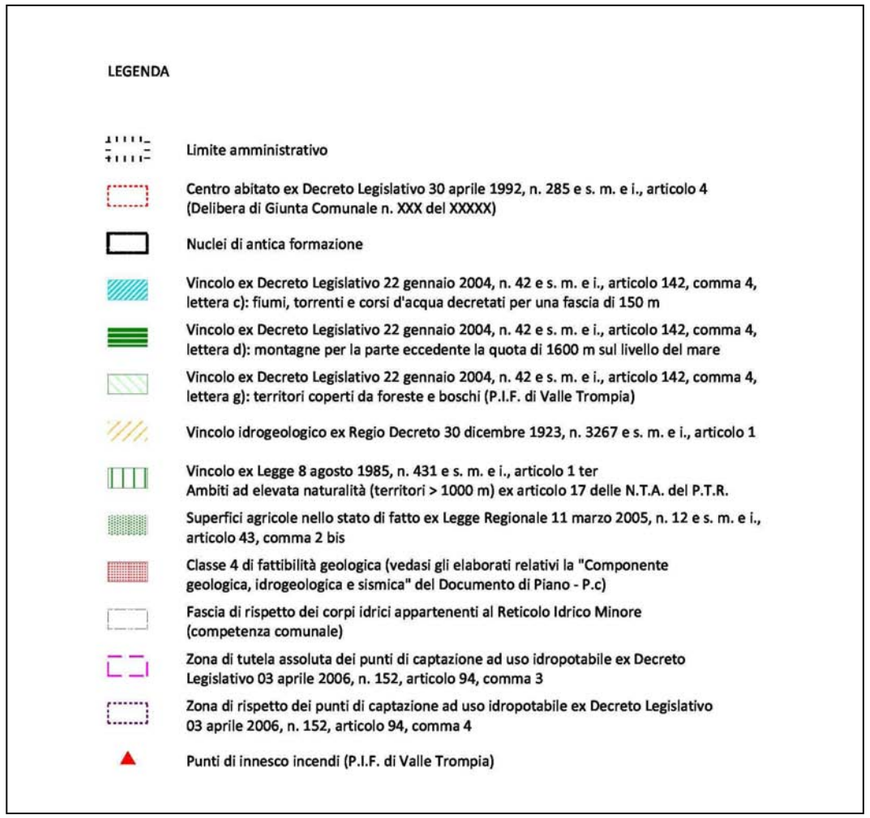
PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con discreta presenza di servizi pubblici.

Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle zone limitrofe all'ambito, la presenza di una area adibita a "Servizi Tecnologici". Da segnalare è anche la presenza di un edificio classificato come "Attrezzature Religiose".

Ambito di Trasformazione n. 4

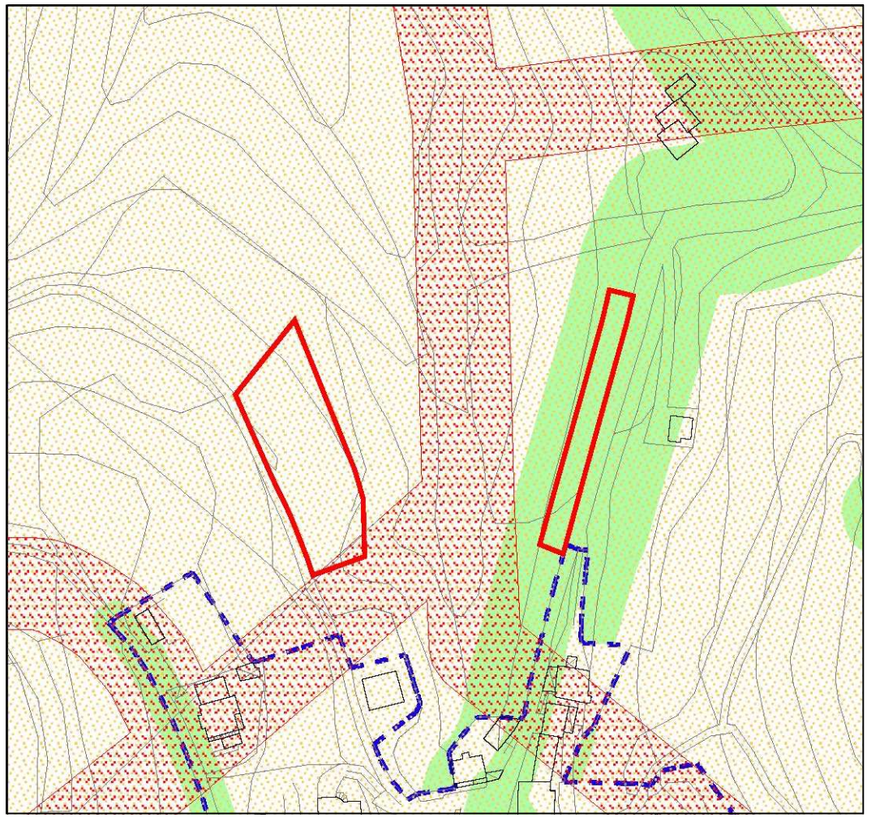


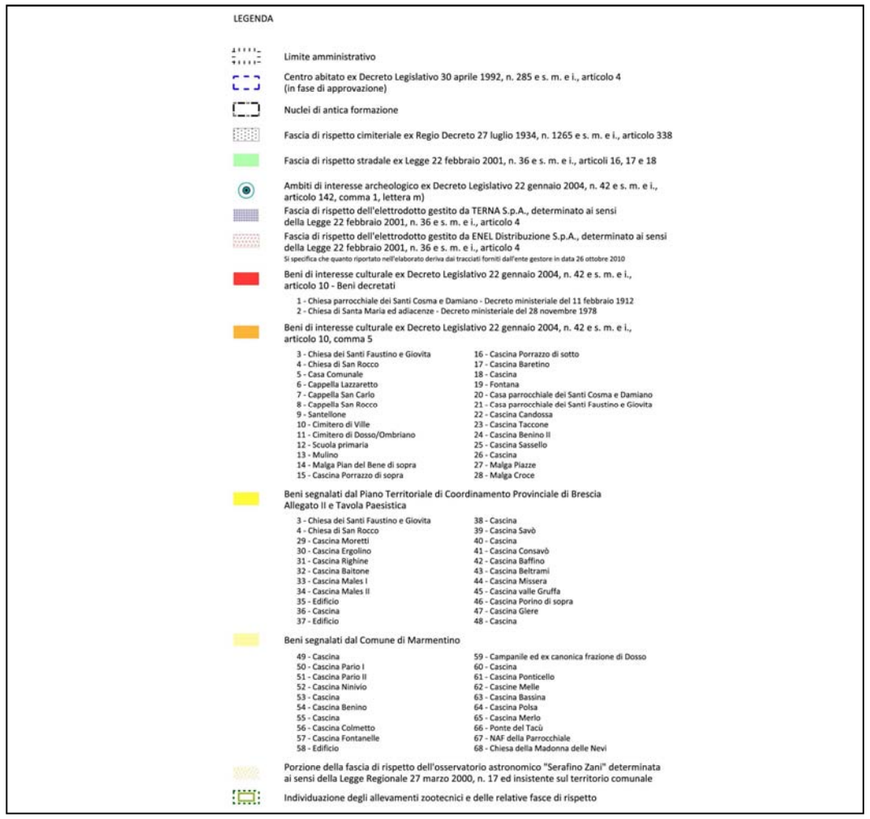


VINCOLI AMBIENTALI

L'AdT 4 è composto, come già descritto precedentemente, da due superfici distinte. Dall'analisi dell'elaborato grafico relativo ai vincoli antropici si evidenzia che l'intero ambito ricade all'interno del "vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.e i., articolo 1.

Inoltre il sedime dell'ambito localizzato più ad ovest, ricade completamente all'interno delle "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., mentre la porzione di AdT 4 situata più ad est ne è interessata solamente per una ridottissima superficie.





VINCOLI ANTROPICI

L'AdT 4 è composto, come desumibile dagli estratti grafici, da due superfici distinte. Dall'analisi dell'elaborato grafico relativo ai vincoli antropici si evidenzia che l'intero ambito ricade all'interno della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale".
La porzione dell'AdT 4 localizzata ad ovest, inoltre, è interessata, per una superficie ridotta di terreno localizzato a sud, dalla "Fascia di rispetto dell'elettrodotto gestito da ENEL distribuzione S.p.a. determinato ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i. articolo 4".

Una porzione dell'AdT 4 è interessata dalla "Fascia di rispetto dell'elettrodotto gestito da ENEL distribuzione S.p.a. determinato ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i. articolo 4" Inoltre, tale porzione dell'ambito in esame ricade all'interno della "fascia di rispetto stradale ex Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i., articoli 16, 17 e 18".

Si specifica che, per quanto attiene ai tracciati dell'elettrodotto, quanto riportato sull'elaborato grafico deriva dalla documentazione fornita dall'ente gestore in data 26 ottobre 2010.

Ambito di Trasformazione n. 4

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA

LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

SUB COMPARTO OVEST
Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

Aspetti geomorfologici: ambito di versante mediamente acclive. Il recente rimodellamento con il riporto nel fondovalle del torrente Valzel delle fratte ha valle ha migliorato la stabilità del pendio. Non sono state rilevate dinamiche di versante attive o quiescenti.

Aspetti idrologici ed idrogeologici: ambito poco a monte di una incisione valliva unica rete idrica scolante nell'intorno. Permeabilità dei depositi da bassa a molto bassa. Con possibile falda idrica subsuperficiale nel vicino substrato roccioso arenaceo.

Aspetti geologici: spessori ridotti delle coperture terrigene eluvio colluviali a prevalente tessitura fine limoargillosa, ridotto scheletro ghiaioso. Mediocri caratteristiche geotecniche delle coperture soprattutto in termini di capacità portante delle fondazioni, buone nel substrato roccioso arenaceo pelitico.

Sintesi: limitazioni alla destinazione d'uso sostanzialmente di carattere geotecnico in relazione alla necessità di impostare le strutture su terreni omogenei.

SUB COMPARTO EST
Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

Aspetti geomorfologici: ambito di versante acclive a valle della banchina della sede stradale, probabile presenza di terreni rimaneggiati di riporto. Non sono state rilevate dinamiche di versante attive o quiescenti.

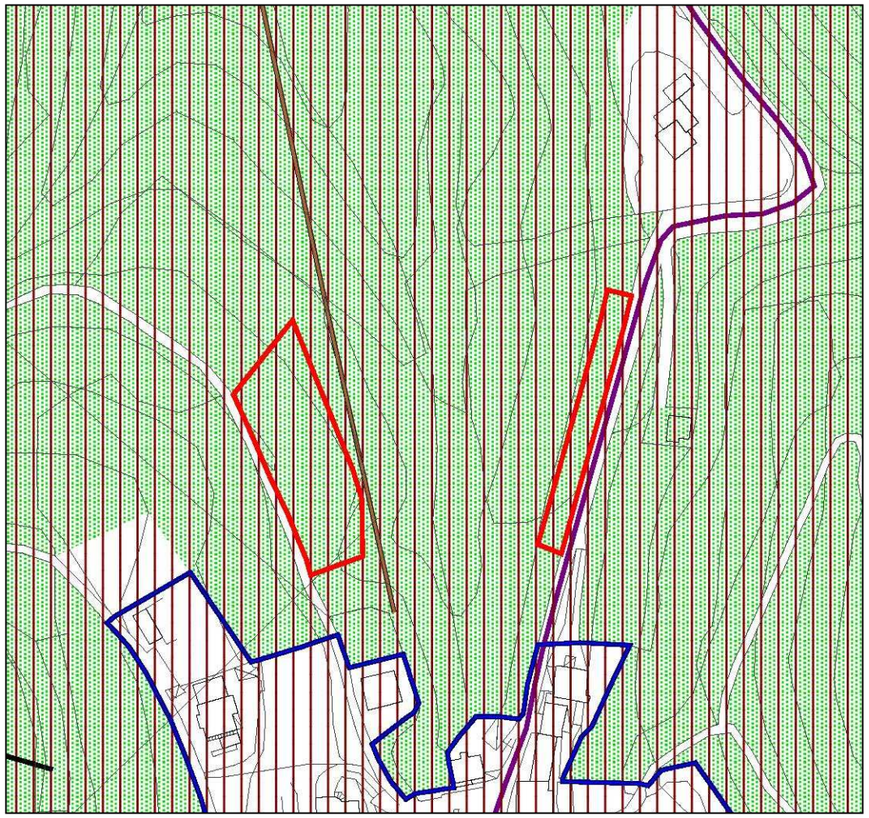
Aspetti idrologici ed idrogeologici: ambito di versante a monte di una incisione valliva unica rete idrica scolante nell'intorno. permeabilità dei depositi alta o medio alta verosimilmente costituiti da scheletro ghiaioso in matrice.

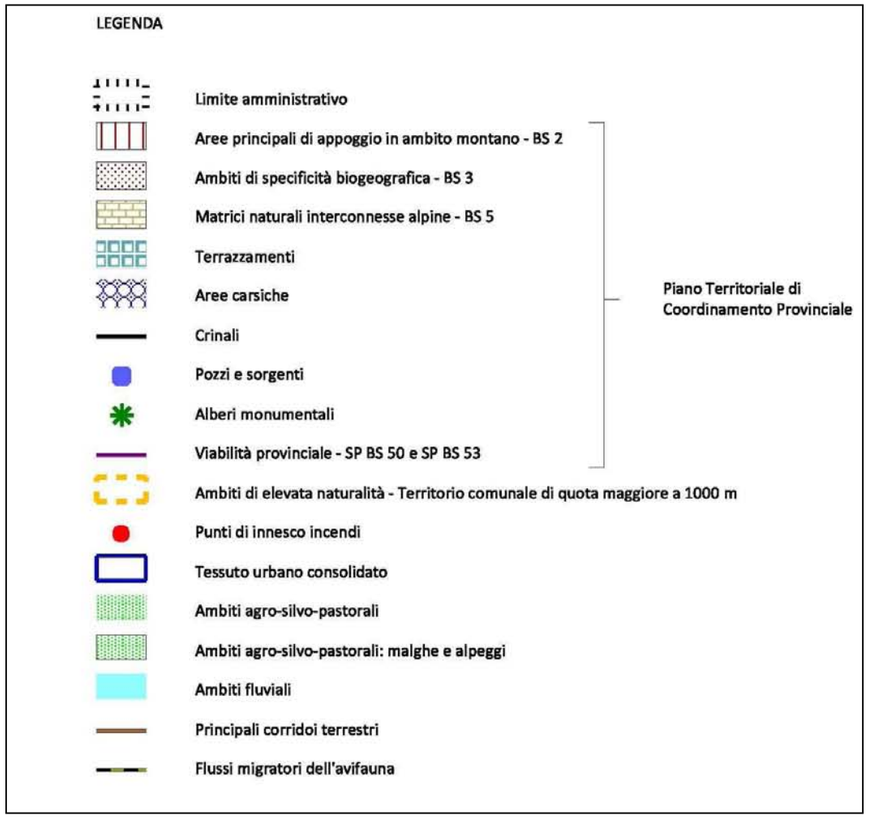
Aspetti geologici: coperture detritiche e terrigene colluviali a prevalente tessitura granulare ghiaiosa in matrice limosa. discrete buone caratteristiche geotecniche delle coperture soprattutto in termini di capacità portante delle fondazioni; da verificare costantemente la presenza, natura e caratteristiche del riporto stradale.

Sintesi: limitazioni alla destinazione d'uso sostanzialmente di carattere geotecnico in relazione alla vicinanza sede stradale, agli assestamenti della stessa ed alle pendenze medio elevate del versante.

Ambito di Trasformazione n. 4

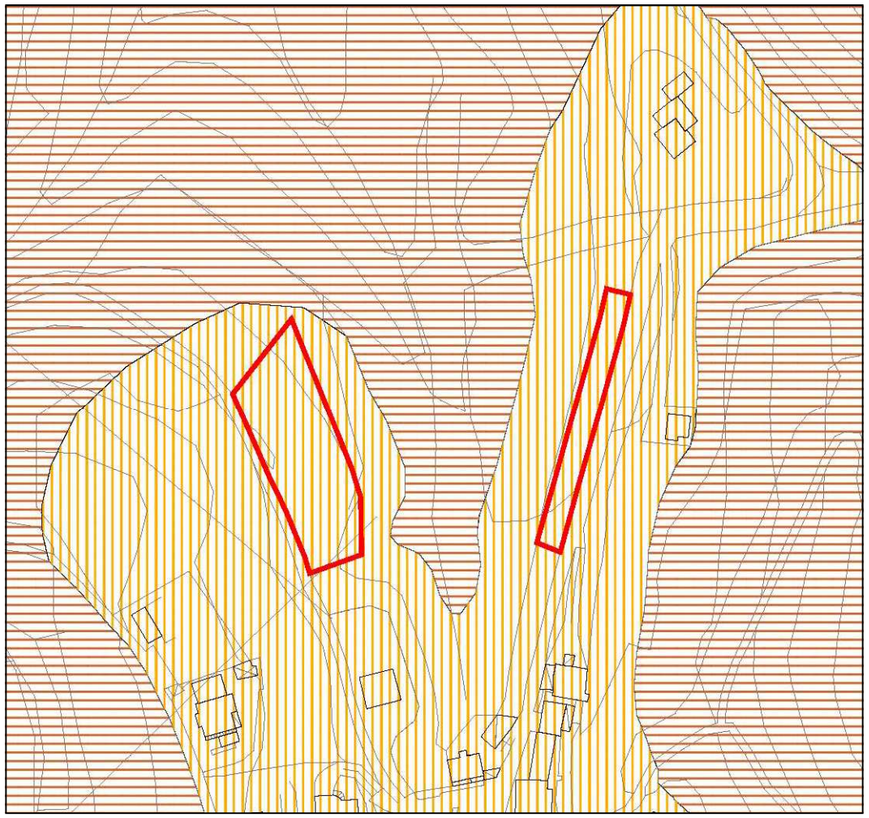
RETE ECOLOGICA COMUNALE

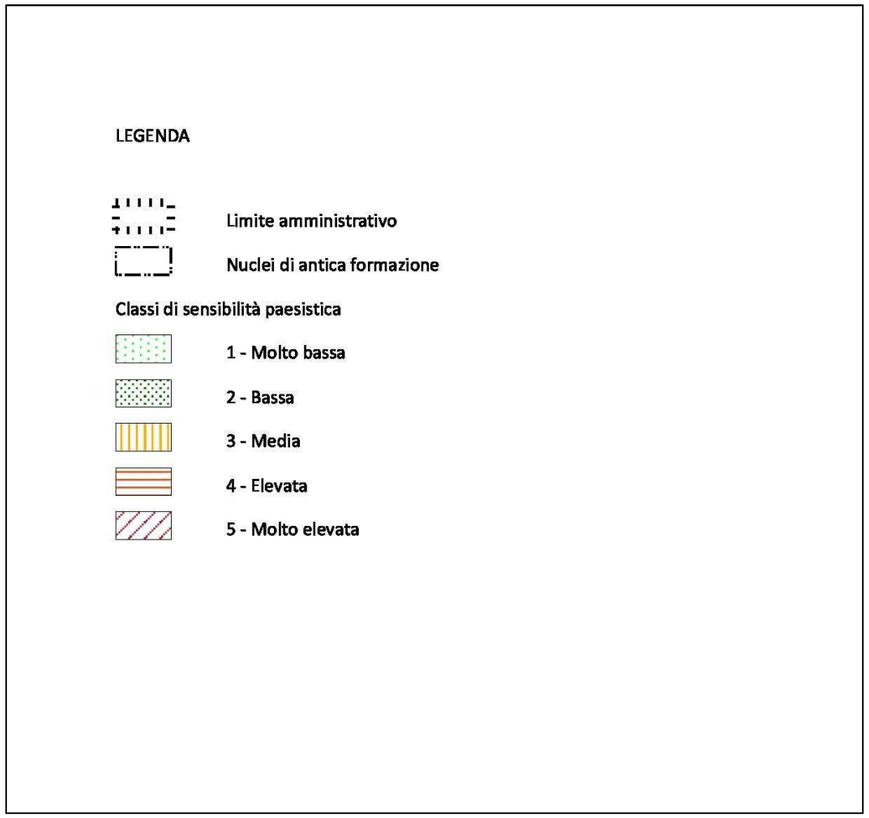




La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 4 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2" e "Ambiti agro-silvo-pastorali". Tale ambito, che ha la peculiarità di esser diviso in due parti, è caratterizzato dalla vicinanza con un corridoio terrestre per la porzione ovest e dalla vicinanza con la viabilità provinciale per la parte est.

SENSIBILITA' PAESISTICA





L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "media" (classe n. 3) che si sviluppa attorno all'abitato di Dosso

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

4.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

La previsione dell'Ambito di Trasformazione tende a coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il restante tessuto urbano, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno adeguare le previsioni insediative dell'immediato intorno e di proporre una risposta efficace all'istanza presentata dalla proprietà per la realizzazione di una unità residenziale, un ampio deposito per l'attività produttiva di famiglia e una connessa unità immobiliare terziaria per ospitare gli uffici dell'azienda. L'Ambito di Trasformazione proposto individua sulla sponda orografica sinistra della valletta la porzione dove sarà possibile realizzare l'intervento edificatorio, mentre, in sponda orografica opposta, lungo la SP 53 Aiale – Irma – Marmentino, è identificata la porzione prevista in cessione al comune di Marmentino per la realizzazione dell'ampliamento della viabilità e la realizzazione di una fila di posti auto e di un primo tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra Dosso e la località Vaghezza.

A fronte della richiesta della proprietà, l'amministrazione comunale ha definito, anche a seguito di specifici incontri e di una dettagliata proposta architettonica, di attribuire all'ambito una Uip predefinita a destinazione mista al fine di soddisfare le necessità evidenziate.

All'interno del nuovo comparto si deve procedere all'estensione delle infrastrutture dei servizi in stretta correlazione con le previste destinazioni ponendo particolare attenzione alla realizzazione di una adeguata viabilità di accesso.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare un insediamento a destinazione mista finalizzato al soddisfacimento delle esigenze della proprietà ed a garantire la permanenza dell'attività produttiva all'interno del territorio comunale. L'intervento deve affrontare e risolvere le questioni di corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, di accessibilità, e di minimizzazione dell'impatto visivo tenuto conto che lo stesso è posizionato in modo da risultare fortemente percepibile percorrendo la viabilità sovralocale che collega Dosso con Irma.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pubblici facilmente fruibili e ben distribuiti; non si prevede la monetizzazione di tali dotazioni diversamente dalle altre quote di cessioni in considerazione della loro scarsità, come meglio evidenziato all'interno del Piano dei Servizi.

<u>Parametri urbanistici ed edificatori</u>

ST	Superficie Territoriale	2.479,10 mq circa
SC	Superficie coperta	40,00 %
	con riferimento esclusivo alla porzione in sponda orografica sinistra con una superficie di circa 1785,00 mq	
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	780,00 mq
	di cui: 180,00 mq residenziali, 100,00 mq di terziario e 500,00 mq di produttivo	
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	0,31 mq/mq circa
H	Altezza porzione residenziale e direzionale	3,50 m
	Altezza interna massima del piano produttivo artigianale	4,40 m
	Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	

Vp	Verde permeabile	35,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalla VASP "Pario"	7,50 m

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le attività agricole di allevamento, le medie e grandi strutture di vendita, le attività ricettive e ristorative nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso residenziale, terziaria nonché le attività artigianali e quelle ad essa complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico che garantisca elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici che in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale effettuata in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli abitanti del comparto, ma anche da parte dei visitatori del nuovo insediamento); la loro collocazione è prescrittiva nella porzione del comparto situata in sponda orografica destra della valletta. La visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata) costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici non può essere oggetto di monetizzazione;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che percorrono la viabilità extraurbana; risultano prescrittive le indicazioni di quota di imposta dei fabbricati indicate di seguito. La tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo con un adeguato numero di coni visuali tra i singoli corpi di fabbrica. Sono prescrittivamente non realizzabili interventi massicci con cortine edilizie continue fatta eccezione per il livello seminterrato destinato all'attività artigianale.

- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. ed i., nonché delle indicazioni derivate dalla analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	780,00 mq
	di cui: 180,00 mq residenziali, 100,00 mq di terziario e 500,00 mq di produttivo	
Per la quota residenziale:		
AI	Abitanti insediabili (50,00 mq slp = 1 AI)	4 abitanti
SupP	Superficie a Parcheggio (1 AI = 9,00 mq SupP)	36,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro (1 AI = 12,00 mq SupV)	48,00 mq
Per la quota terziaria:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	50,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	50,00 mq
Per la quota produttiva:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 5% slp	25,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 5% slp	25,00 mq
Complessivamente:		
SupP	Superficie a Parcheggio	109,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro	123,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.) e di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.).

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla collettività che si insedierà nell'Ambito di Trasformazione.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuata in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le

opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) con le seguenti ulteriori opere:

- realizzazione degli interventi previsti nella porzione di ambito collocato in sponda orografica destra della valletta, lungo la SP 53 Aiale – Irma – Marmentino.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite e fatta salva la totale cessione gratuita della porzione di ambito collocato in sponda orografica destra della valletta, lungo la SP 53 Aiale – Irma – Marmentino.

4.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un ampio livello seminterrato destinato a deposito dei mezzi e delle attrezzature dell'attività artigianale di famiglia al di sopra del quale verrà realizzata la quota di slp a destinazione residenziale e terziaria (uffici). La lunghezza massima del corpo di fabbrica seminterrato, misurata perpendicolarmente al declivio naturale (dunque parallelamente alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente, denominata Pario) non potrà superare i 40,00 m. Il piano seminterrato deve avere una altezza interna non superiore a 4,50 m misurata dal pavimento finito fino all'intradosso del solaio strutturale; non sono ammessi in nessun caso controsoffittature e/o cavedi per impianti. All'interno di questo livello seminterrato non è prevista la possibilità di insediare alcun tipo di attività artigianali-industriali che prevedano la permanenza di persone, ma dovrà essere destinato esclusivamente a magazzeno-deposito di tali attività.

Il livello superiore, destinato a residenza ed uffici, deve essere realizzato in due blocchi edilizi separati tra loro, collocati possibilmente alle estremità del solaio del livello seminterrato e gli stessi devono essere mansardati ed avere una altezza al massimo pari a 3,50 m. I due blocchi edilizi devono avere una tipologia costruttiva tipo casa singola e, preferibilmente, non devono essere tra loro simmetrici.

Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio non eccessivamente compatto che permette comunque la formazione di coni visuali tra parti edilizie emergenti, il tutto con un andamento il più possibile aderente alla morfologia naturale del terreno, che deve subire la minore alterazione possibile.

Il piano di campagna risulta avere un andamento significativamente degradante verso la valletta, con riferimento alle attuali quote della viabilità agro-silvo-pastorale esistente, denominata Pario. Gli edifici devono essere realizzati tenendo conto di alcune prescrizioni inderogabili relative alle quote di imposta dei solai strutturali come di seguito meglio specificato. La quota dei pavimenti delle residenze e degli uffici deve essere pari a quella della viabilità agro-silvo-pastorale esistente, denominata "Pario", in corrispondenza del punto centrale della soletta del livello seminterrato, diminuita di 5,00 m.

Si prescrive inoltre che l'area di manovra antistante il livello interrato non potrà avere, in nessun punto, una profondità superiore (misurata perpendicolarmente all'edificio) a 7,00 m, compresi spazi di manovra e viabilità di accesso. Il piazzale non può avere la lunghezza dell'edificio e deve essere limitato, quanto più possibile, ai soli spazi di manovra per consentire una agevole entrata ed uscita dal magazzeno-deposito.

Le ricariche di terreno, necessarie per la realizzazione del piazzale, devono essere sostenute esclusivamente con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, con esplicito ed assoluto divieto alla realizzazione di murature in calcestruzzo anche se rivestite in pietra. Per il rilevato deve essere prevista una accurata e dettagliata progettazione, a firma di un professionista specializzato (agronomo, ingegnere forestale, ecc.), del

verde di mitigazione che deve prevedere almeno la realizzazione di una cortina di alberi d'alto fusto, preferibilmente sempreverdi, e di un sottobosco esteso a tutta la porzione di terreno oggetto di movimentazione sul fronte a valle. Una cortina arborea deve essere prevista anche a monte dell'intervento tra l'edificato a la viabilità agro-silvo-pastorale esistente, denominata Pario.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo ed inoltre gli interventi edilizi devono perseguire la semplificazione delle falde di copertura escludendo soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture devono avere falde con pendenza compresa tra il 27% e il 35% e manto in tegole/coppi. Il solaio del livello interrato non occupato dal sedime degli edifici fuori terra deve avere una porzione minima di 150,00 mq trattata a giardino pensile, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*, da realizzare in posizione centrale tra i corpi di fabbrica fuori terra. Tale superficie con tetto giardino non può essere in alcun modo pavimentata, neppure con pavimentazione drenante.

Le facciate esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori tenui e finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. La scelta dei colori viene effettuata da parte di funzionari dell'UT comunale sulla base di campionature predisposte direttamente sulle facciate. Finiture diverse (rivestimenti in pietra, in legno, in mattoni, ecc.) sono ammesse solamente se limitate a specifiche, intere e compatte porzioni degli edifici e comunque non possono risultare prevalenti sulla superficie complessiva delle facciate.

Parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati dalla tradizione costruttiva locale; il riferimento principale deve essere quello di analoghe strutture rinvenibili nei NAF del comune ed in particolare quello di Dosso.

Tenuto conto dell'acclività dei luoghi, non è' consentita la realizzazione di piscine, ad esclusivo uso privato.

Non è consentita la realizzazione di accessori (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

4.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità provinciale e comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda dell'Ambito di Trasformazione riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

Per quanto attiene alle compensazioni si intende fare riferimento all'elencazione contenuta nel paragrafo *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale* della presente scheda procedendo ad una più stringente descrizione. L'operatore che intende realizzare l'intervento del presente Ambito di Trasformazione deve realizzare e cedere una serie di opere nella porzione di ambito collocato in sponda orografica destra della valletta, attorno alla quale è collocato l'ambito.

Si tratta di una porzione della proprietà posta in fregio alla SP 53 Aiale – Irma – Marmentino, identificata come porzione dell'Ambito di Trasformazione, all'interno della quale si deve progettare, realizzare e cedere gratuitamente le seguenti principali opere:

- ampliamento stradale;
- tratto iniziale della pista ciclopedonale prevista per il collegamento tra Dosso e Vaghezza;
- blocco di parcheggi, costituito da un controviale per le manovre e da una fila di posti auto;
- verde d'arredo per separare la strada provinciale dai parcheggi e dalla pista ciclopedonale.

Nel dettaglio l'intervento deve prevedere un ampliamento della sezione stradale al fine di consentire la realizzazione di una corsia e relative banchine, per ciascun senso di marcia, rispondenti alle disposizioni normative vigenti.

Risulta inoltre necessario realizzare una fila di parcheggi, per tutta la lunghezza della porzione di ambito individuata dal PGT, a cui si accede da un adeguato spazio di manovra, esterno alla carreggiata stradale provinciale, che si configura come controviale. Tali spazi devono essere completati con la realizzazione di adeguati sistemi di contenimento a valle (guard-rail, muretto, ecc.), prescritta segnaletica orizzontale e verticale nonché idonea pavimentazione sopra appropriato sottofondo e adeguata alberatura.

L'intervento deve infine prevedere la realizzazione di una pista ciclo pedonale e di una aiuola, con funzione di verde d'arredo e mitigazione, interposta tra la viabilità provinciale ed i parcheggi, per tutta la lunghezza della porzione di ambito identificata dal PGT. La pista deve essere completata con adeguata segnaletica orizzontale e verticale nonché idonea pavimentazione sopra appropriato sottofondo. Il verde d'arredo deve essere concordato con l'ufficio tecnico comunale e deve prevedere la piantumazione di essenze adeguate in relazione alle polveri ed alle emissioni derivanti dal traffico veicolare, nonché alla esposizione e localizzazione dell'intervento.

La realizzazione di quanto sopra previsto richiede significativi movimenti terra per la creazione di una piano adeguatamente orizzontale su cui realizzare i parcheggi, la pista ed il verde d'arredo. Le ricariche di terreno devono essere sostenute preferibilmente con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, limitando al massimo la realizzazione di murature in calcestruzzo che, qualora indispensabili, devono essere inderogabilmente rivestite in pietra. Per il rilevato deve essere prevista una accurata e dettagliata progettazione, a firma di un professionista specializzato (agronomo, ingegnere forestale, ecc.), del verde di mitigazione che deve prevedere almeno la realizzazione di una cortina di alberi d'alto fusto, preferibilmente sempreverdi, e di un sottobosco esteso a tutta la porzione di terreno oggetto di movimentazione sul fronte a valle.

4.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

Tipo	AT non previgente
Superficie	2478 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIe - VIes
Uso del suolo	Prato con essenze arboree sparse/Bosco
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	Sì
Vincoli	
Note	

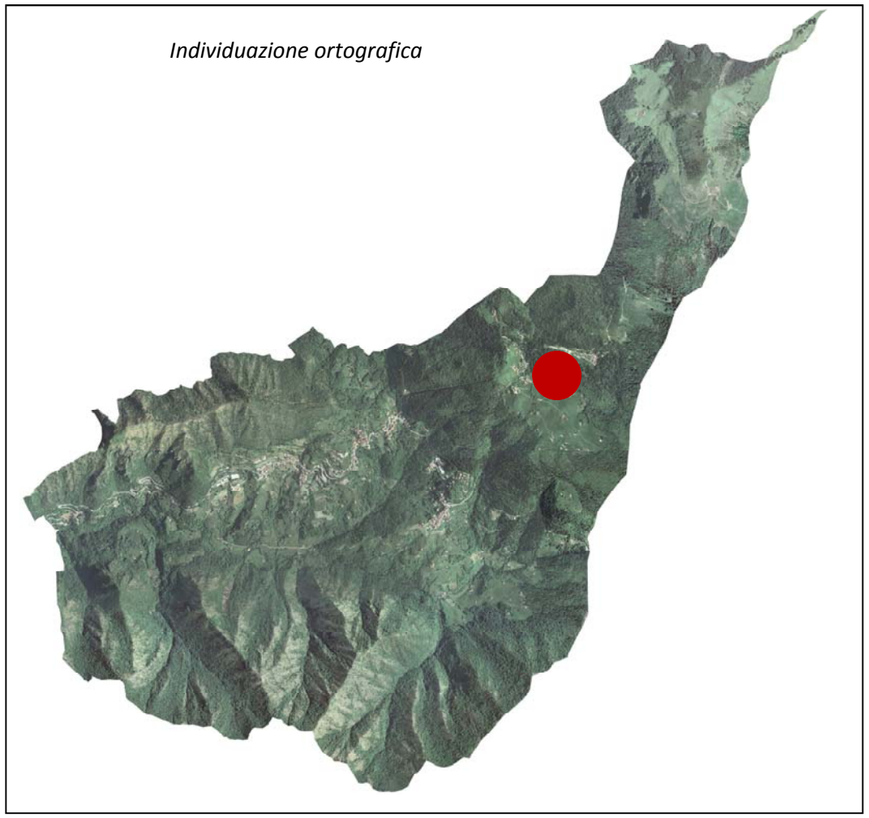
Ambito di Trasformazione n. 5

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

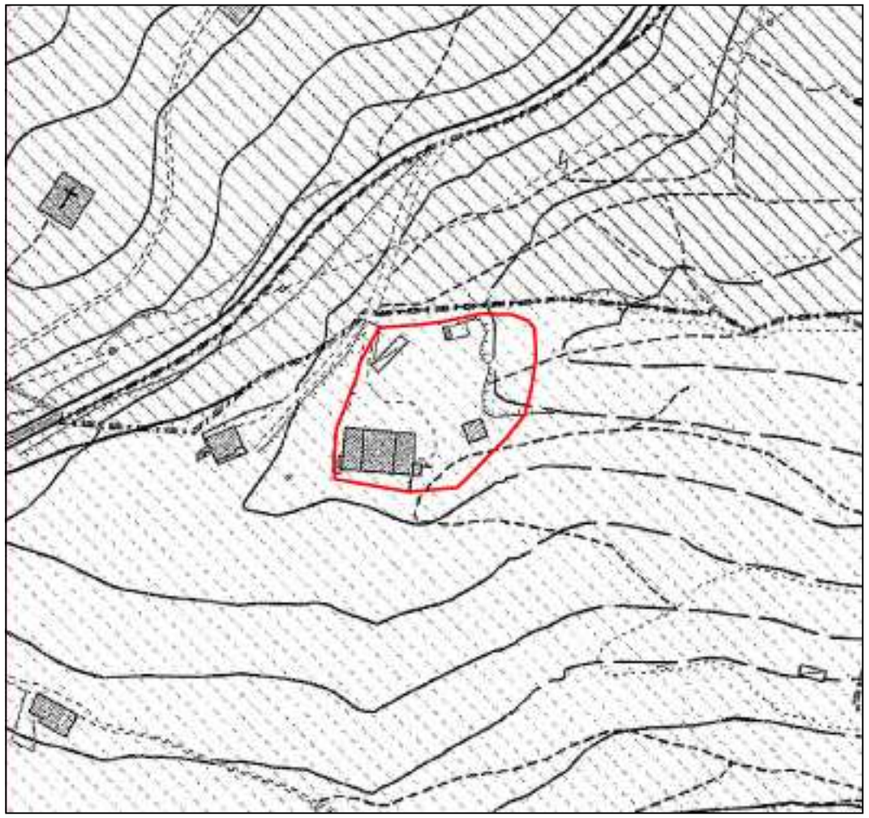
La superficie dell'Ambito di Trasformazione è trattata a prato e risulta parzialmente edificata. Sull'ambito in esame attualmente insiste un fabbricato residenziale a due piani fuori terra, alcuni manufatti adibiti a bungalow con destinazione ricettiva ed alcune tettoie poste all'ingresso della proprietà.

L'Ambito di Trasformazione confina su tutti i lati con terreni boscati ed il lato est degrada ripidamente in una valletta laterale.

L'accessibilità all'area avviene tramite via Vaghezza.



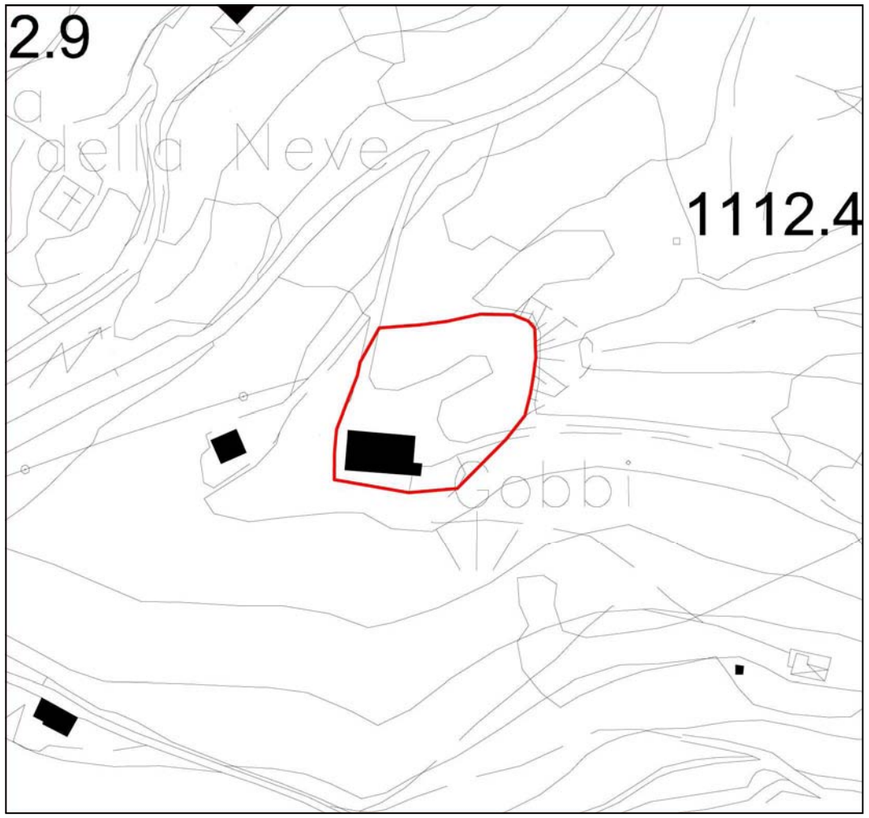
Ambito di Trasformazione n. 5

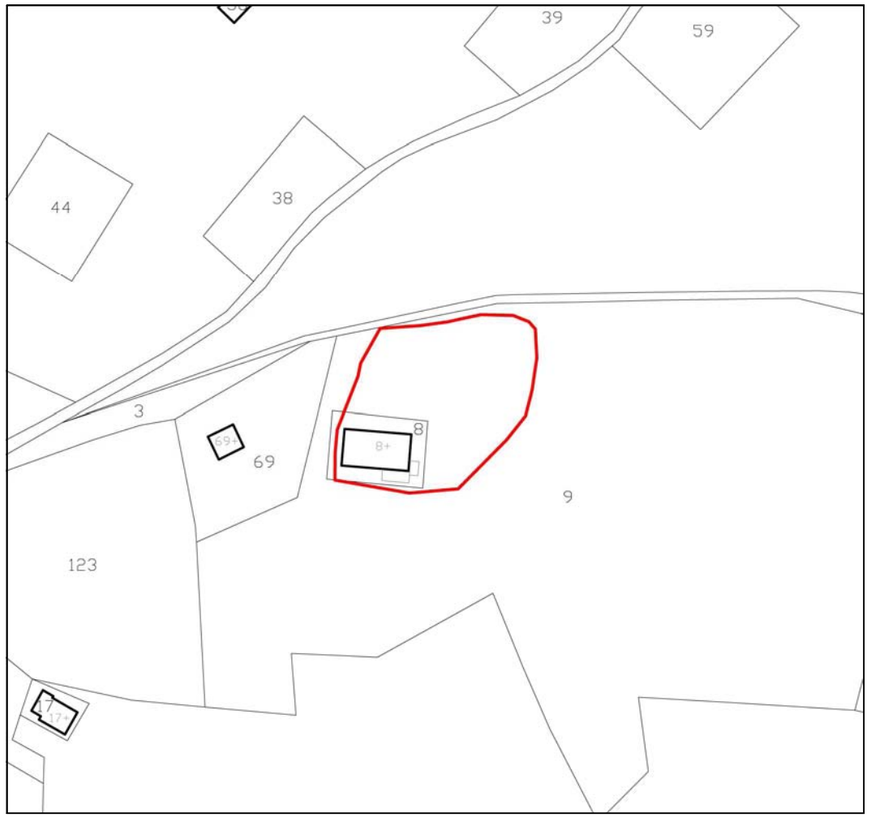


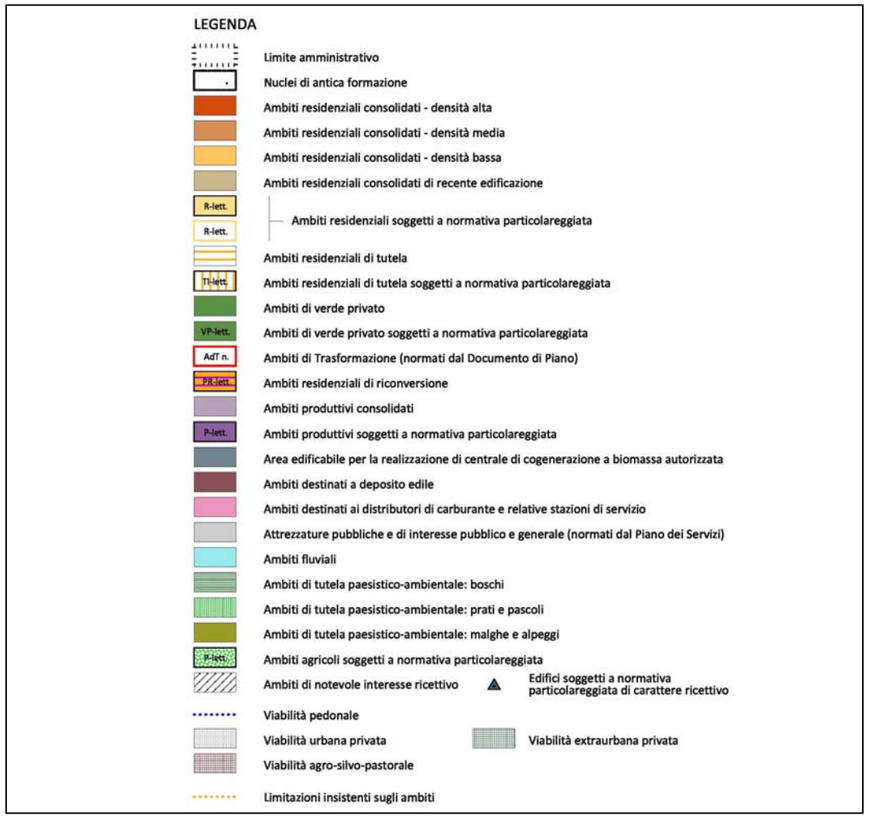
PREVIGENZA E CATASTO

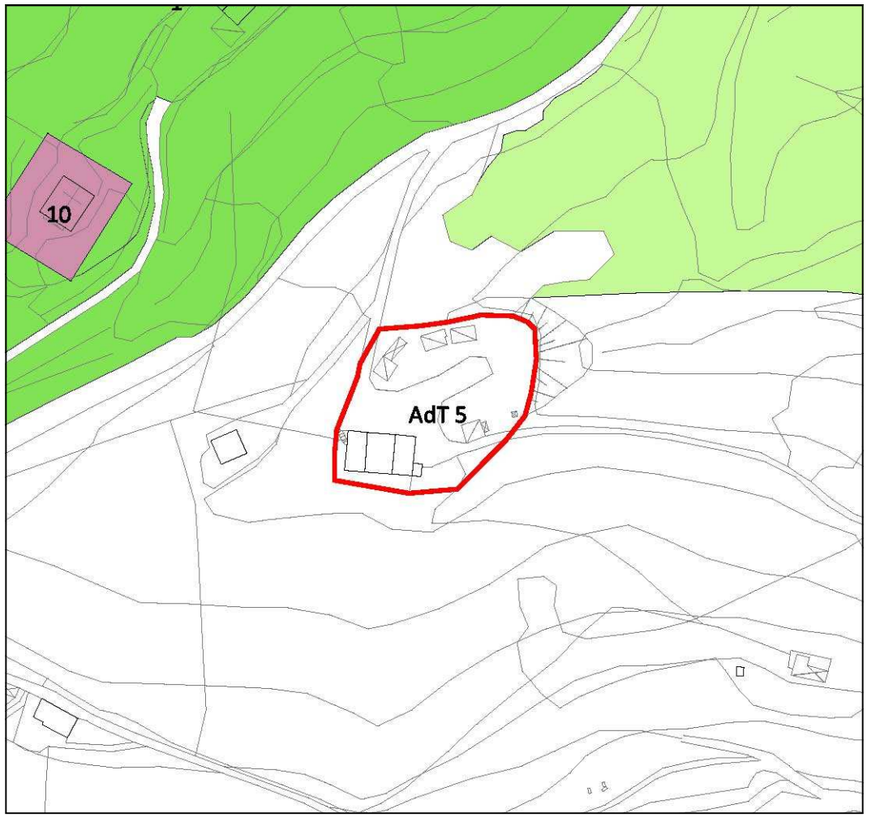
L'attuale strumento urbanistico non prevede alcuna possibilità edificatoria in corrispondenza dell'Ambito di Trasformazione in esame e classifica l'area come Zona Agricola "E".

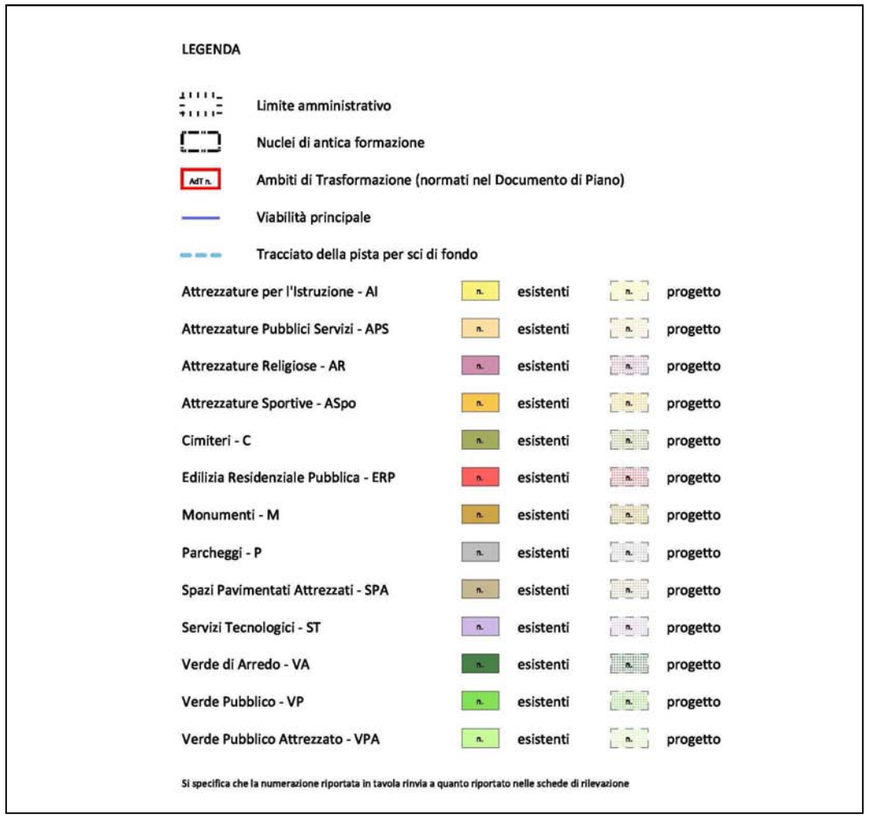
L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 8, mappali n. 8 e 9 parte.











Ambito di Trasformazione n. 5

PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si evince che il comparto si inserisce all'interno di un contesto di notevole rilievo a livello ricettivo e caratterizzato da una forte valenza agricola.

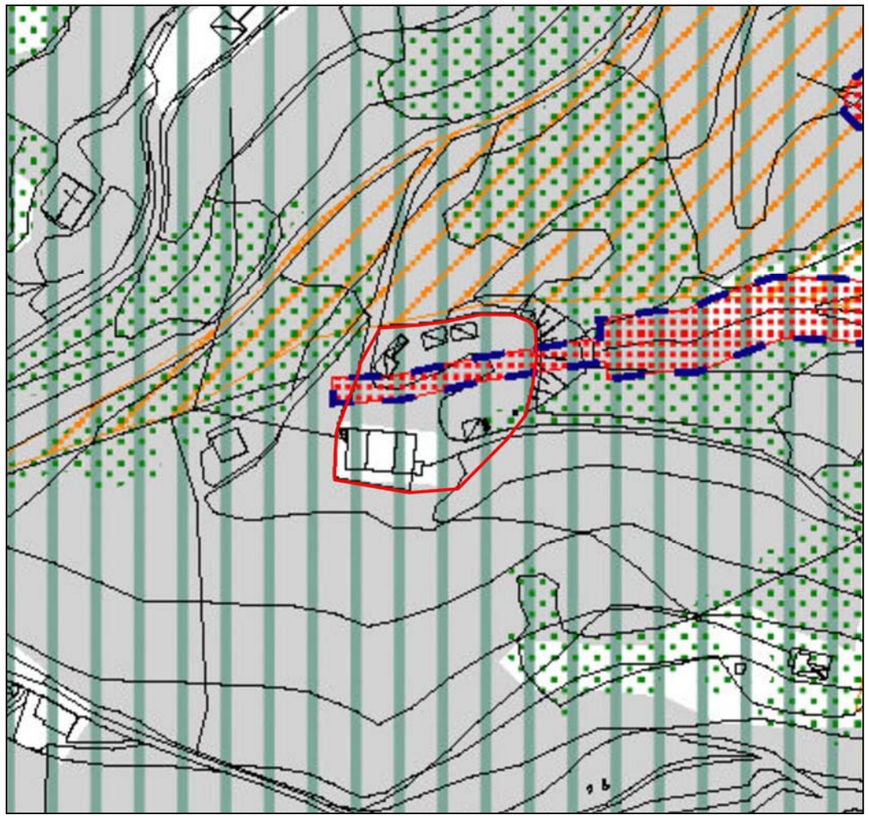
Il comparto è attualmente libero da edificazioni e ricade in diverse classificazioni del Piano di Governo del Territorio: principalmente ricade in "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli" mentre in piccola parte in "ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi". Si nota inoltre come all'interno del comparto sia segnalato un "edificio soggetto a normativa particolareggiata di carattere ricettivo" e come la "viabilità privata" lo attraversi da un lato all'altro.

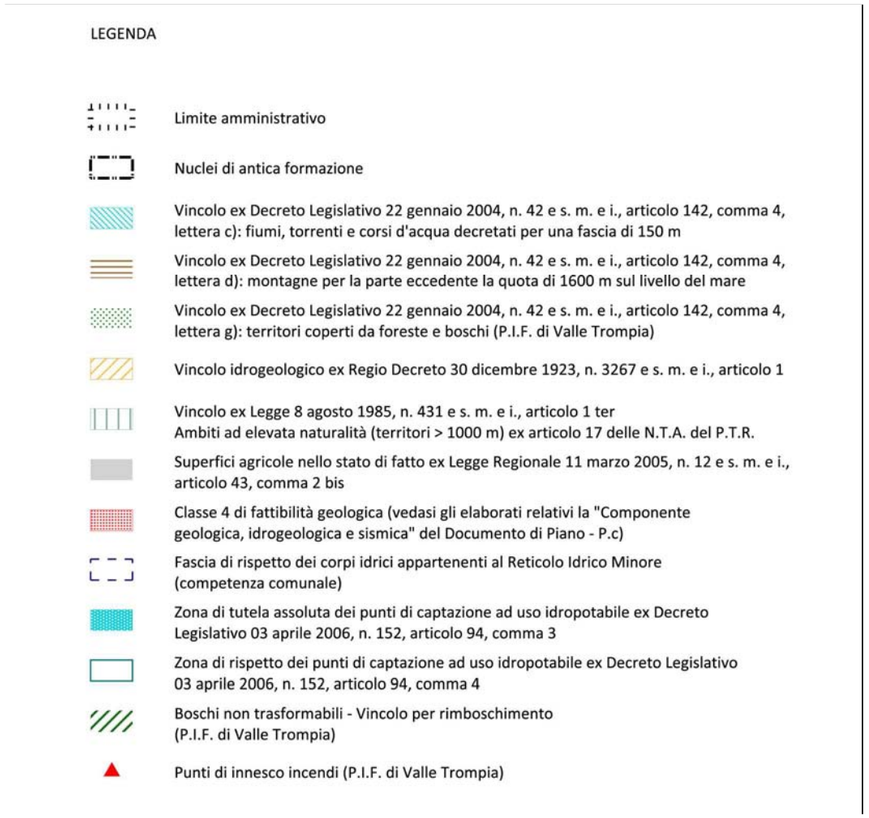
PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con ottima presenza di servizi pubblici.

Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle zone immediatamente limitrofe all'ambito, la presenza di una gran porzione di "Verde Pubblico Attrezzato" e di "Verde Pubblico", nonché la presenza, all'interno di quest'ultimo, di un edificio classificato come "Attrezzature Religiose".

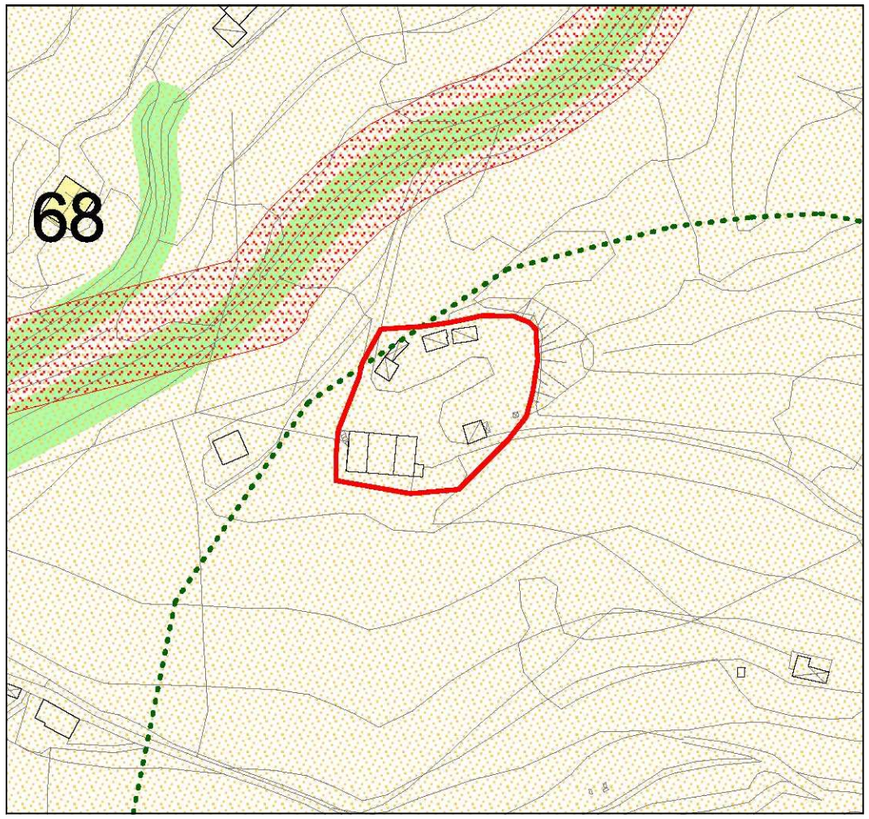
Ambito di Trasformazione n. 5

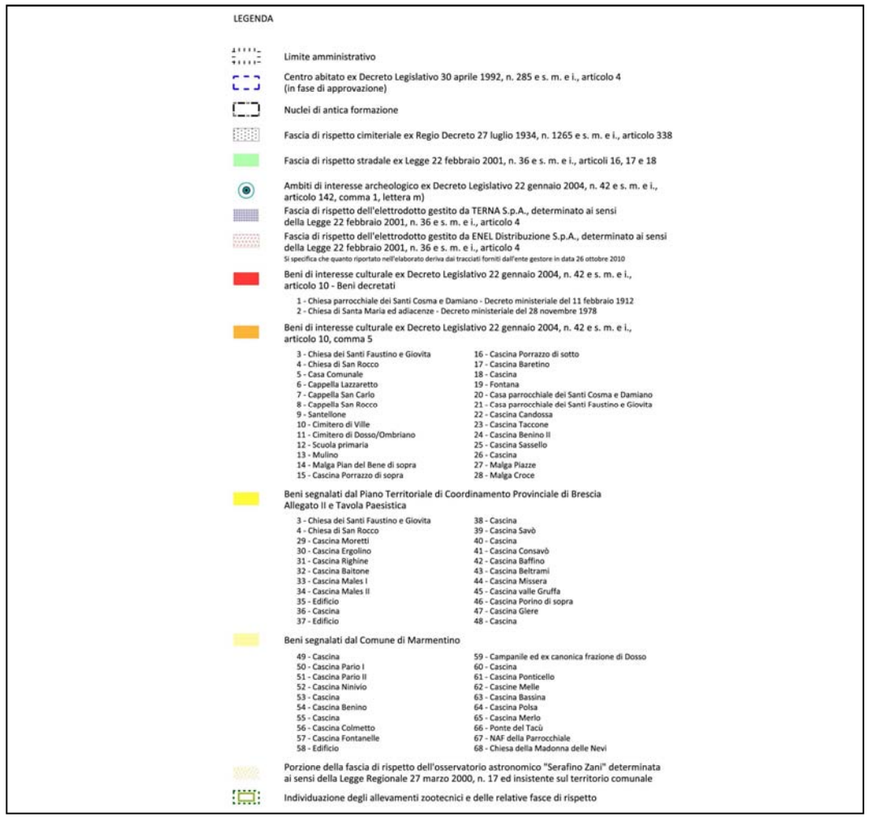




VINCOLI AMBIENTALI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si evince che l'ambito in oggetto ricade all'interno del "vincolo ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 e s. m. e i., articolo 1 ter Ambiti di PTR". Inoltre è attraversato da una fascia, localizzata all'altezza della mezzeria dell'area in esame, con caratteristiche "classe 4 di fattibilità geologica (vedasi gli elaborati relativi la Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP - P.c)". Infine l'AdT 5 ricade, per tutta la sua estensione, all'interno delle "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.".



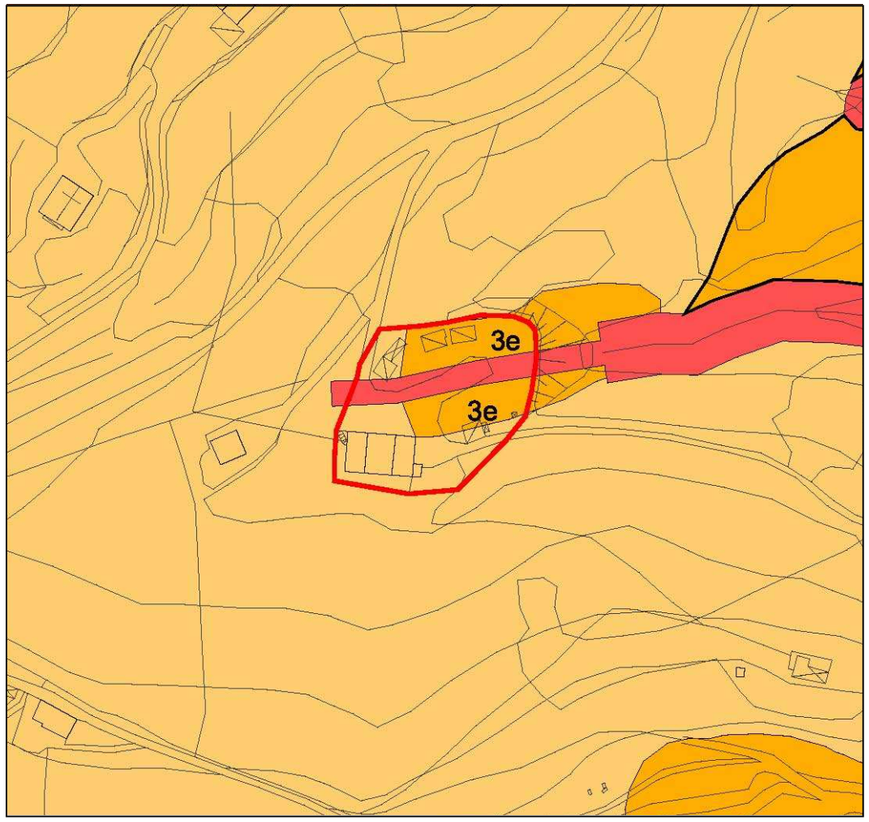


VINCOLI ANTROPICI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli antropici si desume che l'AdT 5 ricade, per la totalità della sua estensione, all'interno della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale" e, quasi completamente, all'interno della Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici (rimane esclusa una ridottissima porzione di superficie verso l'estremità dell'ambito direzione nord-ovest).

Ambito di Trasformazione n. 5

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA



LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti; 3e - consistenti riporti antropici; 4a - corso d'acqua tombinato

Aspetti geomorfologici: ambiti di fondovalle con terrazzamento antropico al termine dal rilevato verso l'impluvio a valle. Non sono rilevate dinamiche di versante attive o quiescenti ma va adeguatamente verificata e monitorata la stabilità del rilevato con particolare riferimento alla scarpata presente al fronte

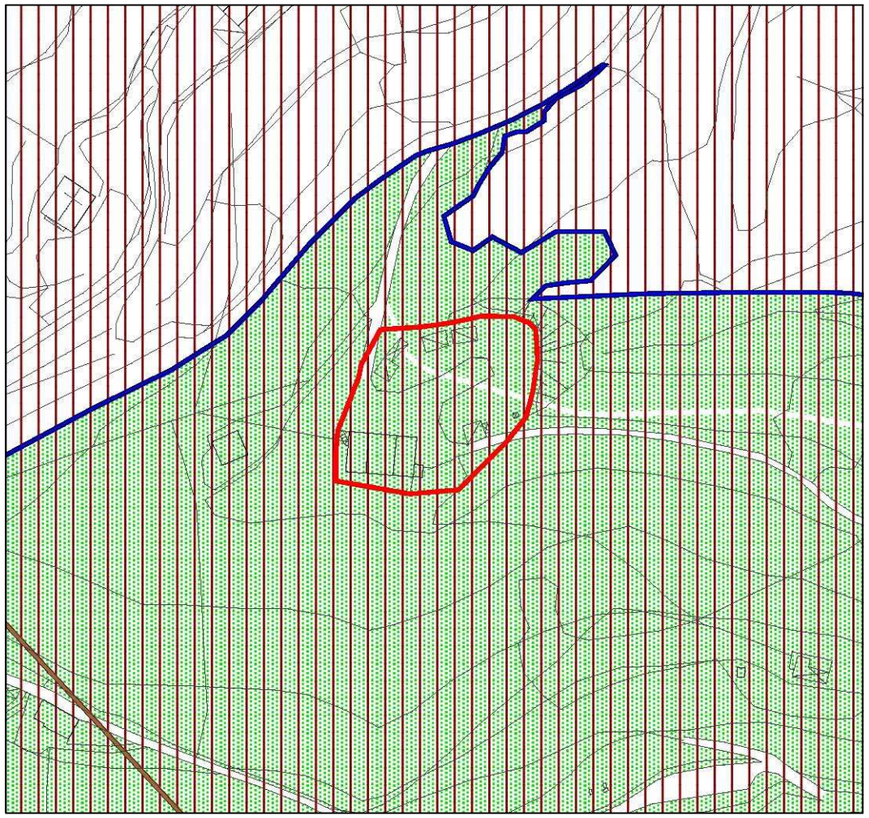
Aspetti idrologici ed idrogeologici: in prossimità della testata di una direttrice idrica dal regime molto discontinuo legato alle precipitazioni. Permeabilità dei depositi non nota, in relazione ai materiali impiegati nel riporto. Soggiacenza della falda idrica non nota.

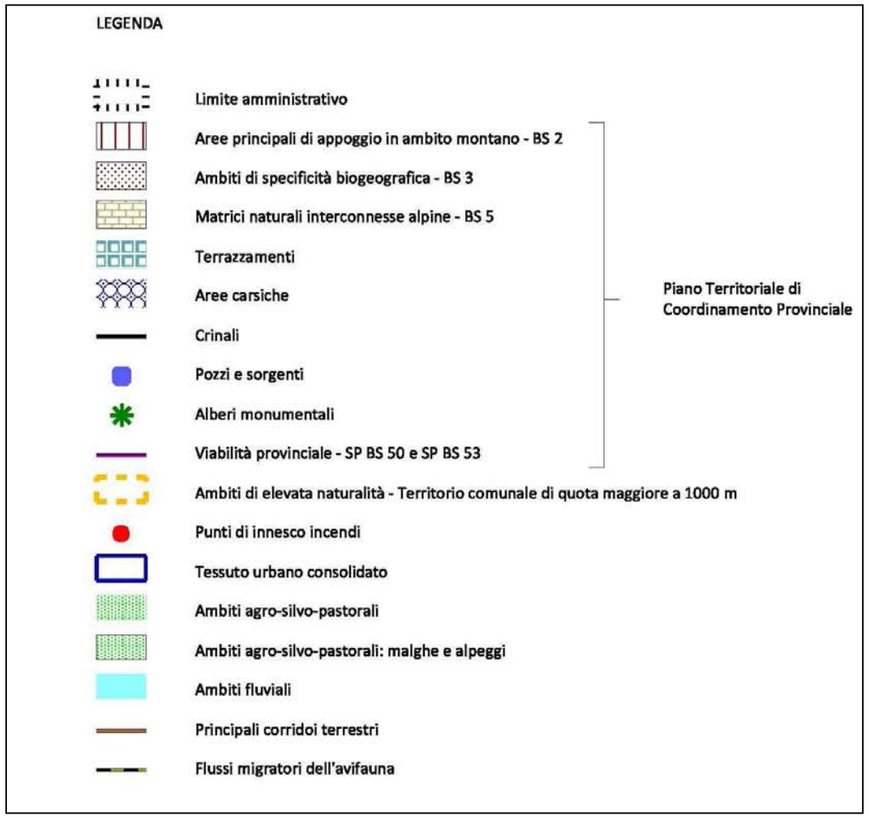
Aspetti geologici: depositi eluvio colluviali a prevalente tessitura fine limosa argillosa ricoperti da materiali di riporto eterogenei.

Sintesi: forti limitazioni alla destinazione d'uso di carattere geotecnico e ambientale legate al riporto di consistenti volumi di materiale negli anni; è necessaria pertanto una caratterizzazione ambientale di dettaglio per l'intero ambito oltre che geotecnica limitata alle superfici edificate al di fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua tombinato.

Ambito di Trasformazione n. 5

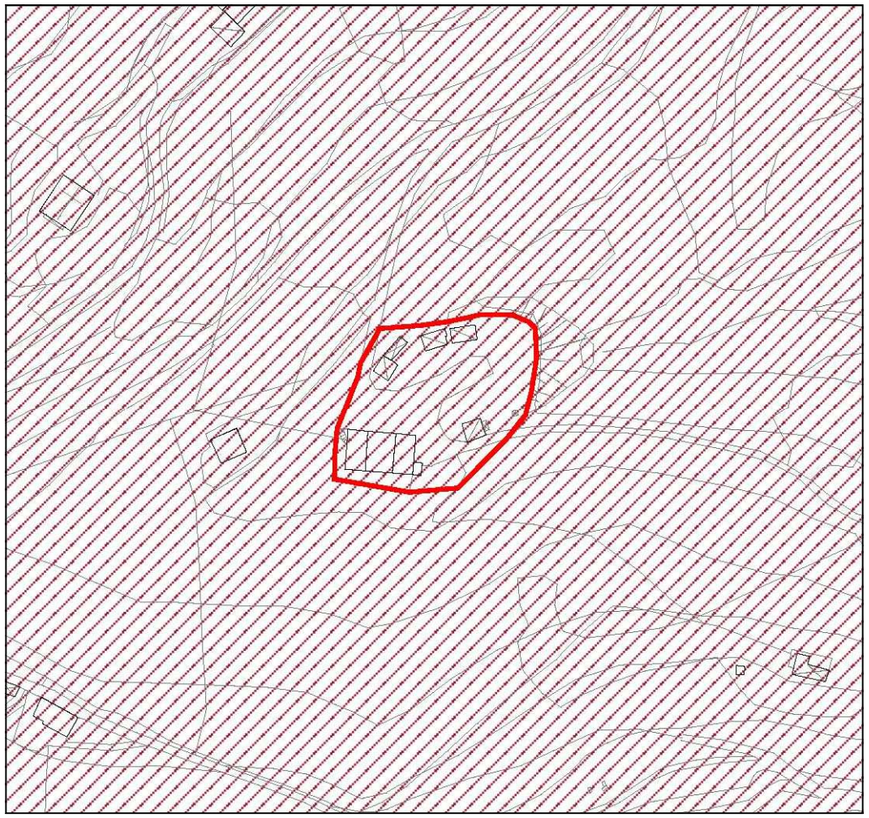
RETE ECOLOGICA COMUNALE

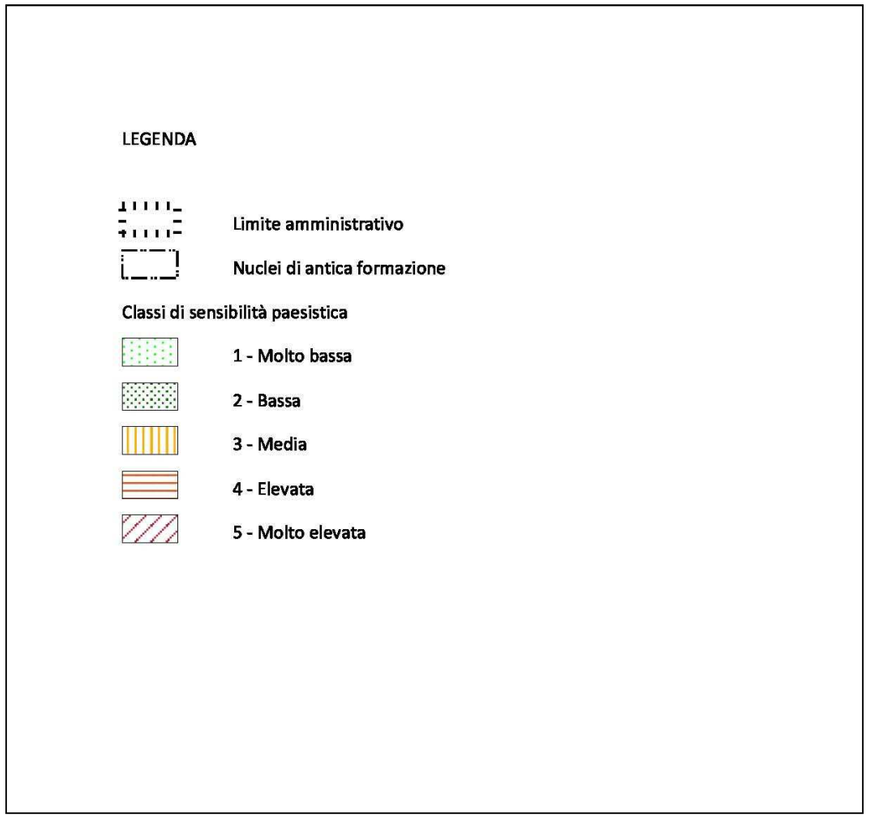




La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 5 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2" e "Ambiti agro-silvo-pastorali". Tale ambito è attraversato dalla viabilità comunale ed è caratterizzato dalla vicinanza con il tessuto urbano consolidato.

SENSIBILITA' PAESISTICA





L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una vasta porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "molto alta" (classe n. 5).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

5.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

La previsione dell'Ambito di Trasformazione tende a coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alle istanze avanzate dalla proprietà, alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il contesto, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno perimetrale un comparto attorno all'edificio esistente, in un contesto sostanzialmente pianeggiante, nel quale consentire l'insediamento di una attività ricettiva che utilizza in parte l'edificazione esistente ed in parte consenta la realizzazione di nuovi piccoli edifici destinati alla ricettività.

All'interno del nuovo comparto si deve procedere all'estensione delle infrastrutture dei servizi in stretta correlazione con le previste destinazioni ponendo particolare attenzione alla realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare una insediamento turistico ricettivo di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni di accessibilità, di eliminazione di ogni elemento, manufatto, struttura o superfetazione non armonico con il contesto e di minimizzazione dell'impatto visivo tenuto conto che l'intervento risulta percepibile percorrendo la viabilità comunale esistente il località Vaghezza.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di un congruo numero di parcheggi pertinenziali facilmente fruibili; tenuto conto della posizione particolarmente defilata dell'Ambito di Trasformazione si prevede la possibilità della monetizzazione la quota di parcheggi pubblici derivanti dalla prevista destinazione d'uso oltre alle altre quote di cessioni.

Parametri urbanistici ed edificatori

ST	Superficie Territoriale	2.935,52 mq circa
SC	Superficie coperta	40,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata aggiuntiva alle slp esistenti	600,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	0,20 mq/mq circa
H	Altezza Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	4,00 m
Vp	Verde permeabile	40,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalle strade	vedasi Tavola P.g.08.a

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le residenze, le attività agricole di allevamento, le attività artigianali ed industriali, le medie e grandi strutture di vendita, nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso ricettiva ristorativa e commerciale e a quelle ad esse complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico che garantisca elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici che in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale effettuata in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli clienti della struttura ricettiva, ma anche da parte della popolazione della zona e, più in generale, dei visitatori della località Vaghezza). Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate in prossimità dell'accesso alla struttura ricettiva, in considerazione della loro necessaria vicinanza con la viabilità pubblica. La visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata) costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. In considerazione della localizzazione periferica dell'Ambito di Trasformazione, la quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici può essere oggetto di monetizzazione diversamente da quanto previsto dal Piano dei Servizi per le cessioni derivanti da interventi a destinazione residenziale in prossimità di zone urbanizzate;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che percorrono la viabilità comunale della località Vaghezza; contestualmente la tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo con un adeguato numero di coni visuali tra i singoli corpi di fabbrica. Sono prescrittivamente non realizzabili interventi massicci con cortine edilizie continue;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. ed

i., nonché delle indicazioni derivate dalla analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	600,00 mq
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	300,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	300,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.) e di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.).

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla collettività che si insedierà nell'Ambito di Trasformazione. In considerazione della delicatezza paesistica e ambientale della località Vaghezza, si prescrive che, contestualmente alla realizzazione delle previsioni insediative, si deve valutare con estrema attenzione le modalità di raccolta, collettamento e dispersione delle acque meteoriche e si deve creare un sistema locale di trattamento delle acque reflue.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuata in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali comprese quelle destinate ai parcheggi pubblici.

5.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di piccoli edifici in legno ad elevatissima efficienza energetica a destinazione ricettiva, con tipologia costruttiva tipo piccoli chalet. Gli edifici

si devono sviluppare esclusivamente su un solo piano fuori terra sfruttando l'altezza prevista per l'ambito di 4,00 m. Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio certamente non compatto che permette la formazione di coni visuali tra parti edilizie emergenti, il tutto con un andamento il più possibile aderente alla morfologia naturale del terreno, che deve subire la minore alterazione possibile.

Il piano di campagna risulta avere un andamento sostanzialmente pianeggiante a quote inferiori rispetto a quelle della viabilità comunale di accesso all'ambito. Gli edifici devono essere realizzati tenendo conto di una quota di imposta degli edifici pari a quella del terreno esistente e l'edificazione deve garantire la possibile piantumazione di cortine arboree sia a monte sia a valle dell'edificazione.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo ed inoltre gli interventi edilizi devono perseguire la semplificazione delle falde di copertura escludendo soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture devono avere falde con pendenza compresa tra il 27% e il 35% e manto in tegole/coppi. È possibile realizzare coperture piane con formazione di giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori tenui e finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. La scelta dei colori viene effettuata da parte di funzionari dell'UT comunale sulla base di campionature predisposte direttamente sulle facciate. Finiture diverse (rivestimenti in pietra, in legno, in mattoni, ecc.) sono ammesse solamente se limitate a specifiche, intere e compatte porzioni degli edifici e possono risultare prevalenti sulla superficie complessiva delle facciate.

Parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati dalla tradizione costruttiva locale; il riferimento principale deve essere quello di analoghe strutture rinvenibili nei NAF del comune.

E' consentita la realizzazione di piscine, ad esclusivo uso privato, che può avvenire solamente nelle immediate vicinanze dell'edificato.

Non è consentita la realizzazione di accessori (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

5.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive. Si segnala in particolare la presenza di un canale tombinato proprio nel mezzo dell'ambito in corrispondenza del quale si determina una zona di totale ed assoluta inedificabilità. Una importante porzione dell'Ambito di Trasformazione, caratterizzato da terreno di riporto non compattato, presenta caratteristiche tali da richiedere una particolare attenzione nella determinazione delle tipologia e della natura delle fondazioni.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda dell'Ambito di Trasformazione riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

5.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

Tipo	AT previgente
Superficie	2.935 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIe-VIes
Uso del suolo	incolto
Valore agricolo	basso
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	No
Vincoli	
Note	

Ambito di Trasformazione n. 6

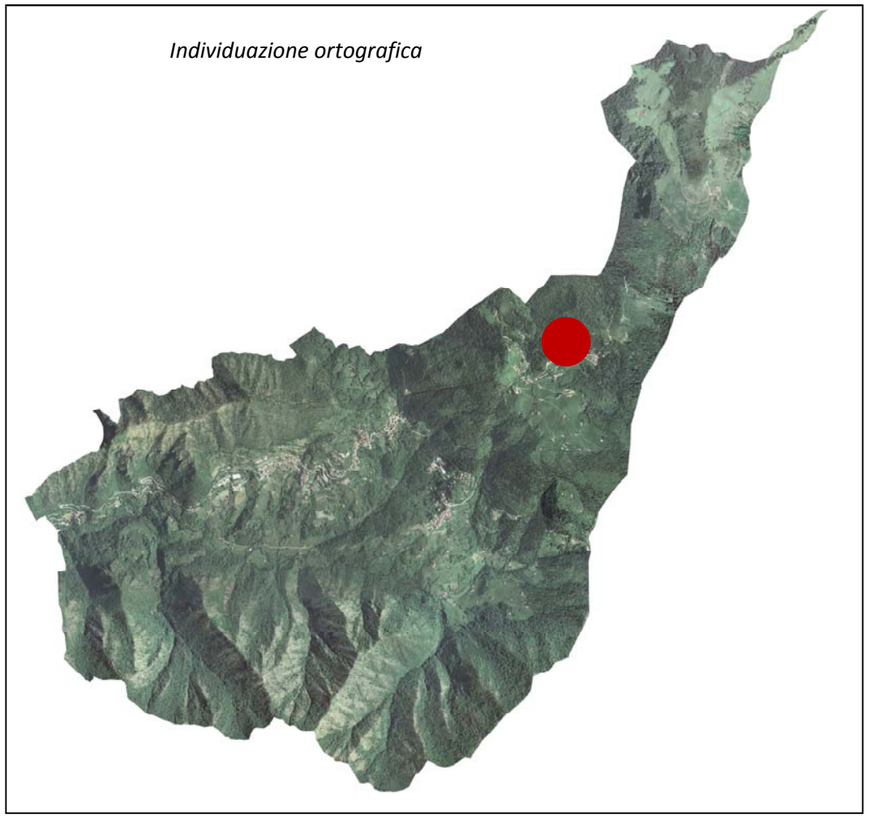
INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

La superficie dell'Ambito di Trasformazione è principalmente ricoperta da bosco e la sua morfologia è caratterizzata da una acclività pronunciata.

Sull'ambito in esame attualmente non insiste alcun fabbricato.

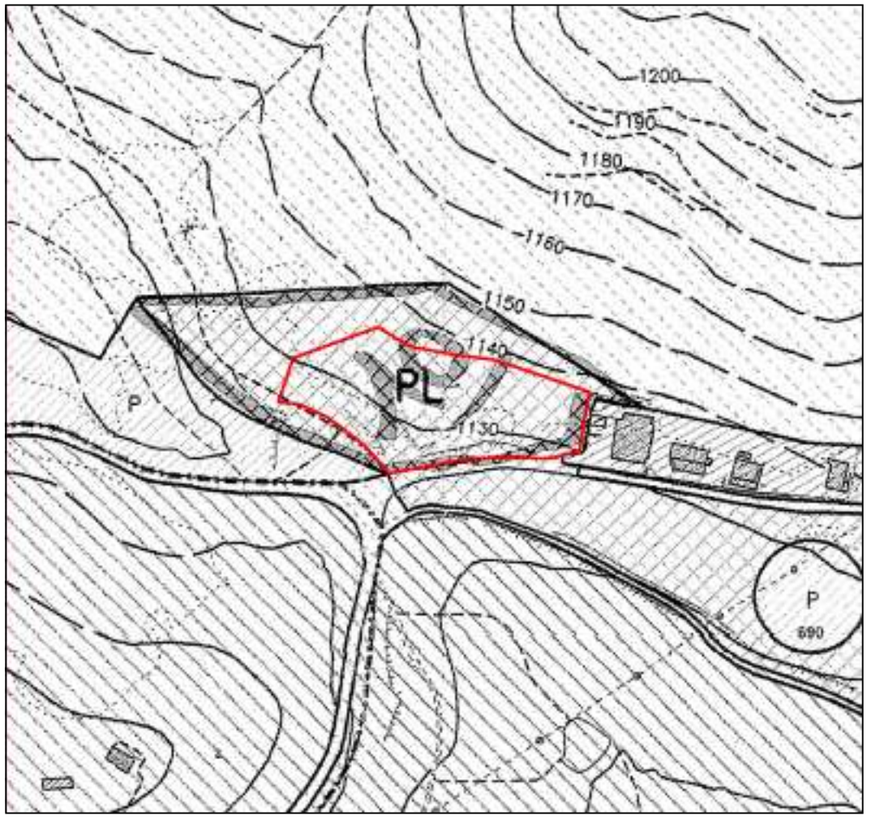
L'Ambito di Trasformazione confina ad est con un lotto edificato, a sud con il tracciato stradale di via Monte Ario e con un'area adibita a parcheggio, ad ovest e a nord con terreni boscati.

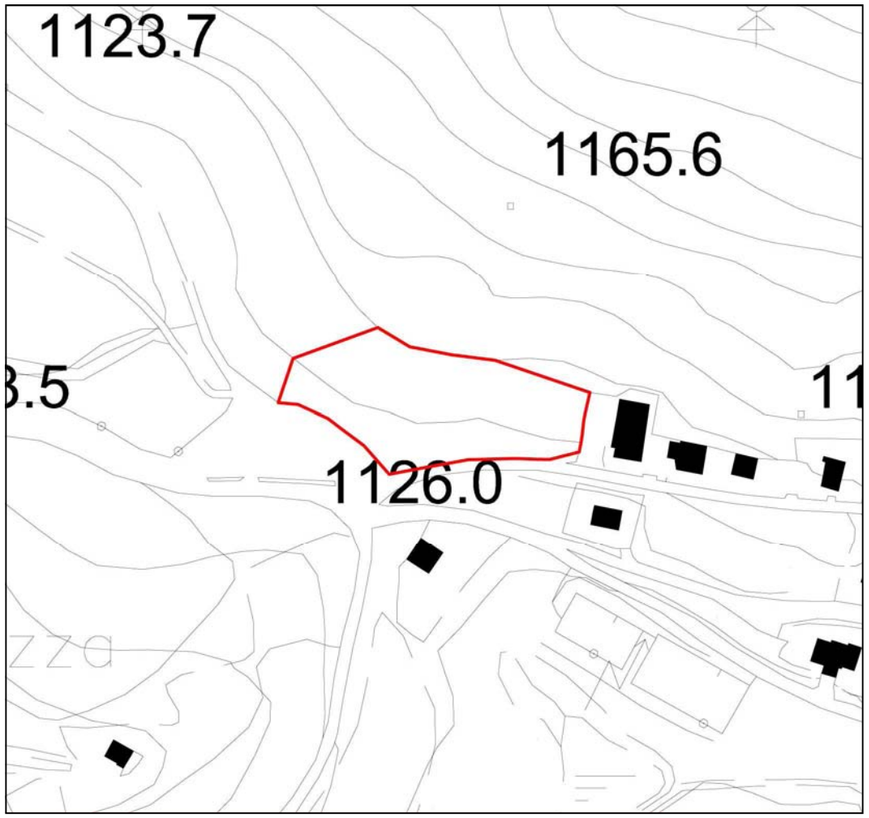
L'accessibilità all'area avviene tramite via Monte Ario.

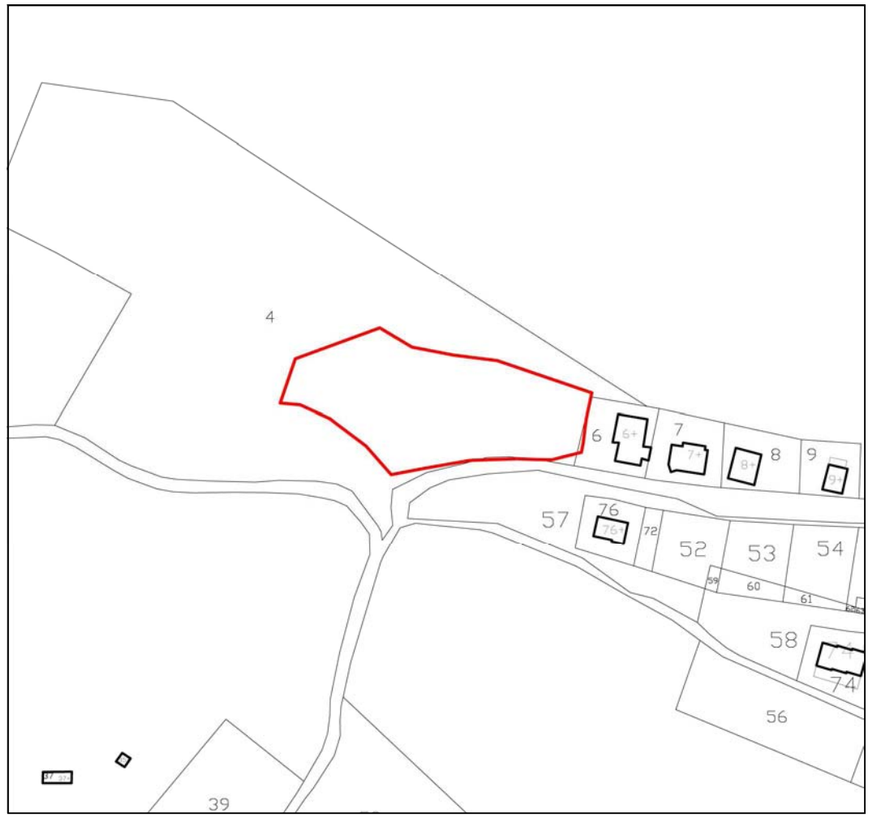


Ambito di Trasformazione n. 6

PREVIGENZA E CATASTO



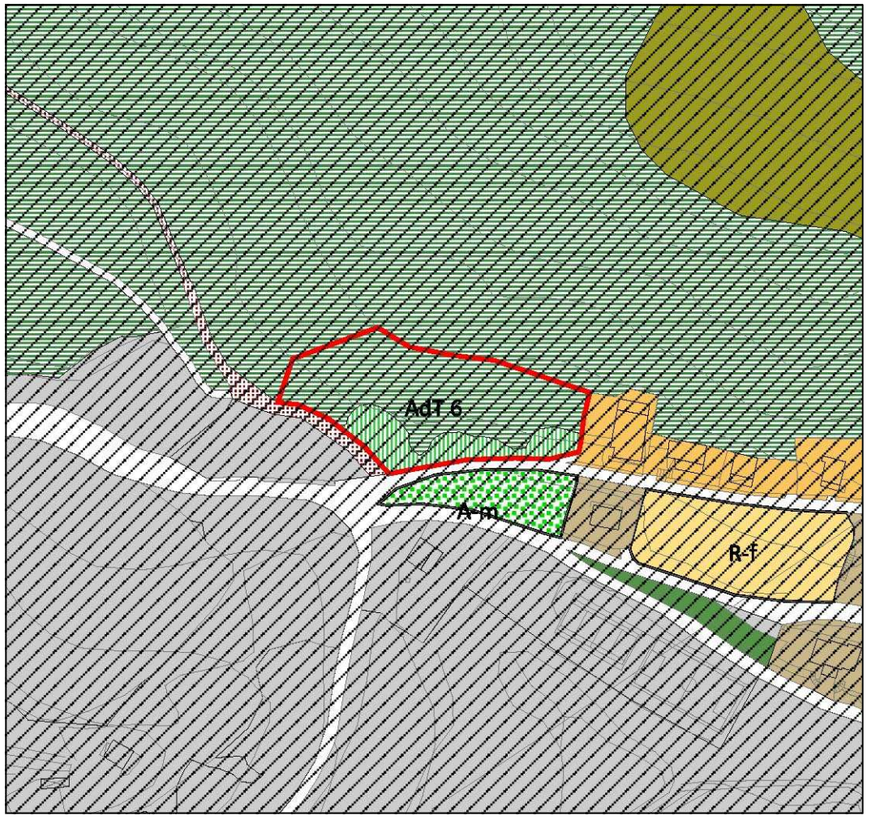


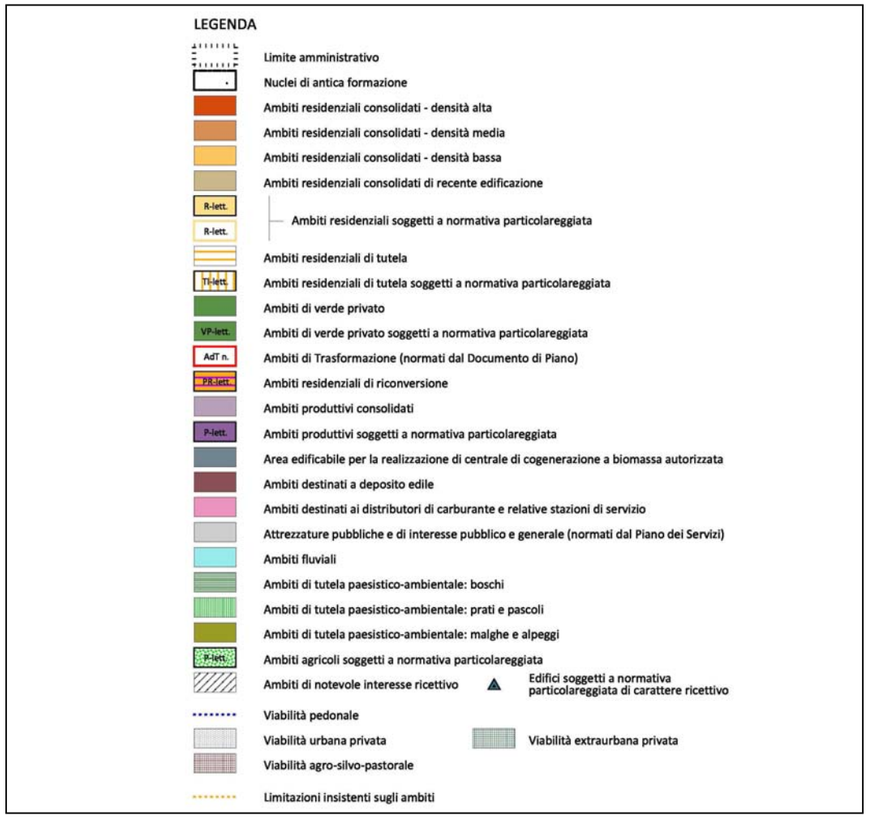


L'attuale strumento urbanistico non prevede alcuna possibilità edificatoria in corrispondenza dell'Ambito di Trasformazione in esame e classifica l'area come Zona Agricola "E".

L'Ambito di Trasformazione interessa gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate, NCTR, foglio n. 2, mappale n. 4 parte.

Ambito di Trasformazione n. 6



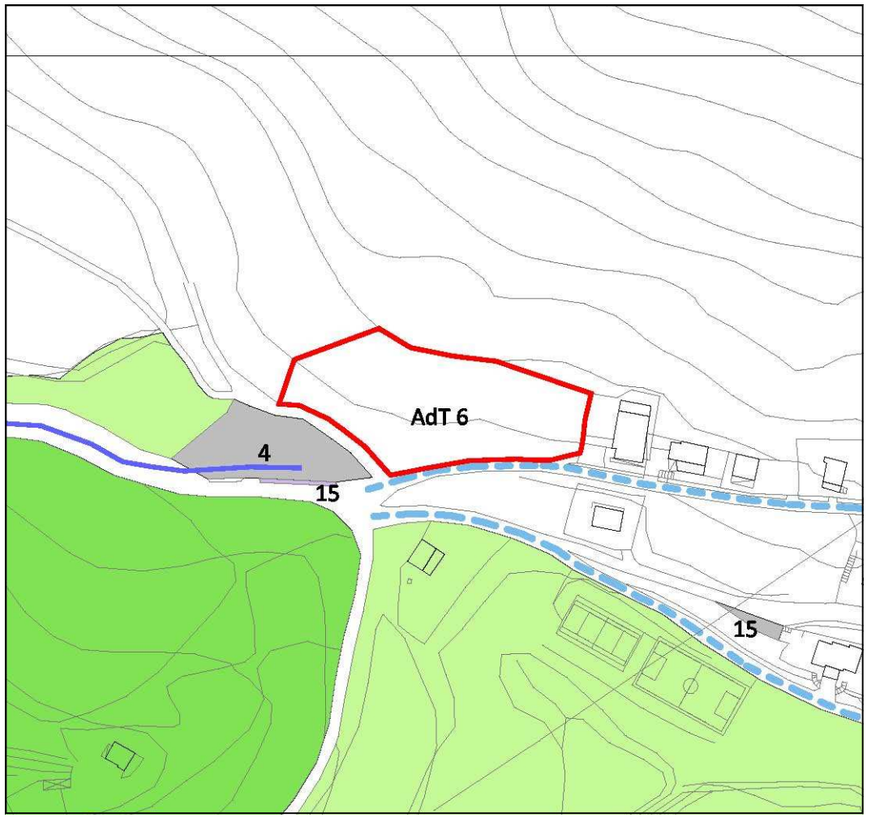


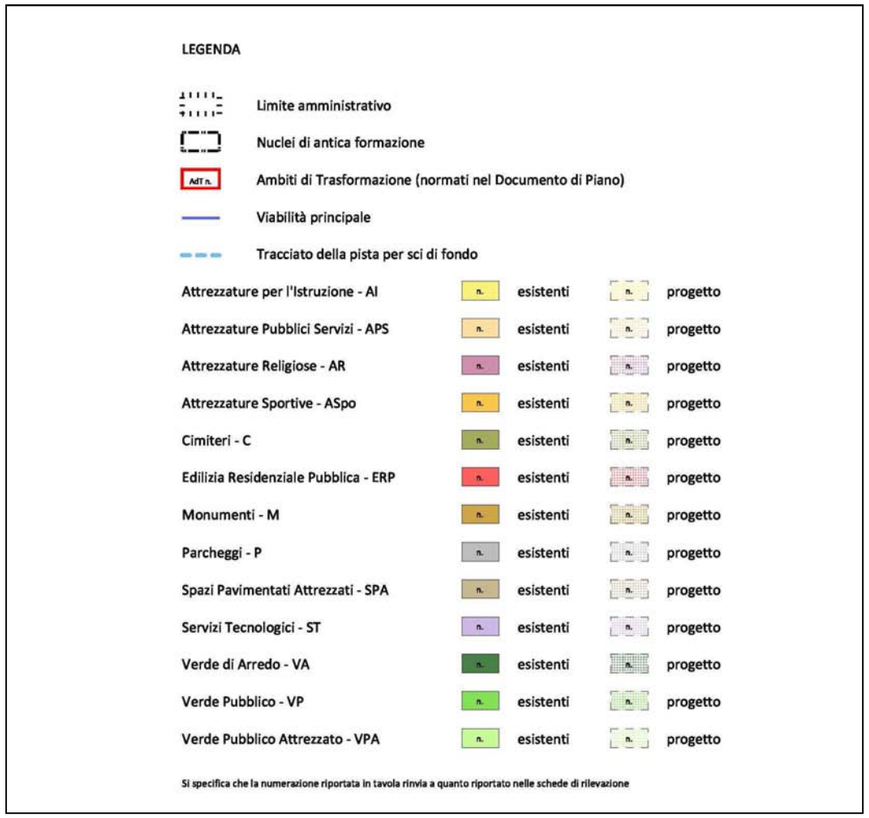
PIANO DELLE REGOLE

Dall'analisi del Piano delle Regole si evince che il comparto si inserisce all'interno di un contesto di notevole rilievo a livello ricettivo e caratterizzato da variegate destinazioni d'uso.

Il comparto è attualmente libero da edificazioni e ricade in diverse classificazioni del Piano di Governo del Territorio: principalmente ricade in "ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli" mentre in parte minore in "ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi".

Entrando nel dettaglio il comparto è confinante nel lato nord e est con una zona agricola classificata come "ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi", nel lato ovest con "ambiti residenziali consolidati—densità bassa" e viene affiancato, sul lato sud, da una parte di "viabilità privata" e da una parte di viabilità pubblica che lo separa rispettivamente da una zona di natura produttiva e da una zona agricola "ambiti agricoli soggetti a normativa particolareggiata".



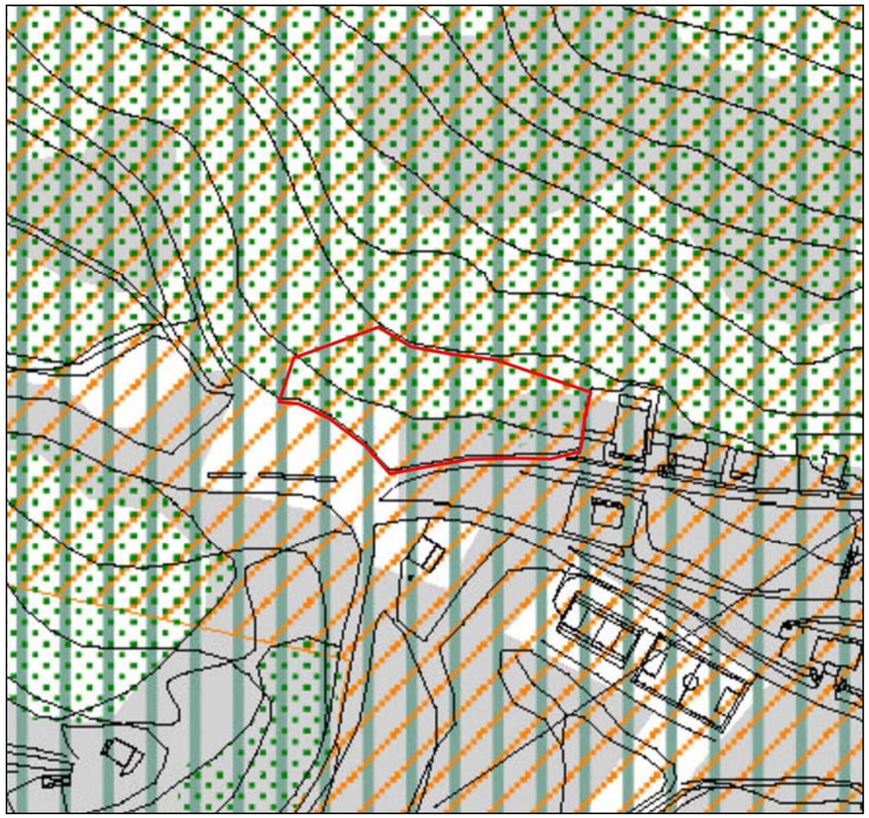


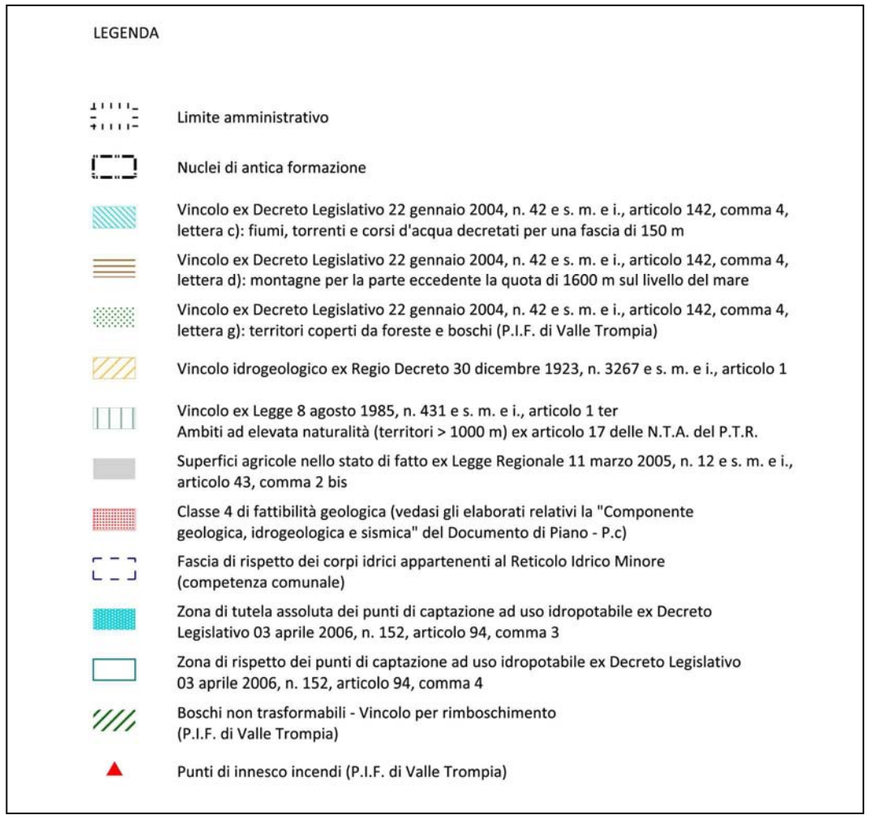
PIANO DEI SERVIZI

Dall'analisi del Piano dei Servizi si evince che l'ambito di trasformazione è inserito in un contesto con ottima presenza di servizi pubblici.

Dall'estratto del Piano dei Servizi si individua, nelle zone immediatamente limitrofe all'ambito, la presenza di una gran porzione di "Verde Pubblico Attrezzato" e di "Verde Pubblico", nonché la presenza di un'ampia area adibita a "Parcheggio".

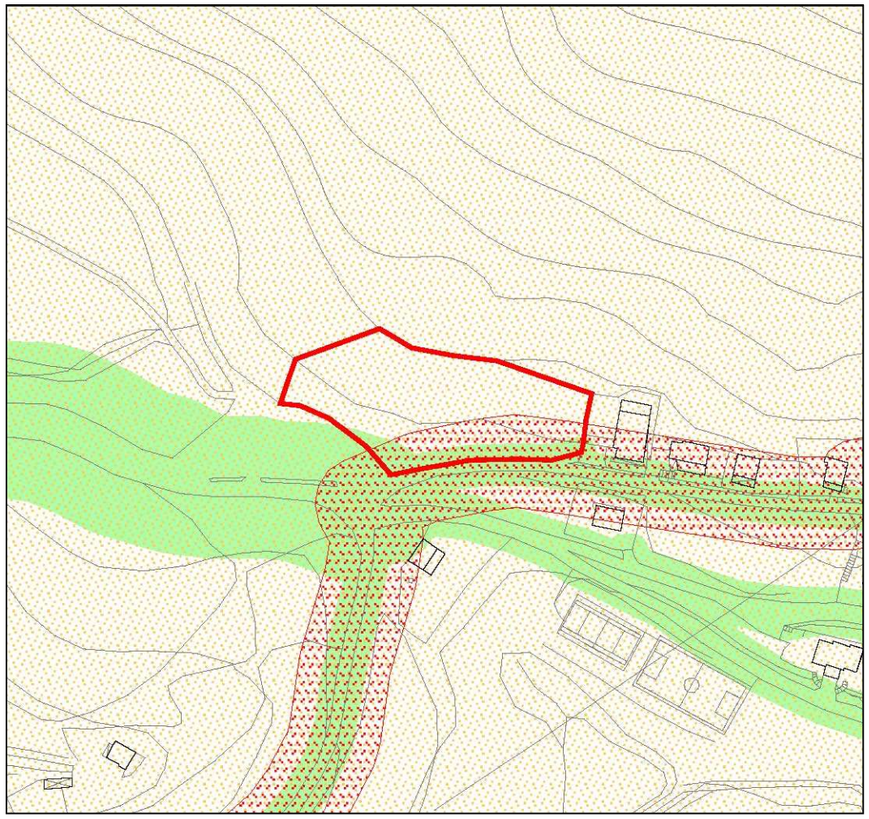
Ambito di Trasformazione n. 6

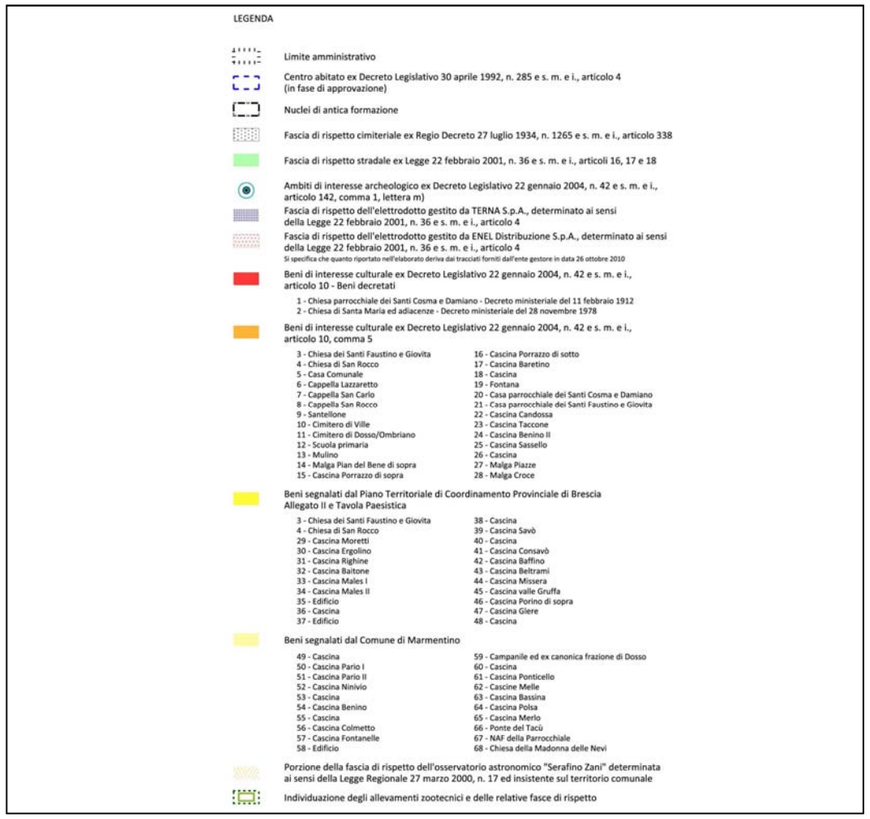




VINCOLI AMBIENTALI

Dall'esame degli elaborati grafici relativi ai vincoli ambientali, si evince che l'ambito in oggetto ricade all'interno del "vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.e i., articolo 1. Inoltre, la porzione di superficie dell'AdT 6 localizzata a sud-est, è interessata dagli ambiti classificati come "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.".





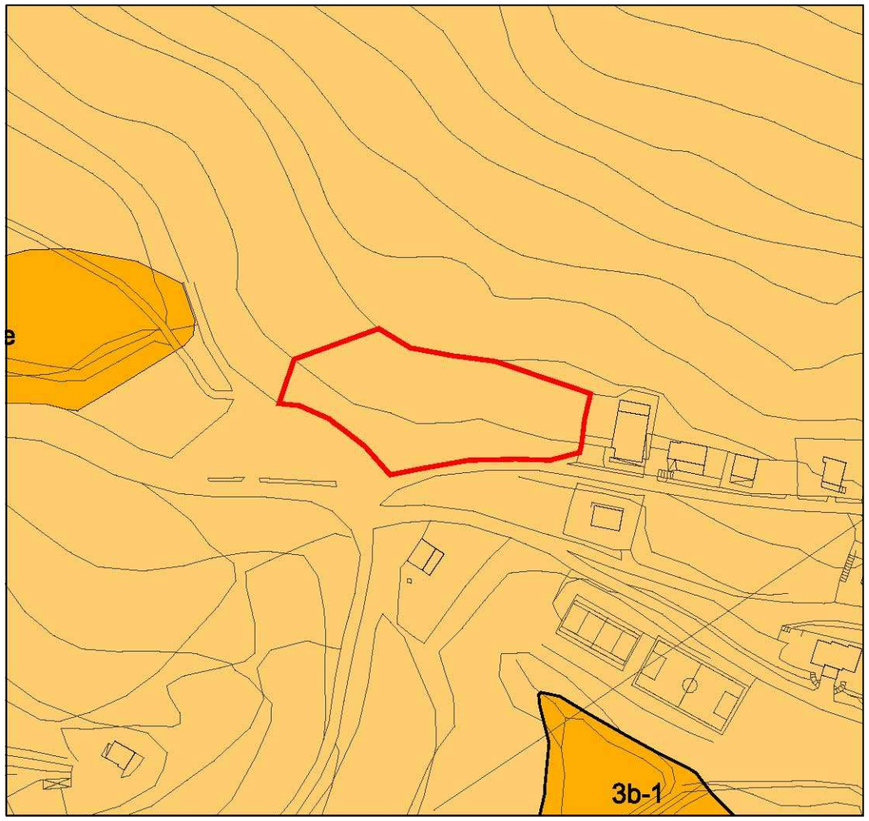
VINCOLI ANTROPICI

Dall'analisi dell'elaborato grafico relativo ai vincoli antropici si evidenzia che l'intero ambito ricade all'interno della "Porzione della fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani determinato ai sensi della Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 ed insistente sul territorio comunale".

La porzione dell'AdT 6 localizzata a sud, inoltre, è interessata, per una superficie ridotta di terreno, dalla "Fascia di rispetto dell'elettrodotto gestito da ENEL distribuzione S.p.a. determinato ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i. articolo 4" e dalla "fascia di rispetto stradale ex Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e s. m. e i., articoli 16, 17 e 18". Si specifica che, per quanto attiene ai tracciati dell'elettrodotto, quanto riportato sull'elaborato grafico deriva dalla documentazione fornita dall'ente gestore in data 26 ottobre 2010.

Ambito di Trasformazione n. 6

CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA



LEGENDA

Limite amministrativo

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

4a	Classe 4a	Aree di rispetto dei corsi d'acqua potenzialmente soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con trasporto in massa di materiale. Aree di salvaguardia ambientale da tutelare anche per consentire l'accessibilità necessaria per interventi di manutenzione e di difesa sui corsi d'acqua (RIM)
4b	Classe 4b	Aree di frana attiva, di scivolamento/colamento delle coperture superficiali
4c	Classe 4c	Aree a pericolosità da elevata a molto elevata per crolli di massi (zona di distacco e di accumulo). Falda di detrito attiva
4d	Classe 4d	Aree soggette a fenomeni carsici

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	Classe 3a	Aree allagate o allagabili con altezze idriche ridotte e trasporto di materiale ghiaioso e sabbioso tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture
3a-1	Classe 3a-1	Aree marginali di conoide parzialmente protetto
3b	Classe 3b	Aree interessate in passato da fenomeni di dissesto idrogeologico: movimenti franosi quiescenti
3b-1	Classe 3b-1	Aree con presenza di coperture superficiali aventi scadenti caratteristiche geotecniche
3c	Classe 3c	Aree a pericolosità media elevata per crolli
3d	Classe 3d	Aree acclivi o fortemente acclivi che non presentano evidenti fenomeni di dissesto. Aree di frana inattiva (stabilizzata)
3d-1	Classe 3d-1	Possibili fenomeni carsici
3e	Classe 3e	Aree interessate da consistenti rimaneggiamenti antropici

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2	Classe 2	Aree da debolmente acclivi a subpianeggianti (pendenza inferiore a 20°) con presenza di scarpate antropiche e/o irregolarità morfologiche. Ambiti aventi discrete caratteristiche geologiche e tecniche dei terreni. Aree di conoide inattivo o completamente protetto

Classe di fattibilità geologica: 3d - pendenze dei versanti

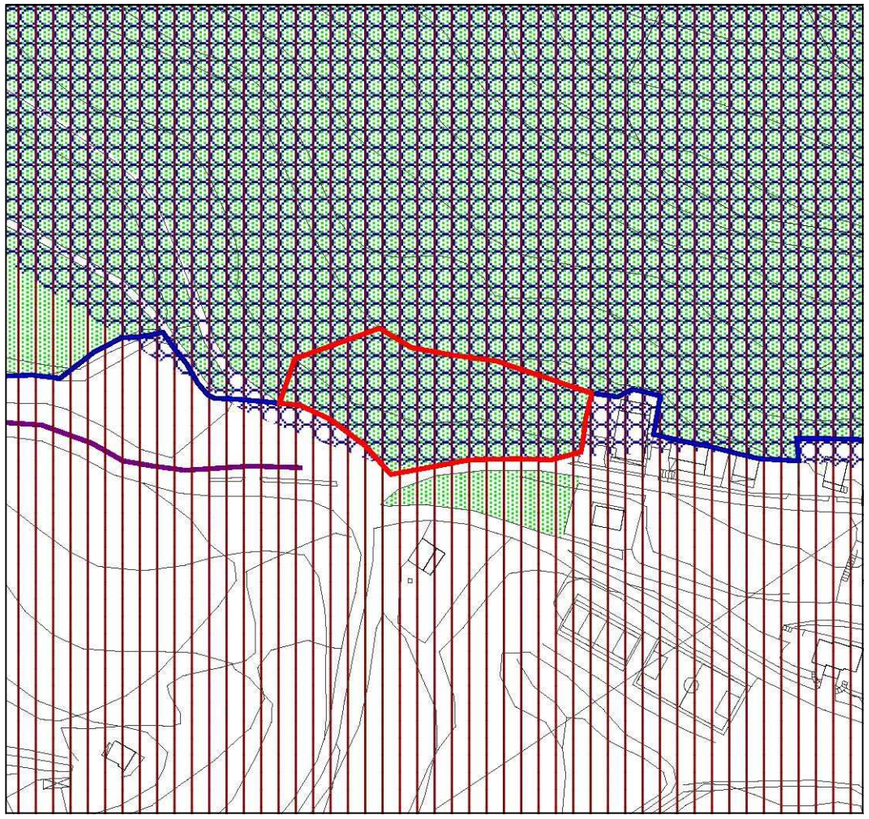
Aspetti geomorfologici: ambito di versante mediamente acclive. non sono presenti dinamiche di versante attive o quiescenti.

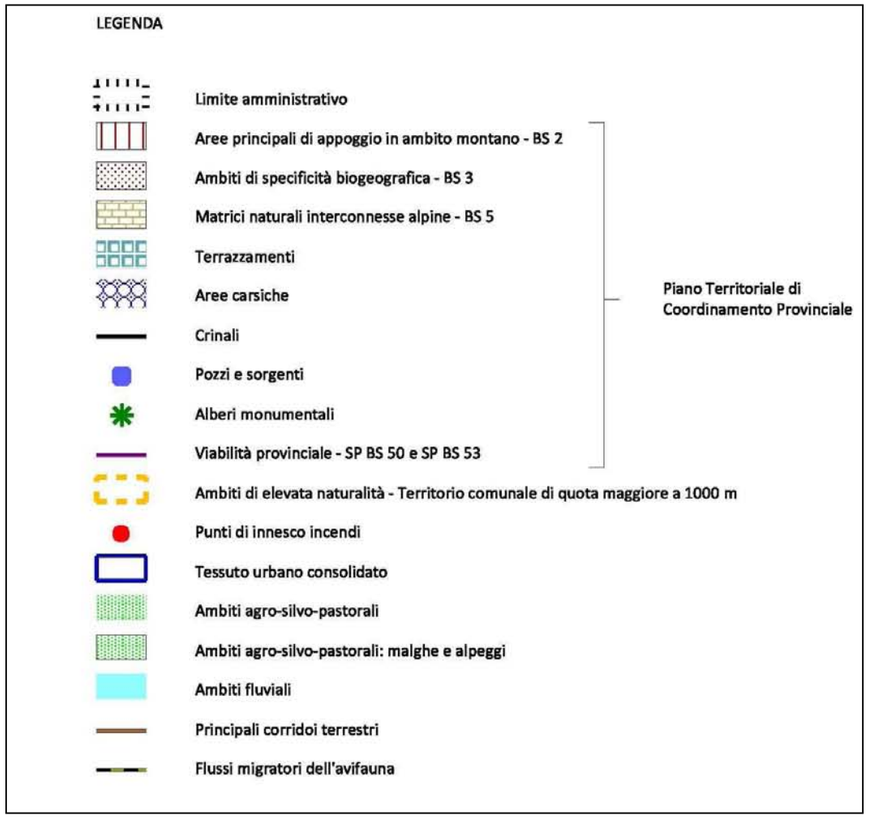
Aspetti idrologici ed idrogeologici: ambito non interessato da alcuna direttrice idrica. Permeabilità dei depositi da media ad elevata per porosità.

Aspetti geologici: coperture detritiche eluvio colluviali a prevalente tessitura granulare in matrice fine limosabbiosa. Da discrete a buone caratteristiche geotecniche dei terreni in termini di capacità portante delle fondazioni.

Sintesi: non vi sono particolari limitazioni alla destinazione d'uso.

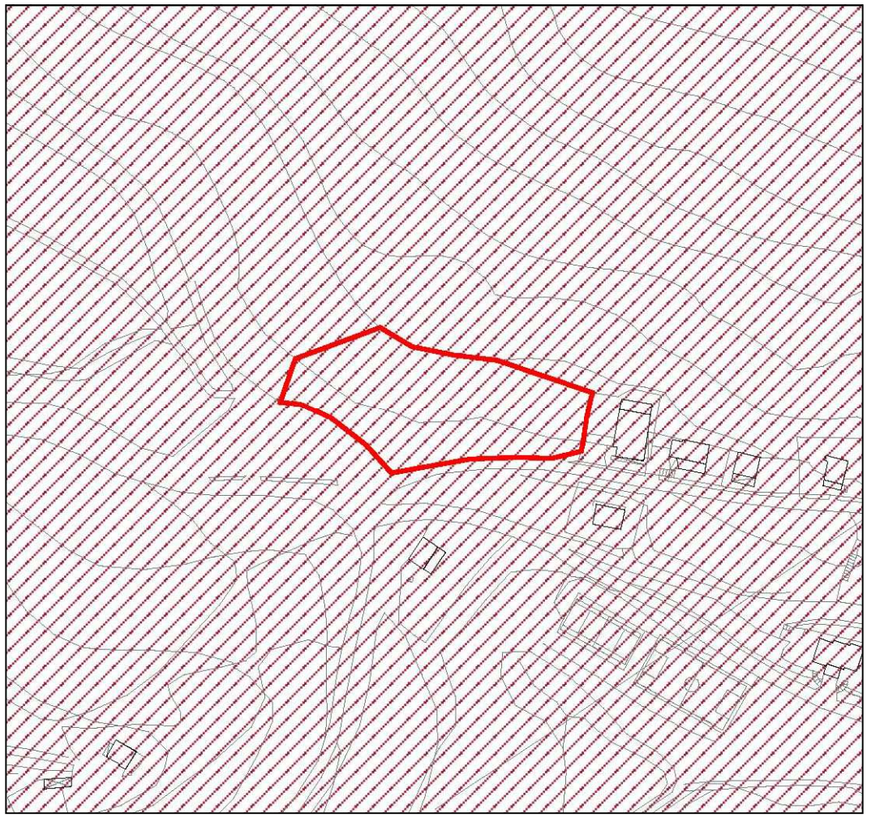
Ambito di Trasformazione n. 6

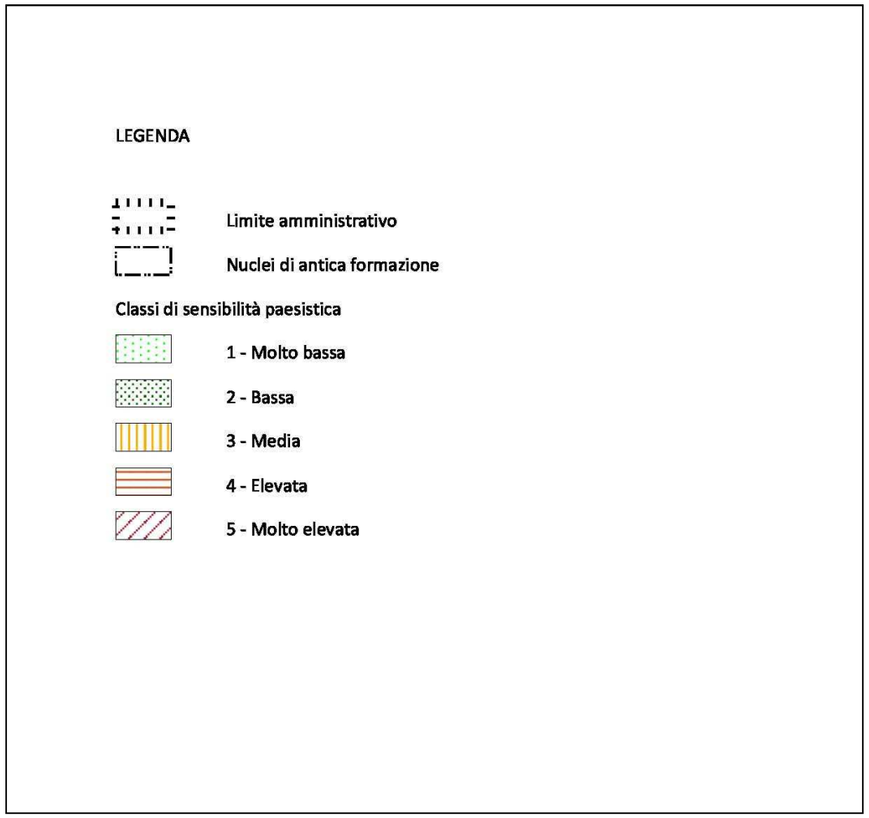




RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale classifica l'Ambito di Trasformazione 6 come "Aree principali di appoggio in ambito montano—BS 2", "Aree carsiche"e "Ambiti agro-silvo-pastorali". Tale ambito è caratterizzato inoltre dalla vicinanza con il tessuto urbano consolidato e con la viabilità provinciale.





SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito di Trasformazione risulta collocato in una vasta porzione territoriale classificata paesisticamente con una sensibilità "molto alta" (classe n. 5).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

6.1 PREVISIONI EDIFICATORIE

L'Ambito di Trasformazione intende proporre una zona per la realizzazione di una struttura alberghiera cercando di coniugare le previsioni insediative previgenti con la necessità di meglio definire e caratterizzare gli interventi in relazione alla orografia, alle limitazioni insistenti sulla zona, alle relazioni con il contesto, all'accessibilità ed alla movimentazione dei veicoli, alla conformazione delle proprietà immobiliari, ecc.

La proposta dell'ambito intende inoltre valorizzare le potenzialità turistiche della località Vaghezza con la realizzazione di una struttura per l'ospitalità che attualmente risulta completamente assente dal territorio comunale. Obiettivo strategico di tale proposta è il superamento definitivo del concetto di sfruttamento turistico ricettivo con la realizzazione di sole seconde case che, alla lunga, non consente certamente tale rilancio a livello locale e tanto meno con riferimento al comprensorio territoriale più ampio che è possibile ipotizzare attorno alla realtà comunale di Marmentino.

In relazione alla complessità delle valutazioni, sopra brevemente riassunte, si è ritenuto opportuno individuare all'interno del patrimonio immobiliare comunale un'area facilmente accessibile, dotata di adeguati servizi, prossima alle attrezzature sportive e ricreative della zona, collocata in posizione baricentrica rispetto alla località di Vaghezza ed in particolare allo sviluppo della rete sentieristica e ciclabile esistente e di progetto.

La realizzazione del nuovo comparto deve procedere di pari passo con l'estensione delle infrastrutture dei servizi, in stretta correlazione con le previste destinazioni, e ponendo particolare attenzione alla realizzazione di un adeguata accessibilità che non leda le attuali dotazioni di parcheggi pubblici esistenti.

Le previsioni insediative del PGT intendono sviluppare una insediamento ricettivo di qualità per il quale vengano affrontate e risolte le questioni di accessibilità, di armonizzazione con il contesto, in particolare con la porzione boscata, e di minimizzazione dell'impatto visivo tenuto conto che l'intervento previsto risulta percepibile percorrendo la viabilità comunale e la sentieristica, anche da distanze significative.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione di adeguate opere di mitigazione ed alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ed alla riqualificazione di quelli pubblici esistenti che dovranno restare facilmente fruibili e ben distribuiti; non si prevede la monetizzazione delle quote previste di spazi da destinare a parcheggi pubblici, diversamente dalle altre quote di cessioni, in considerazione della loro scarsità ed allo loro strategica necessità in relazione alla valorizzazione turistica della zona, come meglio evidenziato all'interno del Piano dei Servizi.

<u>Parametri urbanistici ed edificatori</u>

ST	Superficie Territoriale	2.993,71 mq circa
SC	Superficie coperta	35,00 %
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata di cui: 1.000,00 mq ricettiva-ristorativa e 200,00 mq di commerciale	1.200,00 mq
Ut	Indice di Utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq circa
H	Altezza Comunque nel rispetto dei paragrafi "Prescrizioni insediative" e "Mitigazioni e compensazioni"	9,50 m
Vp	Verde permeabile	35,00 %
Df	Distanze tra fabbricati	10,00 m, ovvero H/2 se H>10,00 m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	5,00 m
Ds	Distanze dalla VASP "Pario"	7,50 m

Funzioni insediative

All'interno dell'Ambito di Trasformazione non tutte le funzioni insediative sono possibili.

Non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite; non sono possibili in particolare le residenze, le attività agricole di allevamento, le attività artigianali ed industriali, le medie e grandi strutture di vendita, nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso ricettiva ristorativa e commerciale e a quelle ad esse complementari.

Obiettivi prescrittivi

L'Ambito di Trasformazione deve prevedere un sistema insediativo al cui interno siano prescrittivamente rispettati i seguenti obiettivi minimi:

- adeguata accessibilità che affronti, attraverso una attenta progettazione di dettaglio, la realizzazione di un sistema viabilistico che garantisca elevati livelli di sicurezza e non preveda eccessive pendenze, sia nei tratti pubblici che in quelli privati, rispettando il limite massimo del 20,00%;
- adeguato sistema di connessioni pedonali arricchito da congruenti sistemazioni a verde di arredo, che devono comprendere anche elementi di arredo urbano secondo le indicazioni fornite dall'UT comunale sulla base della programmazione generale effettuata in tale settore;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici di rotazione facilmente fruibili (non solamente da parte degli clienti della struttura ricettiva, ma anche da parte della popolazione della zona e, più in generale, dei visitatori della località Vaghezza). Le aree destinate ai posti auto devono essere localizzate preferibilmente in continuità con gli spazi per la sosta attualmente esistenti, proprio in considerazione della loro vicinanza con la viabilità pubblica. La visione diretta dei mezzi deve essere limitata attraverso interventi di piantumazione che permettano un adeguato ombreggiamento estivo (tenendo conto delle ombre portate nel corso della giornata) costituiscano opere di verde d'arredo e svolgano funzione di mitigazione dell'impatto dell'intervento edilizio ed urbanizzativo. Le alberature devono essere realizzate esclusivamente con essenze autoctone e caducifoglie. La quota di cessioni e opere urbanizzative relativa ai parcheggi pubblici non può essere oggetto di monetizzazione;
- adeguata infrastrutturazione, con particolare riferimento al collegamento del comparto a tutte le reti tecnologiche necessarie ed opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili; tale attività non può essere riservata alla fase realizzativa delle previsioni insediative, ma deve essere valutata, con tutti gli enti ed i soggetti gestori dei servizi pubblici e privati che si rendono necessari, preliminarmente alla presentazione del piano attuativo. Il piano attuativo deve contenere prescrittivamente gli esiti dei sopralluoghi e delle verifiche preliminari effettuate da tali enti e soggetti gestori per poter valutare eventuali impatti, costi e necessità per consentire gli allacci e la fruizione dei servizi ai nuovi abitanti del comparto;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da una quota di imposta e da una immagine architettonica tali da minimizzare, quanto più possibile, il loro impatto visivo con particolare attenzione per coloro che utilizzano la viabilità comunale e le percorrenze pubbliche; contestualmente la tipologia architettonica e la logica insediativa devono garantire il rispetto della permeabilità visiva verso il contesto paesaggistico di sfondo;
- i nuovi fabbricati devono essere caratterizzati da materiali e da tipologie costruttive tali da garantire la maggiore eco sostenibilità dell'intervento; si deve impiegare prevalentemente materiale reperibile in sito o nelle zone contermini, favorire l'impiego di prodotti riciclabili (con preferenza per quelli già riciclati), garantire elevati livelli di efficienza energetica ed acustica nonché sfruttare fonti energetiche rinnovabili ed alternative.

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La determinazione della dotazione globale minima di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene effettuata ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. ed i., nonché delle indicazioni derivate dalla analisi delle dotazioni pro capite, come segnalate all'interno del Piano dei Servizi.

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata di cui: 1.000,00 mq ricettiva-ristorativa e 200,00 mq di commerciale	1.200,00 mq
Per la quota ricettiva-ristorativa:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	500,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	500,00 mq
Per la quota commerciale:		
SupP	Superficie a Parcheggio = 50% slp	100,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro = 50% slp	100,00 mq
Complessivamente:		
SupP	Superficie a Parcheggio	600,00 mq
SupV	Superficie a Verde attrezzato e altro	600,00 mq

Per l'esatta determinazione delle superfici minime da destinarsi ad *attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* si rimanda alle indicazioni di dettaglio fornite dalle NTGT e dal Piano dei Servizi in relazione a ciascuna specifica destinazione d'uso ammissibile e prevista dal piano attuativo.

E' obbligatorio provvedere alla progettazione e realizzazione di adeguati sistemi di accesso, distribuzione e parcamento degli autoveicoli (accessi, viabilità, parcheggi, spazi di manovra, ecc.), di sufficienti infrastrutture per una mobilità ciclo-pedonale in sicurezza (corsie riservate, marciapiedi, rampe, connessioni, ecc.) e di appropriati ed organizzati spazi di verde pubblico (verde attrezzato, verde di arredo, verde di connessione, ecc.).

E' altresì obbligatorio l'estendimento, il potenziamento, la trasformazione o la creazione di tutti i servizi a rete e delle dotazioni impiantistiche necessari ai nuovi fabbricati e alla collettività che si insedierà nell'Ambito di Trasformazione. In considerazione della delicatezza paesistica e ambientale della località Vaghezza, si prescrive che, contestualmente alla realizzazione delle previsioni insediative, si deve valutare con estrema attenzione le modalità di raccolta, collettamento e dispersione delle acque meteoriche e si deve creare un sistema locale di trattamento delle acque reflue.

Le scelte localizzative di dettaglio delle aree oggetto di urbanizzazione e cessione devono essere effettuata in base alle indicazioni fornite dall'UT comunale nel momento in cui si attua la previsione insediativa, al fine di tener conto delle effettive esigenze esistenti in quel preciso momento.

Per implementare le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione deve provvedere ad integrare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di infrastrutturazione urbanizzativa (come verranno puntualmente individuate negli elaborati del piano attuativo) attraverso la realizzazione di ulteriori opere ed interventi compensativi per un importo massimo pari al 20,00% dell'ammontare complessivo del contributo di costruzione, comprensivo di contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazioni primaria e secondaria. Il valore di riferimento, per il calcolo della quota percentuale sopra richiamata, non deve tenere conto di eventuali scomputi per realizzazioni dirette di opere urbanizzative. Nell'ipotesi in cui la realizzazione diretta della quota aggiuntiva di opere ed interventi compensativi non possa essere effettuata dall'operatore, in sede di convenzionamento dell'intervento, sulla

base delle disposizioni normative vigenti, si deve procedere a definire se vi debba essere una corresponsione economica diretta a favore dell'amministrazione comunale ovvero se il soggetto attuatore, divenendo stazione appaltante, debba procedere all'affidamento a terzi. La scelta delle opere e degli interventi compensativi deve essere effettuata nella fase attuativa di ciascun previsto intervento.

Tenuto conto della prescrittività di quanto sopra indicato relativamente alla accessibilità, alla viabilità, ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclo pedonali, al verde pubblico, ecc. è comunque ammessa, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la parziale monetizzazione delle cessioni urbanistiche convenzionali ad eccezione di quelle destinate ai parcheggi pubblici, che devono essere necessariamente reperite.

6.2 PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

All'interno dell'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione ricettiva-ristorativa, al cui intero potrà trovare collocazione anche un modesto spazio di natura commerciale. La tipologia più adatta appare quella dell'edificio in linea che si sviluppa però con piani gradonati adattandosi all'andamento orografico del terreno. L'edificio può svilupparsi su tre piani fuori terra, il cui terzo deve essere necessariamente mansardato. Al piano terra, probabilmente, almeno parzialmente, seminterrato, sono collocate tutte le funzioni accessorie: accoglienza, ristorazione, commercio, servizi, ecc. Ai piani primo e secondo, collocati in posizione arretrata rispetto a ciascun livello sottostante, trovano posto le camere per gli ospiti.

Tale impostazione tipo-morfologica consente la realizzazione di un intervento edilizio, certamente compatto, ma che si adagia quanto più possibile all'andamento naturale del pendio montano, che deve subire la minore alterazione possibile. Tale scelta tipologica consente la rottura del fronte compatto che si verrebbe a creare se l'edificio si sviluppasse su tre livelli perfettamente coincidenti tra loro, formando un'unica parte verticale. La gradonatura dell'edificio consente di sfruttare il solaio sottostante ciascun livello per realizzare terrazze e spazi collettivi all'aperto per i quali si deve prevedere la realizzazione, almeno parziale e prescrittivamente sul fronte principale (lato sud dell'ambito), di un tetto giardino che deve essere arricchito con adeguata piantumazione.

L'edificio deve essere realizzato tenendo conto di una quota di imposta pari a quella del blocco dei servizi esistenti in fregio alla viabilità comunale di accesso alla località Vaghezza.

E' vietata la costruzione di scale esterne aperte di qualsiasi natura e tipo ed inoltre gli interventi edilizi devono prevedere esclusivamente, per il primo e secondo solaio edificati fuori terra, coperture piane con formazione di parziali giardini pensili, secondo quanto disposto dal paragrafo *Compensazioni ambientali*.

Le facciate esterne degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori tenui e finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. La scelta dei colori viene effettuata da parte di funzionari dell'UT comunale sulla base di campionature predisposte direttamente sulle facciate. Finiture diverse (rivestimenti in pietra, in legno, in mattoni, ecc.) sono ammesse solamente se limitate a specifiche, intere e compatte porzioni degli edifici che possono risultare prevalenti sulla superficie complessiva delle facciate.

Parapetti e ringhiere devono essere realizzati in ferro a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati dalla tradizione costruttiva locale; il riferimento principale deve essere quello di analoghe strutture rinvenibili nei NAF del comune.

E' consentita la realizzazione di piscine, ad esclusivo uso privato, che può avvenire solamente nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Non è consentita la realizzazione di accessori (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall'edificio principale.

E' vietato il deposito anche temporaneo di merci e/o materiale di qualsiasi natura nelle aree pertinenziali alle costruzioni, siano esse condominiali o in uso esclusivo.

6.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Le alberature esistenti devono essere adeguatamente rappresentate con indicazione puntuale sulla posizione, sull'essenza e sulla dimensione e, di norma, devono essere conservate. Nel caso di incompatibilità con il progetto edilizio si deve prevedere, qualora possibile, la loro ricollocazione all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel piano attuativo deve essere prevista una attenta progettazione del verde volta, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici. Particolare attenzione deve essere prestata anche alla realizzazione di opportune opere di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale.

La realizzazione dei fabbricati è subordinata alla messa in atto di adeguate misure di mitigazione ambientale nei confronti della viabilità comunale al fine di limitare, quanto più possibile, gli effetti indesiderati derivanti dal traffico veicolare nei confronti del nuovo insediamento (in particolare polveri e rumore).

Si raccomanda di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche, che, se non convogliate all'interno del sistema fognario, devono comunque essere recapitate in sistemi di raccolta e dispersione che ne consentano il riuso a fini non alimentari con significativi risparmi nei consumi di acqua potabile.

Si richiamano le considerazioni espresse dal geologo nell'apposita sezione della presente scheda dell'Ambito di Trasformazione e si prescrive il rigoroso rispetto di ogni eventuale prescrizione ivi contenuta; si raccomanda comunque una attenta un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive.

Risultano altresì vincolanti e prescrittive le considerazioni eventualmente contenute nelle sezioni della presente scheda riferite all'analisi dei vincoli presenti, alle classi di sensibilità paesistica e alla Rete Ecologica Comunale.

6.4 SPECIFICHE AGRONOMICHE

Tipo	AT previgente
Superficie	2.993 mq
Classe di capacità d'uso del suolo	VIIes
Uso del suolo	Bosco
Valore agricolo	moderato
Presenza di aziende che diversificano la produzione, aziende di trasformazione, ecc.	No
Interazione con opere di bonifica, sistemi irrigui, viabilità poderale	No
Colture di pregio	No
Bosco	Sì
Vincoli	
Note	