

COMUNE DI COLERE (Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE ATTUATIVE

INDICE

TITOLO I

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto e finalità del Documento di Piano

Art.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Documento di Piano

Art.3 – Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati

Art.4 - Operatività ed attuazione del Documento di Piano

Art.5 – Deroghe

Art.5bis – Valutazione ambientale dei progetti

TITOLO II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CAPITOLO I – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art.6 – denominazione e individuazione

Art.7 - contenuto dei Piani attuativi

Art.8 - Fondi inedificati alla scadenza di un Piano attuativo

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ZONE RESIDENZIALI

Art.9 – AT1, AT2, AT3: Zone PA4, PA5, PA6 - residenziali di nuovo impianto (C1)

Art.10 – AT4: Zona PA7 - residenziale di nuovo impianto (C2)

Art.11 - AT10: Zona PR1 - recupero di insediamenti esistenti in zona A

CAPITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ZONE DI INTERESSE TURISTICO

Art.12 – AT5: Zona PA1 - residenze turistiche alla Carbonera

Art.13 – AT6, AT7: Zone PA8 e PA9 - residenze turistiche alla Cantoniera della Presolana

Art.14 – AT8: Zona PA2 - attrezzature per la ricezione turistica alla Carbonera

Art.15 – AT9: Zona PA3 - stazione di risalita Carbonera – Malga Polzone e relativi servizi

Art.16 – AT11: PR2 - Piano di Recupero dell’Hotel Franceschetti

Art.17 – AT12, AT13: Zone AS1 E AS2 - aree sciabili

Art.18 – AT14: Zona ITA1 e ITA2 - area di interesse turistico-ambientale alla Cantoniera

TITOLO III - AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI SPECIFICHE E QUANTIFICAZIONI PER LE ZONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Art.19 - denominazione e individuazione

Art.20 – AT21: zona destinata all’impianto di depurazione delle acque fognarie della valle di Scalve.

TITOLO I

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto e finalità del Documento di Piano

Il Documento di Piano, parte del Piano di Governo del Territorio atto a definire il quadro generale dell'assetto futuro del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi. In particolare il Piano fissa:

1. L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
3. La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle zone territoriali omogenee;
4. Le specifiche norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

Il Documento di Piano agisce attraverso norme tecniche esplicitate da prescrizioni grafiche e descrittive aventi efficacia verso chiunque sull'intero territorio comunale:

Art.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Documento di Piano

Elaborato 1 - Relazione illustrativa

Elaborato 2 - Norme tecniche di attuazione

Elaborati grafici:

Tav.0a – elementi di partecipazione al PGT (porzione nord)	scala 1:5.000
Tav.0b – elementi di partecipazione al PGT (porzione sud)	scala 1:5.000
Tav.1 – inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tav2a - azzonamento di Piano (porzione nord)	scala 1:2.000
Tav2b - azzonamento di Piano (porzione sud)	scala 1:2.000
TavE1 – ambiti di trasformazione e previsioni di Piano (porzione nord)	scala 1:2.000
TavE2 – ambiti di trasformazione e previsioni di Piano (porzione sud)	scala 1:2.000

Gli elementi prescrittivi sono i seguenti:

Elaborato 2 - Norme tecniche di attuazione

Tav2a - azzonamento di Piano (porzione nord)	scala 1:2000
Tav2b - azzonamento di Piano (porzione sud)	scala 1:2000

Tavola C dell'Atlante denominata "Componente paesaggistica del PGT"

Elaborato 1 - Relazione illustrativa - capitolo 3.6 "I caratteri del paesaggio. La sensibilità paesaggistica dei luoghi"

Art.3 – Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati

Le campiture e i segni grafici convenzionali riportati sulle aree della planimetria di azzonamento del Documento di Piano indicano le prescrizioni d'intervento e possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli o sigle.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le norme tecniche, prevalgono queste ultime; in caso di contrasto tra elaborati grafici prevalgono quelli di maggiore dettaglio.

Art.4 - Operatività ed attuazione del Documento di Piano

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore a tempo indeterminato.

Il Documento di Piano opera mediante i seguenti strumenti:

- Norme tecniche d'attuazione contenenti prescrizioni specifiche per le aree di trasformazione a varia destinazione d'uso;
- Planimetria di azzonamento del territorio comunale;

L'attuazione del Documento di Piano avviene mediante:

- Piani urbanistici attuativi, specificati in Piani Attuativi (PA), Piani di Recupero (PR) o Programmi Integrati d'Intervento (PII) localizzati sulla planimetria di azzonamento;
- Convenzioni o Atti d'obbligo.

Art.5 - Deroghe

Le prescrizioni di Documento di Piano non ammettono deroghe se non per opere pubbliche o di interesse pubblico nelle forme indicate dalle leggi vigenti.

Art.5bis – Valutazione ambientale dei progetti

Per la valutazione ambientale dei progetti, nei casi previsti dalla normativa vigente, sono prescrittive le valutazioni di sensibilità contenute nella tavola C dell'Atlante "Componente paesaggistica del PGT" e nel capitolo 3.6 della Relazione illustrativa del Documento di Piano, in particolare negli ultimi due paragrafi del

capitolo, intitolati rispettivamente “La sensibilità delle unità ambientali e di paesaggio” e “Indicazioni per la progettazione”.

TITOLO II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CAPITOLO I – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art.6 – denominazione e individuazione

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati con la sigla AT seguita da un numero d'ordine a cui corrisponde il relativo Piano urbanistico attuativo individuato con la sigla PA, PR, AS, ITA, seguita da un numero che individua l'operazione urbanistica sulla planimetria d'azonamento del Documento di Piano.

Essi vengono di seguito elencati:

- AT1 - PA4: zona per nuovi insediamenti a destinazione residenziale
- AT2 - PA5: zona per nuovi insediamenti a destinazione residenziale
- AT3 - PA6: zona per nuovi insediamenti a destinazione residenziale
- AT4 - PA7: zona per nuovi insediamenti a destinazione residenziale
- AT5 - PA1: zona per nuovi insediamenti a destinazione turistico-residenziale
- AT6 - PA8: zona per nuovi insediamenti a destinazione turistico-residenziale
- AT7 - PA9: zona per nuovi insediamenti a destinazione turistico-residenziale
- AT8 - PA2: zona per attrezzature di ricezione turistica
- AT9 - PA3: zona per attrezzature dell'impianto di risalita e dei relativi servizi
- AT10 - PR1: zona di recupero di insediamenti esistenti in zona A
- AT11 - PR2: zona di recupero di insediamento alberghiero esistente
- AT12 - AS1: zona per lo sci alpino (esistente)
- AT13 - AS2: zona per lo sci di fondo e per attrezzature di tempo libero estivo
- AT14 – ITA1-ITA2: zona ambientale di interesse turistico

I piani attuativi suddetti possono essere combinati in operazioni più complesse di urbanistica contrattata da sottoporre ad un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005; in particolare si ritiene che possa essere utilizzato lo strumento del PII nell'organizzazione dei seguenti Piani attuativi:

- PA1 e PA2 per l'interdipendenza delle strutture in essi previste;
- PA8, PA9, PR2, ITA1 e ITA2 tutti oggetto di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati a interventi nelle suddette zone a fronte della realizzazione a titolo gratuito di un tratto di strada prevista dal Piano dei Servizi.

Art.7 - contenuto dei Piani attuativi

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia i Piani attuativi possono:

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico od ambientale o storico, secondo la necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati in esso ricompresi, purchè ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal Documento di Piano;
- precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione di aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal Piano dei Servizi del PGT oppure mutare la destinazione d'uso specifica programmaticamente prevista per esse dal Piano stesso stesso in relazione a mutate esigenze della collettività;
- porre ulteriori vincoli necessari al conseguimento di finalità di pubblico interesse.

In tutti i Piani attuativi sono obbligatorie fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie previste, sia per l'attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia per la loro localizzazione, sia per la cessione delle aree per standard e/o per la loro monetizzazione, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la corresponsione degli oneri relativi.

Nelle zone a destinazione residenziale C1 e C2 la concreta utilizzazione a scopo edificatorio delle superfici comprese in PA è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal Documento di Piano indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di Piano Attuativo.

In tutte le zone edificabili soggette a Piano Attuativo, i nuovi fabbricati devono essere preferibilmente realizzati al di fuori delle aree individuate dentro il perimetro del Piano attuativo come “zona E2 – bosco PIF”; dette aree saranno soprattutto destinate ad attrezzature compatibili con la non trasformabilità della zona come ad esempio: percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta pedonale, strade di servizio interne al PA, aree a standard, ecc.

Dal Documento di Piano sono fatti salvi i Piani attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dall'art.8 delle norme attuative del Documento stesso.

Art.8 - Fondi ineditati alla scadenza di un Piano Attuativo

Allo scadere della validità di ciascuno dei Piano Attuativo, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la seguente disciplina:

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e comunque nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano Attuativo;
- per i lotti ineditati, essi assumono la destinazione a zona di completamento (zona B) in cui è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con la stessa volumetria già prevista dal Piano Attuativo per il lotto e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.

Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervento attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo con gli stessi indici di quello previgente.

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ZONE RESIDENZIALI

Art.9 – AT1, AT2, AT3: Zone PA4, PA5, PA6 - residenziali di nuovo impianto (C1)

Le aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata, che dovrà comprendere, oltre all'operazione residenziale, anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, parcheggi, ecc..) eventualmente previste dal Piano dei Servizi.

I Piani attuativi dovranno tener conto che l'edificabilità complessiva ottenuta, comprese le relative operazioni complementari previste dal PGT, va suddivisa in misura proporzionale alle proprietà interessate dal Piano attuativo.

Gli indici edilizi sono i seguenti:

Rc	30%
It	1,30 mc/mq
H	m. 9,50

Fermo restando l'obbligo di localizzazione e cessione della quota minima per parcheggi a standard di 3 mq/ab come previsto dall'art.11 delle NTA del Piano dei Servizi, il Comune potrà consentire la parziale o la totale monetizzazione delle rimanenti aree a standard (15 mq/ab).

Sono fatti salvi i PA Piani attuativi approvati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dalle presenti norme all'art.8.

Art.10 – AT4: Zona PA7 - residenziale di nuovo impianto (C2)

Le aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata, che dovrà comprendere, oltre all'operazione residenziale, anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, parcheggi, ecc..) eventualmente previste dal Piano dei Servizi.

I Piani attuativi dovranno tener conto che l'edificabilità complessiva ottenuta, comprese le relative operazioni complementari previste dal PGT, va suddivisa in misura proporzionale alle proprietà interessate dal Piano attuativo.

Gli indici edilizi sono i seguenti:

Rc	30%
It	0,80 mc/mq
H	m.9,50

Fermo restando l'obbligo di localizzazione e cessione della quota minima per parcheggi a standard di 3 mq/ab come previsto dall'art.11 delle NTA del Piano dei Servizi, il Comune potrà consentire la parziale o la totale monetizzazione delle rimanenti aree a standard (15 mq/ab).

Sono fatti salvi i Piani attuativi approvati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dalle presenti norme all'art.8.

Art.11 - AT10: Zona PR1 - recupero di insediamenti esistenti in zona A

La planimetria d'azonamento del Documento di Piano e del Piano delle Regole individua il perimetro di una zona compresa nella zona A2 da sottoporre a un Piano urbanistico attuativo definito Piano di Recupero finalizzato al miglioramento della situazione ambientale dell'area caratterizzati dalla presenza disordinata di manufatti costituenti superfetazioni e in contrasto con l'ambiente.

Gli indici edilizi sono i seguenti:

volumetria edificabile esistente + 15%

H m. 7,50

Gli interventi ammessi consistono dunque nella demolizione, spostamento e/o accorpamento dei manufatti stessi in un nuovo volume, anche a destinazione residenziale, aumentato del 15% rispetto a quello preesistente demolito, sempre che si tratti di volumetrie autorizzate o condonate o comunque giuridicamente esistenti.

Lo stesso volume maggiorato potrà essere utilizzato per ampliamenti e sopralzi nell'altezza massima di m.10, di edifici compresi nella zona A2 che siano definiti come "edifici privi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale" e "edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale"

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione, se non riutilizzate per la ricostruzione, devono essere sistemate adeguatamente.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del preesistente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Gli interventi descritti sono estesi a eventuali edifici in contrasto ambientale, fatiscenti e dall'aspetto precario, non individuati in azionamento ma che risultino esistenti per vetustà o in quanto autorizzati o condonati.

CAPITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ZONE DI INTERESSE TURISTICO

Art.12 – AT5: Zona PA1 - residenze turistiche alla Carbonera

Gli interventi sono soggetti alla formazione di Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona PA1 perimetrata dal Documento di Piano.

Poiché la suddetta perimetrazione grafica di PGT non è esattamente sovrapponibile alla perimetrazione catastale dell'area compresa in zona PA1, vengono di seguito elencati i numeri di mappale delle aree ivi comprese: 995, 996, 993, 1836, 2296, 3390, 1832, 1842, 2023, 3942, 3943, 3437, 3438, 1595, 835, 836, 1596, 1805, 1385, 1386, 1833, 3434, 4401, 1797, 1795, 1794, 3035, 3447, 3446, 1802, 1848, 1852, 3453, 3452.

In tale zona il PGT si attua esclusivamente mediante un Piano attuativo, il cui obiettivo fondamentale dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica del complesso edilizio previsto secondo la volumetria predefinita, di seguito indicata, e il suo valido inserimento nell'ambiente circostante.

Il Piano attuativo dovrà assicurare il mantenimento di soluzioni di continuità nell'edificazione, in corrispondenza di visuali che si aprono verso monte e verso valle, di corridoi di interesse ecologico e il mantenimento della rete della percorribilità pedonale, che sostiene diverse forme di fruizione ambientale.

La zona è destinata ad accogliere insediamenti edilizi per la ricezione turistica connessa alla pratica dello sci e delle attività sportive - ricreative di montagna; vi sono ammesse strutture residenziali, alberghiere e servizi connessi costituenti complessi edilizi uniformi compatti.

Le restanti aree del comparto interessato dall'intervento complessivo sono destinate a verde privato alberato; in esse sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti e le attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

All'interno della zona è obbligatoria:

- la realizzazione a carico dell'operatore privato della strada pubblica, ripercorrente la "strada vecchia per Magnone", individuata sulla planimetria d'azionamento del Documento di Piano in prosecuzione della strada compresa le zone PA2 e PA3 contermini, su area messa a disposizione dal Comune, la cui realizzazione sarà a carico dello stesso operatore privato.
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune della strada di raccordo tra la circonvallazione prevista e via Piantoni.

Gli indici ammessi sono:

destinazione residenziale comprese attrezzature connesse:

V mc. 38.000

H m. 9,50

Il PA1 potrà essere coordinato al PA2, in relazione alla interdipendenza delle funzioni e attrezzature in essi prevista dal Documento di Piano, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005 o altro strumento di coordinamento.

Art.13 – AT6, AT7: Zone PA8 e PA9 - residenze turistiche alla Cantoniera della Presolana

Gli interventi sono soggetti alla formazione di un unico Piano attuativo preventivo o a un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005, esteso a ciascuno dei due comparti definiti PA8 e PA9 e comprendenti la zona PR2 di cui all'art.16 e le zone ITA1 e ITA2 di cui all'art.18, ambiti perimetrati sull'azionamento del Documento di Piano.

Obiettivo fondamentale del suddetto Piano attuativo unico dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica dei complessi edilizi previsti secondo le volumetrie predefinite, di seguito indicate per ciascuno dei due comparti, e il suo valido inserimento nell'ambiente circostante, unitamente al recupero dell'Hotel Franceschetti e alla realizzazione dell'area di interesse turistico-ambientale di cui agli articoli 16 e 18 successivi.

Il Piano attuativo dovrà assicurare il mantenimento di soluzioni di continuità nell'edificazione, in corrispondenza di visuali che si aprono verso monte e verso valle, di corridoi di interesse ecologico e il mantenimento della rete della percorribilità pedonale, che sostiene diverse forme di fruizione ambientale.

Le zone PA8 e PA9 sono destinate ad accogliere insediamenti edilizi per la ricezione turistica connesse alle attività sportive e ricreative di montagna, in estate e in inverno; vi sono ammesse strutture residenziali, alberghiere e servizi connessi costituenti complessi edilizi uniformi e compatti.

Le restanti aree dei comparti interessati dagli interventi complessivi sono destinate a verde privato alberato; in esse sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti e le attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

In virtù dell'atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati agli interventi in PA8, PA9, PR2 (v. art.16) e ITA1 e ITA2 (v. art.18) e, alla stipula della convenzione unica sarà realizzato e ceduto gratuitamente al Comune di Colere il tratto via Monte Ferrante-via Tortola della nuova strada di circonvallazione ad ovest dell'abitato di Colere, individuata sulla planimetria di azionamento del Piano dei Servizi.

Gli indici ammessi sono:

in PA8, destinazione residenziale e/o alberghiera, comprese attrezzature connesse:

V mc. 10.000

H m. 7,50

In PA9, la stessa destinazione:

V mc. 5.000

H m. 7,50

In virtù dell'operazione di recupero dell'Hotel Franceschetti in zona PR2 di cui all'art.13, vengono trasferiti in zona PA8 o PA9:

V mc. 3.000

H m. 7,50.

Art.14 – AT8: Zona PA2 - attrezzature per la ricezione turistica alla Carbonera

Gli interventi sono soggetti alla formazione di Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona PA2 perimetrata dal Documento di Piano.

Poiché la suddetta perimetrazione grafica di PGT non è esattamente sovrapponibile alla perimetrazione catastale dell'area compresa in zona PA2, vengono di seguito elencati i numeri di mappale delle aree ivi comprese: 3831, 3832, 3411, 2858, 3410, 3412, 1807, 3099, 1804, 1786, 1788, 2769, 1790, 1972, 924, 2975, 1785, 2597, 1787, 2768, 1789, 901.

In tale zona il PGT si attua esclusivamente mediante Piano attuativo, il cui obiettivo fondamentale dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica del complesso edilizio ed il suo valido inserimento nell'ambiente circostante.

La zona è destinata ad accogliere un insediamento edilizio per la ricezione turistica connessa alla pratica dello sci e delle attività sportive - ricreative di montagna; vi sono ammesse strutture alberghiere o residenze turistico alberghiere (RTA) e servizi connessi da realizzare in unico complesso edilizio la cui presenza rappresenti un valido inserimento nell'ambiente naturale e paesistico esistente.

Le restanti aree del comparto interessato dall'intervento sono destinate a parcheggio realizzato in pluripiano; la volumetria relativa all'edificazione del corpo di fabbrica del parcheggio fuori terra non è compresa nella volumetria alberghiera o residenziale turistico alberghiera assegnata.

I parcheggi coperti sono pertinenziali al PA1 e al PA2, mentre quelli localizzati sulla copertura del corpo di fabbrica pluripiano sono pubblici o ad uso pubblico a servizio del PA1 e PA2.

Gli indici ammessi sono:

V mc.15.000

di cui mc.10.000 destinati esclusivamente a struttura alberghiera e mc.5.000 destinati a struttura alberghiera o residenza turistico alberghiera (RTA)

H m.14,50

All'interno della zona è obbligatoria:

- la realizzazione a carico degli operatori privati e la cessione gratuita al Comune della strada e della sottostante area a fascia di rispetto lungo il torrente Rino, individuati sull'azionamento di Documento di Piano.

La localizzazione degli interventi dentro le aree d'inviluppo tracciate sulla planimetria di azionamento di Documento di Piano è indicativa in quanto sarà definita dal Piano attuativo, a esclusione del tracciato della

strada e la collocazione della fascia di rispetto che potranno subire solo lievi variazioni in sede di redazione del Piano attuativo e di progettazione.

Il PA2 potrà essere coordinato al PA1, in relazione alla interdipendenza delle funzioni e attrezzature in essi prevista dal Documento di Piano, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005 o altro strumento di coordinamento.

Art.15 – AT9: Zone PA3 - stazione di risalita Carbonera – Malga Polzone e relativi servizi

Gli interventi sono soggetti alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata dal Documento di Piano.

In tale area sono ammessi esclusivamente gli impianti, le attrezzature e i servizi per la stazione di partenza dell'impianto di risalita.

Vi sono ammesse le costruzioni necessarie all'impianto e alla stazione di risalita realizzate mediante ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione dell'esistente o nuova costruzione, secondo le quantità necessarie che dovranno essere definite in sede di redazione del Piano attuativo in cui saranno definite le caratteristiche tecniche e prestazionali dell'impianto funiviario.

Vi sono inoltre ammesse le nuove costruzioni destinate ai servizi per gli addetti e per gli utenti dell'impianto di risalita quali: deposito bagagli e oggetti, uffici degli impianti, sedi di scuole di sci e club sportivi, vendita e noleggio di attrezzature sportive, bar e ristorante, alloggi per addetti, il tutto secondo i seguenti indici:

Slp mq. 2.000

H m. 10,00

All'interno della zona sono obbligatori:

- la cessione, che avverrà a seguito della firma della convenzione e dietro richiesta del Comune, dell'area necessaria alla realizzazione della strada individuata in azzonamento di Piano dei Servizi;
- la realizzazione a spese degli operatori e a scomputo degli oneri di urbanizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, la cui gestione sarà oggetto di convenzione, localizzati in Piano interrato e in superficie.

La localizzazione degli interventi e la superficie delle porzioni a diversa destinazione dentro le aree d'inviluppo tracciate sulla planimetria di azzonamento del Documento di Piano sono indicative in quanto saranno definite dal Piano attuativo, a esclusione del tracciato della strada che potrà subire lievi variazioni in sede di redazione del Piano attuativo e di progettazione.

Art.16 – AT11: PR2 - Piano di Recupero dell'Hotel Franceschetti

Tale zona è destinata alla valorizzazione turistica del passo della Presolana unitamente agli interventi previsti nelle zone PA8 e PA9 di cui all'art.13, mediante interventi che prevedano il recupero dell'insediamento alberghiero storico e la loro integrazione ambientale.

E' ammessa la demolizione parziale dell'edificio esistente denominato Hotel Franceschetti, limitatamente ai due ultimi piani alti aggiunti successivamente alla sua originaria costruzione, trasferendo la volumetria corrispondente di mc.3.000 nelle zone limitrofe denominate PA8 e PA9, destinate a insediamenti turistico-residenziali come definiti all'art.13.

L'edificio dell'Hotel Franceschetti, dopo la sua riduzione in altezza, sarà obbligatoriamente destinato a strutture residenziali, alberghiere o residenze turistiche alberghiere (R.T.A.) con esclusione delle destinazioni per attività produttive con dotazione di area per parcheggio non inferiore al 50% della sua superficie lorda di pavimento mentre le aree scoperte di sua pertinenza saranno destinate a giardino alberato.

Il Piano attuativo PR2 dovrà essere coordinato ai Piani attuativi PA8, PA9, ITA1 e ITA2, tutti oggetto di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati a interventi nelle suddette zone a fronte della realizzazione a titolo gratuito di un tratto di strada prevista dal Piano dei Servizi, mediante la redazione di un unico Piano attuativo o un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005, come detto all'art.13.

Art.17 – AT12, AT13: Zone AS1 E AS2 - aree sciabili

Le aree sciabili, individuate con le sigle AS1 e AS2 sulla planimetria di azzonamento del Documento di Piano, sono vocate alla pratica sportiva dello sci, già in atto per quanto riguarda la zona AS1 (la cui delimitazione è avvenuta a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n.VII/20114 del 23.12.2004) e non ancora in atto per quanto riguarda l'area AS2 ad est del nucleo di Colere, adatta alla pratica dello sci di fondo e ad attività estive di tempo libero all'aperto.

In zona AS1 sono ammessi, oltre alle piste di discesa e agli impianti di risalita per lo sci con relativi servizi di supporto, le attrezzature ricettive connesse quali bar, posti di ristoro, rifugi, nei limiti massimi complessivi di mc.2.000 e altezza m.7,50, sottoponendo ogni intervento di trasformazione a valutazione d'incidenza se ricadente in area SIC.

In zona AS2 sono ammessi, oltre ai percorsi per lo sci di fondo e per le attività ginniche con relativi servizi di supporto, le attrezzature ricettive connesse quali bar e posti di ristoro, nei limiti massimi complessivi di nuovi

mq.600 di superficie lorda di pavimento (Slp) e altezza m.7,50; viene inoltre individuata dalla planimetria d'azonamento una superficie a parcheggio.

L'esatta localizzazione delle attrezzature sarà definita per ciascuna area da un Piano attuativo inteso come piano di coordinamento degli interventi previsti da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la ricostruzione di un mosaico paesaggistico alternato fra spazi aperti a prato e spazi chiusi boscati dove le strutture edilizie mantengano, per dimensioni e localizzazione, un rilievo subalterno e defilato rispetto alle visuali maggiormente sensibili e percepibili.

Art.18 – AT14: Zona ITA1 e ITA2 - area di interesse turistico-ambientale alla Cantoniera

Nella zona ITA1 è prescritto il mantenimento dello stato ambientale del luogo che potrà essere organizzato con strutture ricettive, di ristoro ed espositive atte a promuovere l'interesse turistico della Cantoniera della Presolana quale base di attestamento al massiccio della Presolana e porta d'ingresso alla Valle di Scalve.

Gli interventi ammissibili sono soggetti alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata dal Documento di Piano che convenzioni, tra l'altro, l'uso pubblico di parte delle strutture.

Il Piano attuativo ITA1 e ITA2, se non elaborato come Piano attuativo unico di cui al primo capoverso dell'art.13, potrà essere coordinato ai Piani attuativi PA8, PA9 e PR2, tutti oggetto di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati a interventi nelle suddette zone a fronte della realizzazione a titolo gratuito di un tratto di strada prevista dal Piano dei Servizi, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005.

Per l'esercizio delle funzioni suddette, l'edificio di origine agricola esistente potrà essere ampliato in virtù del trasferimento di volume dall'edificio individuato con la sigla ITA2, situato su un tornante della strada provinciale del Passo della Presolana tra Valle Sponda e Cantoniera, che dovrà essere demolito dopo la firma delle convenzioni del Piano attuativo unico o di un Programma Integrato d'intervento (comprendente ITA1-ITA2, PA8, PA9 e PR2).

L'intervento edilizio dovrà garantire la conservazione del carattere originario dell'edificio, escludendo alterazioni estranianti dell'aspetto esteriore e prescrivendo l'uso di materiali esistenti da impiegarsi nelle forme tipiche dell'architettura alpina della zona.

E' ammessa l'edificazione di volumi produttivi agricoli per ricovero animali e attrezzi aventi la superficie lorda di pavimento massima di mq.200 e altezza massima di m.4,50, aventi le stesse caratteristiche estetiche sopradette.

L'area scoperta ammette interventi per la creazione di percorsi pedonali e carrali di accesso all'edificio, di parcheggi, di piccole strutture di arredo e di servizio (piccoli padiglioni, bacheche ed edicole, spazi di gioco all'aperto).

TITOLO III - AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI SPECIFICHE E QUANTIFICAZIONI PER LE ZONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Art.19 - denominazione e individuazione

Gli Ambiti di Trasformazione non soggetti a Piano urbanistico attuativo sono individuati con la sigla AT seguita da un numero d'ordine a cui corrisponde la relativa operazione individuata con la sigla P, Pb, VP, seguita da un numero che individua l'operazione sulla tavola di azzonamento, le cui caratteristiche sono prescritte nel Piano dei Servizi.

Essi vengono di seguito elencati:

- AT15 – P5: zona a parcheggio pubblico
- AT16 – P11: zona a parcheggio pubblico
- AT17 - Pb8: zona a parcheggio pubblico per autobus
- AT18 – P19: zona a parcheggio pubblico
- AT19 – VP1: zona a verde pubblico
- AT20 - strada pubblica
- AT21 – depuratore fognario

Art.20 – AT21: zona destinata all'impianto di depurazione delle acque fognarie della valle di Scalve.

La zona denominata AT21 è destinata alla realizzazione dell'impianto sovracomunale di depurazione delle acque reflue di Vall di Scalve. L'impianto dovrà essere realizzato determinando il minore impatto visuale da ogni lato mediante l'uso di materiali e tecniche costruttive adeguate e mediante quinte o masse arboree a scopo di mascheramento degli impianti e delle infrastrutture.

Per una distanza di m.100 dall'impianto di depurazione non è consentita l'edificazione in base ai disposti delle norme tecniche dell'allegato 4 alla delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del

4.2.77 e successive modificazioni e integrazioni, agli effetti dell'art.62 del D.L.152/99. Eventuali deroghe per ragioni motivate potranno essere consentite previo parere degli organi competenti di controllo igienico-sanitario e ambientale.