

Allegato 1.C:

Schede degli ambiti di trasformazione

INDICE

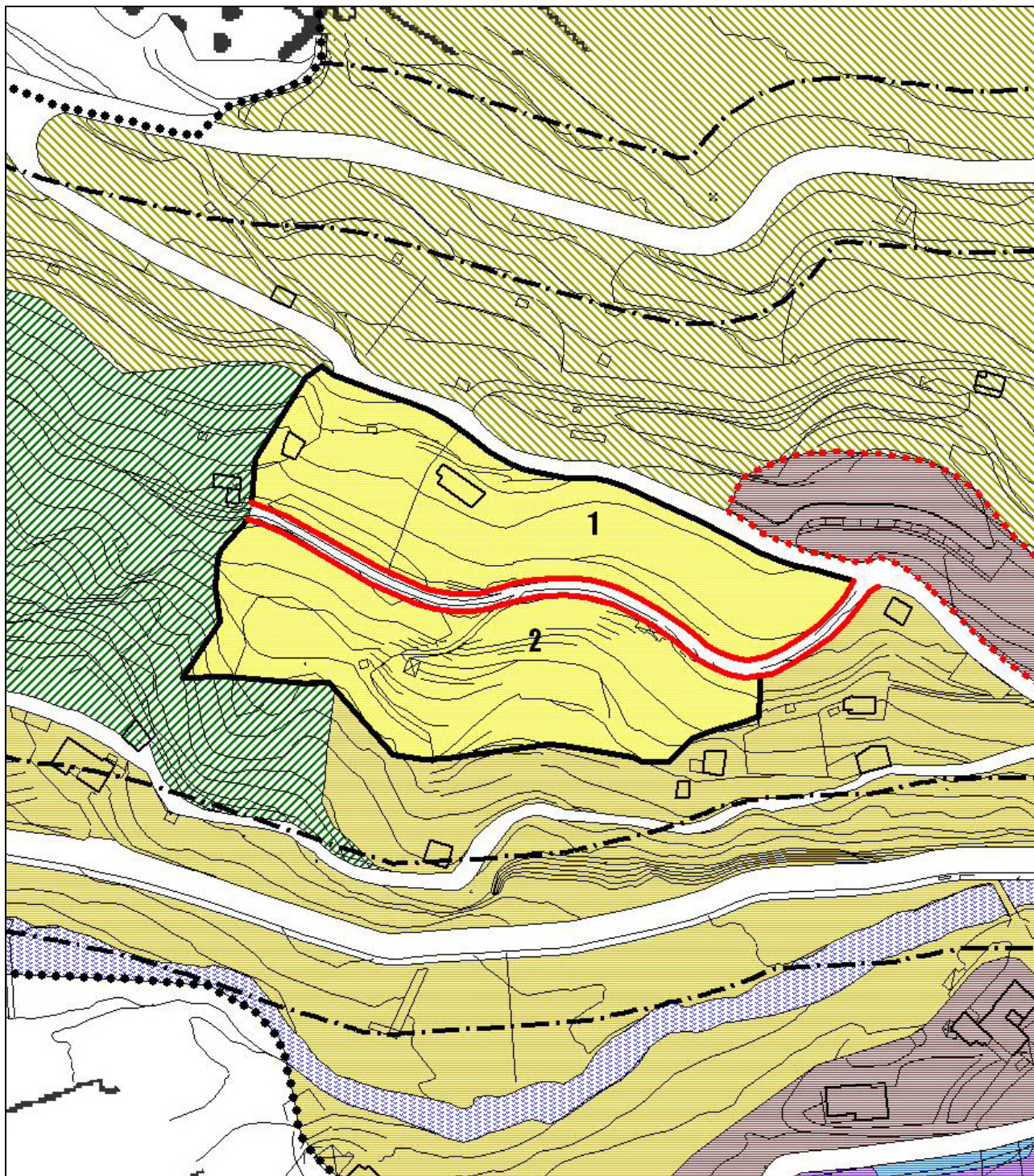
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1	2
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2	6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3	10
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4	14
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5	15

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Prestine, lungo via della Madonna, strada che collega il centro di Prestine alla SPBS345.



Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona C1 "Residenziale-turistica di espansione - comparto C1-2 – Piano Attuativo PA_2" (mai avviato); verso ovest è individuata come zona E1 "Seminativa e/o prato stabile" e per una esigua porzione come zona E2 "Boschiva e/o pascolo montano".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3v – Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti

Sismicità del territorio

Classe Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi

Classe di sensibilità paesistica

Molto alta (parte nord-ovest) ed alta (parte sud sud-est)

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale ed adeguamento della viabilità posta a sud.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.023 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.806,9 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.420,7 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00m fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione/recupero/potenziamento del tratto viario che delimita a sud l'AT, funzionale a costituire l'ossatura viaria principale per le nuove previsioni ad esso adiacenti;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L' slp aggiuntiva rispetto alla slp ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.10.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla slp ammissibile determinata come sopra.

La realizzazione delle opere previste è subordinata ad accertamenti preventivi da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà le modalità di prosieguo delle indagini.

Al fine della riduzione dell'esposizione della popolazione ad eccessivi livelli acustici, si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico nei casi previsti dalla legge e dalla zonizzazione acustica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio e con riferimento alla rete stradale principale, nel rispetto del codice della strada si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree già edificate (o non già naturalmente mascherate), realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

In particolare, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- dovrà essere prevista una siepe, secondo le caratteristiche sopra specificate, di spessore medio pari a 1,5 m lungo il margine settentrionale e occidentale dell'ambito; dovrà essere preservato il tracciato della viabilità storica e itinerario di fruizione paesistica. In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

In sede di attuazione, ove possibile, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto collettivo: devono essere previsti o individuati percorsi pedonali continui e protetti, che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti in trasformazione alle fermate del trasporto Pubblico Locale.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.

INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI

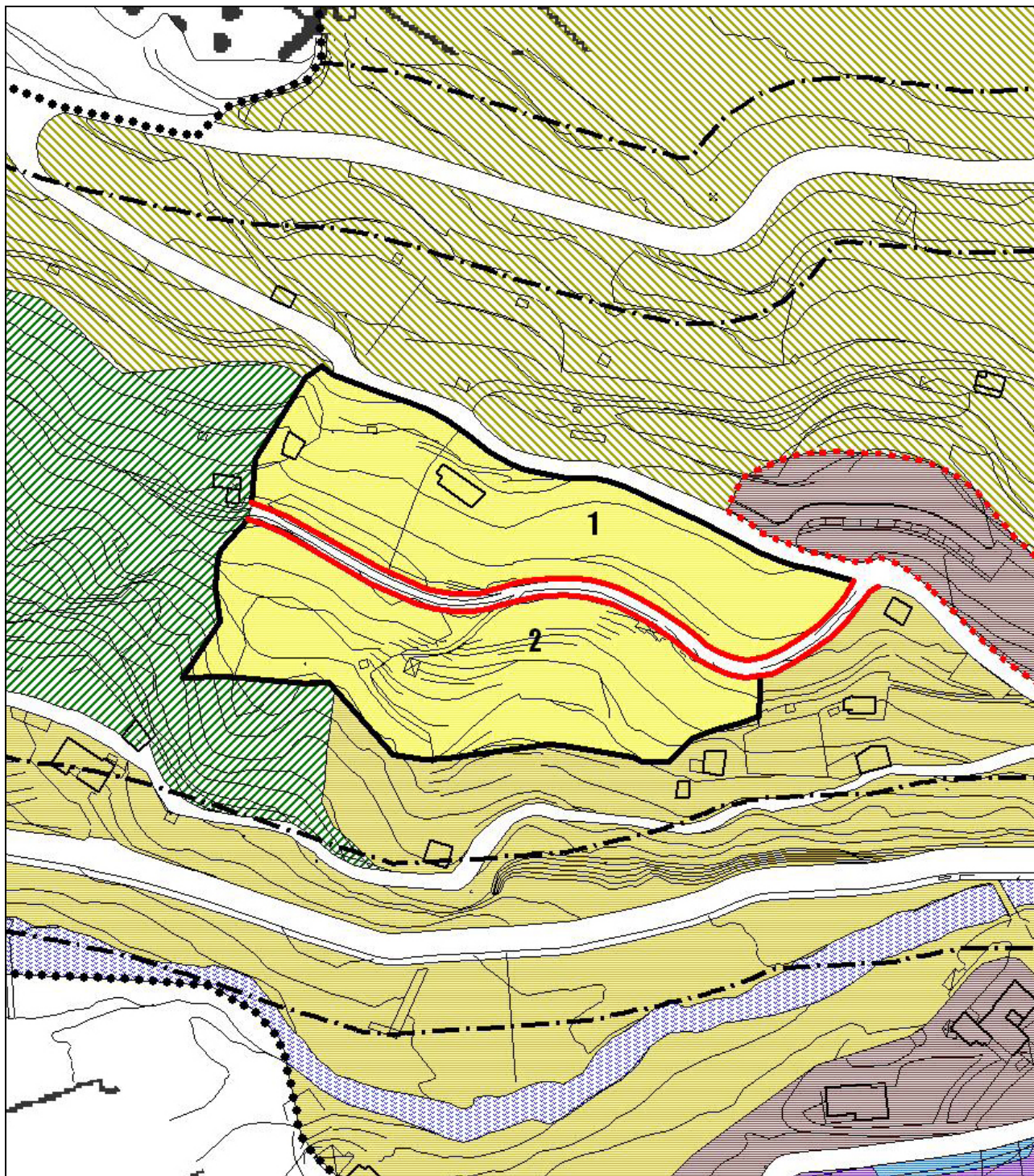
Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Incremento dei fabbisogni idrici per usi idropotabili indotti dall'incremento del carico insediativo previsto	L'incremento della richiesta di acqua potabile dovrà essere soddisfatto non tramite nuove captazioni di sorgenti o con l'aumento delle portate attualmente derivate, bensì mediante l'adeguamento dei serbatoi di carico esistenti. In alternativa potrà anche essere valutata l'opportunità di realizzare nuovi serbatoi opportunamente dimensionati, comunque da localizzare in aree esterne ai siti protetti, prive di elementi di interesse naturalistico ed ambientale. Tali serbatoi di accumulo dovranno essere riempiti nei periodi in cui il fabbisogno idrico è minore per fare fronte ai periodi di punta, senza incrementare la portata prelevata dalle sorgenti.	Non necessarie.

Ambito di trasformazione n. 2



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Prestine, lungo via Madonna, strada che collega il centro di Prestine alla SPBS345.



Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona C1 "Residenziale-turistica di espansione – comparto C1-3 – Piano Attuativo PA_3". Tale Piano Attuativo è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 3 settembre 2010, ma non ha successivamente seguito l'iter di approvazione, pertanto, ai sensi dell'art. 14, comma 4 della LR 12/2005, risulta inefficace. Parte dell'area era inoltre individuata nel PRG come zona E1 "Seminativa e/o prato stabile" e parte in zona E2 "Boschiva e /o prato montano".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3v – Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti

Sismicità del territorio

Classe Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (parte a nord dell'ambito)
Zona bianca (parte a sud dell'ambito)

Classe di sensibilità paesistica

Molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.126 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.837,8 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.513,4 mc;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00m fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione/recupero/potenziamento del tratto viario che delimita a sud l'AT, funzionale a costituire l'ossatura viaria principale per le nuove previsioni ad esso adiacenti;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle OOUU I e II entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L'slp aggiuntiva rispetto alla slp ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla slp ammissibile determinata come sopra.

La realizzazione delle opere previste è subordinata ad accertamenti preventivi da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà le modalità di prosieguo delle indagini.

Al fine della riduzione dell'esposizione della popolazione ad eccessivi livelli acustici, si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico nei casi previsti dalla legge e dalla zonizzazione acustica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio e con riferimento alla rete stradale principale, nel rispetto del codice della strada si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree già edificate (o non già naturalmente mascherate), realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

In particolare, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- dovrà essere prevista una siepe, secondo le caratteristiche sopra specificate, di spessore medio pari a 1,5 m lungo il margine meridionale e occidentale dell'ambito; in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

In sede di attuazione, ove possibile, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto collettivo: devono essere previsti o individuati percorsi pedonali continui e protetti, che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti in trasformazione alle fermate del trasporto Pubblico Locale.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.

INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI

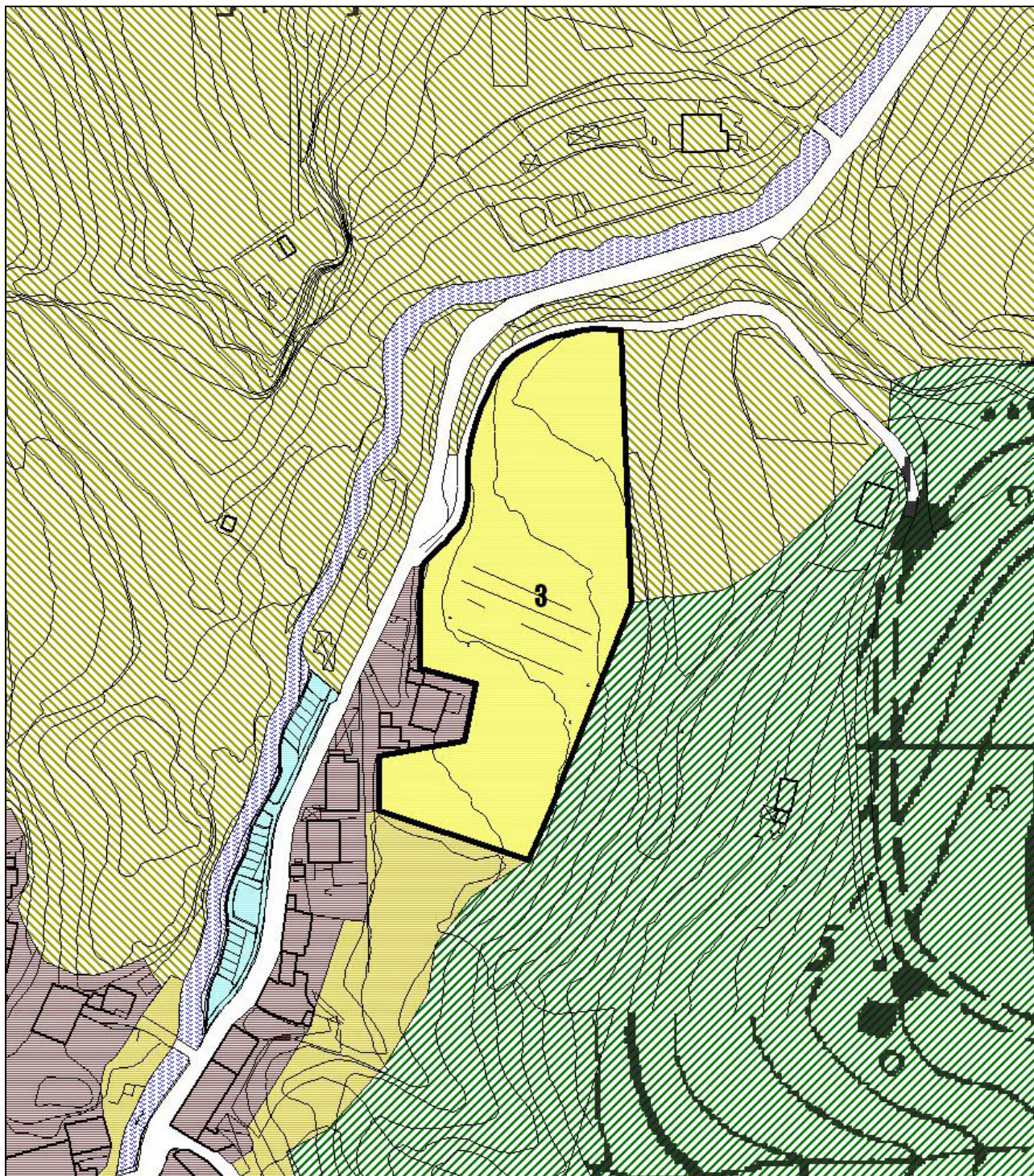
Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Incremento dei fabbisogni idrici per usi idropotabili indotti dall'incremento del carico insediativo previsto	L'incremento della richiesta di acqua potabile dovrà essere soddisfatto non tramite nuove captazioni di sorgenti o con l'aumento delle portate attualmente derivate, bensì mediante l'adeguamento dei serbatoi di carico esistenti. In alternativa potrà anche essere valutata l'opportunità di realizzare nuovi serbatoi opportunamente dimensionati, comunque da localizzare in aree esterne ai siti protetti, prive di elementi di interesse naturalistico ed ambientale. Tali serbatoi di accumulo dovranno essere riempiti nei periodi in cui il fabbisogno idrico è minore per fare fronte ai periodi di punta, senza incrementare la portata prelevata dalle sorgenti.	Non necessarie.

Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione

A est di Prestine, lungo via Campolaro.



Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona E1 "Seminativa e/o prato stabile".

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3a – Fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua con prevalente o esclusiva portata liquida

Sismicità del territorio

Classe Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

Classe di sensibilità paesistica

Molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 6.845 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,3 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 2.053,5 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 6.160,5 mc;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00m fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- realizzazione del collegamento viario con la via Campolaro;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L' slp aggiuntiva rispetto alla slp ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla slp ammissibile determinata come sopra.

La realizzazione delle opere previste è subordinata ad accertamenti preventivi da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà le modalità di prosieguo delle indagini.

Al fine della riduzione dell'esposizione della popolazione ad eccessivi livelli acustici, si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico nei casi previsti dalla legge e dalla zonizzazione acustica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio e con riferimento alla rete stradale principale, nel rispetto del codice della strada si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree già edificate (o non già naturalmente mascherate), realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

In sede di attuazione, ove possibile, devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto collettivo: devono essere previsti o individuati percorsi pedonali continui e protetti, che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti in trasformazione alle fermate del trasporto Pubblico Locale.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.

INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Incremento dei fabbisogni idrici per usi idropotabili indotti dall'incremento del carico insediativo previsto	L'incremento della richiesta di acqua potabile dovrà essere soddisfatto non tramite nuove captazioni di sorgenti o con l'aumento delle portate attualmente derivate, bensì mediante l'adeguamento dei serbatoi di carico esistenti. In alternativa potrà anche essere valutata l'opportunità di realizzare nuovi serbatoi opportunamente dimensionati, comunque da localizzare in aree esterne ai siti protetti, prive di elementi di interesse naturalistico ed ambientale. Tali serbatoi di accumulo dovranno essere riempiti nei periodi in cui il fabbisogno idrico è minore per fare fronte ai periodi di punta, senza incrementare la portata prelevata dalle sorgenti.	Non necessarie.

Ambito di trasformazione n. 4

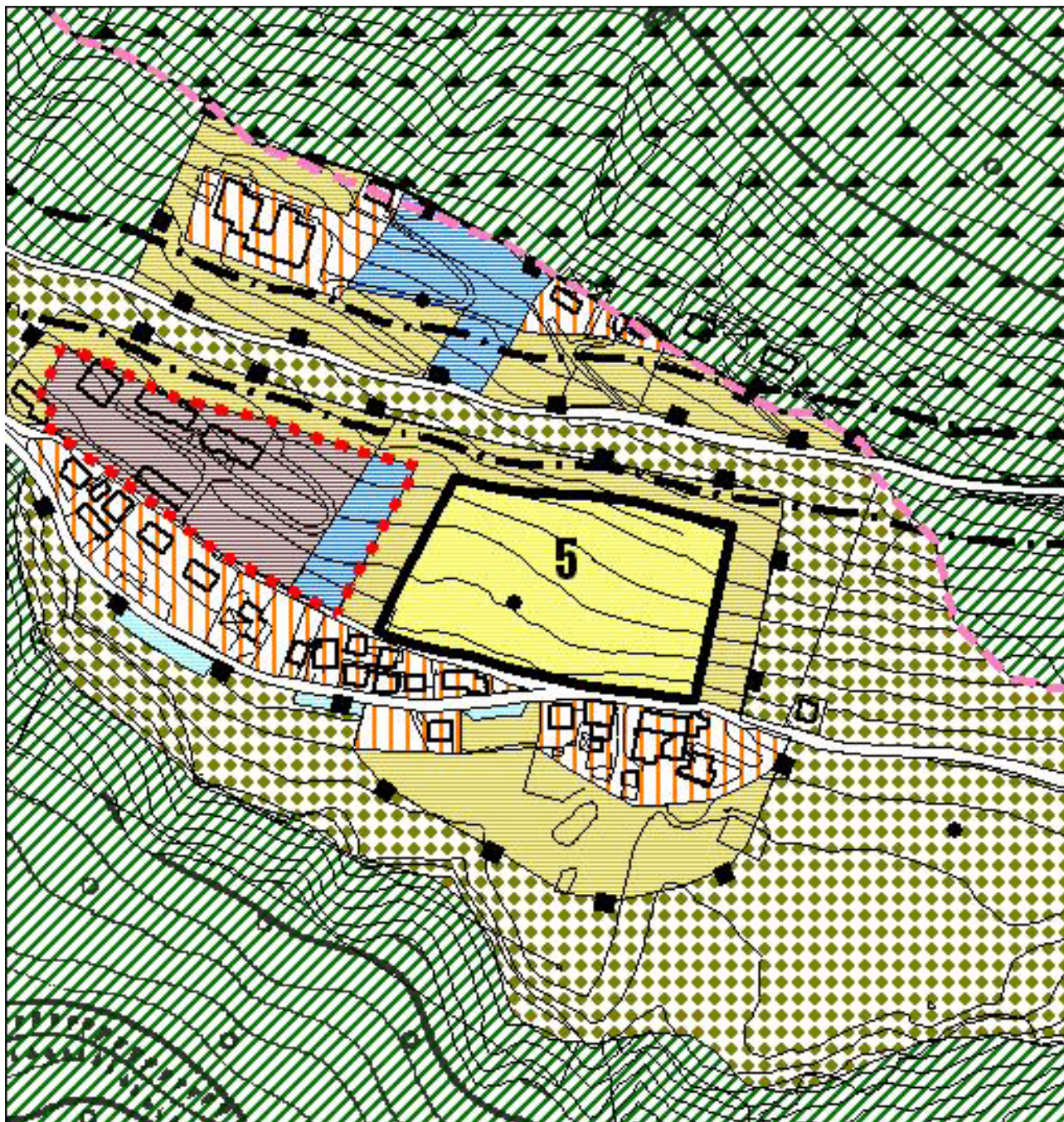
Ambito stralciato a seguito di Parere Motivato

Ambito di trasformazione n. 5



Localizzazione

Nella frazione di Campolaro.



Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è prevalentemente individuata nel Prg come zona C2 "Turistico-ricettiva di espansione – comparto C2-2 – Piano Attuativo PA-5". Tale Piano Attuativo è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 25 marzo 2008, ma non ha successivamente seguito l'iter di approvazione, pertanto, ai sensi dell'art. 14, comma 4 della LR 12/2005, risulta inefficace; la porzione dell'ambito che non era inclusa nel Piano Attuativo era individuata nel Prg parte come zona E3 "agricola di rispetto" e parte come zona AP "attrezzature pubbliche – verde attrezzato". L'area è inclusa nel Parco Regionale dell'Adamello. Tale Piano individua l'area oggetto di trasformazione come ZIC – Zona di Iniziativa Comunale.

Classe di fattibilità geologica

- Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni (parte ovest)
 - Sottoclasse 4ve – Fenomeni valanghivi con pericolosità molto elevata (PAI)
- Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni (parte est)
 - Sottoclasse 3v – Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti

Sismicità del territorio

Classe Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi

Classe di sensibilità paesistica

Molto alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale – case di villeggiatura – e turistico-ricettivo a completamento dell'esistente.

Destinazioni d'uso

Residenza – casa di villeggiatura, così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività ricettive (alberghi);
- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

Sono escluse la residenza, le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.250mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 2.312,5mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 6.937,5mc;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.I. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00m fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Il Piano Attuativo dell'ambito dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza previo Studio di Incidenza dettagliato in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle OOUU I e II entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- potenziamento della viabilità di accesso all'ambito.

Norma particolare

Al fine di evitare l'insorgere di fenomeni erosivi sul versante a valle, è fatto obbligo di prevedere, in fase attuativa, un adeguato sistema di raccolta e convogliamento delle acque bianche in corpo idrico superficiale (Valle di Campolaro).

La realizzazione delle opere previste è subordinata ad accertamenti preventivi da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà le modalità di prosieguo delle indagini.

Al fine della riduzione dell'esposizione della popolazione ad eccessivi livelli acustici, si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico nei casi previsti dalla legge e dalla zonizzazione acustica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio e con riferimento alla rete stradale principale, nel rispetto del codice della strada si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea lungo i margini degli ambiti non in continuità con aree già edificate (o non già naturalmente mascherate), realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

In particolare, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- dovrà essere prevista una siepe, secondo le caratteristiche sopra specificate, di spessore medio pari a 1,5 m lungo il margine settentrionale, orientale e occidentale dell'ambito; in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.

A) INCIDENZA IN FASE DI REALIZZAZIONE (CANTIERE)

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Produzione e diffusione di polveri dovuta alle operazioni di sbancamento del suolo necessarie per l'eventuale realizzazione delle fondazioni delle nuove edificazioni, dei parcheggi e degli accessi.	Adozione in cantiere di specifiche misure gestionali per il contenimento della produzione di polveri: A livello esemplificativo: <ul style="list-style-type: none">- periodica pulizia, irrorazione e umidificazione delle piste di cantiere e delle aree di circolazione dei mezzi d'opera;- limitazione della velocità dei mezzi d'opera su tutte le aree di cantiere (v max. 30 km/h);- nelle operazioni di conferimento in cantiere di materiali inerti (sabbie, ghiaie, terre) garantire l'utilizzo di mezzi pesanti con cassoni telonati per limitare ulteriormente il sollevamento e la dispersione verso le aree limitrofe di polveri e frazioni fini;- protezione adeguata degli eventuali depositi di materiale sciolto con scarsa movimentazione dall'esposizione al vento mediante misure come la copertura con stuoie, teli o copertura verde.	Non necessarie.

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
<p>Produzione e diffusione di emissioni gassose inquinanti prodotte dai mezzi d'opera per movimenti terra e realizzazione degli edifici.</p>	<p>Adozione in cantiere di specifiche misure gestionali per il contenimento della produzione di emissioni in atmosfera dai mezzi in azione. A livello esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impiegare ove possibile apparecchi di lavoro a basse emissioni, per es. con motore elettrico; periodica manutenzione di macchine e apparecchi con motore a combustione; - per macchine e apparecchi con motore diesel devono essere utilizzati carburanti con basso tenore di zolfo (tenore < 50 ppm); - in caso di impiego di motori diesel, utilizzare ove possibile macchine e apparecchi muniti di sistemi di filtri per particolato e con caratteristiche non inferiori a Euro III per i mezzi stradali; - in caso di impiego di macchine e apparecchi per la lavorazione meccanica dei materiali (come per es. mole per troncatura, smerigliatrici) adottare misure di riduzione delle polveri (es. bagnatura, captazione, aspirazione). 	<p>Non necessarie.</p>
<p>Propagazione di emissioni acustiche prodotte dai mezzi d'opera impiegati per la realizzazione di scavi, costruzioni, livellamento delle aree, realizzazione viabilità di servizio, ecc.</p>	<p>Considerata la vicinanza dell'ambito di trasformazione AT5 al SIC IT2070006 e ad alcuni Habitat di interesse comunitario (pecceta e lariceto), il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1); tale procedura dovrà valutare, tra gli altri aspetti elencati nella presente relazione, anche la necessità di adottare particolari restrizioni (ad es. nei periodi riproduttivi della fauna selvatica, con particolare attenzione alle specie protette), allo scopo di contenere il disturbo prodotto da lavorazioni rumorose.</p> <p>La stessa procedura dovrà verificare la necessità di sottoporre ad ulteriore procedura di valutazione di incidenza i progetti del singolo ambito in sede di permesso di costruire.</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Sversamenti accidentali in acque superficiali e sotterranee di liquidi inquinanti (quali carburanti e lubrificanti), provenienti dai mezzi d'opera in azione o dalle operazioni di rifornimento in cantiere</p>	<p>Si rende opportuno adottare alcuni accorgimenti gestionali per la riduzione del rischio di sversamenti, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la manutenzione dei mezzi impiegati dovrà essere effettuata in aree idonee esterne all'area di cantiere (officine autorizzate), al fine di evitare lo sversamento sul suolo di carburanti e oli minerali; - ove possibile i rifornimenti dei mezzi d'opera dovranno essere effettuati in corrispondenza di aree impermeabilizzate oppure in aree idonee esterne all'area di progetto; i mezzi dovranno comunque essere dotati di sistemi per il contenimento di eventuali sversamenti accidentali (es. panni oleoassorbenti). 	<p>Non necessarie.</p>
<p>Scarichi idrici dei cantieri</p>	<p>Per evitare scarichi di inquinanti microbiologici nelle acque superficiali, le aree di cantiere dovranno essere dotate di servizi igienici (ad es. di tipo chimico con vasca a tenuta), in numero almeno di 1 ogni 10 persone operanti nel cantiere medesimo.</p>	<p>Non necessarie</p>

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
<p>Potenziale incremento del trasporto solido durante gli scavi effettuati nelle attività di cantiere</p>	<p>Le attività di cantiere dovranno prevedere l'impiego di adeguati sistemi per evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale. In particolare, dovrà essere prevista la copertura dei materiali stoccati sciolti e, in presenza di aree con terreno nudo di rilevante estensione, la creazione di canalette temporanee (in particolare lungo il margine a monte dell'area oggetto dell'intervento) per intercettare le acque di ruscellamento superficiale prima che possano interessare materiali sciolti o le aree di scavo.</p> <p>Gli interventi di progetto dovranno garantire una morfologia finale dei luoghi adeguata a garantire il deflusso delle acque meteoriche senza che ciò determini fenomeni erosivi localizzati. Al termine delle attività di cantiere, in ogni caso, dovrà essere garantito l'inerbimento (con miscugli di specie locali) di tutte le superfici interessate dal cantiere non edificate. Tali interventi, inoltre, dovranno essere preferibilmente effettuati con tecniche di ingegneria naturalista a basso impatto (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 2).</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Movimenti terra e sbancamenti possono danneggiare la copertura vegetale esistente, favorendo il ruscellamento, l'erosione superficiale e l'innescarsi di fenomeni di dissesto localizzato.</p>	<p>Oltre a quanto riportato al punto precedente, si specifica che dovrà essere garantito l'inserimento ambientale degli interventi mediante la preferibile adozione, laddove si rendesse necessario intervenire per il consolidamento dei versanti e della copertura vegetazionale, di tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 2).</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Impermeabilizzazione del suolo per la realizzazione di edifici, parcheggi, strade di accesso, ecc.</p>	<p>Le eventuali aree a parcheggio dovranno preferibilmente essere realizzate mantenendo la permeabilità del suolo, ad es. attraverso l'impiego di terra battuta o comunque coperture che garantiscano l'infiltrazione dell'acqua (ad es. sistemi di autobloccanti). In ogni caso esse dovranno essere dotate di adeguati sistemi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale.</p> <p>Con l'obiettivo di evitare ingenti afflussi idrici agli elementi del reticolo idrografico superficiale (che potrebbero determinare l'incremento di fenomeni erosivi e i conseguenti effetti sulle specie acquatiche), in fase attuativa dovrà essere verificata la capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema idrografico locale, verificando la necessità di sistemi di laminazione temporanea delle acque, ad es. attraverso l'impiego di tubazioni sovradimensionate.</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Asportazione e stoccaggio del terreno vegetale derivante da operazioni di scotico e sbancamento.</p>	<p>Il cantiere dovrà essere gestito garantendo l'adozione di accorgimenti volti alla preservazione delle caratteristiche di fertilità dei suoli movimentati, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stoccaggio del suolo sopra superfici pulite, lontano dagli altri materiali utilizzati nelle lavorazioni di cantiere; - effettuare lo stoccaggio in cumuli di modeste dimensioni, periodicamente movimentati per garantire il giusto grado di ossigenazione ed evitarne così l'impovertimento.. 	<p>Non necessarie</p>

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Possibile distruzione di elementi vegetazionali preesistenti	<p>Eventuali nuovi interventi di piantumazione nelle aree pubbliche, ma anche nelle aree cortilizie o private, dovranno impiegare specie autoctone. In particolare, eventuali semine che si rendessero necessarie per la ricostituzione del cotico erboso nelle aree di cantiere interessate da interventi di scavo, sbancamento o scotico dovranno essere effettuate utilizzando sementi che garantiscano il mantenimento della biodiversità. Laddove le caratteristiche e le dimensioni degli interventi lo rendano opportuno si consiglia in particolare di effettuare le semine utilizzando fiorume proveniente da aree prative adiacenti, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Centro Flora Autoctona della Regione Lombardia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 3).</p> <p>I Piani Attuativi dell'ambito di trasformazione AT5 dovranno essere sottoposti a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1); saranno inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 4).</p> <p>Dovrà infine essere verificata la necessità di sottoporre a procedura di valutazione di incidenza anche i progetti dell'ambito in sede di permesso di costruire, in funzione delle destinazioni specifiche previste e della localizzazione degli interventi edilizi rispetto agli Habitat di interesse comunitario.</p>	Non necessarie.
Possibile distruzione o disturbo di siti di alimentazione e rifugio di specie faunistiche che frequentano le zone di cantiere o le aree limitrofe	<p>Si richiama quanto specificato al punto precedente.</p> <p>Si ribadisce che il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1); saranno inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 4).</p> <p>La stessa procedura dovrà verificare la necessità di sottoporre a procedura di valutazione di incidenza anche i progetti dell'ambito in sede di permesso di costruire, in funzione delle destinazioni specifiche previste e della localizzazione degli interventi edilizi rispetto agli Habitat di interesse comunitario.</p>	Non necessarie.
Perdita di habitat	<p>Si richiama quanto specificato al punto precedente.</p> <p>Si ribadisce che, considerata la presenza del SIC IT2070006 e la vicinanza degli Habitat protetti, il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1).</p> <p>La stessa procedura dovrà verificare la necessità di sottoporre a procedura di valutazione di incidenza anche i progetti dell'ambito in sede di permesso di costruire, in funzione delle destinazioni specifiche previste e della localizzazione degli interventi edilizi rispetto agli Habitat di interesse comunitario.</p>	Non necessarie.

B) INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
Emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti derivanti dagli impianti di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua igienico-sanitaria delle nuove edificazioni	Nonostante l'impatto sia considerato trascurabile, si ritiene auspicabile l'impiego di combustibili poco inquinanti e la previsione di impianti di produzione di calore ed energia da fonti rinnovabili per le nuove edificazioni, oltre alla previsione di edifici di elevata classe energetica, in modo da ridurre il fabbisogno energetico.	Non necessarie.
Inquinamento luminoso indotto da eventuali sistemi di illuminazione artificiale pubblica e/o privata (lampioni, fari, ecc.)	Adozione di sistemi ad elevata efficienza con corpi illuminanti totalmente schermati (ad es. full cut-off), che rivolgono i fasci luminosi esclusivamente verso il basso (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 5).	Non necessarie.
Emissioni acustiche da traffico veicolare indotto per la fruizione delle aree edificate e, più in generale, presenza umana che può generare l'insorgenza di fenomeni di disturbo acustico	Il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione dovrà valutare la possibilità di vietare l'impiego del segnalatore acustico delle auto e dovrà vietare l'impiego di sistemi esterni di diffusione sonora, se non limitatamente a manifestazioni temporanee.	Non necessarie
Incremento del carico inquinante dalle aree oggetto di trasformazione edilizia (produzione di reflui civili).	La valutazione di massima effettuata nel presente Studio dovrà essere puntualmente verificata con la redazione del Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione. Il Piano Attuativo dovrà prevedere il collettamento al sistema di trattamento delle acque reflue esistente (vasca Imhoff e dispersione mediante sub-irrigazione), previa verifica della sua capacità e suo eventuale potenziamento. Qualora il potenziamento del sistema di trattamento esistente determinasse una taglia superiore a 100 AE, si renderà necessario un trattamento di tipo secondario, da valutare nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Regionale n.3/2006 e delle indicazioni contenute nell'Allegato 17 alla Relazione Generale del PTUA della Regione Lombardia, considerando adeguatamente la localizzazione in zona montana dell'impianto (circa 1.450 m s.l.m.) e la forte stagionalità degli scarichi.	Non necessarie
L'incremento di presenze indotto dall'attuazione dell'ambito previsto dal Piano può determinare un incremento dei fabbisogni idrici per usi idropotabili.	L'incremento della richiesta di acqua potabile dovrà essere soddisfatto non tramite nuove captazioni di sorgenti o con l'aumento delle portate attualmente derivate, bensì mediante l'adeguamento dei serbatoi di carico esistenti. In alternativa potrà anche essere valutata l'opportunità di realizzare nuovi serbatoi opportunamente dimensionati, comunque da localizzare in aree esterne ai siti protetti, prive di elementi di interesse naturalistico ed ambientale. Tali serbatoi di accumulo dovranno essere riempiti nei periodi in cui il fabbisogno idrico è minore per fare fronte ai periodi di punta, senza incrementare le portate prelevate alle sorgenti.	Non necessarie
Produzione di rifiuti	Gli interventi edilizi dovranno essere progettati prevedendo un sistema di raccolta dei rifiuti dimensionato in funzione della produzione prevista, privilegiando, per quanto possibile, la raccolta differenziata e comunque garantendo adeguati sistemi di protezione dalla fauna selvatica.	Non necessarie

Tipologia di impatto	Misure di mitigazione	Misure di compensazione
<p>Eventuale realizzazione di opere a verde e/o di inserimento ambientale (giardini privati, aree verdi pubbliche, verde di arredo stradale, ecc.)</p>	<p>Le opere a verde in aree pubbliche e in aree private dovranno essere realizzate esclusivamente utilizzando specie vegetali autoctone adatte al contesto territoriale oggetto di intervento; come già evidenziato in fase di cantiere, eventuali semine che si rendessero necessarie per la ricostituzione del cotico erboso dovranno essere effettuate utilizzando sementi che garantiscano il mantenimento della biodiversità. Laddove le caratteristiche e le dimensioni degli interventi lo rendano opportuno si consiglia, in particolare, di effettuare le semine utilizzando fiorume proveniente da prati stabili adiacenti, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Centro Flora Autoctona della Regione Lombardia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 3).</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Effetti indesiderati per la fauna selvatica indotti dalla realizzazione di nuove edificazioni (incremento di mortalità dell'avifauna per collisioni contro vetrate e superfici riflettenti e/o per l'intrappolamento in camini e canne fumarie, ecc.)</p>	<p>Considerata la vicinanza dell'ambito di trasformazione al SIC IT2070006 e ad alcuni Habitat protetti, il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione dovrà essere sottoposto a Valutazione di incidenza nei casi e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 1). Dovranno essere inoltre garantite corrette modalità di cantierizzazione e di progettazione degli interventi, con specifico riferimento alle modalità di realizzazione delle finestrate e delle superfici trasparenti, delle canne fumarie, tempistiche di cantierizzazione delle opere (Allegato B NTA Piano delle Regole, Scheda 4).</p> <p>La stessa procedura dovrà verificare la necessità di sottoporre a procedura di valutazione di incidenza anche i progetti dell'ambito in sede di permesso di costruire, in funzione delle destinazioni specifiche previste e della localizzazione degli interventi edilizi rispetto agli Habitat di interesse comunitario.</p>	<p>Non necessarie</p>
<p>Eventuale realizzazione di nuove linee elettriche (o potenziamento di linee elettriche esistenti) a servizio delle aree edificate</p>	<p>Le eventuali nuove linee a bassa e/o a media tensione dovranno essere realizzate interrato.</p>	<p>Dovrà essere verificata la possibilità di prevedere interventi analoghi a quelli previsti per le nuove linee anche per le linee eventualmente esistenti che interessano l'ambito di trasformazione.</p>