



Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Schede degli Ambiti di Trasformazione

Testo coordinato



VARIANTE 1 PGT

Il Sindaco
Dr Guido Giudici

Il Responsabile UTC
Geom. Grazioso Pedersoli

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
sett. 2013
apr 2014

PGT

Adottato con deliberazione CC n° 18 del 28 luglio 2010
Approvato con deliberazione CC n° 34 del 18 dicembre 2010
Pubblicato sul BURL SI n° 14 del 06 aprile 2011

PROGETTO IN VARIANTE SUAP ex art 5 DPR 447/98

Approvato con deliberazione CC n° 31 del 27 agosto 2011
Pubblicato sul BURL SI n° 43 del 26 ottobre 2011

VAR n° 1

Adottato con deliberazione CC n° 25 del 10 ottobre 2013
Approvato con deliberazione CC n° 08 del 17 aprile 2014
Pubblicato sul BURL SI n° __ del _____

ELENCO DELLE SCHEDE

Il presente documento, allegato alle NTA del Documento di Piano (DdP) e costituente parte integrante delle stesse, contiene le schede identificative ed esplicative degli Ambiti di Trasformazione (AdT) previsti dal DdP del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi attuativi delle previsioni del DdP dovranno rispettare la generale disciplina del PGT, le disposizioni obbligatorie delle NTA del DdP e delle presenti schede; essi dovranno altresì mantenere una coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nelle presenti schede.

Le schede contengono:

- localizzazione nel territorio comunale ed obiettivi generali dell'AdT
- inquadramenti di natura territoriale ed alle pianificazioni sovrordinate
- ricognizione del sistema dei vincoli e delle tutele
- rapporto con le previsioni/prescrizioni della componente geologica
- rapporto con le previsioni/prescrizioni del Piano Naturalistico Comunale (PNC)
- dati quantitativi della superficie territoriale interessata
- dati afferenti le capacità insediative, le destinazioni d'uso ed altri parametri
- determinazione preliminare della quantificazione del danno in termini SVqd
- altre indicazioni afferenti misure compensative, di mitigazione o di indennizzo
- prescrizioni obbligatorie afferenti:
 - alle aree da cedere/asservire per servizi
 - alle infrastrutturazioni
 - alle tipologie edilizie
 - ad eventuali precondizioni cui l'AdT dovesse essere subordinato
- indirizzi e direttive

Per la definizione dei parametri si vedano le disposizioni contenute nelle NTA del DdP, del PdR e del PdS.

NOTA: Per la determinazione preliminare delle compensazioni disciplinate dal PNC, ove gli AdT hanno interessato territori aventi Classi di Naturalità diverse, si è applicata in via di prima approssimazione la classe che abbraccia la maggior superficie territoriale. In sede di PA la definitiva determinazione delle compensazioni dovrà essere analiticamente effettuata attribuendo la SVqd a ciascuna porzione appartenente alle diversi Classi di Naturalità (vedasi TITOLO V delle NTA del DdP).

AdT n° 1 - NONA - VILLAGGIO MINERARIO

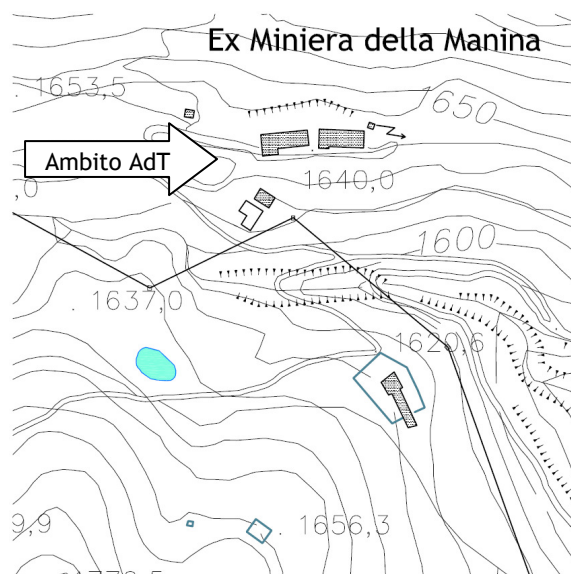
AdT di Interesse Pubblico

Intervento di recupero del Villaggio dei Minatori sul percorso storico che dalla frazione Nona porta al Passo della Manina.

Gli immobili sono di proprietà degli *Usi Civici*.

Si prevede di insediare negli edifici esistenti funzioni di interesse pubblico che si inquadrano nel progetto di recupero e valorizzazione dell'ex bacino minerario (*Ecomuseo*), l'intervento è ricompreso nel Programma di Sviluppo Turistico (ex art. 4 LR 15/2007) e più precisamente nel Sistema Turistico "*La sublimazione dell'acqua*".

Il progetto di valorizzazione è inquadrato nella scheda PISL 321 per un importo di € 9.000.000,00 che ricomprende il Comune confinante di Valbondione.



Piano Regolatore Generale

Il recupero degli edifici, anche con modificazione della destinazione d'uso, è già consentito dalle disposizioni del PRG previgente al PGT.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	"Industria estrattiva e di trasformazione"
Suolo e acque	====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Pascoli di alta quota (art 56)
Infrastrutture e mobilità	Rete locale di previsione (galleria)
Quadro strutturale	Aree montane d'alta quota (artt 55 56)

VINCOLI DLgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. d)	montagne oltre 1.600 m.s.l.
Art. 142 c. 1 lett. f)	parchi regionali (Parco delle Orobie Bergamasche)
Art. 142 c. 1 lett. h)	usi civici

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classe 3
Reticolo idrico principale	NO
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	SI

NOTA: problematiche relative alle condizioni di stabilità dei siti in relazione alla pendenza, alla possibile presenza di gallerie nel sottosuolo e di carattere geotecnico relative alla presenza di accumuli di smarino

SIC / ZPS

SIC NO
ZPS SI (Parco Reg. Orobie Bergamasche)

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito mq 13.400
Edificazioni esistenti SI
Proprietà usi civici



Immagine del villaggio minerario

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	recupero della SIp esistente di tutti gli edifici nell'ambito perimetrato, anche con ricostruzione di quelli diruti.
Modalità di intervento	diretto su progetto d'iniziativa dell'AC
Destinazione d'uso principale	attrezzature di interesse pubblico a supporto del turismo escursionistico e culturale.
Destinazioni d'uso compatibili	rifugi alpini e rifugi escursionistici (ex art 37 LR 16 luglio 2007 n° 15), pubblici esercizi nel limite della Sv (come definita dal PdR) di mq 150; residenza, nel limite di due alloggi di Su max mq 75 ciascuno, unicamente per la custodia e gestione.
Destinazioni d'uso non ammissibili	residenza, oltre quanto compatibile; attività terziarie, direzionali e commerciali; attività artigianali e produttive; pubblici esercizi aventi superficie di vendita (come definita dal PdR) > mq 150; strutture ricettive diverse dai rifugi alpini e rifugi escursionistici.
Aree per servizi	non previste trattandosi di attrezzature di servizio
Morfologia degli interventi	conservazione della sagoma e del sedime degli edifici
Accessori consentiti	in adiacenza all'edificato è consentita la realizzazione di piccoli manufatti accessori per il ricovero di attrezzature o di macchinari nel limite di mq 200 di Sc.
Altro	<ul style="list-style-type: none">- le modificazioni del suolo naturale originario sono consentite unicamente per la realizzazione di piccoli manufatti accessori e o per la viabilità di servizio e/o parcheggi che comunque non potranno essere pavimentati né impermeabilizzati- non sono ammissibili modificazioni od alterazioni del suolo naturale per manufatti, accessori consentiti od altri spazi, anche scoperti, di supporto all'attività superiori a mq 2.000; intervenite prioritariamente ed in alternativa sul suolo già modificato per l'attività mineraria, apportando contestualmente miglioramenti ambientali e rinaturalizzazione dei suoli.- devono prevedersi idonee modalità per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, delle acque reflue- deve essere valorizzato il percorso storico verso il Passo della Manina

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	IV - Valore alto		
Grado di trasformazione	< 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,80-2,00
	Ambito interno al Parco = nessun fattore correttivo		
Massima Str	mq 2.000		
Quantificazione del danno (SVqd)	$= 2.000 \times 0,80/2,00 = \text{mq } 1.600/4.000$		

INDIRIZZI

La progettazione degli interventi sugli edifici non deve modificarne la percezione della originaria destinazione. I materiali di finimento impiegati devono essere rigorosamente improntati alla tradizione locale.

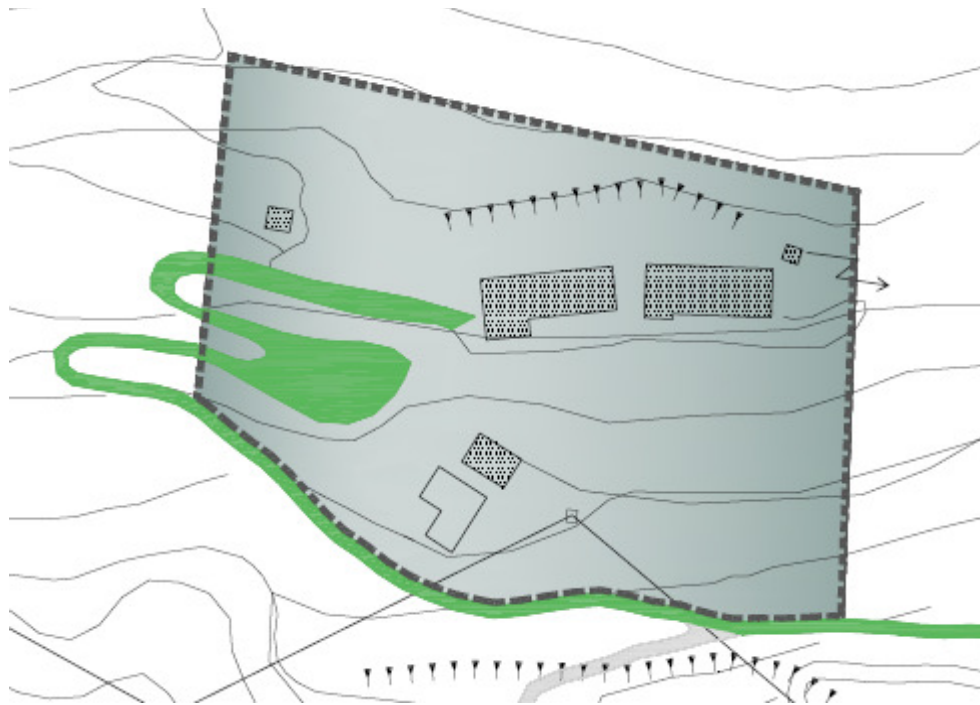
Gli interventi sugli spazi esterni devono limitare le modificazioni morfologiche al minimo indispensabile.

La progettazione dei manufatti accessori consentiti deve armonizzarsi tipologicamente al contesto.

Nella fase di cantierizzazione si dovranno ridurre al minimo le emissioni acustiche e gassose e si dovranno adottare tutte le cautele al fine di evitare accidentali sversamenti di carburanti, lubrificanti e materiali inquinanti in genere; gli scarti di cantiere dovranno essere accuratamente raccolti evitandone assolutamente la dispersione.

Le opere di mitigazione interna potranno riguardare la stabilizzazione/naturalizzazione dei depositi ghiaiosi.

STRALCIO PLANIMETRICO



Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione. I fabbricati individuati entro l'ambito sono tutti recuperabili per le funzioni compatibili, anche attraverso interventi di ricostruzione degli edifici diruti.

La localizzazione delle infrastrutture e delle opere di mitigazione interna è demandata alla fase attuativa.

AdT STRATEGICO

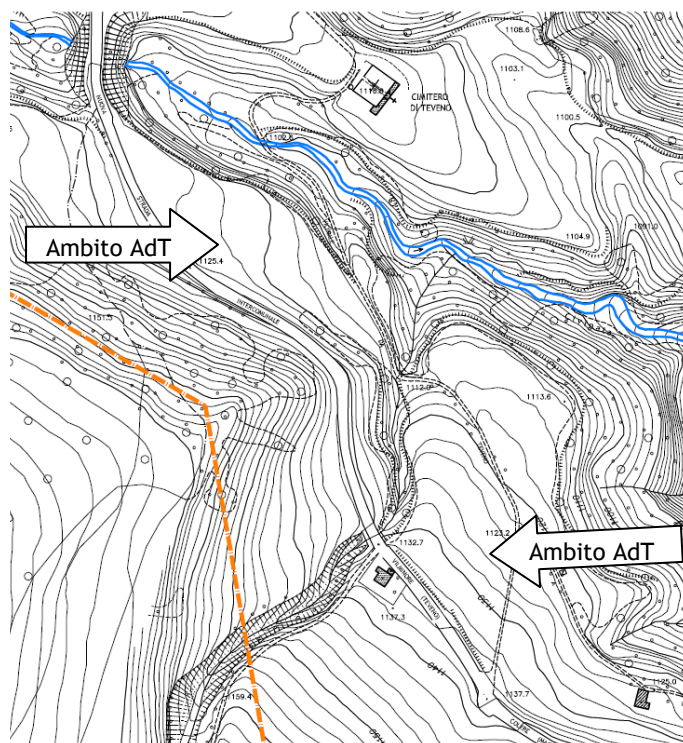
Intervento di nuova costruzione funzionale alla prevista nuova stazione di risalita per gli impianti destinati agli sport invernali (Stazione di Colere 2000), in parte già presente nel PRG.

Il potenziamento degli impianti per gli sport invernali è ricompreso nel Programma di Sviluppo Turistico (ex art. 4 LR 15/2007) del “*Sistema Turistico delle Orobie Bergamasche*”. Il progetto è definito “*opere di collegamento sciistico comprensorio valli Seriana e di Scalve*” e riveste priorità “alta” con investimenti previsti per 16,5 milioni di €.

Si prevede nell’AdT 2 la realizzazione delle opere di impianto tecnologico per la risalita, la realizzazione di un’area da destinare a parcheggio in prossimità della nuova SP, la realizzazione di un intervento edificatorio prevalentemente destinato a funzioni ricettive (albergo, RTA), pubblico esercizio (bar, ristorante), piccole attività commerciali ed artigianali di supporto. E’ prevista un quota di edilizia residenziale.

Dovranno prevedersi possibili riutilizzi estivi degli spazi a parcheggio.

La trasformazione è subordinata all’effettiva attuazione del potenziamento degli impianti del comprensorio sciistico previsti dalla manifestazione di adesione di cui alla DGR 07/08/2009 n° 8/10146 ed alla procedura di AdP promosso con DGR 8/11240.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT individuava una zona di espansione per insediamenti terziario-ricettivi sulla porzione centrale a valle della SP della Valnotte.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Paesaggio	“Fascia Prealpina”: “Paesaggio montano antropizzato di relazione con i versanti di fondovalle (art. 58) “percorsi della tradizione locale in ambito montano”
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	(in parte limitata) “Aree prevalentemente in edificate nelle quali la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale è condizionata ad approfondimenti e studi di dettaglio di carattere idrogeologico” (art. 43)
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: “Fascia alpina” (art 49) (parte) Paesaggio montano antropizzato” (art 58) (parte) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	Rete locale esistente
Quadro strutturale	(parte) Ambiti definiti dalla pianificazione locale (parte) Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi” (art 58)

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c) corsi d'acqua (Rio Civate)

COMPONENTE GEOLOGICA

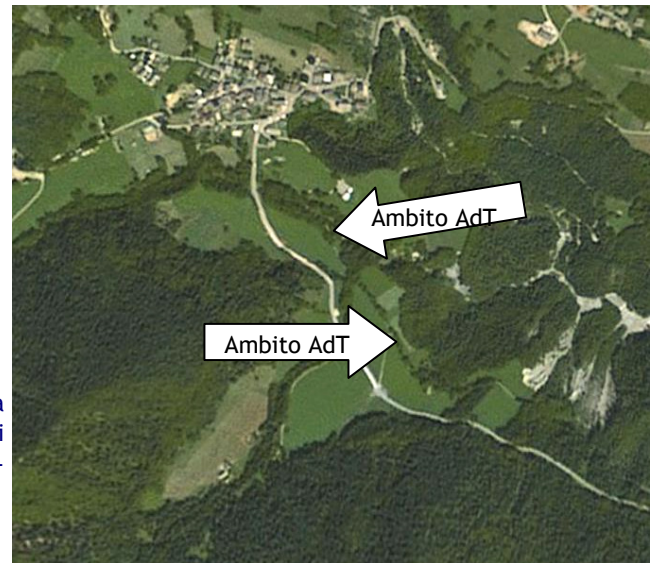
Fattibilità Geologica Classe 2 e 3

Reticolo idrico principale SI

Reticolo idrico minore SI

Vincolo Idrogeologico SI

NOTE :problematiche relative alla stabilità in ragione della leggera pendenza dei siti, della prossimità a scarpate di erosione o degradazione e per la posizione in zone distale di conoide alluvionale



SIC / ZPS

SIC SI (Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana)

ZPS NO

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito mq 29.600

Edificazioni esistenti NO

Proprietà privata

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa: Ut max = 0,25 mq/mq SIp max = 7.400 mq

Modalità di intervento Programma Integrato di Intervento

Destinazione d'uso principale attrezzature per attività ricettiva alberghiera (Capo I, TITOLO III, LR 16 luglio 2007 n° 15) minimo 50% della SIp insediabile; pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili), servizi di supporto al turismo; strutture tecnologiche per impianti di risalita.

Destinazioni d'uso compatibili residenza nel limite del 20% della SIp, esercizi di vicinato, servizi di interesse pubblico, attività paracommerciali, artigianato di servizio alla residenza.

Destinazioni d'uso non ammissibili residenza, oltre il limite di compatibilità; attività produttive ed artigianali, salvo quelle di servizio compatibili; attività agricole; Medie e Grandi strutture di Vendita.

Aree per servizi - dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS e comunque:

- parcheggi pubblici attrezzati minimo mq 5.000; verde attrezzato e di mitigazione minimo mq 7.000.

Morfologia degli interventi - altezza massima degli edifici residenziali ml 9,50 + piano sottotetto;

- altezza massima degli edifici alberghieri ml 12,50 + piano sottotetto;

- rapporto di copertura Rc max 25%;

Accessori consentiti
Altro

- la Str (superficie trasformata) di cui all'art 16 comma 3 delle NTA del DdP non potrà superare il 45% della St;
 - parcheggi pertinenziali obbligatoriamente interrati, minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare (residenziale o compatibile) e 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- non consentiti fabbricati accessori esterni agli edifici.
- il PII dovrà attenersi agli esiti della Valutazione di Incidenza connessa alla procedura di AdP promosso dalla Regione Lombardia con DGR 8/11240 del 01/02/2010;
 - il PII potrà essere presentato solo dopo l'approvazione definitiva del progetto dell'impianto di risalita e le opere di costruzione potranno iniziare solo contestualmente all'inizio dei lavori dell'impianto di risalita di collegamento sciistico;
 - l'edificazione per la destinazione residenziale non potrà essere disgiunta da quella minima per attività ricettivo-alberghiera;
 - deve essere presentata una relazione geologica di approfondimento degli aspetti idrogeologici che dimostri la compatibilità dell'intervento;
 - lo spazio a parcheggio al servizio della stazione di risalita e dell'edificazione deve essere posto in posizione ribassata rispetto alla SP della Valnotte con idoneo inserimento ambientale; gli spazi di sosta non dovranno essere pavimentati, né impermeabilizzati;
 - il collegamento viario con il comparto edificato dovrà passare attraverso l'area del parcheggio e seguire il tracciato del percorso storico della Valnotte,
 - devono prevedersi idonee modalità per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, delle acque reflue;
 - deve essere conservato nello stato di naturalità lo spazio fiancheggiante il corso del reticolo idrico minore individuato cartograficamente;
 - deve essere valorizzato il percorso storico.

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	III - Valore medio (prevalente)		
Grado di trasformazione	> 0,45 (*)	Fattore di bilanciamento fdb	0,50-1,00
		Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS	NO
Massima Str	mq 29.600 x 0,45 = mq 13.320		
Quantificazione del danno (SV _{qd})	= 13.320 x 0,50/1,00 = mq 6.660/13.320		
(*) ipotesi più negativa			

INDIRIZZI

Gli spazi edificati siano organizzati in forma unitaria, così da costituire un "borgo".

Nella fase di cantierizzazione si dovranno ridurre al minimo le emissioni acustiche e gassose e si dovranno adottare tutte le cautele al fine di evitare accidentali sversamenti di carburanti, lubrificanti e materiali inquinanti in genere; gli scarti di cantiere dovranno essere accuratamente raccolti evitandone assolutamente la dispersione.

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, l'impianto urbanistico che delinea uno spazio di fruizione pubblica "a piazza" intorno alla quale si affacciano i servizi.

La tipologia edilizia deve conformarsi alla tradizione locale.

I fabbricati conseguano il massimo rispetto dell'orografia

Gli spazi a parcheggio pubblico, posti a quota inferiore alla SP di Valnotte, siano circondati da piantumazione d'alto fusto con essenze autoctone proprie della vegetazione riparia di fondo valle.

Il parcheggio pubblico sia organizzato così da consentirne un uso estivo per manifestazioni, feste, fiere etc..

Si prevedano spazi per la promozione turistica e per la vendita di prodotti locali.

Si effettui una piantumazione sull'orlo verso il Rio Civanata a potenziamento della fascia boscata esterna all'AdT.

STRALCIO PLANIMETRICO

(commento alla tavola sulla pagina che segue)

Nello stralcio planimetrico dell'AdT riportato alla pagina che segue sono schematicamente individuati :

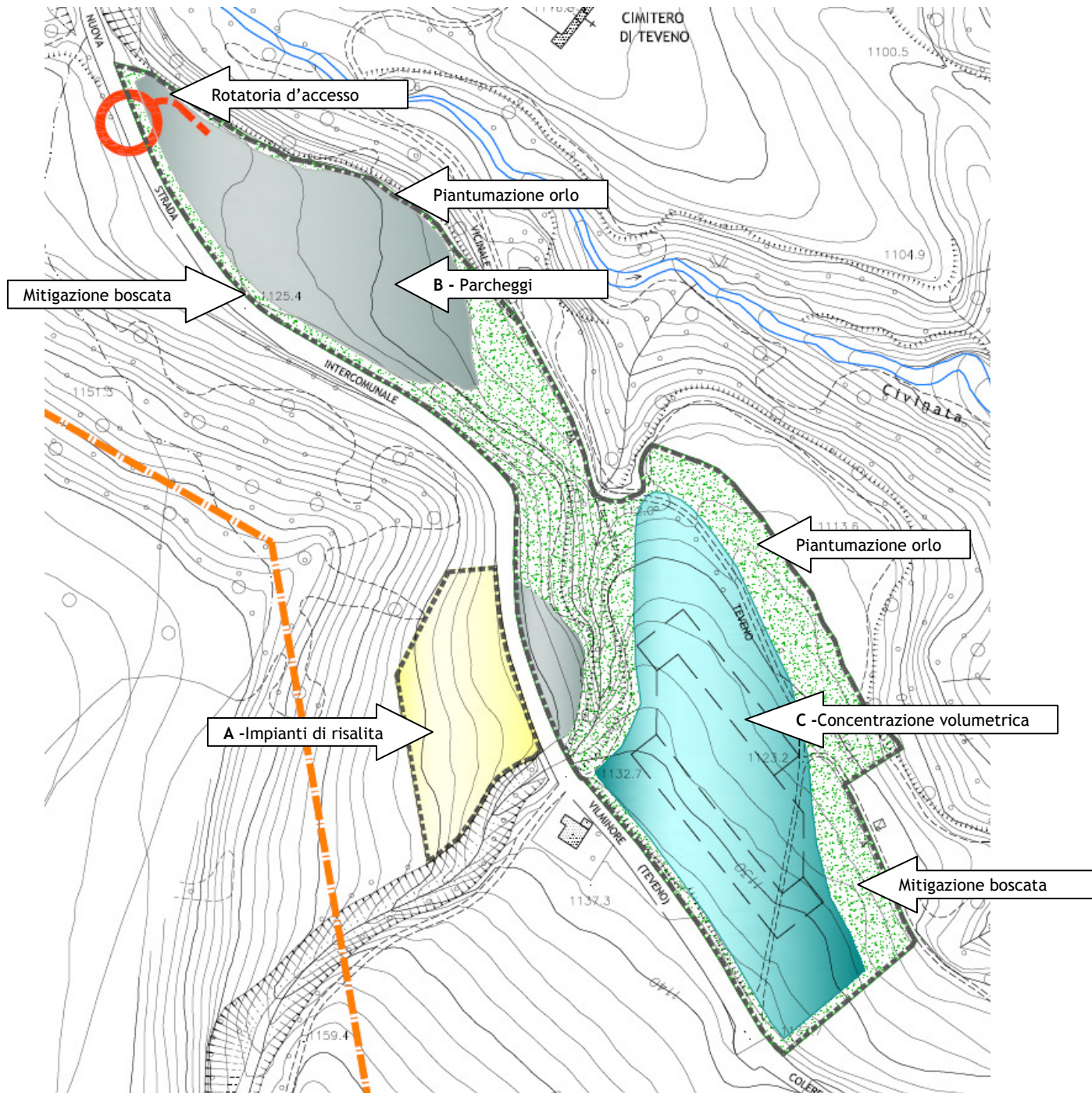
- un ambito A destinato alla collocazione dei soli impianti di risalita

- un ambito B destinato alla collocazione del piazzale di parcheggio
- un ambito C destinato alla collocazione dell'edificazione
- le fasce di mitigazione
- la localizzazione di massima per una rotonda d'ingresso veicolare all'ambito

Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione.

Nell'ambito destinato all'edificazione è suggerita la conformazione plani volumetrica e la collocazione della piazza che dovrebbe essere attraversata dal percorso pedonale storico.

L'accesso veicolare dei parcheggi interrati al complesso edificato avverrà preferibilmente utilizzando il medesimo accesso dei parcheggi pubblici, realizzando un manufatto di attraversamento sul corso d'acqua minore.



- A - Porzione riservata alle infrastrutture dell'impianto di risalita
- B - Porzione per la collocazione dei parcheggi
- C - Porzione per la concentrazione volumetrica

AdT n° 3 - TEVENO - Via Barbarossa

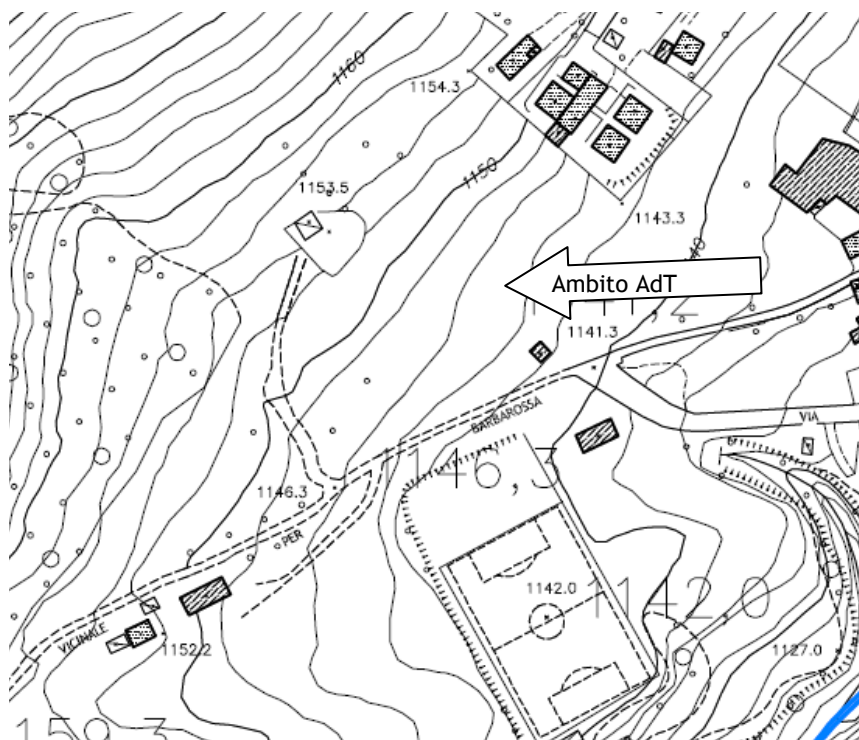
AdT STRATEGICO

Intervento di nuova costruzione funzionale che sostanzialmente conferma le previsioni di marginale espansione (contenuta nel PRG) dell'edificato verso ovest, per la realizzazione di interventi mirati al potenziamento di strutture ricettive turistiche sia invernali, sia estive.

La previsione è connessa al Programma di Sviluppo Turistico (ex art. 4 LR 15/2007) del "Sistema Turistico delle Orobie Bergamasche" già richiamato per il precedente AdT n° 2.

Nell'AdT n° 3 si dovrebbero realizzare interventi prevalentemente ricettive (sia albergo, sia RTA) oltre ai connessi pubblici esercizi. E' prevista una quota di edilizia residenziale.

Si dovranno prevedere adeguate quote di parcheggio anche con finalizzazione di supporto allo sci escursionistico sul Monte Barbarossa e allo sci di discesa attestato sulla nuova stazione di risalita posta a breve distanza.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT già individuava una zona di espansione per insediamenti terziario-ricettivi sulla porzione a nord della via Barbarossa e una zona a standard sulla porzione a sud.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	=====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	=====
Quadro strutturale	Ambiti definiti dalla pianificazione locale

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c) corsi d'acqua (Rio Civate)

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica Classe 3

Reticolo idrico principale SI

Reticolo idrico minore NO

Vincolo Idrogeologico in parte

NOTE :problematiche relative alle condizioni di stabilità dei siti in relazione alla pendenza del versante a monte e per pericolosità di grado basso relativa alla zona medio-distale di conoidi minori

Ambito AdT



SIC / ZPS

SIC SI (Val Sedorna, Valzurio, Pizzo della Presolana)

ZPS NO

ALTRI VINCOLI

NO

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito mq 21.700

Edificazioni esistenti NO

Proprietà mista : privata e pubblica

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:

Ut max = 0,40 mq/mq Slp max = 8.680 mq

Modalità di intervento

PA

La porzione dell'ambito ricompresa nel SIC non può essere oggetto di edificazione e deve obbligatoriamente essere destinata ad interventi di mitigazione

Destinazione d'uso principale

attrezzature per attività ricettiva alberghiera (Capo I, TITOLO III, LR 16 luglio 2007 n° 15) minimo 50% della Slp insediabile, pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili).

Destinazioni d'uso compatibili

residenza nel limite del 30% della Slp, esercizi di vicinato, servizi di interesse pubblico, attività paracommerciali, artigianato di servizio alla residenza

Destinazioni d'uso non ammissibili

residenza, oltre il limite di compatibilità; attività produttive ed artigianali, salvo quelle di servizio compatibili; attività agricole; Medie e Grandi strutture di Vendita.

Aree per servizi

- dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS e comunque:

Morfologia degli interventi

- parcheggi pubblici attrezzati minimo 50% Slp.

- altezza massima degli edifici ml 9,50 + piano sottotetto mansardato;

- rapporto di copertura Rc max 30%;

- parcheggi pertinenziali obbligatoriamente interrati, minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare (residenziale o compatibile) e 1 posto auto ogni 2 posti letto.

Accessori consentiti
Altro

non consentiti fabbricati accessori esterni agli edifici.
- l'edificazione per la destinazione residenziale non potrà essere disgiunta da quella minima per attività ricettivo-alberghiera;
- deve prevedersi l'allargamento stradale di via Barbarossa accompagnato da fascia alberata di mitigazione;
- la zona a parcheggio e verde sul lato sud di via Barbarossa deve essere mitigata con piantumazioni verso il Rio Civate, gli spazi di sosta non dovranno essere pavimentati, né impermeabilizzati.

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	II - Valore Basso		
Grado di trasformazione	> 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,30-0,50
		Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS	NO
Massima Str (presunta)	mq 21.700 x 0,60 = mq 13.020		
Quantificazione del danno (SVqd)	= 13.020 x 0,30/0,50 = mq 3.906/6.510		

INDIRIZZI

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, l'impianto urbanistico che delinea una stretta relazione aperta verso la strada con porzioni a fruizione pubblica verso il piede degli edifici, senza recinzioni o separazioni.

Nella fase di cantierizzazione si dovranno ridurre al minimo le emissioni acustiche e gassose e si dovranno adottare tutte le cautele al fine di evitare accidentali sversamenti di carburanti, lubrificanti e materiali inquinanti in genere; gli scarti di cantiere dovranno essere accuratamente raccolti evitandone assolutamente la dispersione.

E' auspicabile l'integrazione delle aree verso valle per l'espansione dell'area sportiva, utilizzando la perequazione compensativa nei limiti di flessibilità consentiti.

STRALCIO PLANIMETRICO



AdT di ESPANSIONE

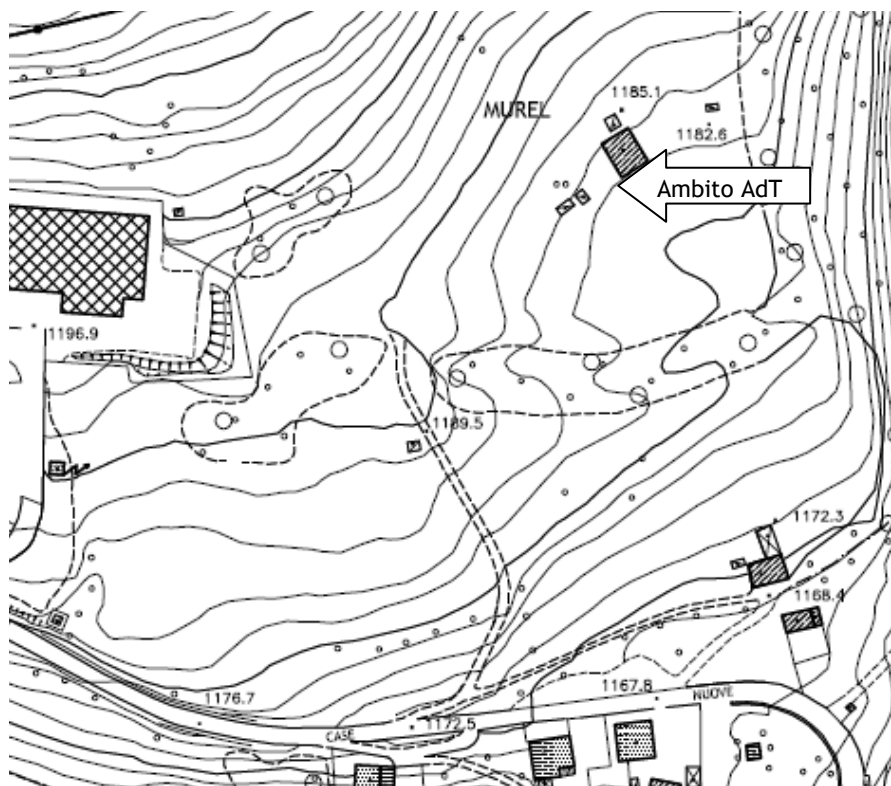
Previsione cassata con la VAR 1 al PGT

AdT STRATEGICO

Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di strutture ricettive turistiche all'aria aperta (Titolo II Capo III LR 15/2007) quali villaggi turistici e campeggi.

L'ambito è strategico per il ruolo che le strutture "all'aria aperta" possono giocare nell'integrazione dell'offerta turistica.

L'intervento deve inserirsi con l'ambiente e può prevedere sia la collocazione di piazzole sia la realizzazione di fabbricati di servizio e supporto, sia di piccoli edifici (in legno) per l'accoglienza temporanea di turisti sprovvisti di attrezzatura autonoma.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT già individuava un'analoga zona destinata all'insediamento di strutture ricettive turistiche all'aria aperta.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	=====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62) Filari arborei continui che determinano caratterizzazione del paesaggio
Infrastrutture e mobilità	=====
Quadro strutturale	Ambiti definiti dalla pianificazione locale

VINCOLI D.Lgs 42/2004

- BENI CULTURALI
Nessun vincolo
- BENI PAESAGGISTICI
Nessun vincolo

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classi 2 e 3
Reticolo idrico principale	NO
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	NO

NOTE :problematiche relative alla stabilità dei siti in ragione della leggera acclività dei siti e per la presenza di una depressione morfologica probabilmente legata all'intersezione di due creste moreniche, per la quale è da verificare la mancanza di forme carsiche

SIC / ZPS

Nessuna interferenza

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito	mq 11.000
Edificazioni esistenti	SI
Proprietà	privata



PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	Ut max = 0,10 mq/mq + Slp esistente	Slp complessiva (circa) 1.200
Modalità di intervento	PA	
Destinazione d'uso principale	allestimenti per sosta e soggiorno per turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento e piazzole attrezzate per turisti forniti di mezzi autonomi di pernottamento; uffici di gestione dell'attività e servizi.	
Destinazioni d'uso compatibili	residenza del personale di custodia e servizio nel limite di 2 alloggi di Su max mq 75 ciascuna; pubblici esercizi e esercizi di vicinato al servizio dell'attività ricettiva nel limite complessivo di Slp mq 150; attrezzature sportive e ricreative; spazi di promozione turistica; servizi di interesse pubblico.	
Destinazioni d'uso non ammissibili	residenza oltre al limite compatibile, esercizi commerciali, para commerciali e pubblici esercizi oltre al limite compatibile; attività terziario-direzionali; attività produttive ed artigianali; attività agricole.	
Aree per servizi	- dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS e comunque: - area a verde di mitigazione verso la zona artigianale; - area a parcheggio pubblico esterna verso l'accesso dalla zona artigianale non inferiore a mq 1.500; minimo fascia inedificata e alberata di ml 30.	
Morfologia degli interventi	- altezza massima dei fabbricati ml 4,50; 1 piano fuori terra; - rapporto di copertura Rc max 15%; - massima Str 50%.	
Accessori consentiti	- consentite tettoie e porticati nel limite del Rc max.	
Altro	- deve essere conservata e valorizzata la fascia alberata del margine sud; - deve essere garantita una fascia inedificata di profondità almeno ml 30 dalla zona artigianale; nella fascia inedificata possono trovare collocazione parcheggi e verde pubblico piantumato; - dovrà garantirsi l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, dei reflui;	

- i manufatti per gli allestimenti di pernottamento e soggiorno di turisti sprovvisti di mezzi autonomi dovranno essere realizzati in legno e ciascuna unità abitativa temporanea non potrà superare i mq 50 di Slp.

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	II - Valore Basso		
Grado di trasformazione	> 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,30-0,50
Massima Str (presunta)		Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS = 0,50	
Quantificazione del danno (SVqd)	mq 11.000 x 0,50 = mq 5.500		
	= 5.500 x 0,50 x 0,30/0,50 = mq 825/1.375		

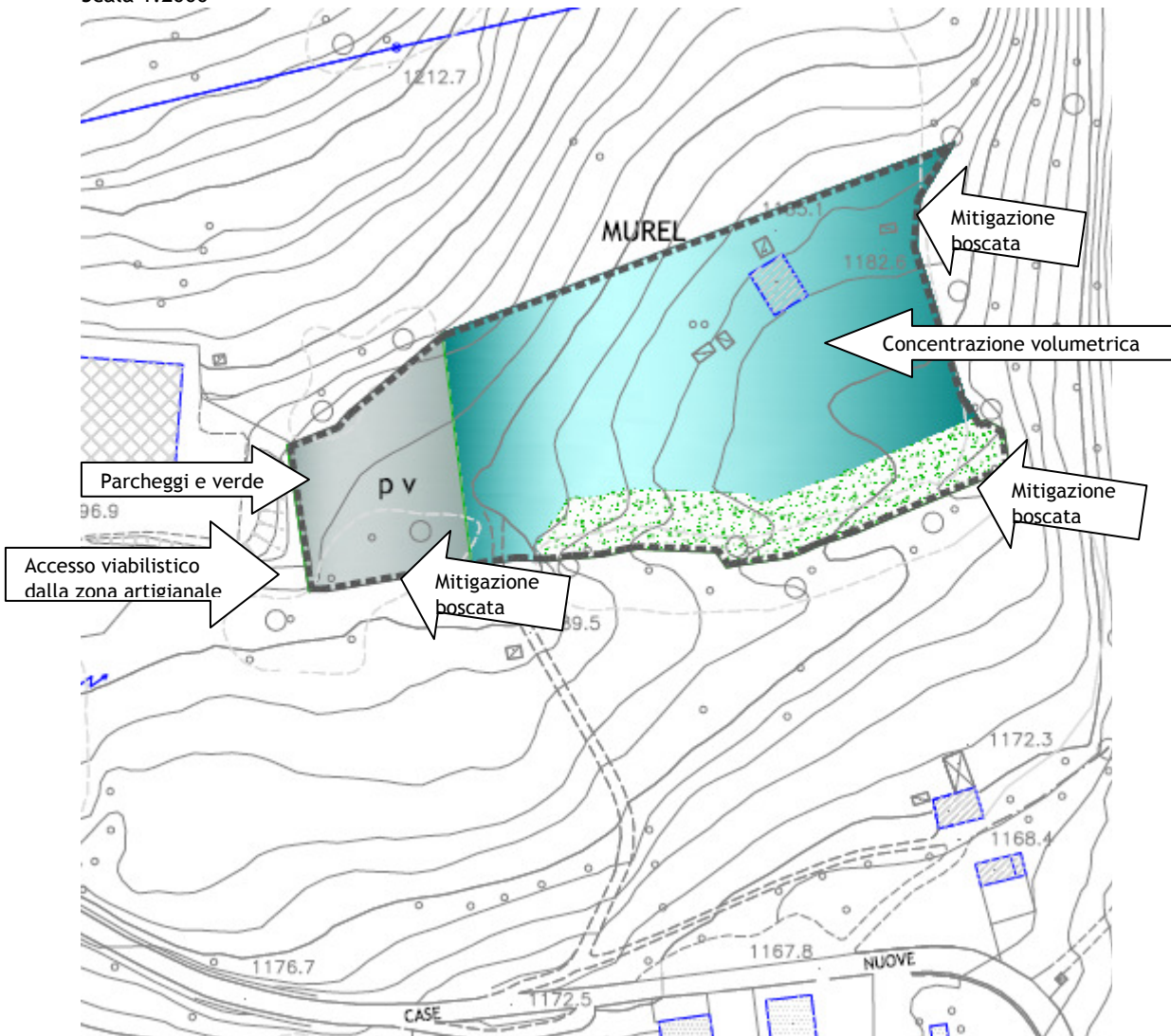
INDIRIZZI

Si dovrà conservare l'orografia dei luoghi, limitando al minimo indispensabile la modificazione del suolo e del tappeto erboso; i percorsi saranno preferibilmente in terra battuta, limitando le strade lastricate alle zone necessarie al transito dei veicoli.

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, lo studio ambientale del planivolumetrico delle parti da edificare che, preferibilmente, si integreranno con l'edificato esistente.

STRALCIO PLANIMETRICO

Scala 1:2000

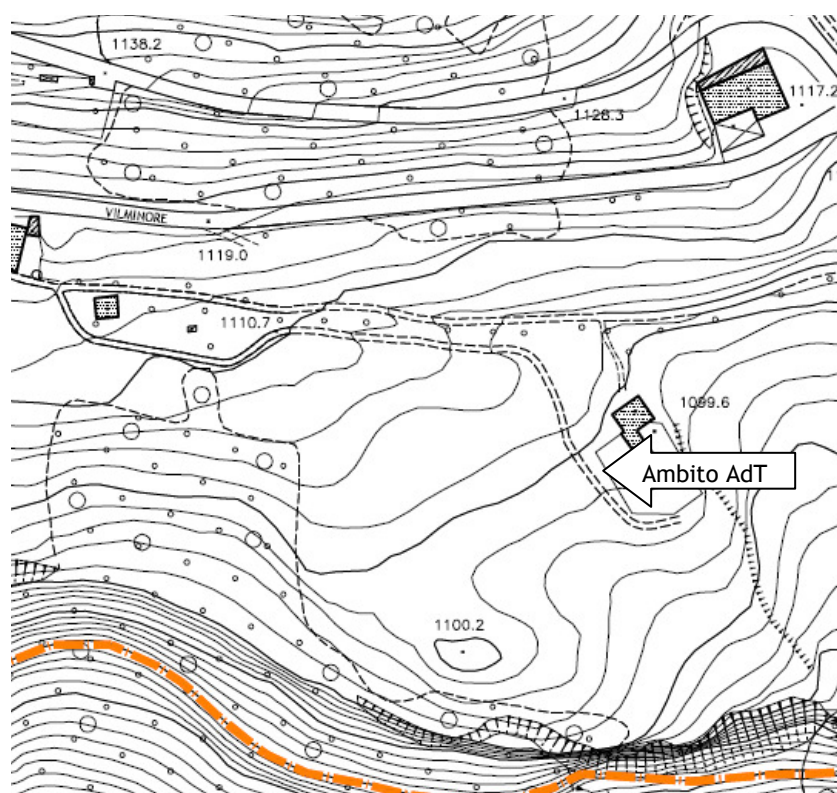


AdT STRATEGICO

Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di strutture ricettive turistiche all'aria aperta (Titolo II Capo III LR 15/2007) quali villaggi turistici e campeggi.

L'ambito è strategico per il ruolo che le strutture "all'aria aperta" possono giocare nell'integrazione dell'offerta turistica.

L'intervento deve integrarsi con l'ambiente e può prevedere sia la collocazione di piazzole sia la realizzazione di fabbricati di servizio e supporto, sia di piccoli edifici per l'accoglienza temporanea.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT già individuava un'analoga zona destinata all'insediamento di strutture ricettive turistiche all'aria aperta.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	=====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	=====
Quadro strutturale	Ambiti definiti dalla pianificazione locale

VINCOLI D.Lgs 42/2004

- BENI CULTURALI
Nessun vincolo
- BENI PAESAGGISTICI
Nessun vincolo

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classi 2 e 3
Reticolo idrico principale	NO
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	NO

NOTE: problematiche relative alle condizioni di stabilità dei siti in ragione della leggera acclività dei siti per buona parte dell'area e della prossimità ad una scarpata di erosione e degradazione per il settore sud dell'area

SIC / ZPS

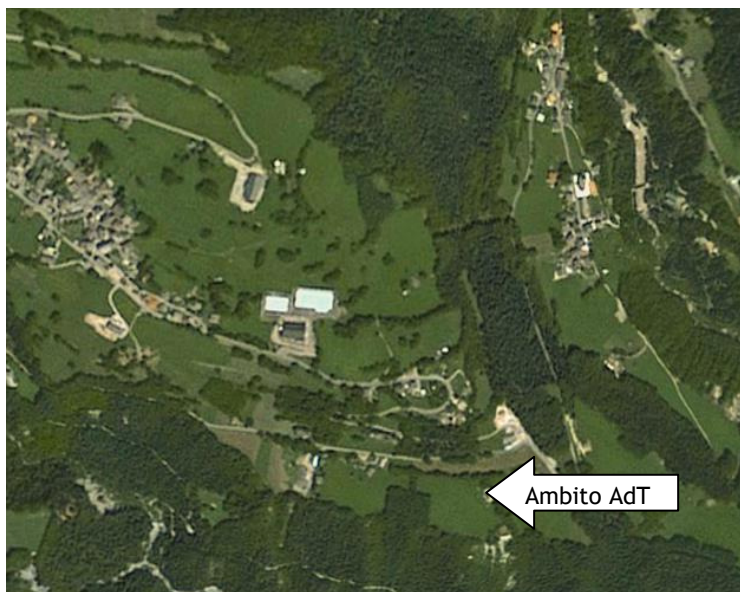
Nessuna interferenza

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito	mq 6.800
Edificazioni esistenti	SI
Proprietà	privata



PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	Ut max = 0,10 mq/mq + Slp esistente	Slp complessiva (circa) 750mq
Modalità di intervento	PA	
Destinazione d'uso principale	allestimenti per sosta e soggiorno per turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento e piazzole attrezzate per turisti forniti di mezzi autonomi di pernottamento; uffici di gestione dell'attività e servizi;	
Destinazioni d'uso compatibili	residenza del personale di custodia e servizio nel limite di 2 alloggi di Su max mq 75 ciascuna; pubblici esercizi e esercizi di vicinato al servizio dell'attività ricettiva nel limite complessivo di Slp mq 150; attrezzature sportive e ricreative; spazi di promozione turistica; servizi di interesse pubblico;	
Destinazioni d'uso non ammissibili	residenza oltre al limite compatibile, esercizi commerciali, para commerciali e pubblici esercizi oltre al limite compatibile; attività terziario-direzionali; attività produttive ed artigianali; attività agricole;	
Aree per servizi	- dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS e comunque: - area a verde di mitigazione non inferiore al 10% della St; - area a parcheggio pubblico esterna e verde non inferiore a mq 900.	
Morfologia degli interventi	- altezza massima dei fabbricati ml 4,50; 1 piano fuori terra; - rapporto di copertura Rc max 15%; - massima Str 50%.	
Accessori consentiti	- consentite tettoie e porticati nel limite del Rc max.	
Altro	- deve essere previsto l'adeguamento del percorso viabilistico dalla strada Vilmonore-Teveno sino all'AdT; - dovrà garantirsi l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, dei reflui; - i manufatti per gli allestimenti di pernottamento e soggiorno di turisti sprovvisti di mezzi autonomi dovranno essere realizzati in legno e ciascuna unità abitativa temporanea non potrà superare i mq 50 di Slp.	

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	II - Valore Basso (prevalente)		
Grado di trasformazione	> 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,30-0,50
		Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS = 0,50	
Massima Str (presunta)	$\text{mq } 6.800 \times 0,50 = \text{mq } 3.400$		
Quantificazione del danno (SVqd)	$= 3.400 \times 0,50 \times 0,30/0,50 = \text{mq } 510/850$		

INDIRIZZI

Si dovrà conservare l'orografia dei luoghi, limitando al minimo indispensabile la modificazione del suolo e del tappeto erboso; i percorsi saranno preferibilmente in terra battuta, limitando le strade alle zone necessarie al transito dei veicoli; dovrà garantirsi l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, dei reflui.

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, lo studio ambientale del planivolumetrico delle parti da edificare che, preferibilmente, si conformeranno intorno all'edificato esistente, con fascia di mitigazione alberata lungo la strada e sul bordo della balza verso valle.

STRALCIO PLANIMETRICO

Scala 1:2000



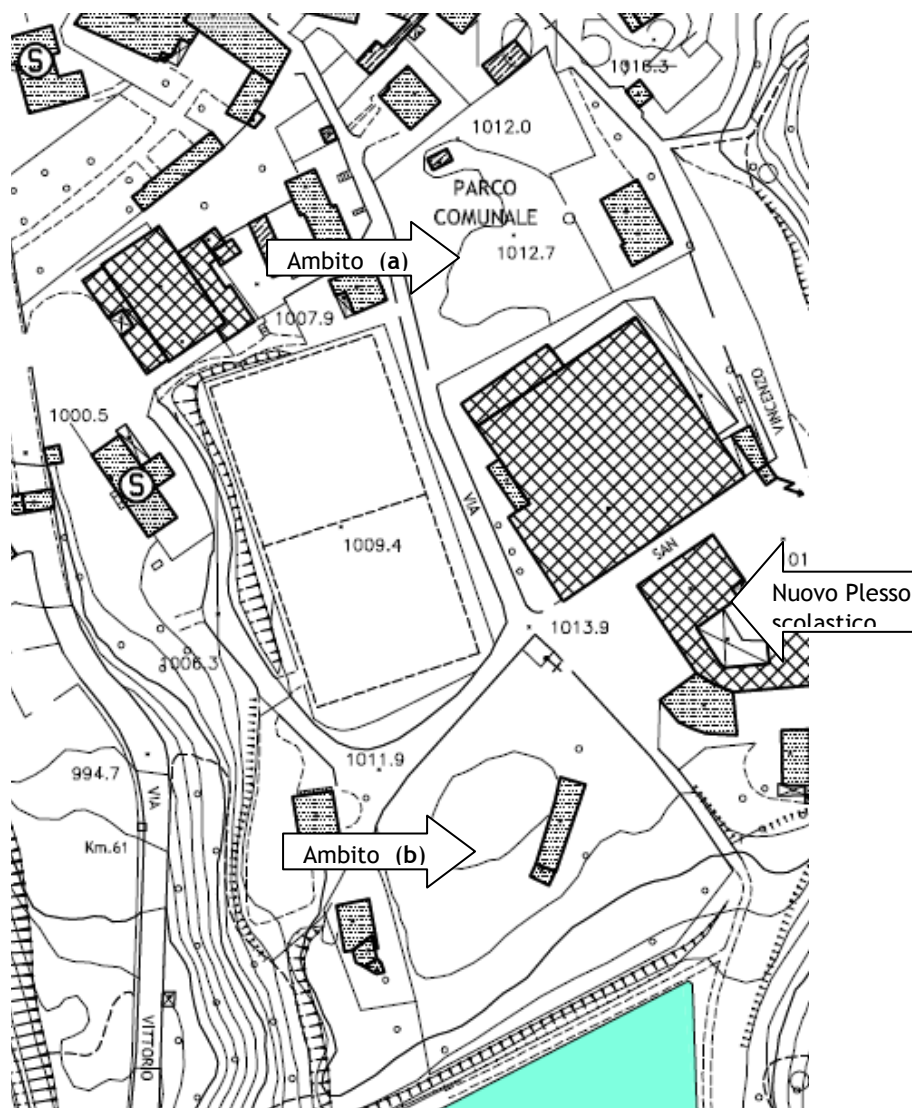
AdT n° 7 - VILMINORE - S.ta Maria

AdT STRATEGICO

Intervento strategico finalizzato alla razionalizzazione dei servizi per l'ampliamento dell'area di pertinenza del nuovo Plesso Scolastico intercomunale.

L'intervento di natura pubblica-privata comprende due aree prossime tra loro: la prima di proprietà comunale (a), la seconda di proprietà privata (b).

La trasformazione prevede la demolizione dei volumi esistenti sull'area del lambito b con la cessione dell'area al comune e, contemporaneamente, la cessione al privato dell'area (a) con la possibilità di realizzazione di volumetria compensativa.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente destina l'ambito a) a zona per servizi e l'ambito b) a zona agricola.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	=====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	=====
Quadro strutturale	Ambiti definiti dalla pianificazione locale Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93)

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Nessun vincolo

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica Classe 2

Reticolo idrico principale NO

Reticolo idrico minore NO

Vincolo Idrogeologico NO

NOTE: problematiche relative alle condizioni di stabilità dei siti in ragione della leggera acclività delle zone adiacenti

SIC / ZPS

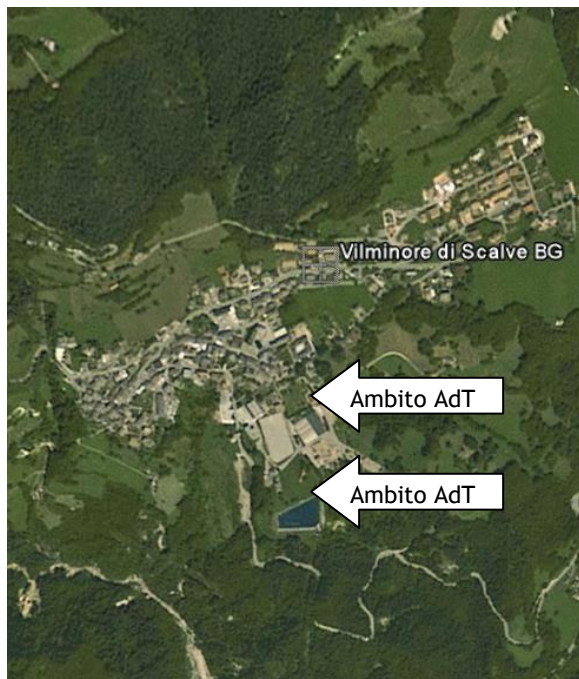
Nessuna interferenza

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito mq 3.038+6.087 = 9.125
Edificazioni esistenti SI
Proprietà mista : privata + pubblica



PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa: Ambito a volumetria definita pari a mc 2.600 + mc 400 riservati a Va.
Modalità di intervento PA o PII
Destinazione d'uso principale residenza;
Destinazioni d'uso compatibili esercizi di vicinato, servizi di interesse pubblico, attività paracommerciali, artigianato di servizio alla residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili attività produttive ed artigianali, salvo quelle di servizio compatibili; attività agricole; Medie e Grandi strutture di Vendita
Aree per servizi - dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS
e comunque:
- area (b) (in permuta con l'area a) per ampliamento struttura scolastica e sportiva
- area a parcheggio pubblico su via San Vincenzo non inferiore a mq 250
Morfologia degli interventi - altezza massima dei fabbricati ml 7,50 + piano mansardato,
- rapporto di copertura Rc max 25%
Accessori consentiti - consentiti unicamente manufatti i arredo,
Altro - l'intervento di edificazione privata sull'area (a) assume valore compensativo per la cessione al comune dell'area (b); tutti gli oneri per il trasferimento delle aree sono a carico del privato;
- la cessione dell'area (b) non assolve le obbligazioni previste dall'art 10 delle NTA del Piano dei Servizi;
- si preveda una mitigazione alberata (privata) verso la zona produttiva minimo ml 10

- si preveda il collegamento viabilistico verso la piazzola di atterraggio Eli-soccorso della Protezione Civile

RAPPORTI CON IL PNC

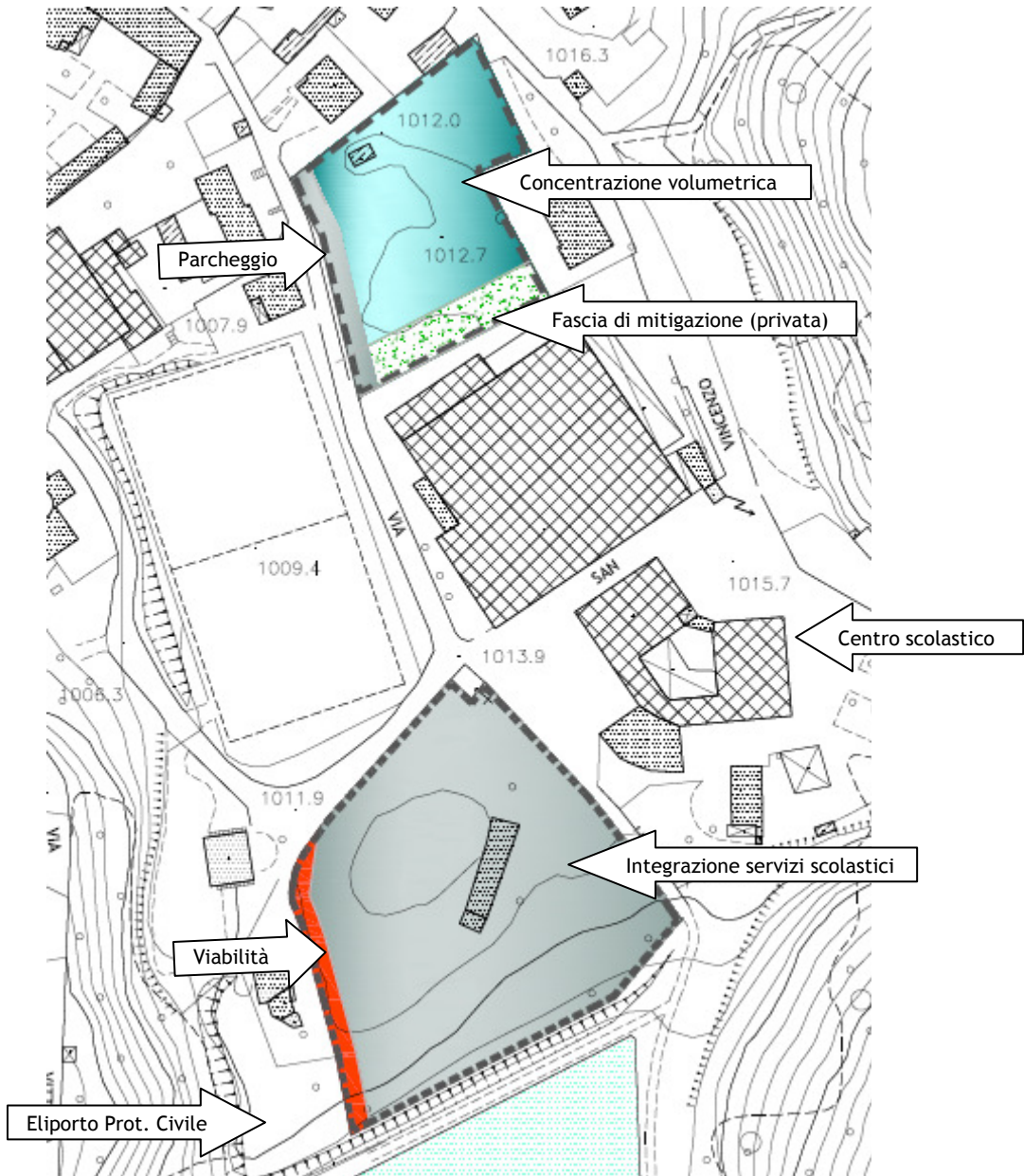
Classe di qualità	II - Valore Basso (prevalente)		
Grado di trasformazione	> 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,30-0,50
Massima Str (presunta)	Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS = 0,50		
Quantificazione del danno (SVqd)	mq $9.125 \times 0,40 = \text{mq } 3.650$		
	= $3.650 \times 0,50 \times 0,30/0,50 = \text{mq } 547,5/912,5$		

INDIRIZZI

Si dovrà avere particolare attenzione nella progettazione edilizia che si colloca nelle immediate vicinanze del Centro Storico.

STRALCIO PLANIMETRICO

Scala 1:2000



AdT n° 8 - VILMAGGIORE - Artigianale

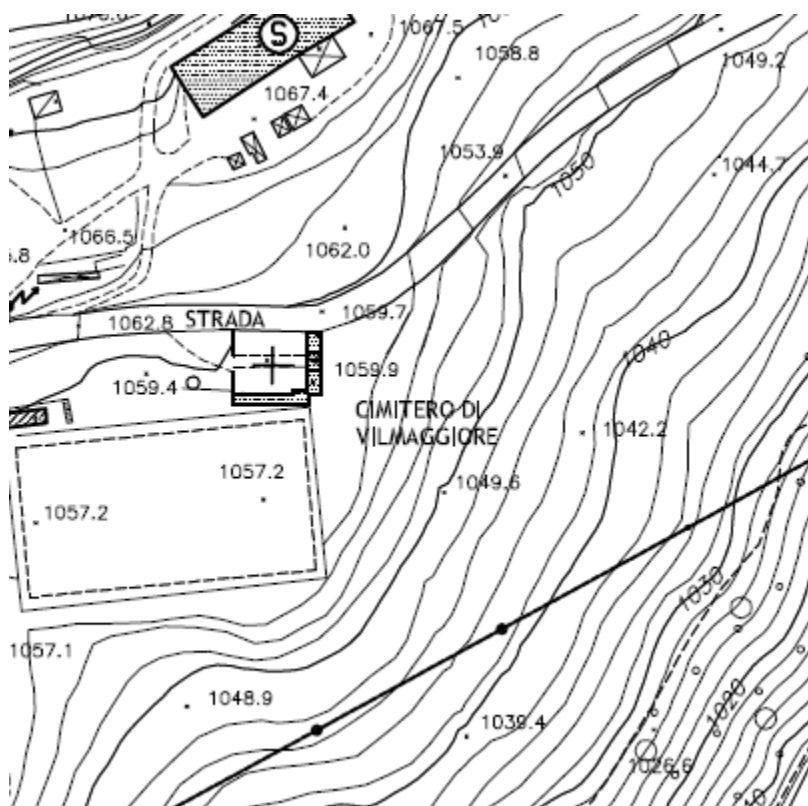
AdT di ESPANSIONE

Previsione cassata con la VAR 1 al PGT

AdT n° 9 - VILMAGGIORE - Centrale biogas

AdT di Interesse Pubblico

Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di infrastruttura di interesse pubblico per la localizzazione di un impianto di produzione di energia alternativa a *biogas*.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT destinava per la centrale a biogas una zona leggermente più ad ovest rispetto a quella meglio localizzata dal PGT per ridurre interferenze con l'abitato.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Paesaggio	"Fascia Prealpina": "Paesaggio montano antropizzato di relazione con i versanti di fondovalle (art. 58)
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	=====
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	=====
Quadro strutturale	Ambiti definiti dalla pianificazione locale

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI
Nessun vincolo
BENI PAESAGGISTICI
Nessun vincolo

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classi 2 e 3
Reticolo idrico principale	NO
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	NO

NOTE: problematiche relative alla stabilità dei siti in ragione dell'acclività e della prossimità ad una scarpata ripida ed interessata da fenomeni di degradazione

SIC / ZPS

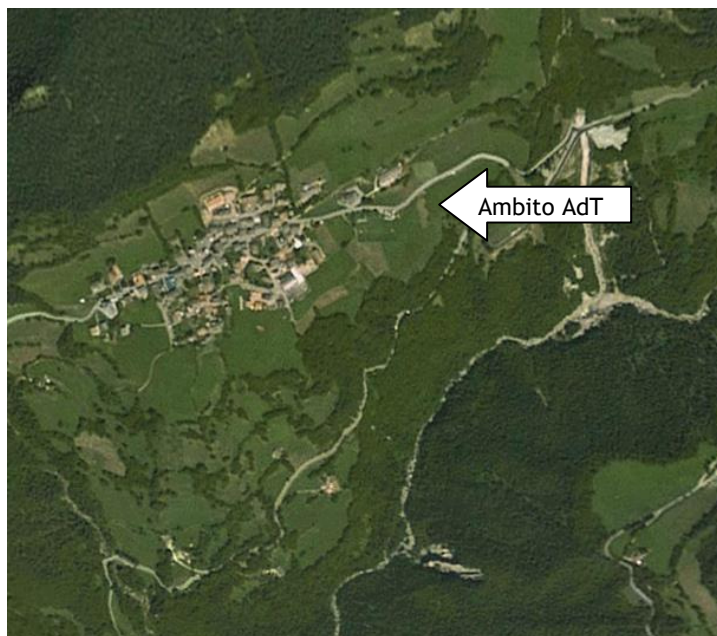
Nessuna interferenza

ALTRI VINCOLI

Zona di rispetto cimiteriale (prossimità)

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito	mq 2.500
Edificazioni esistenti	NO
Proprietà	privata



PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:	Ut max = 0,40 mq/mq
Modalità di intervento	PdCC, previo espletamento dello Studio di Incidenza secondo i disposti del DPR 357/1997 e della DGR 14106 de 08/08/2003 (BURL 3° ss n° 37 del 12/09/2003)
Destinazione d'uso principale	infrastrutture tecnologiche ed impianti per la realizzazione di impianti di produzione di energia alternativa e relativi servizi.
Destinazioni d'uso compatibili	residenza del personale di custodia e servizio nel limite di 1 alloggio di Su max mq 75; uffici di gestione del servizio.
Destinazioni d'uso non ammissibili	residenza oltre al limite compatibile, attività terziario-direzionali, commerciali e di pubblico esercizio; attività produttive ed artigianali; attività turistico ricettive.
Aree per servizi	- prevedere area di manovra per mezzi di approvvigionamento; - area a parcheggio pubblico esterna.
Morfologia degli interventi	- rapporto di copertura Rc max 50%.
Accessori consentiti	- consentite tettoie e porticati nel limite del Rc max.
Altro	- _____

RAPPORTI CON IL PNC

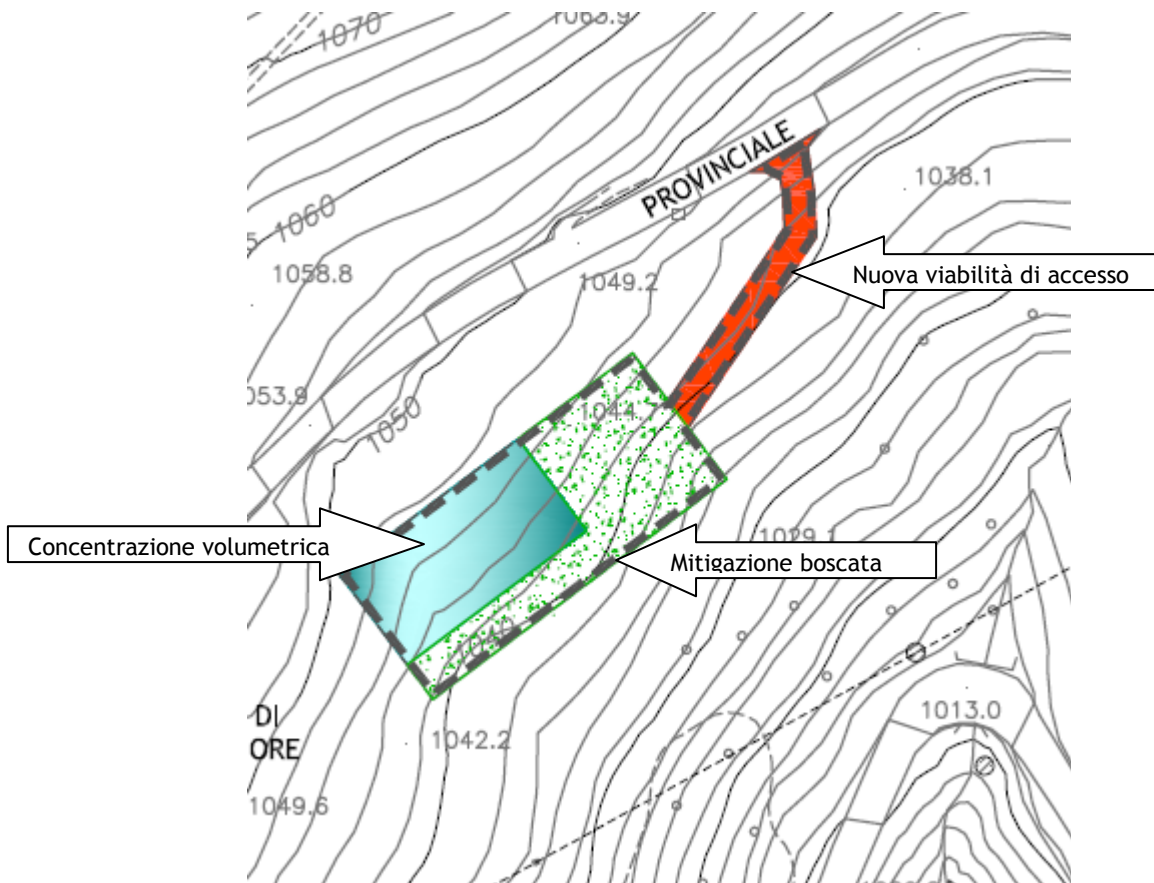
Classe di qualità	II - Valore Basso		
Grado di trasformazione	> 0,35	Fattore di bilanciamento fdb	0,30-0,50
Massima Str (presunta)	mq 2.500 x 0,60 = mq 1.500	Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS = 0,50	
Quantificazione del danno (SV _{qd})	= 1.500 x 0,50 x 0,30/0,50 = mq 225/375		

INDIRIZZI

Si dovrà conservare curare la progettazione edilizia privilegiando tipologie a basso impatto, coerenti con le tipologie tradizionali, minimizzando la percezione dalla strada pubblica e dalla valle del Dezzo.

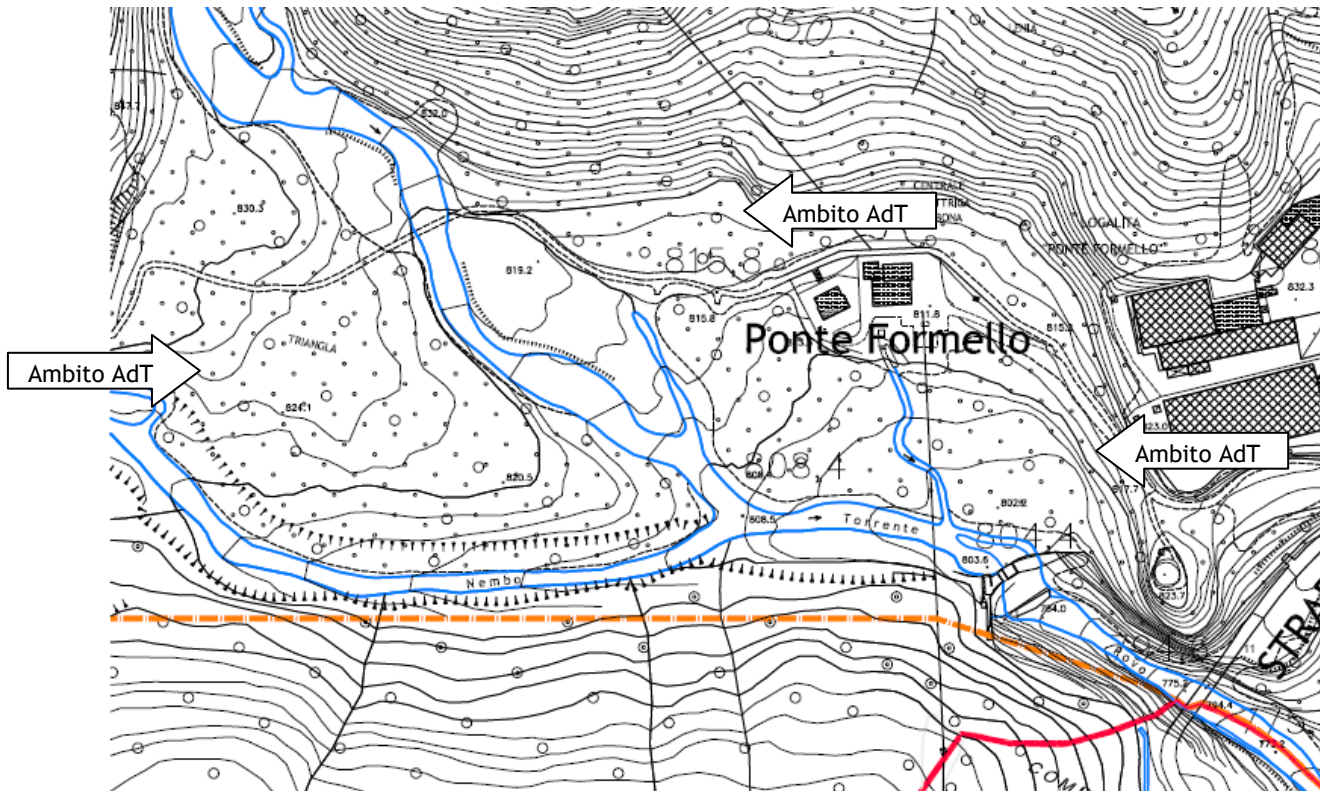
Si preveda una mitigazione ambientale e paesaggistica mediante la formazione di una cortina arborea con sezione basale non inferiore a ml 5 lungo il perimetro dell'ambito

STRALCIO PLANIMETRICO



AdT n° 10 - TRIANGLA - Polo produttivo comprensoriale

AdT STRATEGICO



Intervento di nuova costruzione per l'ampliamento della zona produttiva di interesse comprensoriale di Ponte Formello, a margine della Centrale Idroelettrica del Povo.

L'ambito è stato selezionato tra le possibili alternative sia per la sua collocazione di prossimità con l'insediamento consolidato (ed esaurito) di Ponte Formello, sia per il ridotto impatto vedutistico, sia per l'orografia, sia per la mancanza di interferenze con le zone abitate, sia per la prossimità e l'agevole collegamento viabilistico.

L'intervento consente anche di massimizzare anche gli interventi di regimentazione dei torrenti Povo e Nembo, comunque necessari e di sistemazione dell'alveo rimodellato dopo il crollo della Diga del Gleno agli inizi del XX° secolo.

Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT destinava le aree a zona agricola.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	aree che non consentono trasformazioni (art 43)
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: "Fascia alpina" (art 49)

Infrastrutture e mobilità
Quadro strutturale

Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 58)
=====
Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 58)

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c)

corsi d'acqua (torrenti Dezzo, Povo e Nembo)

Art. 142 c. 1 lett. g)

boschi

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità Geologica	Classi 3 e 4
Reticolo idrico principale	SI
Reticolo idrico minore	NO
Vincolo Idrogeologico	SI

NOTE: problematiche relative a possibilità di esondazione e di erosione da parte dei corsi d'acqua, per la presenza di scarpate in degradazione e di piccoli conoidi alluvionali; nessuna trasformazione nelle zone in classe 4

SIC / ZPS

Nessuna interferenza

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito	mq 51.000
Edificazioni esistenti	NO
Proprietà	privata/mista



PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:
Modalità di intervento

Ut max = 0,50 mq/mq
PA oppure PIP

L'edificazione sulle porzioni dell'AdT10 ricomprese negli ambiti boscati di cui all'art 57 delle NTA del PTCP è subordinato alle determinazioni in sede di Valutazione di Incidenza cui l'ambito è sottoposto obbligatoriamente..

Destinazione d'uso principale
Destinazioni d'uso compatibili

produttiva, artigianale e relativi servizi;
residenza del personale di custodia e servizio nel limite di mq 95 di Su e non superiore al 15% della SIp dell'edificio produttivo di cui costituiscono pertinenza; magazzini di deposito; attività terziario-direzionali; attrezzature sportive e ricreative; servizi di interesse pubblico.

Destinazioni d'uso non ammissibili

residenza oltre al limite compatibile, esercizi commerciali, para commerciali e pubblici esercizi; attività agricole.

Aree per servizi

- dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS
e comunque:
- area a verde di mitigazione verso i corsi d'acqua;

Morfologia degli interventi

- area a parcheggio pubblico non inferiore a mq 2.500 distribuiti nei sub-comparti.

Accessori consentiti

- altezza massima dei fabbricati ml 7,50;
- arretramento stradale Ds minimo ml 6
- rapporto di copertura Rc max 60%.

Altro

- consentite tettoie e porticati nel limite del Rc max.
- deve essere realizzata la nuova viabilità che, a partire dall'esistente segua il sedime della viabilità minore con nuovo ponte sul Povo sino a "Triangla";
- l'intervento potrà attuarsi anche con iniziativa pubblica (PIP) o con Società di Trasformazione Urbana.

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità

III - Valore medio (prevalente)

Grado di trasformazione

> 0,35

Fattore di bilanciamento fdb

0,50-1,00

Massima Str (presunta)

mq 51.000 x 0,65 = mq 33.150

Quantificazione del danno (SVqd)

= 33.150 x 0,50 x 0,50/1,00 = mq 8.287/16.575

INDIRIZZI

Si dovranno effettuare studi di approfondimento idrogeologico e accurata progettazione delle opere di regimentazione dei torrenti Povo e Nembo, secondo i principi dell'ingegneria naturalistica.

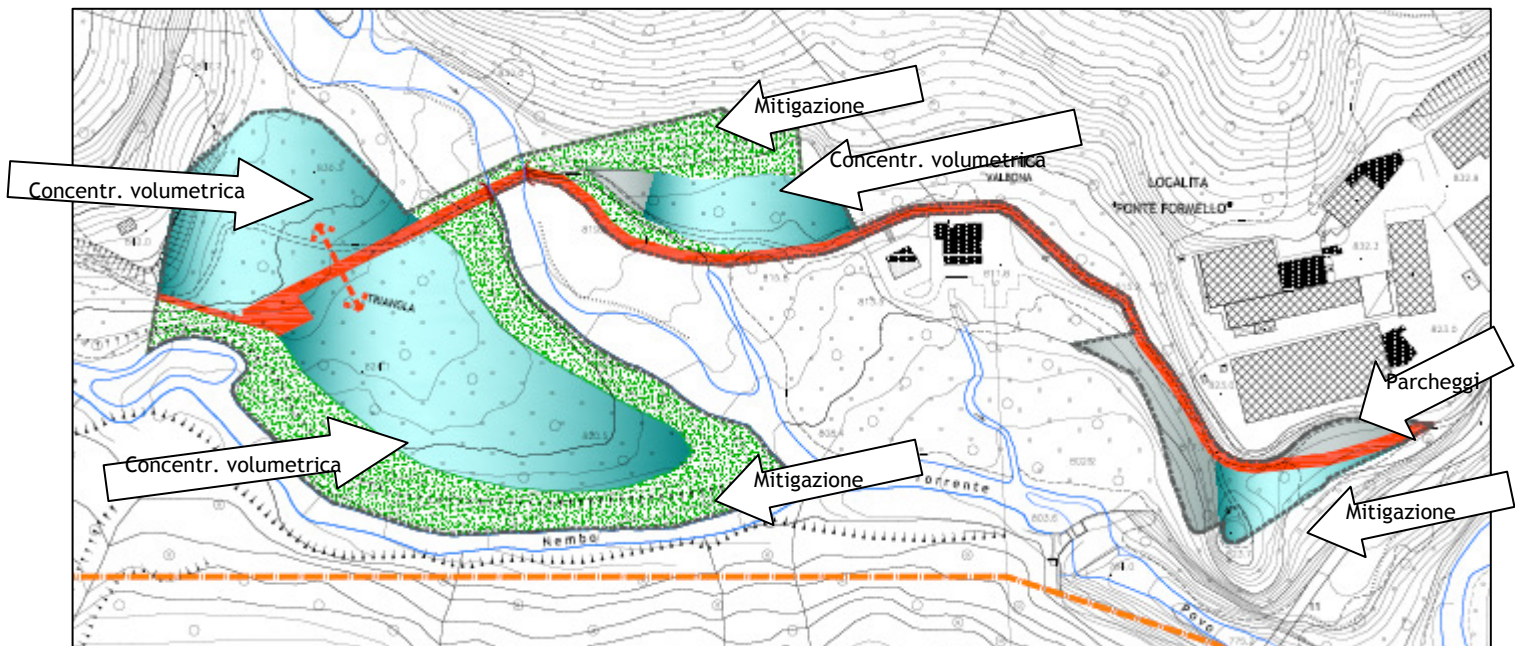
Lungo i perimetri esterni delle nuove aree produttive dovrà essere realizzata un'ampia fascia vegetale di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Devono prevedersi adeguate modalità per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, delle acque reflue.

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, lo studio ambientale plani volumetrico delle parti da edificare, l'ampiezza, il livello di naturalità e la collocazione della fascia a verde di mitigazione tra la zona produttiva e gli ambiti paranaturali esterni

STRALCIO PLANIMETRICO

Fuori scala



INDICE

Elenco delle schede	pag	3
AdT 1 - Nona - Villaggio Minerario	pag	4
AdT 2 - Teveno - Valnotte	pag	7
AdT 3 - Teveno - Via Barbarossa	pag	11
AdT 4 - Pezzolo - Camposanto (soppresso)	pag	14
AdT 5 - Pezzolo -Murel	pag	15
AdT 6 - Adenasso - Polza	pag	18
AdT 7 - Vilminore - Sta Maria	pag	21
AdT 8 - Vilmaggiore - Artigianale (soppresso)	pag	24
AdT 9 - Vilmaggiore - Centrale Biogas	pag	25
AdT 10 - Triangla - Polo produttivo comprensoriale	pag	28