

4 SISTEMA DI FOGNATURA

4.1 Nuova rete di collettori in località Montecolo.



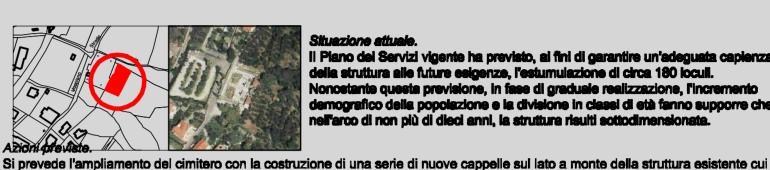
esigenze esistenti ed alle due implanti di **Country Club Montecolo** (anni 70) e di un breve tratto di collettore collegato

L'A.C. intende dotare la zona di Montecolo di un'adeguata rete di scarico che consenta il collettamento di tutte le acque reflue all'interno del collettore circumiacuale, sotto Via C.Battisti (ex SS.510). Si prevede quindi la realizzazione di un collettore fognario lungo via industriale e per un tratto di Via Monteccio, opportunamente

dimensionato e progettato per tutta l'utenza della zona. Tale collettore sarà direttamente collegato al collettore di Via C.Battisti.

La realizzazione del nuovo collettore consentirà di valutare la dismissione di entrambi gli implanti di depurazione, permettendo a tutte le utanze della zona di collettare le proprie acque reflue all'interno del collettore circumacuale e quindi di fare riferimento, come il resto del centro abitato, al depuratore di Paratico. Sarebbe così assicurato il rispetto delle indicazioni del PTUA, evitando eventuali scarichi abusivi a Lago.

5 CIMITERO COMUNALE



Il Piano dei Servizi vigente ha previsto, ai fini di garantire un'adeguata capienza della struttura alle future esigenze, l'estumulazione di circa 180 loculi. Nonostante questa previsione, in fase di graduale realizzazione, l'incremento demografico della popolazione e la divisione in classi di età fanno supporre che. nell'arco di non più di dieci anni, la struttura risulti sottodimensionata

Ciò dovrebbe essere possibile senza oneri legati all'acquisto dell'area, vista la disponibilità da parte dell'attuale proprietà alla L'intervento, inserito tra le opere pubbliche di prossima realizzazione, dovrà essere rispettoso delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'esistente e dovrà con esso integrarsi pienamente. Il dimensionamento delle nuove strutture dovrà essere effettuato su un preciso calcolo delle necessità future di sepoltura, con riferimento ad un analisi dell'andamento della popolazione.

L'individuazione di nuovi loculi dovrebbe consentire di rispondere alle future esigenze, consentendo di raggiungere un numero di sepolture complessivo tale da garantire, con una costante estumulazione e rinnovo dei loculi, un servizio adeguato al numero di abitanti su cui si ritiene si assesterà la popolazione di Sulzano.

6 VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E CULTURALI

6.1 Nuovo ponte sul torrente Calchere per



San Fermo, a Tassano. Si tratta di una caduta d'acqua alta circa 15 metri che forma una pozza limpida ed un ambito umido favorevole alla crescita di specie fioristiche pregiate, quali le orchidee. Il sito arricchito, inoltre, dalla presenza di una grotta, è oggi difficilmente accessibile e la sua stessa esistenza è poco nota anche agli escursionisti abituali. Per raggiungeria da Via Tassano infatti, è necessario il passaggio attraverso una proprietà privata.

Il progetto, proposto e sostenuto dal Comune di Sulzano, prevede alcuni interventi a basso impatto ambientale, quali la creazione di in percorso pedonale parallelo al torrente, a partire dall'accesso in Via Tassano, e la formazione di un piccolo ponte in legno sull'acqua, oltre che la collocazione di idonea segnaletica, che favoriscano una migliore e più gradevole fruibilità del sito, pur senza

La realizzazione del nuovo ponte accessibile da Via Tassano consentirà di riscivere il problema dell'accesso alla cascata, facilitato dalla creazione e riqualificazione del percorso pedonale che proseguendo oltre potrà collegaria alla strada Valeriana, altro elemento di

6.2 Trasformazione di porzione di comparto

residenziale in zona a verde.

L'area ex-retificio Ziliani, con proprieti annesse, è stata individuata all'intern del vigente PRG come parzialmente inclusa in Zona SP3-Verde pubblico di oo aportivo e ricreativo, e parte in Zo dificazione, su una supeficie di 10230

nella fascia più a valle della proprietà, di un parcheggio pubblico che possa sopperire alle esigenze descritte nel "sistema della sosta". La rimanente area, a monte, verrà quindi interamente inclusa nelle aree a verde, con il conseguente annullamento della volumetria a carattere residenziale attualmente prevista

La variazione di destinazione d'uso del comparto n.2 consentirà, ottre alla soluzione di parte delle problematiche relative alla sosta, la conservazione di un'area a verde boscato che attualmente costituisce il principale polmone verde all'interno del centro abitato di Sulzano, il più limitrofo al centro storico.

Grazie a ciò, in futuro, tale area potrà essere valorizzata ed attrezzata a parco urbano. X 6.3 Recupero cantiere dello svincolo SS.510.

unifrancia, de maio terres dell'AG, per con regeral la processità di creatione di un dissimo di suspense pubblico dell'AG.

7.1 Progetto CasaClima per la certificazione energetica.

La sensibilità verso le tematiche del risparmio energetico, della riduzione dell'emissione di anidride carbonica, della salvaguardia delle risorse non rinnovabili, ha portato l'A.C. ad aderire al progetto "Casaclima" per la certificazione energetica ed a dotarsi di un "regolamento per l'efficienza energetica degli edifici".

certificazione di Casaclima* Non sono consentite nuove costruzioni non classificabili in una delle due classi di efficienza energetica individuate nel Regolamento

"Per ottenere il rilescio del certificato di agibilità per immobili a destinazione residenziale nuovi o ristrutturati se i lavori di

L'A.C. intende mantenere in toto le indicazioni contenute in merito al risparmio energetico all'interno dei Regolamenti Edilizio ed A tal riguardo in tutti gli ambiti di trasformazione individuati all'interno del presente Documento di Plano, laddove si preveda la realizzazione di nuovi edifici a carattere residenziale, tali edifici dovranno risultare ciassificabili in classe Casaclima A/B. I nuovi ambiti previsti in zone non urbanizzate, in base ai principi su cui si basa il progetto Casaclima, potranno non prevedere la realizzazione della rete del gaedotto. Si mantengono gli obblighi relativi a contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e riduzione del suo consumo, recupero delle

L'obbligo della certificazione energetica delle nuove costruzioni, reso gradualmente più restrittivo e il rispetto delle regole individuate all'interno del Regolamento Energetico dovrebbero portare Sulzano a proporei come un comune all'avanguardia in termini di sostenibilità ambientale e rispermio energetico, importanti e strategici ambiti di intervento per le politiche future dal livello locale a

fotovoltaiche. Situazione attuale.

soddisfare almeno I 50 % del fabblacono di accua calda sanitaria attraverso l'impieco di impianti solari termici, stabiliace per interventi di nuova costrzione e ristrutturazione. l'obbligo di predisporre la costruzione di impianti solari fotovoltaldi. L'utilizzo delle cellule fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica a pertire dall'apporto solare, risulta quindi obbligatorio per gli interventi di edilizia privata così come per eventuali nuovi edifici pubblici.

L'A.C., intende perseguire l'obiettivo del massimo utilizzo possibile della tecnologia fotovoltaica. A tal acoco risulta di prossima realizzazione, sulle copertura della Casa Comunale e della scuola elementare, l'installazionedi pannelli area cimitariale, qui prevista in ampliamento dell'esistente, di un sistema fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica utile

8 ESPANSIONE RESIDENZIALE: Contenimento dell'uso del territorio.

L'andamento demografico del Comune di Sulzano è caratterizzato da un progressivo aumento della popolazione residente nell'ultimo ventennio con una crescita che si è notevolmente accentuata negli ultimi anni: i residenti sono passati da 1.477 unità del 1999 a 1,916 unità al 30/04/2008 Visto il trend di crescita degli ultimi 10 anni si può ipotizzare un aumento della popolazione residente costante anche per gli anni futuri. Nell'ipotesi effettuata il valore atteso a 2012 è di 2076 abitanti. articolarmente significativa, poi, è stata la crescita del numero delle famiglie, in costante aumento dal 1951 ad oggi, passando da 340 unità del 1951 a 877 del 2007. l'ali considerazioni, unite con la constatazione che l'indice di piano (superficie residenziale media per abitante) è in costante

rtenzione dell'A.C. è quella di rispondere alla prevista futura domanda di superfici residenziali, senza che ciò comporti un

crescita, suggeriscono la necessità futura di individuare nuovi alloggi sul territorio comunale.

Situazione atuale. Non risulta presentata alcuna propos

<u>Situazione alluale.</u> Non riculta precentata alcuna pi

ulteriore utilizzo diffuso del territorio e quindi nel rispetto delle valenze paesistico - ambientali. Per questo si punterà maggiormente a favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto all'interno del centro storico con la concessione di nuovi diritti edificatori solo in luogo di un reale e strategico interesse pubblico, quindi solo al fini della sostenibilità economica delle strategie di piano. Si intende confermare, nella loro destinazione d'uso, le aree del comparti individuati dal vigente PRG come "Zona residenziale

l espansione" e non ancora convenzionati o in fase di realizzazione, tranne che per il comparto 2 di cui è previsto un cambio ella destinazione d'uso con annullamento della volumetria disponibile. i mantemanno quindi gli indicatori edilizi e urbanistici contenuti, per tali aree, all'interno delle NTA esistenti fatta eccezione per

omparto n.3 che, come da strategia n. 3.1 presenterà una divisione in due comparti (2-3) separati con modifiche agli indici di Beque un elenco di tali comparti, con indicazione della dimensione, della volumetria realizzabile e della situazione attuale d Non risulta presentata alcuna proposta di convenzione

Superficie residenziale mc 2.500 max olumetria residenziale ituazione attuale lon risulta presentata alcuna proposta di convenzione. 3.2 Ampliamento area residenziale in Via Tassano Il vigente PRG prevede per il mappale 618 una divisione con l'attribuzione di una parte dello stesso alla Zona di completamento residenziale, mentre la parte

rimanente risulta a destinazione agricola. Tale porzione di lotto, delimitata da recinzione, risulta essere giardino di pertinenza del fabbricato residenziale e non adibita ad attività agricola. raitro la perimetrazione vigente sembra non concordare con il "disegno urbano" offerto agli altri lotti limitrofi in base all'istanza presentata dal proprietario l'A.C. intende concedere il cambio di destinazione d'uso della porzione di lotto

attualmente in zona agricola in area residenziale. Ciò è desiso sulla base dell'intento d'un'equità di trattamento rispetto ai proprietari limitrofi, ed in maniera tale da concedere un limitato ampliamento del fabbricato esistente senza ulteriore consumo di suolo.

9 SOSTEMIBILITÀ ECONOMICA

2 9.1 Edificabilità ed alienazione di due azec di proprietà comunale. X

Sulla base di osservazioni da parte della cittadinanza e di valutazioni effettuate dall'A.C., formalizzate in documento scritto (per n.1967 del 06/10/08) l'ambito strategico relativo all'edificabilità ed allenazione di due aree di proprietà comunale in Via Dosso è da considerarsi straiciato. Permane quindi la destinazione d'uso a verde pubblico con la previsione di realizzazione, in una delle due aree, di un parco glochi attrezzato di cui la zona, seppur abitata da un buon numero di sulzanesi, è priva.

9.2 Edificabilità di area privata per ampliamento di Via Camontaro e riqualificazione di percorso pedonale (vedi ambito 1.2).



Camontaro, cui fa riferimento l'ambito strategico 1.2, necessita un'acquisizione di aree di proprietà privata (ai mappali Ciò potrà avvenire in forma gratulta sulla base della concessione di diritti edificatori su mappali limitrofi, della stessa proprietà, che dovrà impegnarsi a contribuire alla realizzazione dei lavori di

edificata, la realizzazione di villette unifamiliari e bifamiliari su due piani, di elevata qualità edilizia e tali da consentire un impatto ambientale limitato e la valorizzazione di un ambito residenziale di grande pregio panoramico. In questo modo l'A.C potrà realizzare le opere di ampliamento di questo tratto di particolare pericolosità senza spese di acquisto o esproprio e, con la riqualificazione del percorso pedonale da parte della proprietà dei mappali, limitare la previsione

9.3 Edificebilità di area privata per ampliamento di Via Ruchena (1.2) e muovo serbatolo

di Via Ruchena (ambito 1.2) a dell'anello viario del centro storico di Martignago e la serbatolo (ambito 3.2) sono previste all'interno di aree di di entrambi gli interventi l'A.C. parte della proprietà di tali

privati alla realizzazione delle opere, attraverso un accordo che, in seguito ad una prevista concertazione tra le parti, conceda alla proprietà dei diritti edificatori sull'area L'A.C. intende limitare al massimo la volumetria concessa, imponendo indici edilizi e urbanistici tali da ridurre il più possibile Impatto della nuova edificazione, peraltro limitrofa ad altre aree edificate. Si intende consentire la realizzazione di villette di tipo unifamiliare e bifamiliare, di massimo due piani, in modo da avere un

Gli interventi dovranno inoltre, come già specificato in precedenza, rispettare quanto stabilito dal regolamento energetico per la

9.4 Modifiche all'edificabilità del comparto di via Dosso per amplemento di serbatolo idrico.



a cessione gratuita della parte del lotto All'interno di tale accordo è previsto lo stralcio di tutta l'area di proprietà della ditta interessata dal comparto esistente e la reazione di una nuova area di trasformazione. Questo consentirà una rivalutazione delle prescrizioni al piano attuativo con mantenimento del volume edificabile ed una

riduzione delle distanze dal confini. Si tratta di un accordo che non comporta un incremento di edificabilità e quindi nessuna

variazione dell'impatto ambientale già previsto nel vigente Prg, consentendo un importante risparmio economico. 9.5 Edificabilità di fabbricato residenziale per l'acquisizione dell'acquedotto Predabbio.



idrico sito in località Predabbio prevede, ai fini della soluzione dell'annoso problema della servitù di passaggio, la cessione da parte di privati della proprietà dell'area su cui insiste il manufatto o di un'area idonea alla realizzazione di un nuovo serbatolo. Sulla base della disponibilità dimostrata dalla proprietà tale cessione potrà avvenire In forma gratuita attraverso un accordo nel quale l'A.C. concederà la possibilità di edificare, sul mappale,

a costruzione di tipo abitazione unifamiliare dovrà integrarsi tipologicamente ed esteticamente con le limitrofi costruzioni. Si ritiene che l'interesse pubblico alla sticula di tale contratto possa compensare l'impatto ambientale, considerato minimo se non nullo, di una costruzione di tale tipo nelle vicinanze di altri fabbricati esistenti.

9.6 Nuovo comparto edificabile con creazione di

ambulatorio privato.



viartignago, con la possibilità di edificare un massimo di tre fabbricati uno dei quali destinato ad ambulatorio medico privato e annessa abitazione. Si ritiene. Infatti. di interesse pubblico l'individuazione di una nuova struttura - servizio ambulatoriale nel tenttorio della frazione di Martignago.

X 9.7 Edificabilità di area privata per realizzazione nuovo tratto di Via Vertine (vedi ambito 1.1).X

Sulla base dei pareri dell'autorità competente espressi in sede di conferenza di valutazione della VAS ed di valutazioni effettuate dall'A.C., formalizzate in documento scritto (prot. n.1967 del 06/10/06) l'ambito strategico relativo all'edificabilità di area privata in Via Vertine è da considerarsi straiciato. Permane quindi la destinazione d'uso ad uliveto per la porzione non interessata dalla realizzazione del nuovo tratto di Via

7 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Situazione attuale. Secondo quanto previsto dall'art.140 del Regolamento Edilizio

ristrutturazione hanno interessato almeno il 50% del volume, documentato da adeguato calcolo, deve essere presentato l'attestato d classe A: fabbisogno per riscaldamento inferiore a 30 KWh/mª

classe B: fabbisogno per riscaldamento tra 31 a 50 KWh/ms e per interventi sull'esistente: ciasse C: fabbisogno per riscaldamento tra 51 e 70 KWh/m²

acque piovane e riduzione dell'effetto gas radon.

isitatori del borgo di Tassano.

Il serbatolo idrico sito in corrispondenzi

della sorgente di Predabbio, ampliato nel

1998, si trova attualmente all'Interno di

un'area di proprietà privata censita al mappale 3210 (foglio9).

Per avere accesso al serbatolo risulta

privato con conseguente necessità del

permesso da parte della proprietà.

quindi necessario il passaggio su terreno

In passato si è valutata la costituzione di

una servitù tale da regolare le modalità dei

Energetico, favorendo il più possibile le scelte a favore della sostenibilità ambientale degli interventi.

7.2 Interventi pubblici con utilizzo di soluzioni

Il regolamento energetico, all'interno dell'area terretica 3 "Fonte energetiche rinnovabili", oltre all'obbligo sulle nuove costruzioni di

fotovoltaici per una superficie di circa 380 m2 ed una potenza di circa 20 KW per edificio. Si prevede inoltre di inserire l'utilizzo di questa tecnologia in tutti i possibili ambiti strategici di trasformazione. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno contenere l'obbligo di prevedere un'illuminazione pubblica funzionante grazie ad impianti di tipo fotovoltaico. Allo stesso tempo si intende dotare la nuova all'illuminazione dei percorsi e dei singoli loculi.

L'inserimento del fotovoltaico in tutti gli ambiti di nuova realizzazione, in particolare in quelli carattere pubblico, consentirà al Comune di Sulzano di compiere un grosso passo verso la conversione della produzione energetica a forme rinnovabili e quindi eco-aostenib Ottre a proporsi come esemplo e modello di applicazione dei principi di sostenibilità ambientale, il Comune potrebbe anche porre le basi per un effettivo rispermio in termini economici.