



COMUNE DI SULZANO

PGT

Variante 2016

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

SINDACO

PAOLA PEZZOTTI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

EZIO TONONI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VALENTINA FRIGERIO

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 35 del 28-12-2016

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 13 del 12-06-2017

CONSULENTI

ALESSANDRO MARTINELLI

ALESSIO LODA

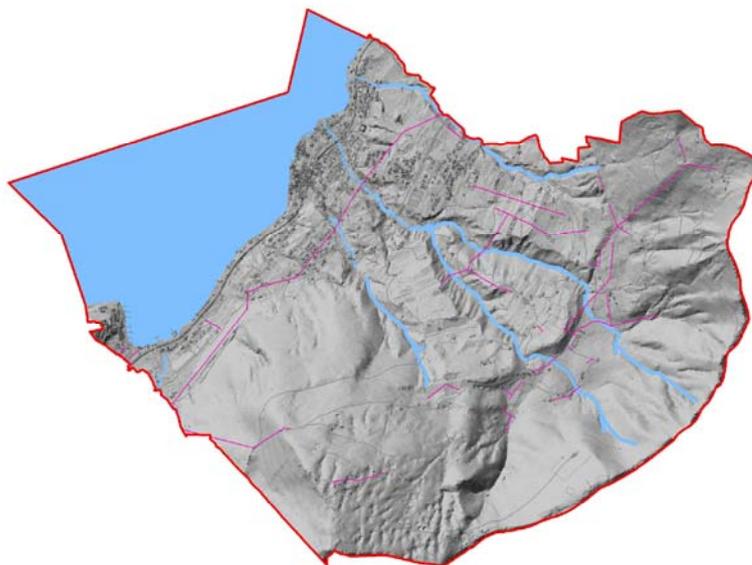
FABRIZIO FRANCESCHINI

CON

SILVIA CHIARI

ALESSIO ROSSI

DAVIDE MORETTI



PdR

ELAB.:

V-NTA ALL02

TITOLO:

SCHEDE DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

DATA:

Luglio 2017

NOTE:



COMUNE DI SULZANO

Provincia di Brescia

Piano del Governo del Territorio

Scheda dei comparti **di trasformazione**

Febbraio 2009 Ing. Arici

Valerio

Arch. Martinoli Francesca

Adottato con delibera del Consiglio comunale n° 39 del 16/10/2008 Approvato con

delibera del Consiglio comunale n° 9 del 02/03/2009.

AREE DI TRASFORMAZIONE: INDICAZIONI NORMATIVE PER I PIANI ATTUATIVI.

COMPARTO 9. AREA RESIDENZIALE IN VIA CAMONTARO.

Dal Documento di Piano, ambiti strategici 1.2 e 9.2:

L'ambito di trasformazione di via Camontaro nasce dall'esigenza pubblica di ampliare la via in quanto ormai inadeguata alla quantità di traffico ivi insistente.

In particolare, negli anni precedenti l'urbanizzazione nella frazione Dosso di un insediamento a carattere residenziale di notevole entità, e la creazione di strutture a carattere turistico ricettivo (ristorante Pernice, bar Marilago e la futura realizzazione di un albergo nella zona limitrofa) hanno prodotto un aumento progressivo del traffico insistente su via Camontaro.

Tale situazione si aggrava in maniera più decisa nel periodo estivo, causa le attività turistico ricettive citate. Inoltre l'apertura nello scorso anno del nuovo svincolo della nuova S.S. N. 510 ha ulteriormente aggravato la situazione in quanto l'asse via Gazzane - Camontaro funge da bretella di collegamento con la strada Provinciale.

L'amministrazione Comunale nel corso della sua attività istituzionale, considerato tale criticità, ha proceduto, per stralci, a realizzare altri interventi di allargamento di via Camontaro.

Infatti proprio in data 16/09/2008 è stato appaltato un lotto inerente l'allargamento della strada verso via Gazzane che prevede una spesa di € 92.000,00.

L'adeguamento del tratto di Via Camontaro, cui fa riferimento l'ambito strategico 1.2, necessita un'acquisizione di aree di proprietà privata (ai mappali 915 e 1845) per allargamento stradale ed è l'ultimo tratto che necessita di adeguamento.

Si precisa che la zona è dotata di opere di urbanizzazione e limitrofa ad un ambito già edificato a carattere residenziale- turistico ricettivo, in prossimità del percorso della strada Valeriana.

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è prefissa potrà avvenire in forma gratuita sulla base della concessione di diritti edificatori su mappali limitrofi, della proprietà interessata dall'intervento.

Tale concessione, da perfezionarsi in sede esecutiva, prevedrà la realizzazione di villette unifamiliari e bifamiliari su due piani, di elevata qualità edilizia ed un basso indice di utilizzazione fondiaria, che consenta 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 della vecchia strada comunale collocata dietro l'attuale ristorante Pernice.

L'ampliamento di Via Camontaro, consentirà di ridurre notevolmente l'attuale situazione di scarsa sicurezza della mobilità carrabile e pedonale.

Il passaggio di due automobili in direzioni opposte sarà in tal modo possibile evitando incidenti stradali che ora si verificano regolarmente.

I pedoni, sia i residenti che quelli di passaggio (Via Camontaro è collegamento con la Via Valeriana), potranno muoversi in maggiore sicurezza grazie a nuovi marciapiedi e a percorsi alternativi quali il sentiero pedonale di prevista riqualificazione.



Obiettivi urbanistici del PA

La concessione dei diritti edificatori è subordinata ai seguenti obiettivi pubblici:

1. Allargamento di via Camontaro nei punti della carreggiata pericolosa ed inadeguata rispetto al traffico insistente sulla strada;
2. Cessione gratuita delle aree per l'allargamento della via Camontaro per mq 400;
3. Allargamento della vecchia strada comunale da utilizzare in forma pedonalmente;
4. Le opere di urbanizzazione di cui ai punti 1.3. sopra citati, esterne al piano attuativo dovranno prevedere un onere economico minimo pari a € 136.000,000

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	3015
Superficie residenziale	mq	2615
Volumetria residenziale	mc	1700 max indice 0,65 mc/mq
Classe energetica	A	
Tipologia		unifamiliare / bifamiliare per almeno il 30% della

	volumetria ammessa	
	e' consentita la realizzazione di edifici quadrifamigliari su due piani per la volumetria eccedente la percentuale di cui sopra	
Altezza dell'edificio	ml 6,50 max	
Verde profondo	min 30 % della Zona C1	
Portici e logge	quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc	del solo volume ad uso residenziale

Tutela ambientale degli ambiti di elevata naturalita'

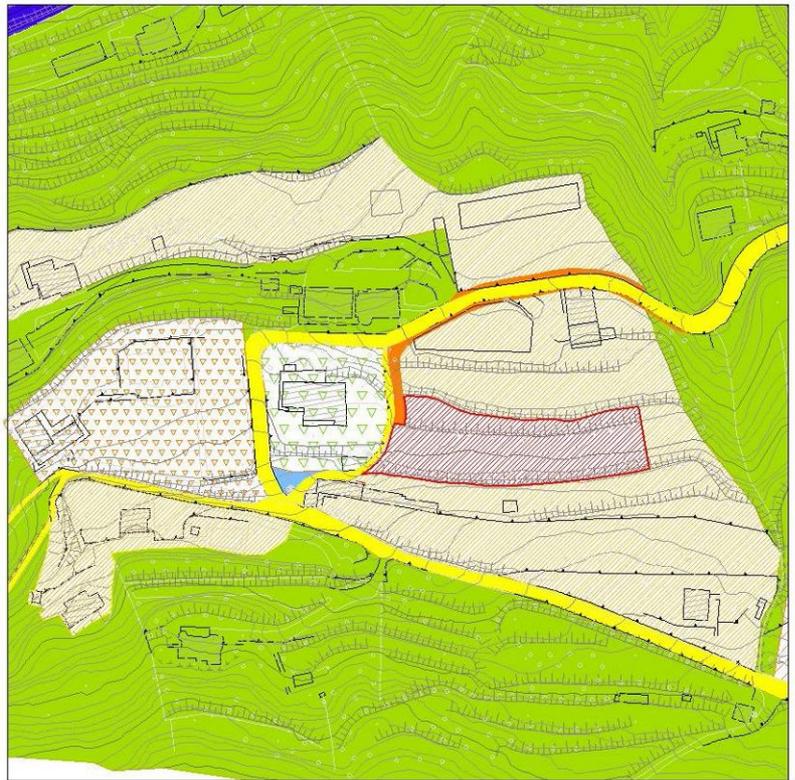
Al fine della salvaguardia delle percorrenze storiche lago –monte e di mezza costa di particolare rilevanza che insistono sul territorio di Sulzano e considerata la presenza di una visuale sensibile dalla quale si possono godere ampie vedute panoramiche del lago d Iseo si introduce la seguente norma:

Tutela visione panoramica della strada valeriana:

-dato atto che nella parte soprastante il P.L. è presente un tratto dell'antica strada Valeriana di particolare bellezza con particolare riferimento allo scorcio panoramico del lago, il punto piu' alto dei fabbricati non dovrà superare la quota della linea del soprastante pianoro, tale prescrizione non ammette deroghe.

Dovrà essere redatto un piano di contesto paesistico, corredato da fo simulazioni, progetto del verde ed analisi morfologiche dei fabbricati.

-  Rete viabile carraia e pedonale
-  ZONA C3 - Espansione turistico - ricettiva
-  ZONA E - Agricola
-  ZONA SA - Salvaguardia ambientale
-  ZONA VP1 - Verde privato
-  AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  Area di cessione per ampliamento stradale
-  ZONA SP4 - Parcheggi pubblici o ad uso pubblico





Simulazione schematica dei fronti dei fabbricati con indicazione dell'andamento di Via Valeriana -visuale da Montisola-



vista dal percorso pedonale



esistente

Vista da Via Camontaro



Vista da Via Valeriana

COMPARTO N° 10 - VIA MARTIGNAGO 1

Dal Documento di Piano, ambiti strategici 1.3 e 9.3:

La viabilità da e per Nestesino è attualmente caratterizzata dalla necessità di attraversare il centro storico di Martignago in entrambi i sensi di marcia, con oggettive difficoltà legate alla scarsa larghezza della sezione stradale soprattutto in corrispondenza degli edifici ai mappali 1429 e 813, principali vincoli all'ampiamiento di Via Martignago.

Tale situazione comporta disagi in quanto il passaggio di due automobili provenienti da direzioni opposte avviene con assenza di visibilità ed in condizioni di grande ristrettezza.

Si è quindi in presenza di una situazione di effettiva pericolosità sia per i veicoli che per i pedoni del centro storico.

L'A.C. ha individuato più di una soluzione a tale problematica propendendo per l'ampiamiento della sezione stradale dell'ultimo tratto di Via Ruchena con miglioramento della visibilità dell'innesto su Via Martignago



L'ampiamiento di Via Ruchena consentirebbe la creazione di un anello viario da percorrersi in un unico senso di marcia con la salita verso Nestesino da effettuarsi su Via Ruchena e la discesa su Via Martignago. Tale soluzione, già individuata all'interno del Piano dei Servizi vigente, sgraverebbe il nucleo storico di Martignago della metà del traffico attuale e quindi favorirebbe la riqualificazione dei percorsi pedonali al suo interno, oltre a ridurre di gran lunga i pericoli per veicoli e pedoni.

L'ampiamiento di tale tratto stradale è prevista all'interno di aree di proprietà privata.

Per consentire la realizzazione dell'intervento l'A.C. ritiene opportuno acquisire parte della proprietà di tali mappali.

Sulla base anche della disponibilità delle proprietà, si intende ottenere la cessione gratuita dell'area e la partecipazione dei 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 l'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 impatto ambientale limitato.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare quanto stabilito dal regolamento energetico per la classificazione in classe Casaclima A.

Obiettivi urbanistici del PA

La concessione dei diritti edificatori è subordinata ai seguenti obiettivi pubblici:

1. Allargamento di via Ruchena;
2. Cessione gratuita delle aree per l'allargamento di via Ruchena per mq 160;
3. Consolidamento del muro esistente che delimita la via verso l'incrocio con via Martignago;
4. Rifacimento della sede stradale e consolidamento della muratura esistente per ml 55, dall'intersezione del torrente della valle dello Spino, fino all'incrocio con il torrente Vaiorzo;
5. Le opere di urbanizzazione di cui ai punti 1.3.4. sopra citati, esterne al piano attuativo dovranno prevedere un onere economico minimo pari a € 136.000,000.

Si dovrà prevedere il reimpianto degli ulivi nella zona retrostante a monte del comparto n.11.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	2775	
Superficie residenziale	mq	2615	
Volumetria residenziale	mc	1700 max	indice 0,65 mc/mq
Classe energetica		A	
Tipologia		unifamiliare / bifamiliare	per almeno il 30% della volumetria ammessa e' consentita la realizzazione di edifici quadrifamigliari su due piani per la volumetria eccedente la percentuale di cui sopra
Altezza dell'edificio	m	6,50	max
Verde profondo	min	30%	della Zona C1
Portici e logge		quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc	del solo volume ad uso residenziale

Visuale da Via Martignago





Strada di Via Ruchena di previsto ampliamento



COMPARTO 11. AREA RESIDENZIALE IN VIA MARTIGNAGO 2

Dal Documento di Piano, ambiti strategici 3.2 e 9.3:

Il serbatoio di Martignago, localizzato all'interno di area di proprietà privata censita al mappale 595 dell'NCEU, risulta non del tutto sufficiente, in termini di qualità del manufatto e di dimensionamento, per offrire un adeguato servizio al centro abitato di Martignago e alle aree agricole della parte nord del territorio comunale, che ad esso fanno riferimento.

All'interno della convenzione stipulata dall'A.C. con Cogeme Spa è stato previsto lo stanziamento di una cifra di 220.000 € per la realizzazione di un nuovo serbatoio in loco dell'esistente. Si tratta di un'opera ritenuta funzionale ad un miglioramento tecnico gestionale delle reti e degli impianti con ottimizzazione degli sprechi idropotabili”.

Ai fini della realizzazione di tale opera l'A.C. si impegna alla definizione di un accordo per la cessione dell'area (da individuare nel progetto preliminare) utile alla realizzazione del nuovo manufatto.

Tale accordo, per evitare all'A.C. degli oneri eccessivi legati all'acquisto dell'area, dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area e la partecipazione alla realizzazione dell'intervento da parte della proprietà in luogo della concessione di diritti edificatori.

Grazie all'accordo con la proprietà del mappale 595, che prevederà anche la realizzazione del nuovo tratto di Via Ruchena, l'A.C. comunale potrà usufruire di un nuovo serbatoio idrico comunale, opportunamente dimensionato e localizzato in area di proprietà pubblica e facilmente raggiungibile. In tal modo sarà possibile offrire un adeguato servizio idrico alla frazione di Martignago e all'intera zona nord del territorio comunale.



Obiettivi urbanistici del PA

La concessione dei diritti edificatori è subordinata ai seguenti obiettivi pubblici:

1. Cessione area per realizzazione nuovo serbatoio per mq 1060;
2. Cessione gratuita delle aree e realizzazione di allargamenti della via Ruchena e strada per realizzazione accesso al nuovo serbatoio per mq 415;
3. Cessione gratuita di area da destinare a verde pubblico per mq 925;

4. Le opere di urbanizzazione di cui al punto 2. sopra citati, esterne al piano attuativo dovranno prevedere un onere economico minimo pari a € 208.000,000.

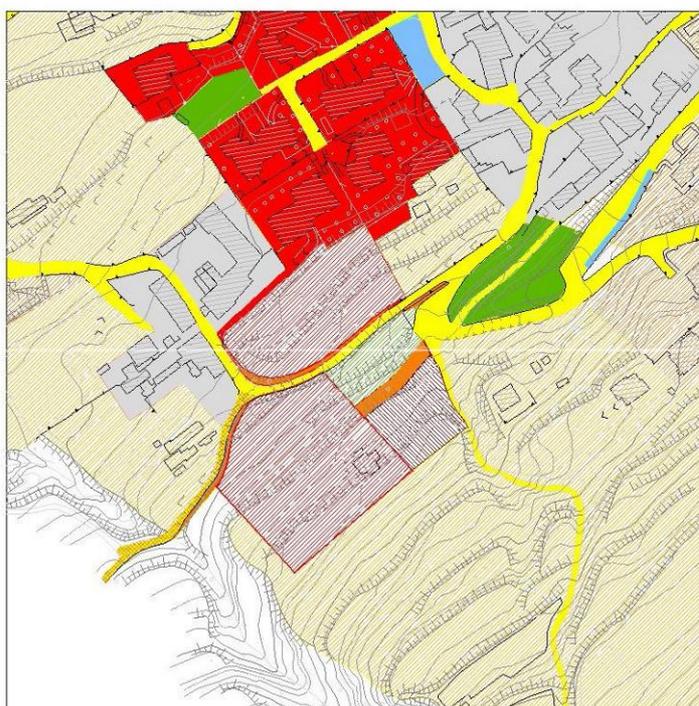
5. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione indicate abbiano un importo economico inferiore a quello sopra precisato, in fase di definizione del piano attuativo si concorderà con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di opere aggiuntive di pubblica utilità.

Si dovrà prevedere il reimpianto degli ulivi provenienti dal comparto n.10, nella zona a monte del comparto n.11.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	6400	
Superficie residenziale	mq	4000	
Volumetria residenziale	mc	2600 max	indice 0,65 mc/mq
Classe energetica		A	
Tipologia		unifamiliare / bifamiliare	per almeno il 30% della volumetria ammessa
		e' consentita la realizzazione di edifici quadrifamigliari su due piani per la volumetria eccedente la percentuale di cui sopra	
Altezza dell'edificio	ml	6,50 max	
Verde profondo		min 30 % della Zona C1	
Portici e logge		quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc	del solo volume ad uso residenziale

-  Rete viabile carraia e pedonale
-  Area di cessione per nuovo scrabatoio
-  ZONA A - Centri storici
-  ZONA B - Residenziale di completamento
-  ZONA SA - Salvaguardia ambientale
-  AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  Area di cessione per ampliamento stradale
-  Tratto di strada di prevista riqualificazione da parte dei privati
-  ZONA SP3 - Verde pubblico di tipo sportivo e ricreativo
-  Verde pubblico in cessione
-  ZONA SP4 - Parcheggi pubblici o ad uso pubblico





Serbatoio esistente e visuale verso il lago.



Accesso all'area



Incrocio di prevista riqualificazione

COMPARTO N° 12 - VIA MARTIGNAGO N. 3

Dal Documento di Piano, ambito strategici 9.6:

Sulla base della proposta della proprietà l'A.C. intende concedere l'individuazione di un nuovo comparto residenziale su area attualmente classificata in Zona E - agricola, in località Martignago, con la possibilità di edificare un massimo di tre fabbricati

La proprietà, inoltre, si impegnerà a "reperire le dovute superfici a standard in sito e, se questo non fosse possibile o ritenuto non vantaggioso, si propone di trovare una soluzione nella realizzazione di interventi mirati di pari valore su edifici o beni pubblici."

Per questo la proprietà si impegnerà a partecipare alla riqualificazione e ampliamento di tratto della mulattiera di via Martignago dall'incrocio con la nuova strada di recente costruzione.

Obiettivi urbanistici del PA

La concessione dei diritti edificatori è subordinata ai seguenti obiettivi pubblici:

1. Allargamento e adeguamento viario della vecchia mulattiera di via Martignago dall'incrocio con la nuova strada di recente costruzione; cessione gratuita delle aree per il suddetto allargamento;
2. Realizzazione di servizi tecnologici sulla nuova strada di recente costruzione o opere di pari valore come stabilito in sede di procedura di PA;
3. Le opere di urbanizzazione di cui ai punti 1.2. sopra citati, esterne al piano attuativo dovranno prevedere un onere economico minimo pari a euro 136.000,000.

Dovranno essere mantenuti gli ulivi esistenti sul lato a valle del comparto e si dovranno realizzare opere di mitigazione acustico / ambientale tramite piantumazione di idonee essenze arboree.

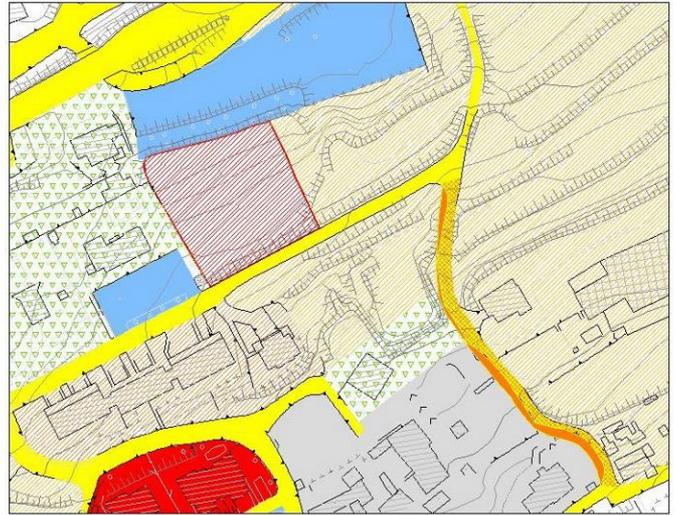
Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	2815	Superficie residenziale	mq	2615
Volumetria residenziale	mc	1700 max	indice	0,65 mc/mq	
Classe energetica	A				
Tipologia			unifamiliare / bifamiliare	per almeno il 30% della volumetria ammessa	
			e'	consentita la realizzazione di edifici quadrifamigliari su	

due piani per la volumetria eccedente la percentuale di
cui sopra

Altezza dell'edificio	m	6,50	max	
Verde profondo	min	30%	della Zona C1	
Portici e logge		quota ammissibile fino a mq 5,00 di S _{lp} /100 mc		del
solo volume ad uso residenziale				

-  Rete viabile carraia e pedonale
-  ZONA A - Centri storici
-  ZONA B - Residenziale di completamento
-  ZONA E - Agricola
-  ZONA VP1 - Verde privato
-  AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  Area di cessione per ampliamento stradale
-  Tratto di strada di prevista riqualificazione da parte dei privati
-  ZONA SP3 - Verde pubblico di tipo sportivo e ricreativo
-  ZONA SP4 - Parcheggi pubblici o ad uso pubblico





Visuale da Via Martignago



Mulattiera di Via Bassalino di previsto allargamento ed adeguamento viario