



COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME

VARIANTE n. 2

AL PIANO DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE STRUTTURE TERMALI DI SAN PELLEGRINO TERME PER IL RILANCIO TURISTICO, LA FORMAZIONE E LO SVILUPPO OCCUPAZIONALE, APPROVATO IN DATA 01-12-2007



VALORE GIURIDICO E NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Data: 12 Marzo 2012

STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA E
PROGETTAZIONE AMBIENTALE
ARCHITETTI GIOVANNIB. E MARCO DE VECCHI

Via Manzu' 24035 - Curno - Tel. 035/4376549 - Fax 035/4375861
studiodevecchi@studiodevecchi.191.it

De8
ARCHITETTI
ASSOCIATI
Dott. Arch. Carlo Vailati

Via Portico 67-69 - Orio al Serio - (BG)

Allegato

I

ALLEGATO I)

VALORE GIURIDICO E NORMATIVA DI ATTUAZIONE

(le variazioni introdotte con la Variante n. 2 sono identificate con lettere e numeri in grassetto)

Il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della Legge 05/08/1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.R. esplica validità ed efficacia per 10 anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano; entro tale data tutti gli interventi sia per le opere pubbliche che per il recupero e la realizzazione degli edifici privati dovranno essere ultimati, fatta salva l'eventuale proroga concessa dal Comune di San Pellegrino Terme per cause di forza maggiore o giustificati motivi valutati come tali dal Comune che indicherà i nuovi termini.

La realizzazione di ogni opera dovrà avvenire secondo le scadenze fissate dall'Accordo di Programma sottoscritto sue Varianti e Atti integrativi nonché dal Piano di Recupero e relative varianti.

I parametri edilizi da osservare nelle nuove costruzioni sono contenuti nelle tavole di Piano di Recupero n. 27 e n. 28 e **nel presente Allegato I).**

Le indicazioni ivi riportate devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- superficie lorda di pavimento edificabile complessiva
- altezze massime consentite espresse in quote assolute sul livello del mare e/o in numero di piani per ciascuno degli interventi individuati;
- limiti di nuova edificazione in soprassuolo (involuppi edificabili)
- superficie minima delle aree a standard pubbliche e di uso pubblico non inferiore al fabbisogno **minimo di aree a standard calcolato applicando i seguenti parametri:**
 - **Residenza 26,5 mq./100 mc.**
 - **Centro Commerciale 2 mq./mq. di superficie di vendita**

-
- **Attività Terziarie, commerciali, ricettive, sanitarie e parasanitarie, Centro termale 1mq/mq di slp**
 - destinazioni d'uso, fatte salve le possibilità di variazione esplicitamente consentite dal Piano di Recupero entro i margini di variabilità previsti.

Le modifiche ai parametri essenziali sopraindicati dovranno seguire la stessa procedura di approvazione del P.R. mentre le modifiche che costituiscono l'adattamento esecutivo del P.R. come traslazioni o diminuzione di superfici a standard nei limiti sopraindicati o specificazione esecutiva delle opere di urbanizzazione non costituendo modifica ai parametri essenziali del progetto, non necessitano di preventiva approvazione di variante al P.R. stesso, bensì di semplici adeguamenti e varianti ai progetti edilizi approvati dal Comune attraverso le normali procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.

I progetti di intervento sui beni culturali e ambientali classificati nel relativo Inventario di cui alle Schede 1.1 – Casinò Municipale, 1.2 – Giardino pensile su Viale della Vittoria, 1.3 – Ex Hotel Milano e ex Hotel Terme, 1.8 – Ex Centro Termale e aree di pertinenza, 1.10 – Parcheggio privato 2.1 Grand Hotel, 2.2 – Parcheggio Multipiano, 2.3 – Parco Abetaia e edifici, 3.1 – Edificio residenziale annesso alla funicolare (stazione inferiore), 3.2 – Funicolare per la Vetta in disuso, 3.2 – Ex Hotel Vetta, edificio demolito e aree di pertinenza, 3.4 – Area del Paradiso ed edifici, oltre che attenersi alle prescrizioni disposte dagli Organi preposti alla tutela dei beni culturali e paesaggistici rispettivamente competenti per legge, dovranno rispettare le prescrizioni di intervento riportate nell'ultimo paragrafo “Giudizio complessivo e grado di intervento” inserite in ciascuna scheda.”

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

N.	DENOMINAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	SLP MQ.	VOLUME MC.	DESTINAZIONE D'USO	ALTEZZA DI EDIFICAZIONE IN QUOTA SLM O IN NUMERO DI PIANI
COMPARTO 1						
1.1.	CASINÒ MUNICIPALE	Restauro e risanamento conservativo	Esistente		Attività di interesse pubblico e generale	2 piani fuori terra ol-tre ad eventuale interrato e seminterrato per cantine e depositi
		Nuova costruzione in ampliamento per la ristrutturazione del Teatro	580			
1.2	GIARDINO PENSILE	Riqualificazione funzionale			Giardino pubblico attrezzato	1 piano altezza massima m. 4 in gronda
1.3	NUOVO CENTRO TERMALE (EX HOTEL TERME/MILANO, PORTICATO DELLA FONTE, SALA BIBITE)	A) Demolizione e ricostruzione B) Restauro e risanamento conservativo con possibilità di realizzare corridoio di collegamento a secondo piano con A e C C) Restauro e risanamento conservativo con possibilità di ristrutturazione per l'interno e di utilizzo del sottotetto per mq. 850	Esistente		Nuovo Centro Termale Attività di interesse pubblico generale	Corpo A - del corpo di fabbrica, compresi strutture e impianti tecnologici eventuali non superiore alla quota s.l.m. di m 400,00
1.4	VILLA GIUSEPPINA	Risanamento conservativo e ristrutturazione interna con rimodellazione volumetrica del corpo verso via Villa	Esistente + mq. 45		Commerciale, esercizi pubblici e attività ricettive, sanitarie e parasanitarie con possibilità di residenza ai piani superiori	
1.5.1	RESIDENZA, ATTIVITÀ RICETTIVE, COMMERCIALI, SANITARIE, PARASANITARIE E ASSISTENZIALI	Ristrutturazione urbanistica	6.715 6.234		Attività ricettiva Residenza, commerciale, esercizi pubblici attività sanitarie e parasanitarie e assistenziali	Altezza del corpo di fabbrica, compresi strutture e impianti tecnologici eventuali non superiore alla quota s.l.m. di m 400,00
1.5.2	NUOVO HOTEL TERME	Ristrutturazione urbanistica	mq. 2.500		Attività ricettiva	Altezza del corpo di fabbrica, comprese strutture e impianti tecnologici eventuali, non superiore alla quota s.l.m. di m. 400,00

1.5.4	ATTIVITÀ COMMERCIALI (CENTRO COMMERCIALE)	Ristrutturazione urbanistica	2.400		Attività commerciali a piano terra e primo	non superiore a 2 piani
1.6	CENTRO RESIDENZIALE	Ristrutturazione urbanistica	7.720		Residenza	Altezza dei corpi di fabbrica, compresi strutture e impianti tecnologici eventuali non superiore alla quota s.l.m. di m 380,00
	OSTELLO STUDENTI		1.800		Residenza collettiva	
	CENTRO COMMERCIALE		5.900		Centro commerciale	
1.8	TERZIARIO, COMMERCIO E SERVIZI PRIVATI	Ristrutturazione edilizia con integrazione volumetrica	Esistente + 915		Spazi commerciali (superficie di vendita non superiore a mq. 250 cad), terziario e servizi privati	Altezza non superiore al colmo della copertura esistente. Piazza coperta di uso pubblico di accesso all'intervento 1.11
1.11	ATTREZZATURE CULTURALI, RICREATIVE E DI SPETTACOLO	Ristrutturazione urbanistica e/o recupero	Non inferiore a mq. 500		Attrezzature culturali, ricreative e di spettacolo	Altezza massima dei locali m. 6 ubicati anche in interrato
COMPARTO 2						
2.1	EX GRAND HOTEL	Restauro con ristrutturazione interna	Esistente		Attività ricettiva	
2.1.1	EX GRAND HOTEL ATTREZZATURE RICREATIVE E DI SERVIZIO NEL PARCO	Nuova costruzione	1.800		Attrezzature ricreative e di servizio	un solo piano fuori terra rispetto alla via Belotti altezza massima m. 5 superficie coperta massima mq. 1.000,00
2.2	PARCHEGGIO MULTIPIANO	Ristrutturazione e sopralzo	2.200		Parcheggio di uso pubblico	sopralzo di 1 piano
2.3.1	IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI	Nuova edificazione			Attrezzature sportive e ricreative	1-2 piani altezza massima m. 8
COMPARTO 3						
3.1	EDIFICIO DI VIA VITTORIA	Risanamento conservativo		Esistente	Residenza	
3.2	FUNICOLARE	Ristrutturazione			Trasporto persone	
3.3	HOTEL VETTA	Risanamento conservativo e ristrutturazione	Esistente		Attività ricettiva	
3.3.1	HOTEL VETTA	Nuova costruzione	541		Attività ricettiva	3 piani fuori terra altezza di gronda non superiore all'edificio esistente
3.4	EX ALBERGO PARADISO	Ristrutturazione e adeguamento funzionale	Esistente Piano terra e semint. Piani superiori		Commercio e esercizio pubblico Residenza	

3.4.1	RESIDENZA PARADISO	Nuova costruzione		15.400	Residenza Obbligo di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico in fregio alla nuova strada per non meno di 15 posti auto	3 piani fuori terra e altezza massima in gronda m. 9
-------	--------------------	-------------------	--	--------	---	--

L'attivazione delle nuove funzioni residenziali, commerciali e terziarie previste nell'ambito del Comparto 1 non potrà avvenire prima della attivazione del nuovo Centro termale.

L'intervento di ristrutturazione e ampliamento del teatro del Casinò potrà essere realizzato solo previo Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai beni architettonici e del paesaggio competente per territorio.

Gli spazi per attività di tipo culturale, ricreativo e di spettacolo possono essere ubicati, anche in interrato, nell'ambito di tutti gli interventi di Ristrutturazione urbanistica e di recupero del Comparto 1 ad esclusione del Centro Termale. La relativa slp è comunque da ricomprendersi nella slp massima di mq. 34.729 destinata ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione nell'ambito del Comparto 1.

L'intervento di ampliamento e ristrutturazione **dell'ex Hotel Terme per la realizzazione del nuovo Centro Termale** (Intervento 1.3.1 Hotel Milano) potrà avvenire anche con demolizione e ricostruzione del volume esistente. La superficie lorda di pavimento di nuova edificazione per gli interventi 1.3 e 1.5.1 potrà essere superiore a quella indicata nella tabella purché nel complesso la superficie di nuova edificazione e di recupero nell'ambito del Comparto 1 rimanga contenuta entro i limiti fissati dal P.R.G. e confermati dal P.R.

Nel caso in cui Sanpellegrino SpA sposti all'esterno del Comparto 1 gli impianti tecnologici indicati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano e connessi allo sfruttamento delle sorgenti di acqua minerale, le relative aree, fermo restando il limite dimensionale previsto dal Piano di Recupero potranno essere utilizzate a servizio degli interventi 1.3 e 1.5.

Nel caso di edifici di nuova costruzione quando l'altezza non risulta precisata nella tabella precedente si applicano le seguenti misure massime di interpiano misurate tra pavimento e soffitto strutturale piano o inclinato, in quest'ultimo caso come altezza media:

- *Centro Commerciale, spazi commerciali ed esercizi pubblici nel Centro Termale e nelle Attrezzature ricettive m. 7.50*
- *Spazi commerciali ed esercizi pubblici esterni al Centro Commerciale, al Centro Termale e alle Attrezzature ricettive m. 5.00*
- *Strutture ricettive e Ostello studenti m. 4.00 (gli spazi comuni Hall e reception fino a m. 7)*
- *Residenza m. 3,50*

Quanto sopra fermo restando il limite non superabile della quota espressa in termini assoluti sul livello del mare determinata dal P.R. per i singoli interventi, quota sotto la quale dovranno essere contenuti tutti i manufatti edilizi e impiantistici di qualunque tipo e natura.

Sugli edifici esistenti oggetto di interventi di recupero, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), e d) del DPR 380/2001 purché ciò sia ritenuto compatibile dal Comune in sede di esame paesistico del progetto e di rilascio della autorizzazione paesistica e/o a nulla Osta della Soprintendenza nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004.

La demolizione e ricostruzione è consentita per gli edifici in località Paradiso (3.4) qualora, previa perizia asseverata, se ne accerti la non recuperabilità.

Previo rilascio della necessaria Autorizzazione paesistica per l'edificio ex Terme (1.8) è consentita la rimodellazione e l'integrazione volumetrica con realizzazione della nuova piazza di uso pubblico coperta nella corte interna, purché sia garantita la conservazione dei profili e delle fronti originarie prospettanti sulle vie Mazzoni, Tasso e Taramelli. Sulle fronti da conservare è ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti necessarie a garantire la funzionalità delle nuove attività commerciali.

Le quote di spiccatto dei singoli edifici sono indicate sulla tavola di Piano di Recupero; ove non indicate sono riferite al marciapiedi stradale e alla quota media stradale misurata in asse al fronte dell'edificio e possono essere variate in più o in meno di cm 50.

Nel caso di terreni in pendenza l'altezza viene misurata rispetto alla quota di spiccatto sul fronte a valle del terreno naturale o a quello sistemato se più basso; l'altezza del fronte a valle può superare l'altezza prescritta fino ad un massimo di m. 2. La misurazione dell'altezza del fronte a valle è effettuata con riferimento al canale di gronda nel caso di tetto a falde inclinate mentre per le coperture piane all'intradosso del solaio di copertura o al parapetto di protezione cieco, qualora questo sia superiore a m. 1,00 rispetto all'intradosso.

La misurazione della distanza dei fabbricati dai confini è misurata a raggio, mentre la distanza tra le fronti contrapposte di fabbricati, di cui almeno una finestrata, è misurata a semplice squadra. Le distanze minime di cui sopra sono di m. 5 dai confini e di m. 10 tra i fabbricati.

Le coperture a falde devono avere manti preferibilmente in cotto o in rame e non costituire superficie riflettente, mentre pannelli fotovoltaici e pannelli solari dovranno essere collocati con modalità e nelle posizioni di minore impatto percettivo.

La pendenza delle falde nelle nuove costruzioni da realizzare nei comparti 2 e 3 non può superare di norma il 45% ed è sempre consentita, a prescindere dal calcolo della slp e del volume di P.R. ed esistente, l'utilizzazione abitativa del sottotetto sia nelle costruzioni esistenti che in quelle di progetto anche con l'utilizzo di abbaini di foggia tradizionale, fermo restando il rispetto dei caratteri architettonici e di impatto paesistico.

Nel Comparto 1 l'architettura della coperture non tradizionali non è sottoposta a particolari limitazioni strutturali e tipologiche, fermo restando il rispetto della quota massima di ingombro sul livello del mare fissata nelle presenti norme ed, in ogni caso, l'acquisizione della necessaria autorizzazione paesistica di cui al Dlgs 42/2004.

Nell'ambito del comparto 1, è consentita la variazione di destinazione d'uso purché:

- la superficie di vendita destinata al Centro Commerciale non superi **mq. 7.030 (autorizzazione commerciale prorogata con Conferenza dei Servizi in data 06/05/2011)**;
- la superficie di pavimento a destinazione ricettiva, non venga diminuita in misura superiore al 10%;”
- la superficie lorda di pavimento del Centro termale non sia inferiore a mq. 3.500.

All'interno delle attività ricettive e nel nuovo Centro Termale è consentita l'apertura di attività commerciali esclusivamente riservate alla rispettiva clientela; ristoranti e bar possono viceversa essere aperti al pubblico.

E' inoltre consentita la traslazione di slp a destinazione residenziale e ricettiva dal comparto 1 al comparto 3 nei limiti massimi di incremento del 10% della volumetria assegnata dal P.R. al Comparto 3.

La soluzione planivolumetrica riportata nelle tavole di progetto per gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di nuova costruzione non è prescrittiva.

Per tutti gli interventi ricadenti in aree dove vigono vincoli di carattere paesaggistico la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere accompagnata dalla relativa autorizzazione paesaggistica.

Per tutti i comparti dove sono previsti interventi di nuova edificazione il progetto per il rilascio del Permesso di costruire del primo edificio di nuova costruzione dovrà definire in dettaglio e per tutta l'area del Comparto oltre alle destinazioni d'uso altezze, sagome, tipologia di copertura, accessi veicolari e di sicurezza, realizzazione di autorimesse interrato e fuori terra, sistemazione delle aree esterne e giardini pensili, pergolati, gazebo ed altri elementi di arredo che non sono da computarsi nel volume, anche l'esatta definizione delle aree pubbliche e di quelle da asservire all'uso pubblico nonché ogni altro elemento

utile per valutare la coerenza con il Piano di Recupero, con il contesto ambientale ed il rispetto dei vincoli di tutela.

Tale prescrizione non si applica per l'intervento 1.3, Centro Termale.

Il Comune, al fine di una migliore valutazione del progetto proposto, potrà richiedere la presentazione di plastici e/o fotomontaggi.

In relazione alla accertata maggior quantità di aree a standard e di opere di urbanizzazione eseguite rispetto agli oneri dovuti, le modifiche di destinazione d'uso e la traslazione di superficie lorda di pavimento non comporteranno a favore del Comune né verifica di cessione di aree a standard né conguaglio di oneri di urbanizzazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione delle aree a standard per parcheggi interrati di uso pubblico potranno prevedere una superficie minore di quella indicata nel presente P.R. purché entro una percentuale complessiva dell'8% (otto per cento).

Non sono computate nel volume e nella slp le cabine dei servizi tecnologici, silos e impianti tecnologici. nonché le autorimesse private, pubbliche e di uso pubblico anche se realizzate fuori terra. Nel comparto 3, qualora la realizzazione in interrato sia ritenuta incompatibile con la salvaguardia idrogeologica o, ad avviso del Comune, in contrasto con la tutela ambientale e paesistica, le autorimesse potranno essere realizzate anche all'esterno degli edifici purché di altezza media non superiore a m. 2,40.

Le costruzioni accessorie e gli ampliamenti degli edifici esistenti necessarie all'adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza pubblica e l'antincendio, per la dotazione di servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, non sono computate nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che di recupero e di restauro.

Nel calcolo della slp, del volume, delle altezze e delle distanze e degli altri limiti dimensionali degli edifici, si applicano in ogni caso le disposizioni di cui all'art. 4 comma 3 del D.M. 27/07/2005 e successive modifiche e integrazioni

fatta eccezione per casi in cui le altezze massime sono definite rispetto alla quota sul livello del mare.

Il calcolo della superficie lorda di pavimento viene effettuato con le modalità di cui all'art. 5 delle NTA del P.R.G. Nei nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale e/o ricettiva sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento balconi e loggiati anche se parzialmente chiusi. In tutti i nuovi edifici sono inoltre escluse anche le superfici di intercapedini di facciate ventilate, sovrastrutture architettoniche, scale di sicurezza, pensiline e porticati aperti almeno su di un lato, parcheggi privati e di uso pubblico, ascensori per disabili, scale mobili e spazi comunque asserviti all'uso pubblico convenzionato.

Analogamente sono escluse dai calcoli planivolumetrici le costruzioni e gli impianti interrati e fuori terra dedicati alla captazione e sfruttamento delle sorgenti minerali e termali per i quali sono consentiti tutti i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento previo rilascio di Permesso di costruire gratuito.

Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di pertinenza e nelle aree a standard assoggettate all'uso pubblico nonché al di sotto del sedime della via Taramelli del quale è prevista la sdemanializzazione è consentita la realizzazione di autorimesse e/o posti macchina privati e privati di uso pubblico da non computarsi ai fini planivolumetrici, purché nel rispetto della normativa vigente sulla prevenzione incendi.

Il sedime di via Taramelli verrà utilizzato per la formazione della piazza pedonale da asservire all'uso pubblico ed in parte per la realizzazione del basamento sul quale sorgeranno il Centro Termale e il Nuovo Hotel Terme.

Con riguardo alle prescrizioni del regolamento di igiene, la superficie scoperta e drenante è stata verificata considerando tutte le aree pubbliche e private scoperte e permeabili previste dal P.R. e non con riferimento ad ogni singolo intervento.

La sistemazione delle aree pubbliche e private e le aree di pertinenza nei singoli edifici, arredo a verde e recinzioni, dovranno avvenire nel rispetto delle

prescrizioni che saranno dettate dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Per i nuovi edifici che sorgeranno lungo la via F.lli Calvi sotto la quale scorre la valle Borlezza in apposito manufatto, la realizzazione di interventi edilizi e di spazi interrati di servizio e autorimesse a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904 è consentita in quanto non costituisce restringimento dell'alveo in essere. Il rilascio della relativa autorizzazione è in ogni caso di competenza dell'Ente preposto alla gestione della attività di Polizia idraulica.

Le tipologie di finitura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte nel presente P.R. sono da considerarsi indicative e dovranno comunque tener conto della necessità di garantire la coerenza con i caratteri della composizione architettonica e del contesto ambientale e paesaggistico tutelato.

Nel caso in cui gli spazi destinati all'Ostello per studenti venissero realizzati dal soggetto attuatore privato in misura inferiore ai mq. 1.800 ovvero l'Ostello venisse costruito in tutto o in parte all'esterno del P.R. o non venisse realizzato o fosse dismesso per accordo intercorso tra la Provincia di Bergamo e il soggetto attuatore stesso, gli spazi non occupati dall'Ostello potranno essere destinati a residenza o ad altre attività ricettive.

Con riferimento alla fattibilità geologica per le azioni di piano, oltre alle prescrizioni normative di P.R.G. previste per ogni classe, in ordine alla presenza di acque termali e minerali ed alle particolari caratteristiche morfologiche dei siti è prescritta per ogni intervento riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione, di edifici pubblici e privati nonché di opere di sistemazione del terreno, una relazione idrogeologica e geotecnica di dettaglio che tenga conto delle necessità di redigere i progetti e realizzare gli interventi secondo criteri di compatibilità.

Gli Studi geologici e geotecnici da presentare a corredo delle domande di Permesso di costruire, dovranno essere redatti secondo i criteri dettati nel D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche sulle costruzioni).

Nei Comparti 1 e 3, in relazione alla necessità di protezione delle sorgenti di acque minerali e termali, gli studi idrogeologici e geotecnici di supporto ai singoli progetti, dovranno approfondire particolarmente:

Comparto 1 (interventi di ristrutturazione urbanistica)

- a) la necessità di evitare che tra l'Hotel Terme attuale ed il suo ampliamento verso nord le acque meteoriche possano infiltrarsi nella coltre di terreno vegetale naturale;
- b) la possibilità di garantire l'ispezione periodica di fognature e canali di deflusso delle acque bianche;
- c) l'adozione di idonee cautele per evitare l'infiltrazione di acque percolanti dal piazzale antistante l'Hotel;
- d) la definizione in dettaglio di tutti i passaggi nel sottosuolo di tubazioni e sottoservizi;
- e) le cautele da osservarsi per la realizzazione degli impianti tecnologici dell'Hotel Terme;
- f) il monitoraggio in corso lavori delle sorgenti sia dal punto di vista chimico-fisico che idrogeologico;
- g) le cautele da usarsi in fase di scavo per evitare che in tutte le fasi di indagine geotecnica, nel corso dei lavori e ad intervenuta ultimazione vi siano infiltrazioni nel sottosuolo;
- h) il divieto di ricoprire con materiali di risulta e di scavo, i terreni vegetali circostanti;
- i) il divieto di utilizzare esplosivi e modalità di lavorazione comportanti forti vibrazioni;
- j) l'opportunità di non modificare gli attuali adduttori delle acque superficiali utilizzando eventualmente come recapito il torrente Borlezza;
- k) le prescrizioni che garantiscano il convogliamento delle acque superficiali;
- l) fognature impermeabili rispetto ad eventuali sversamenti di materiali derivanti dagli autoveicoli

Comparto 3 (area del Paradiso)

- a) particolari disposizioni tecnico-costruttive per la realizzazione delle canalizzazioni interrato per il collettamento delle acque di fognatura e di

-
- drenaggio delle acque piovane allo scopo di evitare l'infiltrazione nel sottosuolo di acque reflue o comunque potenzialmente inquinate;
- b) modalità e limiti di utilizzo ai soli casi di necessità di fondazioni profonde (pali e micropali);
 - c) le cautele da usarsi in fase di scavo per evitare che in tutte le fasi di indagine geotecnica, nel corso dei lavori e ad intervenuta ultimazione vi siano infiltrazioni nel sottosuolo;
 - d) il divieto di utilizzare esplosivi e modalità di lavorazione comportanti forti vibrazioni;
 - e) le caratteristiche tecnico-costruttive delle fondazioni, delle fognature e dei drenaggi riguardanti i nuovi edifici previsti;

Nei progetti di realizzazione delle aree a parco di uso pubblico in località Vetta (3.3.2 – VS4) e in località Paradiso (3.43 – VS5) dovranno essere indicate le prescrizioni di intervento atte ad evitare situazioni di rischio per le infiltrazioni in sottosuolo e per le modalità d'utilizzo e manutenzione, tenendo conto che l'area del Paradiso è da considerarsi come area di protezione delle sorgenti delle acque minerali e termali.

Tutti i lavori riguardanti il sottosuolo delle aree del Paradiso dovranno essere monitorati in corso d'opera da un geologo che verifichi il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dettati dalla presente normativa e dallo specifico studio idrogeologico e geotecnico di dettaglio

12 marzo 2012

(dott. arch. GiovanniB. De Vecchi)

(dott. arch. Carlo Vailati)

(dott. arch. Marco De Vecchi)