

COMUNE DI OMEGNA	OSSERVAZIONE prot. n.1744/2017 del 27/01/2017
VARIANTE PARZIALE N.29 AL P.R.G.C. VIGENTE	
Denominazione presentatore osservazione	VERBICARO MARIA – MARTINETTI MAURIZIO
Riferimenti catastali	foglio n.21 mappali n.141-566-543 foglio n.9 mappali n.289-293
Parere	Vedi controdeduzione

## Osservazione

Comune di Omegna

**N. Prot. 0001744 / 2017**

Data 27/01/2017

All'Amministrazione Comunale di Omegna

Al Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale

Oggetto: Deliberazione Consiglio Comunale n. 95 del 28.11.2016 di adozione variante parziale n. 29 al PRGC vigente ex art. 17 comma 5 della LR 56/77 e smei - **Osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti e alle previsioni della variante**

I sottoscritti Maria Verbicaro nata ad Omegna il 31.01.1975 e Maurizio Martinetti nato ad Omegna il 08.04.1974 entrambi residenti in Omegna località Cireggio, in Via Cesare Terranova n.33 relativamente alla variante del PRGC n. 29 adottata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 e smei con Deliberazione Consiglio Comunale n. 95 del 28.11.2016 con particolare riferimento al SUE n.25a (area di via Comoli) e 25b (area di Cireggio) rilevato che dall'esame della documentazione tecnica a corredo della variante appaiono emergere alcune criticità per le quali si ritiene utile che l'amministrazione fornisca opportuni chiarimenti, presentano le seguenti osservazioni:

### Relativamente all'area 25a (area di via Comoli)

L'amministrazione assoggetta e vincola l'edificazione sull'area 25b di Cireggio alla "fine lavori" degli interventi di "riqualificazione urbana" sul fabbricato di via Comoli. Non viene però in alcun modo specificato di quali interventi trattasi ed al contempo l'accezione "riqualificazione urbana" si ritiene si presti a differenti interpretazioni.

Il fabbricato di via Comoli viene altresì definito "dismesso" tuttavia alla vista esterna appare in buone condizioni (salvo che per il piano secondo/sottotetto, una evidente superfetazione) e all'interno appaiono insediate almeno n.3 attività.

Considerato che per l'edificazione di cui alla scheda 25b si fa ricorso al riuso e ricollocazione di volumetrie esistenti inutilizzate sarebbe utile individuare e specificare quali siano gli interventi minimi ed inderogabili (la tipologia dell'intervento, la riduzione di volume conseguita, la superficie minima interessata dai lavori medesimi) onde evitare che un intervento poco significativo sul fabbricato di via Comoli possa costituire il viatico all'edificazione sul lotto 25b.

Si rileva inoltre che per quanto riguarda la creazione dei 20 posti auto previsti dalla scheda 25a il requisito possa essere facilmente conseguito rendendo pubblici gli stalli di fatto già esistenti all'interno dell'area cortilizia esistente.

### Relativamente all'area 25b (area di Cireggio)

L'area definita 25b confina a sud-ovest e sud-est con un'area a parco a nord est ancora con un'area a parco giochi e orti urbani e sino a poco tempo fa risultava boscata. Trattasi di un'area ~~risulta~~ di particolare pregio

paesaggistico in quanto costituente un vero e proprio terrazzo affacciato verso il lago.

L'area risulta priva di accesso diretto alla strada e si ritiene pertanto necessario che l'amministrazione fornisca chiarimenti in merito alle modalità di accesso alla stessa, quanto meno per escludere a priori che a seguito dell'approvazione della variante possa essere successivamente necessario un ulteriore intervento dell'amministrazione pubblica per il reperimento di aree (private da sottoporre ad esproprio o pubbliche) da sacrificare per consentire l'accesso al lotto edificatorio 25b.

In considerazione degli interventi che la variante in discorso rende attuabili, la prevista regimazione delle acque di via Amendola pare una magra consolazione.. L'amministrazione avrebbe potuto richiedere uno sforzo maggiore magari con un progetto di arredo urbano che preveda la realizzazione di un tratto di marciapiede e la messa a dimora di qualche alberatura.

Per quanto attiene le prescrizioni formulate nelle NTA, relative all'arretramento dei fabbricati rispetto al confine sud/est e obbligo di piantumazioni ad alto fusto, si evince la preoccupazione dell'Amministrazione di mascherare alla vista da valle e dal lago i volumi edilizi che la variante in discorso rende possibile realizzare. Si esprime qualche dubbio sull'effettiva efficacia di tali prescrizioni, considerato che non è possibile pretendere che piantumazioni ad alto fusto vengano messe a dimora a ridosso degli edifici e che per le medesime sono altresì previste distanze legali dettate dal codice civile. Risulterebbe molto più efficace prescrivere limitazioni all'altezza massima dei nuovi edifici, ridurre la volumetria massima assentita, imporre una percentuale di suolo permeabile più alta rispetto al 30% attualmente previsto per l'area in discorso.

Sempre all'interno della scheda delle NTA le raccomandazioni relative all'edificazione sull'area 25b di fabbricati ecosostenibili appaiono condivisibili, sarebbe tuttavia da valutare la possibilità di imporre specifici standard, (ad esempio casaclima gold, passivhouse) o specifici requisiti (ad esempio obbligo sistema di recupero e riutilizzo acque piovane e grigie) altrimenti vi è forte rischio che le raccomandazioni rimesse alla sola buona volontà del soggetto proponente finiscano per essere disattese.

Per quanto concerne il previsto arretramento di metri tre delle recinzioni sul lato sud/est si propone all'Amministrazione di valutare la possibilità di acquisizione dell'area esterna, che potrebbe essere finalizzata alla realizzazione di un percorso pedonale ad alta panoramicità, con una vista unica sul golfo di Omegna. Il percorso in futuro potrebbe essere sviluppato a sud sino a raggiungere la via Carlo Signini nei pressi dell'edificio scolastico di Cireggio, e per un breve tratto a nord sino al raccordo con la via Amendola. Considerato che dalla via Amendola attraverso un bellissimo sentiero a gradoni è possibile scendere all'oratorio della Verzella e proseguire lungo via Fossalone sino al lungolago, si ritiene che possa trattarsi di un percorso sul

quale vada la pena di investire.

La prevista compensazione forestale si ritiene debba essere attuata su aree prossime all'abitato di Cireggio e l'Amministrazione dovrebbe assumere formale impegno a reinvestire gli incassi degli oneri di urbanizzazione nella frazione.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si richiede all'Amministrazione comunale di:

**a) rivedere le proprie scelte** ed escludere la possibilità edificatoria sul lotto 25b, in quanto il sacrificio dell'area che risulta non compromessa, ad alto valore ambientale e paesaggistico, limitrofa alle frange dell'abitato di Cireggio ma allo stesso tempo circondata sui restanti tre lati da aree verdi destinate a parco ed orti urbani debba essere maggiormente giustificato e compensato.

In subordine, qualora l'Amministrazione non ritenesse di aderire alla richiesta di cui al punto precedente:

**b) limitare l'impatto paesaggistico** del nuovo insediamento, apportando correttivi ai parametri urbanistici previsti ed in particolare a limitare ad un solo piano l'altezza dei nuovi edifici assenti sul lotto 25b.

**c) individuare opportune misure compensative** in favore della frazione di Cireggio, alla quale a seguito dell'approvazione della variante in discorso viene imposto un aggravio del carico urbanistico, quali ad esempio: compensazione forestale sul verde prossimo all'abitato, miglioramento della dotazione di marciapiedi e/o arredo urbano, creazione di un percorso pedonale panoramico, il tutto da realizzarsi anche attraverso il reinvestimento in loco degli incassi degli oneri di urbanizzazione.

Con osservanza

Cireggio di Omegna, 25 gennaio 2017

Maria Verbicaro



Maurizio Martinetti



## Proposta di Controdeduzione

### Relativamente all'area 25a

Nella scheda d'area 25a, al paragrafo "Prescrizioni specifiche", viene esplicitamente prescritto che l'obbligo per il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi previsti nell'area 25b è la fine lavori ai sensi della Legge sulle opere previste per l'intervento sull'area 25a.

La locuzione "riqualificazione urbana" viene utilizzata nella relazione tecnica illustrativa in un contesto che tende a spiegare lo spirito che ha animato l'Amministrazione nella stesura della norma.

L'intervento sull'immobile di cui alla scheda 25a dovrà essere esteso a tutto lo stabile ed all'area sottesa e sarà l'Amministrazione, valutando le caratteristiche dello Strumento Urbanistico Esecutivo prima ed il titolo abilitativo dopo, a vigilare nel dettaglio sulle caratteristiche urbanistico-edilizie del progetto.

### Relativamente all'area 25b

Con riferimento alle considerazioni di carattere ambientale ed urbanistico espresse dall'osservante si tiene a precisare che la Variante Parziale è stata sottoposta a verifica VAS, ove gli organismi preposti (ARPA, ASL, Settore Ambientale Provincia e organo tecnico comunale) hanno espresso pareri circa l'inserimento ambientale della struttura oltre che verso le opere di mitigazione previste.

Per ciò che concerne l'accesso all'area, questa risulterebbe garantita senza ricorrere ad espropri e ad assoggettamenti di aree non di proprietà dei proponenti.

Per ciò che concerne l'arretramento sul lato sud/est e la possibile acquisizione dell'area esterna da parte dell'Amministrazione Comunale, questa dovrà essere valutata in fase di progetto del SUE, L'apporre ora un vincolo espropriativo o di cessione obbligatoria implicherebbe una ripubblicazione della Variante per permettere al privato interessato di formulare le proprie osservazioni. Si accoglie parzialmente l'osservazione.

~~Pertanto~~, La richiesta di esclusione edificatoria sull'area 25b ~~non viene accolta~~ come pure le ulteriori misure compensative oltre a quelle previste nella scheda d'area non possono essere accolte.

COMUNE DI OMEGNA	OSSERVAZIONE prot. n.1745/2017 del 27/01/2017
VARIANTE PARZIALE N.29 AL P.R.G.C. VIGENTE	
Denominazione presentatore osservazione	ARIPO S.R.L.
Riferimenti catastali	foglio n.21 mappali n.141-566-543 foglio n.9 mappali n.289-293
Parere	Vedi controeduzione

### Osservazione

Comune di Omegna  
N. Prot. 0001745 / 2017  
Data 27/01/2017

Spett.le  
Comune di Omegna  
c.a. Ufficio Urbanistica  
Via De Angeli, 109  
28887 OMEGNA (VB)

**oggetto:** osservazione alla variante parziale n° 29 al P.R.G.

Omegna, 25.01.2017

Con la presente si trasmettono in allegato n° 2 copie dell'osservazione presentata alla variante parziale n. 29 del Piano Regolatore Generale.

Distinti saluti.

Aripo s.r.l. / il legale rappresentate

Francesca Negri



CITTA' DI OMEGNA

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE PARZIALE N° 29 ADOTTATA CON  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 95 DEL 28.11.2016

#### OSSERVAZIONE

All'attenzione del Sig. Sindaco e del Consiglio Comunale

La sottoscritta NEGRI FRANCESCA in qualità di legale rappresentante di ARIPO S.r.l.,  
proprietaria dei beni immobili individuati catastalmente come segue:

- via Comoli: - catasto fabbricati al foglio 21, particelle 141 e 566  
- catasto terreni al foglio 21, particelle 141 e 543
- Cireggio: - catasto terreni al foglio 9, particelle 289 e 293

PRESENTA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI  
(ai sensi dell'art. 17, commi 6 e 7, della L.R. 56/1977 e s.m.i.)

A seguito dell'esame dei documenti costituenti la variante si propone quanto segue:

- 1) si ritiene opportuno che anche la scheda di area n. 25b indichi i tipi di intervento ammessi come risulta per la n. 25a, sia per la fase iniziale di NC, sia per le possibili fasi successive di adeguamento nel tempo degli elaborati (manutenzioni, risanamento, ristrutturazioni, ecc.);
- 2) si condivide l'opportunità di predisporre uno S.U.E. unitario per gli interventi relativi alle schede 25a e 25b; considerato che l'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i. indica fra i contenuti dello S.U.E. la relazione finanziaria, i tempi di attuazione con le relative priorità e l'eventuale delimitazione dei comparti edificatori, si ritiene possibile evitare l'obbligo di fine lavori di quanto contenuto dalla scheda 25a prima di attivare gli interventi previsti dalla scheda 25b, demandando direttamente ai contenuti dello S.U.E. stesso la tempistica degli interventi; ciò risulta indispensabile per la predisposizione di un piano finanziario di realizzazione degli interventi fondato su presupposti realistici ed

effettivamente realizzabile, dove la parte di intervento di recupero dell'edificio ex industriale è sostenibile finanziariamente grazie all'apporto dell'attuazione delle previsioni relative a nuove costruzioni su area libera; senza tale condizione, in particolare in una fase di debolezza del settore immobiliare come la presente, non risulta sostenibile affrontare un impegnativo investimento sull'edificio esistente di via Comoli per completare le relative opere senza disporre di risorse finanziarie derivanti da accordi preliminari di vendita delle nuove costruzioni di via Leonardo Da Vinci; le simulazioni di piano finanziario eseguite non consentono di concludere in equilibrio costi / ricavi la sola parte di intervento di via Comoli (scheda 25a) dove, a causa della presenza di vicina area R.I.R., l'uso dell'immobile si è reso possibile solo per una parte, notevolmente inferiore all'indice di riuso (IR) previsto dal P.R.G.; ciò è confermato dalle stesse modifiche introdotte al P.R.G. che, mediante sua variante specifica, considerando evidentemente insostenibile il riuso dell'edificio industriale con la riduzione di Sul imposta dall'esistenza di R.I.R., ha previsto correttamente (senza che fosse necessario richiederlo) di "compensare" la Sul residua in altra area esterna al perimetro R.I.R.; sarebbe ora contraddittorio con la decisione assunta, e ratificata dalle modifiche al P.R.G. a conclusione della procedura R.I.R., introdurre un obbligo ad attuare completamente il recupero della limitata Sul dell'edificio ex industriale, rimandando la "compensazione" individuata dalla specifica variante R.I.R. a una successiva fase "autonoma" in termini temporali, procedurali e soprattutto di sostenibilità finanziaria; se si ritenesse comunque di voler "garantire" la completa esecuzione di quanto previsto con le schede 25a e 25b in attuazione dello S.U.E., si potrebbe, in alternativa all'obbligatorietà indicata nelle schede stesse prevedere l'applicazione di forme di penalizzazione in caso di mancato completamento degli interventi (oltre i termini di validità dello S.U.E.) o il vincolo a concludere i lavori della scheda 25a prima di poter ottenere l'agibilità dell'ultima unità edilizia della scheda 25b. Quanto sopra richiamando e sottolineando il valore giuridicamente impegnativo della convenzione che dovrà suggerire quanto previsto dallo S.U.E., reciprocamente impegnativo per parte pubblica e privata;

- 3) si comunica che è stato eseguito un dettagliato rilievo della consistenza dell'edificio di via Comoli che determina alcune differenze rispetto ai valori dello studio di fattibilità, riportati nelle schede d'area; si allega l'illustrazione del calcolo analitico esatto, chiedendo di assumerlo per la determinazione dei valori assoluti riportati nelle schede

o, in alternativa, di demandare nelle schede allo S.U.E. la determinazione definitiva dei valori quantitativi delle preesistenze;

- 4) si richiede di chiarire che, nelle previsioni di piano, si applica una relazione tra parametro V (volume) e parametro Sul (superficie utile lorda) secondo cui a m<sup>2</sup> 1 di Sul corrispondono m<sup>3</sup> 3 di V (utilizzando anche il valore virtuale di 30 cm per lo spessore di pareti esterne e di solai per l'applicazione di criteri idonei a favorire il risparmio energetico);

- 5) si ritiene maggiormente coerente, per un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi, introdurre nelle schede un riferimento al contesto morfologico delle aree piuttosto che a "forme compositive, tipologiche e materiali caratteristici dei luoghi"; ciò alla luce dell'esame di un contesto (piana di Cireggio) dove non si ravvisano riferimenti utili e positivi per la nuova progettazione che si vorrebbe integrata in un contesto di edificazione rada e di adeguata progettazione del verde.

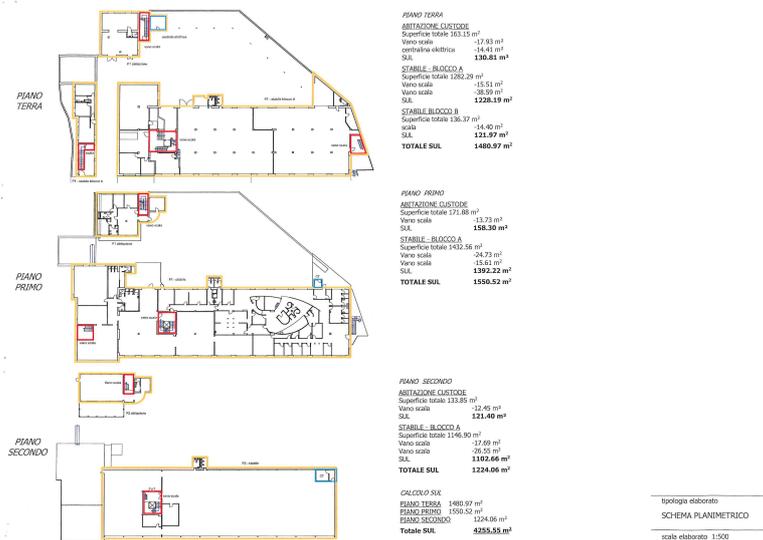
Omegna, 25.01.2017

AriPO s.r.l. / il legale rappresentate

Francesca Negri



- Sul esistente (via Comoli)  
 come da schema planimetrico allegato m<sup>2</sup> 4.255
  
  - Sul riutilizzabile a seguito di interventi  
 di riuso e riqualificazione (art. 26 N.T.A.)  
 $m^2 4.255 \times IR 65\%$   $m^2 2.765,75$
  
  - V utilizzazione in sito (a seguito integrazione  
 art. 26 N.T.A. per area R.I.R.) scheda 25a  
 $Sf 2.930 \times IF 1,50 m^3/m^2 = m^3 4.395$   
 (pari a Sul  $m^3 4.395 / 3 m =$   $m^2 1.465$
  
  - Sul residua da trasferire su nuova area  
 $m^2 2.765,75 - 1.465 =$   $m^2 1.300,75$
- scheda 25b



## Proposta di Controdeduzione

### Relativamente al punto 1)

Il rimando nella scheda d'area 25b ai tipi di intervento ammessi contenuti nell'art.23 delle Norme di Attuazione del PRG vigente fa sì che i tipi di intervento ammessi sull'area in oggetto siano MO-MS-RC1-RC2-RE-A-S-NC-D. Analoghi quindi a quelli assentiti per la scheda 25a. **NON ACCOLTA**

### Relativamente al punto 2)

Come è possibile rilevare dalla relazione tecnica che accompagna la Variante Parziale n.29 è intenzione dell'Amministrazione Comunale intraprendere una politica del riuso delle attività produttive dismesse all'interno del tessuto urbano consolidato.

L'area di Via Comoli oggetto della presente osservazione, risulta sin dalla originaria stesura del vigente PRG destinata a tale riconversione, trattandosi di un ex complesso immobiliare a destinazione produttiva che da anni ha cessato tale funzione a favore di attività commerciali.

Con la Variante n.29 l'Amministrazione ha semplicemente confermato tale originaria volontà pianificatoria consentendo, come prevede la norma, la ricollocazione in altra area di parte della volumetria/SUL consentita dal Piano ma non realizzabile a causa dei limiti di utilizzo fondiario imposti dalla normativa relativa al Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

Risulta quindi evidente come l'interesse pubblico contenuto nella Variante n.29 non sia quello di consentire la realizzazione di un'area di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposta a SUE, bensì quella di realizzare prioritariamente il recupero di un'area produttiva dismessa e degradata e, una volta concluso questo, assentire la realizzazione della volumetria eccedente in altra area. NON ACCOLTA

Relativamente al punto 3)

I dati quantitativi in termini di SUL e Volumetria Massima indicati nelle schede d'area 25a e 25b, sono stati desunti da dettagliate valutazioni esposte nella dichiarazione di intenti del proponente.

Avendo la Variante espletato la procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica VAS, con esito conclusivo di esclusione della stessa dalla VAS, la riconsiderazione delle volumetrie e della SUL richiesta determinerebbe un riavvio procedurale dell'intera variante, fatto questo non ritenuto ammissibile sia sotto il profilo ambientale che urbanistico. NON ACCOLTA

Relativamente al punto 4)

L'analisi quantitativa, ben esplicitata a pag.7 della Relazione Tecnica allegata alla Variante, che ha determinato gli importi precisi di *Volume massimo* e di *SUL massima* indicati nelle schede 25a e 25b discendono dall'assunzione di un *parametro di equivalenza* che pone 1 mq di SUL = a 3 mc di Volume. Tuttavia, alla luce anche del Regolamento Edilizio Comunale recentemente aggiornato, si propone che per quanto riguarda gli interventi relativi alla scheda 25a, che comunque possono prevedere il mantenimento di porzioni o di interi piani del fabbricato esistente, che presenta altezze interne interpiano nettamente superiori ai mt.3,00 data la sua specifica destinazione produttiva, il parametro di riferimento sia ricondotto alla sola Superficie Utile Lorda che ovviamente non dovrà superare i mq.1.473,50 che discendono dal limite dell'indice fondiario imposto dalla normativa R.I.R. del P.R.G. (superficie fondiaria mq.2.947,00 x 1,5 mc/mq = vol max mc.4.420,50/3 = Sul max mq.1.473,50).

Pertanto la scheda d'area relativa al SUE di Via Comoli (25a) verrà corretta eliminando il parametro "Vmax".

Sempre relativamente alla scheda d'area n.25a si ritiene opportuno aggiungere, nel paragrafo relativo agli standard per servizi sociali ed attrezzature, dopo le parole "... standard per attività..." le parole "...non residenziali fatte salve eventuali monetizzazioni", eliminando la parola "...commerciali"....

PARZIALMENTE ACCOLTA

Relativamente al punto 5)

Si propone di stralciare dalla scheda d'area 25b nel punto "*Prescrizioni specifiche*" la frase: "... utilizzando le forme compositive, tipologiche e materiali caratteristici dei luoghi...", ritenendo che il richiamo alle tipologie di intervento contenuto nella scheda d'area, sommato alla presenza del vincolo paesaggistico su due terzi della stessa sia garanzia sufficiente per delineare gli aspetti tipologici degli interventi.

ACCOLTA

SCHEDA DI AREA	N.25a
DENOMINAZIONE	S.U.E. Via Comoli
<p><u>Modalità di intervento:</u> Strumento Urbanistico Esecutivo (artt.43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) unitario con quella della scheda d'area n.25b</p> <p><u>Destinazioni d'uso ammesse e compatibili:</u> quelle dell'art.18 lett. b) nel caso di riuso degli immobili</p> <p><u>Tipi di intervento:</u> MO-MS-RE-A-S-D-NC-RU</p> <p><u>Parametri di intervento:</u> Rc max: pari all'esistente Sul max: 1473,50 mq <del>V max: 4420,50 mc</del> H max: pari all'altezza massima preesistente D: 10,00 ml nel caso di demolizione degli immobili esistenti Dpf: secondo D.M. 02.04.1968 n.1444 Dc: a norma del codice civile, ivi compresa l'edificazione a confine o in aderenza sono ammessi accordi tra confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione Ds: in caso di demolizione degli immobili esistenti l'obbligo di arretramento minimo dalla strada è di 5,00 mt</p> <p><u>Standard per servizi sociali ed attrezzature:</u> Obbligo di formazione di n.20 posti auto ad uso pubblico in aggiunta a quanto prescritto dalla legge 122/1989 e/o dalle normative in materia di standard per attività <del>commerciali</del> <b>non residenziali fatte salve eventuali monetizzazioni</b></p> <p><u>Prescrizioni specifiche:</u> Obbligo di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo tra la scheda n.25a e 25b Obbligo di fine dei lavori ai sensi di legge della presente scheda per il rilascio del titolo edilizio abilitativo propedeutico agli interventi previsti nella scheda d'area 25b.</p>	

SCHEDA DI AREA	N.25b
DENOMINAZIONE	S.U.E. Via Comoli
<p><u>Modalità di intervento:</u> Strumento Urbanistico Esecutivo (artt.43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.) unitario con quello della scheda d'area n.25a</p> <p><u>Parametri di intervento:</u> Sul max: 1.191,15 mq V max: 3.573,45 mc Per gli altri parametri si rimanda a quanto previsto dall'art.23 delle NTA</p> <p><u>Tipologie di intervento:</u> edifici isolati, abbinati ed a schiera e fabbricati accessori alla residenza</p> <p><u>Standard per servizi sociali ed attrezzature:</u> gli standard per parcheggi di uso pubblico sono quelli indicati alla scheda d'area n.25a</p> <p><u>Prescrizioni specifiche:</u> Obbligo di formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo tra la scheda d'area n.25a e 25b L'intervento è subordinato alla fine dei lavori ai sensi di legge degli interventi previsti nella scheda d'area n.25a. Le recinzioni dovranno essere arretrate di mt.3,00 dal confine sud-est della proprietà lato lago. La realizzazione di costruzioni e manufatti dovrà avvenire nel rispetto della morfologia del suolo esistente. Gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento delle costruzioni nel contesto circostante, evitando impatti negativi sull'ambiente, <del>utilizzando forme compositive, tipologiche e materiali caratteristici dei luoghi.</del> Deve essere garantita la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone, in misura non inferiore ad un albero ogni 100 c di costruzione, posizionati per non meno del 50% a schermatura del lato sud-est della proprietà lato lago. Si prescrive l'arretramento delle costruzioni dal confine sud-est della proprietà (lato lago) pari ad un minimo di 10,00 mt. Dovrà essere garantita, sistemata e mantenuta a verde permeabile almeno il 30% dell'area libera del lotto oggetto di intervento. L'insediamento dovrà garantire elevati standard di sostenibilità energetica e ambientali secondo i più moderni standard di edilizia sostenibile. L'intervento deve prevedere il potenziamento della raccolta e dello smaltimento delle acque meteoriche di via Amendola a seguito di progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere previsto un piano di miglioramento forestale compensativo.</p>	