

SCHEDA AMBITO AT13

1 Inquadramento generale

L'ambito di trasformazione è situato in località Isolaccia e la sua destinazione d'uso è di carattere misto, ovvero residenziale, turistico ricettivo e commerciale in quote differenti.



Fig. 13A - estratto ortofotografico



Fig. 13B - estratto database topografico

2 Stato di fatto

Solamente una ridotta porzione del lotto risulta già trasformata, mentre la restante area è costituita da suolo agricolo a prato permanente (fonte DUSAF 6.0): la sua trasformazione sottrae pertanto superfici agricole nello stato di fatto.

3 Obiettivi

Obiettivi di piano della Relazione Tecnico Illustrativa:

- A2 - E1 – E4

4 Criticità



- L'area si trova ai margini di un ampio ambito agricolo compresso fra i tessuti urbani di Isolaccia e Pecè, caratterizzato da un varco ecologico provinciale (art.12 PTCP).
- L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto fluviale del torrente Viola (D.Lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.c).
- L'ambito è interessato della fascia di rispetto di un pozzo artesiano.
- L'area si trova nella Testata dell'Alta Valle (Ob. 3.B PTR).

5 Criteri progettuali

Il carattere tipologico del nuovo insediamento dovrà rispettare i seguenti criteri progettuali:

- dovranno prevedersi corpi di fabbrica distinti fra la destinazione d'uso residenziale e quella turistico ricettiva;
- il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione dei volumi residenziali a nord del comparto (via Lungo Viola), mentre quelli turistico ricettivi dovranno essere realizzati a sud dello stesso;
- è ammessa la realizzazione delle volumetrie con destinazione d'uso residenziale sino alla concorrenza massima del 40% di Utr. La realizzazione del restante 60% potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'edificazione delle volumetrie con destinazione d'uso turistico ricettiva, i cui volumi dovranno pertanto essere ultimati (rilascio del certificato di agibilità) prima di poter dar corso alla realizzazione di quelli residenziali rimanenti (60% Utr). La realizzazione delle volumetrie con destinazione d'uso commerciale è invece sempre ammessa, indipendentemente dalla realizzazione di quelle con destinazione differente;
- qualora si intenda realizzare solamente una parte della volumetria turistico ricettiva a disposizione è possibile, a lavori ultimati e in misura proporzionale, realizzare la quota parte della volumetria residenziale;
- al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, gli edifici dovranno essere studiati nel rispetto di una elevata qualità progettuale, cercando di mitigare concretamente l'impatto generato dalle consistenti volumetrie insediabili, prevedendo finiture e tipologie edilizie correttamente inserite nell'ambiente circostante;
- il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una strada pubblica di collegamento fra la s.s.301 e la via Lungo Viola;
- si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde per la creazione di una siepe complessa multifunzionale con specie arboree e arbustive baccifere autoctone, idonea al rafforzamento della Rete Ecologica, di profondità minima di 4,00 ml e con sviluppo indicato in Fig.13B, con lo scopo di creare una barriera visiva atta a simulare un'area boschiva;
- Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica, come pure la pratica edilizia per la realizzazione degli edifici;
- la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio dovrà essere a giardino al fine di garantire una adeguata "porosità" del terreno, prevedendo la pavimentazione esclusivamente lungo i marciapiedi, le rampe di accesso alle autorimesse e nelle aree di manovra e di sosta degli autoveicoli;
- è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e, esclusivamente per il medesimo edificio, è pure ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali; la Slp dell'edificio esistente non concorre alla saturazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) dell'ambito di trasformazione;



Essendo l'area in prossimità di un ambito di valenza ecologica, si segnala che l'esecuzione delle opere di trasformazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della fauna locale, soprattutto evitando lavorazioni notturne e nelle prime ore dell'alba

6 Compensazione ambientale

Come detto l'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R.12/2005 e s.m.i. (art.43 comma 2bis), gli interventi sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, nella misura e secondo le modalità previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

Considerata la criticità del grado di incidenza territoriale (vedi Tav.15), il soggetto attuatore dovrà farsi carico della rinaturalizzazione, da eseguirsi secondo i dettami dell'Ente Parco Nazionale dello Stelvio, di una porzione dell'area di cava di Gleirè pari alla superficie territoriale dell'ambito di trasformazione. Il costo di tale intervento potrà anche essere monetizzato, fatto salvo il suo impiego ai fini della riqualificazione della medesima area di cava (obiettivo B1).

7 Usi ammessi nell'ambito

Volumetria turistico ricettiva

Per quanto riguarda i volumi di carattere turistico ricettivo, nell'ambito di trasformazione sono ammessi i seguenti usi di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione:

C. TURISTICO-RICETTIVA

- attrezzature ricettive alberghiere di cui alla L.R. 25/2017;
- usi complementari alle attrezzature ricettive: residenza di servizio in misura non superiore al 20% della SIp fino a un massimo di 120 mq; bar, ristoranti ed esercizi pubblici in misura non superiore al 30% della SIp.

Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14 delle NTA e gli usi per cui è indicata una quantità massima quando tale quantità è superata.

Volumetria residenziale

Per quanto riguarda i volumi di carattere residenziale, nell'ambito di trasformazione sono ammessi i seguenti usi di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione:

A. RESIDENZIALE

- usi residenziali (residenza);
- usi complementari alla residenza: usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato; usi terziari: artigianato di servizio, bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici, studi professionali, uffici privati, sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati, servizi per le attività produttive, banche, attrezzature ricettive alberghiere e non alberghiere di cui alla legge regionale n. 27/2015, residenze collettive;
- usi di interesse comune: servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi per l'istruzione e la formazione, servizi abitativi (edilizia sociale), servizi pubblici, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), servizi religiosi.

Sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.14.

8 Modalità attuative



Indicazioni generali:

Per la definizione dei parametri sotto riportati e le loro modalità di calcolo, nonché per i dettami normativi e tutti gli altri indici e parametri non riportati nella presente scheda, si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scheda.

Come detto dovranno prevedersi corpi di fabbrica distinti fra la destinazione d'uso residenziale e quella turistico ricettiva, individuati quindi su lotti interni differenti e con parametri urbanistici ed edilizi diversi, come indicato nelle tabelle che seguono

Parametri urbanistici:

Superficie territoriale (dato indicativo)	St	17.652 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,85 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale per destinazione d'uso residenziale	Utr	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale per destinazione d'uso turistico ricettiva	Utt	0,30 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale per destinazione d'uso commerciale	Utt	0,05 mq/mq
Superficie minima area da cedersi per urbanizzazioni	Su	52% St

Parametri edilizi uso turistico ricettivo:

Altezza dei fabbricati	Hf	15,00 ml
Rapporto di copertura	Rc	40%
Superficie permeabile	Sp	20%
Superficie a verde (al netto di Su)	Su	25%

Parametri edilizi uso residenziale:

Altezza dei fabbricati	Hf	13,50 ml
Rapporto di copertura	Rc	40%
Superficie permeabile	Sp	20%
Superficie a verde (al netto di Su)	Su	25%

Indicazioni particolari

La destinazione d'uso ad attrezzature alberghiere, di cui alla L.R. 27/2015, delle aree e degli edifici di futura edificazione, dovrà essere mantenuta con carattere perpetuo; inoltre i medesimi edifici dovranno essere registrati all'Ufficio del Catasto come unico subalterno che non potrà ulteriormente essere frazionato in futuro. Tutto ciò dovrà essere garantito mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto con spese interamente a carico del soggetto attuatore, che preveda anche la sanzione pecuniaria applicabile nel caso di violazione della destinazione d'uso e suo successivo ripristino, come determinato da apposito regolamento comunale. La sottoscrizione di tale atto è da intendersi *condicio sine qua* non all'attuazione dell'intera area e dovrà quindi avvenire entro il rilascio del titolo abilitativo.

Le volumetrie con destinazione commerciale dovranno essere individuate al piano terreno degli edifici e potranno essere inserite sia nei corpi di fabbrica con destinazione d'uso residenziale, sia in quelli con destinazione d'uso turistico ricettiva.

L'indice di utilizzazione territoriale per la destinazione d'uso turistico ricettiva potrà essere incrementato sino a 0,85 mq/mq, fermo restando l'indice di utilizzazione territoriale complessivo (Ut).

E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedersi per opere di urbanizzazione e/o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in conformità alla L.R.12/05 art.46 comma 1.

La progettazione dei parcheggi e degli spazi liberi dovrà prevedere una mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature di contorno.

La Variante al PGT recepisce l'osservazione del 06/12/2021 (prot. 11304) specificando che:

- è ammessa la ristrutturazione del fabbricato, anche con demolizione e ricostruzione su diverso sedime; con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, è contemplata la nuova costruzione solo nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione non mantengano sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e siano previsti incrementi di volumetria attingendo alle disponibilità dell'ambito;
- l'area nella quale può trovare collocazione il manufatto è quella di seguito rappresentata;
- la Slp dell'edificio esistente non concorre alla saturazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) dell'ambito di trasformazione;
- il nuovo fabbricato e le relative pertinenze dovranno essere separatamente accatastati e sottoposti a vincolo di destinazione alberghiera (ex. Art. 18 comma 3 lett. a) della legge regionale 27/2015) che dovrà essere mantenuta con carattere perpetuo come sopra specificato.

