

AdT STRATEGICO

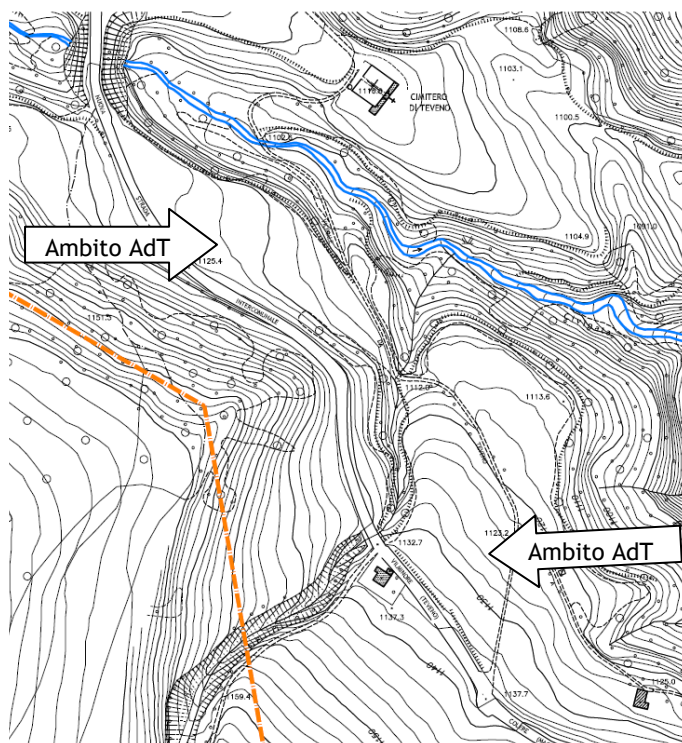
Intervento di nuova costruzione funzionale alla prevista nuova stazione di risalita per gli impianti destinati agli sport invernali (Stazione di Colere 2000), in parte già presente nel PRG.

Il potenziamento degli impianti per gli sport invernali è ricompreso nel Programma di Sviluppo Turistico (ex art. 4 LR 15/2007) del “Sistema Turistico delle Orobie Bergamasche”. Il progetto è definito “opere di collegamento sciistico comprensorio valli Seriana e di Scalve” e riveste priorità “alta” con investimenti previsti per 16,5 milioni di €.

Si prevede nell’AdT 2 la realizzazione delle opere di impianto tecnologico per la risalita, la realizzazione di un’area da destinare a parcheggio in prossimità della nuova SP, la realizzazione di un intervento edificatorio prevalentemente destinato a funzioni ricettive (albergo, RTA), pubblico esercizio (bar, ristorante), piccole attività commerciali ed artigianali di supporto. E’ prevista una quota di edilizia residenziale.

Dovranno prevedersi possibili riutilizzi estivi degli spazi a parcheggio.

La trasformazione è subordinata all’effettiva attuazione del potenziamento degli impianti del comprensorio sciistico previsti dalla manifestazione di adesione di cui alla DGR 07/08/2009 n° 8/10146 ed alla procedura di AdP promosso con DGR 8/11240.



Piano Regolatore Generale

Il PRG previgente al PGT individuava una zona di espansione per insediamenti terziario-ricettivi sulla porzione centrale a valle della SP della Valnotte.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

Ambito Territoriale	9
Paesaggio	“Fascia Prealpina”: “Paesaggio montano antropizzato di relazione con i versanti di fondovalle (art. 58) “percorsi della tradizione locale in ambito montano”
Elementi storico-architettura	=====
Suolo e acque	(in parte limitata) “Aree prevalentemente in edificate nelle quali la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale è condizionata ad approfondimenti e studi di dettaglio di carattere idrogeologico” (art. 43)
Paesaggio e ambiente	Unità tipologica: “Fascia alpina” (art 49) (parte) Paesaggio montano antropizzato” (art 58) (parte) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste di immediato rapporto con i contesti edificati (art. 62)
Infrastrutture e mobilità	Rete locale esistente
Quadro strutturale	(parte) Ambiti definiti dalla pianificazione locale (parte) Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi” (art 58)

VINCOLI D.Lgs 42/2004

BENI CULTURALI

Nessun vincolo

BENI PAESAGGISTICI

Art. 142 c. 1 lett. c) corsi d'acqua (Rio Civate)

COMPONENTE GEOLOGICA

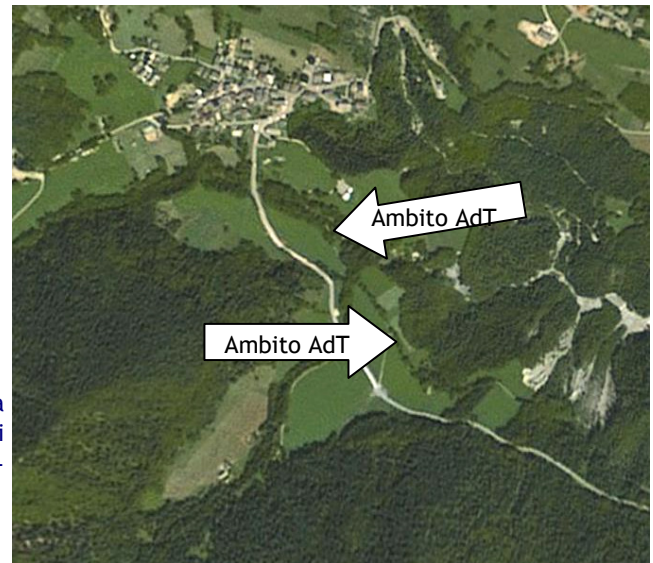
Fattibilità Geologica Classe 2 e 3

Reticolo idrico principale SI

Reticolo idrico minore SI

Vincolo Idrogeologico SI

NOTE :problematiche relative alla stabilità in ragione della leggera pendenza dei siti, della prossimità a scarpate di erosione o degradazione e per la posizione in zone distale di conoide alluvionale



SIC / ZPS

SIC SI (Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana)

ZPS NO

ALTRI VINCOLI

==

CONSISTENZA

Dimensione dell'ambito mq 29.600

Edificazioni esistenti NO

Proprietà privata

PREVISIONI DEL DdP

PRESCRIZIONI

Capacità insediativa:

Ut max = 0,25 mq/mq Slp max = 7.400 mq

Modalità di intervento

Programma Integrato di Intervento

Destinazione d'uso principale

attrezzature per attività ricettiva alberghiera (Capo I, TITOLO III, LR 16 luglio 2007 n° 15) minimo 50% della Slp insediabile; pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili), servizi di supporto al turismo; strutture tecnologiche per impianti di risalita.

Destinazioni d'uso compatibili

residenza nel limite del 20% della Slp, esercizi di vicinato, servizi di interesse pubblico, attività paracommerciali, artigianato di servizio alla residenza.

Destinazioni d'uso non ammissibili

residenza, oltre il limite di compatibilità; attività produttive ed artigianali, salvo quelle di servizio compatibili; attività agricole; Medie e Grandi strutture di Vendita.

Aree per servizi

- dotazioni secondo art. 10 NTA del PdS

e comunque:

- parcheggi pubblici attrezzati minimo mq 5.000; verde attrezzato e di mitigazione minimo mq 7.000.

Morfologia degli interventi

- altezza massima degli edifici residenziali ml 9,50 + piano sottotetto;

- altezza massima degli edifici alberghieri ml 12,50 + piano sottotetto;

- rapporto di copertura Rc max 25%;

Accessori consentiti
Altro

- la Str (superficie trasformata) di cui all'art 16 comma 3 delle NTA del DdP non potrà superare il 45% della St;
 - parcheggi pertinenziali obbligatoriamente interrati, minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare (residenziale o compatibile) e 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- non consentiti fabbricati accessori esterni agli edifici.
- il PII dovrà attenersi agli esiti della Valutazione di Incidenza connessa alla procedura di AdP promosso dalla Regione Lombardia con DGR 8/11240 del 01/02/2010;
 - il PII potrà essere presentato solo dopo l'approvazione definitiva del progetto dell'impianto di risalita e le opere di costruzione potranno iniziare solo contestualmente all'inizio dei lavori dell'impianto di risalita di collegamento sciistico;
 - l'edificazione per la destinazione residenziale non potrà essere disgiunta da quella minima per attività ricettivo-alberghiera;
 - deve essere presentata una relazione geologica di approfondimento degli aspetti idrogeologici che dimostri la compatibilità dell'intervento;
 - lo spazio a parcheggio al servizio della stazione di risalita e dell'edificazione deve essere posto in posizione ribassata rispetto alla SP della Valnotte con idoneo inserimento ambientale; gli spazi di sosta non dovranno essere pavimentati, né impermeabilizzati;
 - il collegamento viario con il comparto edificato dovrà passare attraverso l'area del parcheggio e seguire il tracciato del percorso storico della Valnotte,
 - devono prevedersi idonee modalità per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento, previo trattamento, delle acque reflue;
 - deve essere conservato nello stato di naturalità lo spazio fiancheggiante il corso del reticolo idrico minore individuato cartograficamente;
 - deve essere valorizzato il percorso storico.

RAPPORTI CON IL PNC

Classe di qualità	III - Valore medio (prevalente)		
Grado di trasformazione	> 0,45 (*)	Fattore di bilanciamento f_{db}	0,50-1,00
	Correttivo per ambito esterno a Parco, SIC e ZPS	NO	
Massima Str	mq 29.600 x 0,45 = mq 13.320		
Quantificazione del danno (SV_{qd})	= 13.320 x 0,50/1,00 = mq 6.660/13.320		
(*) ipotesi più negativa			

INDIRIZZI

Gli spazi edificati siano organizzati in forma unitaria, così da costituire un "borgo".

Nella fase di cantierizzazione si dovranno ridurre al minimo le emissioni acustiche e gassose e si dovranno adottare tutte le cautele al fine di evitare accidentali sversamenti di carburanti, lubrificanti e materiali inquinanti in genere; gli scarti di cantiere dovranno essere accuratamente raccolti evitandone assolutamente la dispersione.

Sarà considerato aspetto di pregio, anche per la riduzione del fattore di bilanciamento, l'impianto urbanistico che delinea uno spazio di fruizione pubblica "a piazza" intorno alla quale si affacciano i servizi.

La tipologia edilizia deve conformarsi alla tradizione locale.

I fabbricati conseguano il massimo rispetto dell'orografia

Gli spazi a parcheggio pubblico, posti a quota inferiore alla SP di Valnotte, siano circondati da piantumazione d'alto fusto con essenze autoctone proprie della vegetazione riparia di fondo valle.

Il parcheggio pubblico sia organizzato così da consentirne un uso estivo per manifestazioni, feste, fiere etc..

Si prevedano spazi per la promozione turistica e per la vendita di prodotti locali.

Si effettui una piantumazione sull'orlo verso il Rio Cevinata a potenziamento della fascia boscata esterna all'AdT.

STRALCIO PLANIMETRICO

(commento alla tavola sulla pagina che segue)

Nello stralcio planimetrico dell'AdT riportato alla pagina che segue sono schematicamente individuati :

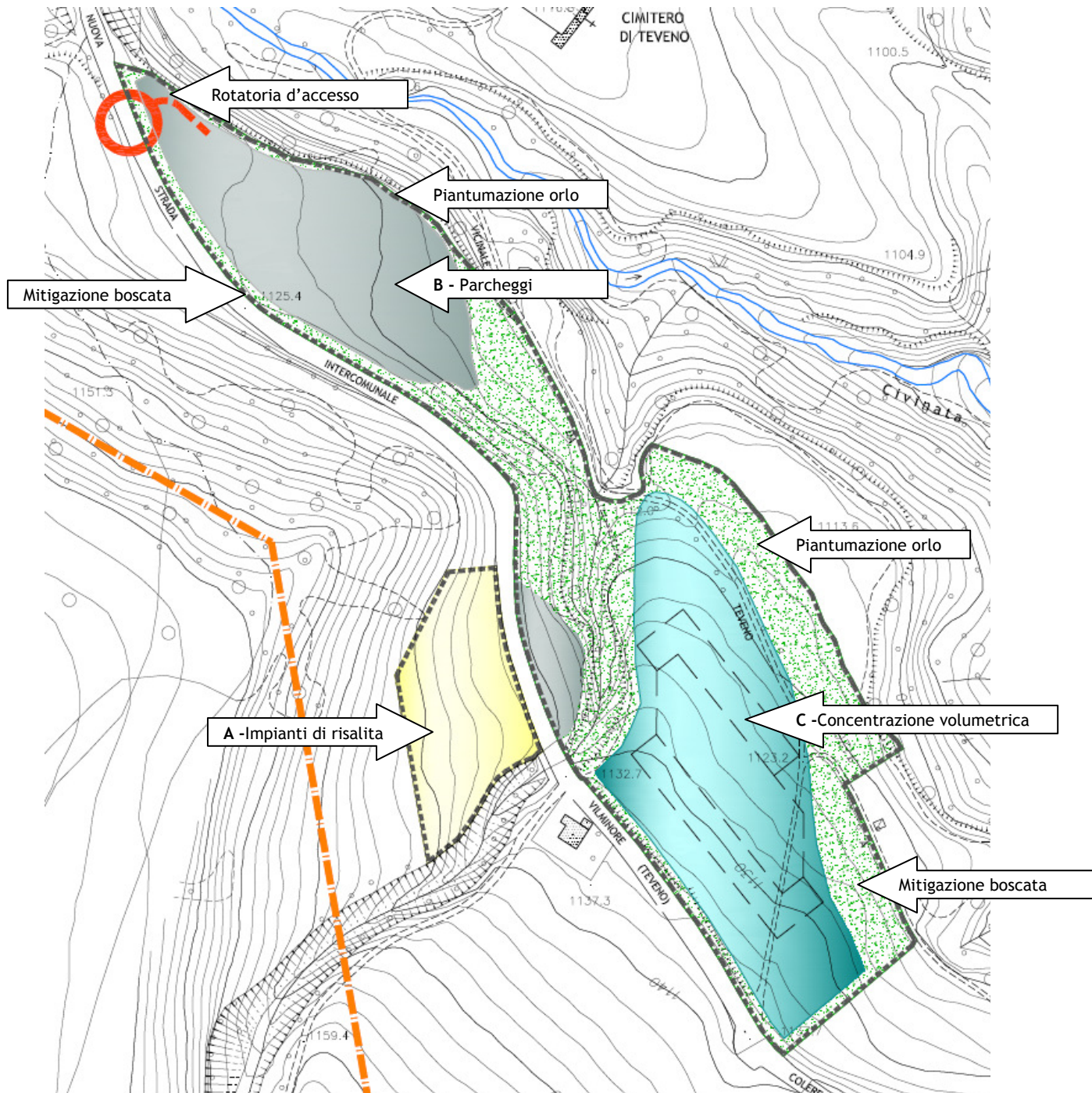
- un ambito A destinato alla collocazione dei soli impianti di risalita

- un ambito B destinato alla collocazione del piazzale di parcheggio
- un ambito C destinato alla collocazione dell'edificazione
- le fasce di mitigazione
- la localizzazione di massima per una rotatoria d'ingresso veicolare all'ambito

Lo stralcio planimetrico individua e perimetra l'area di massima estensione dell'Ambito di Trasformazione.

Nell'ambito destinato all'edificazione è suggerita la conformazione plani volumetrica e la collocazione della piazza che dovrebbe essere attraversata dal percorso pedonale storico.

L'accesso veicolare dei parcheggi interrati al complesso edificato avverrà preferibilmente utilizzando il medesimo accesso dei parcheggi pubblici, realizzando un manufatto di attraversamento sul corso d'acqua minore.



- A - Porzione riservata alle infrastrutture dell'impianto di risalita
- B - Porzione per la collocazione dei parcheggi
- C - Porzione per la concentrazione volumetrica