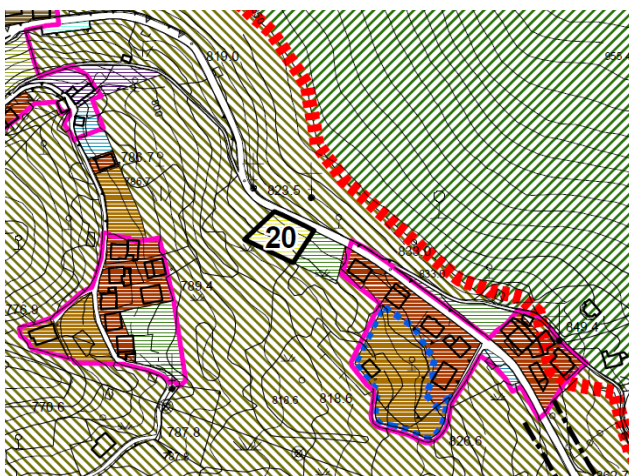


Ambito di trasformazione n. 20



Localizzazione

A sud della frazione Astrio, contiguo alla SS345.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come "Zona agricola – Aree di interesse paesistico-ambientale" e parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

Classe di fattibilità geologica

Sismicità del territorio

Si rimanda a quanto definito dall' "Aggiornamento dello studio geologico – componente sismica – direttiva alluvioni" sia a livello cartografico che normativo.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Adeguamento viario.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 944,70 mq
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 330,64 mq
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 991,92 mq
- altezza massima: 7,50 m;

- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Allargamento stradale
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all. I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze".

Norma particolare

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Rete Ecologica

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

Nello specifico si richiama quanto definito ai paragrafi:

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"

Prescrizioni generali per gli interventi turistico ricettivi in località Gavero

L'attuazione dei comparti inclusi nel perimetro  (ambiti 21A-C-D-F-G-Q) è subordinata ad uno studio preliminare relativo alle potenzialità e sviluppo turistico del contesto Gavero e le potenziali ricadute sul territorio. Gli approfondimenti di tale studio devono riguardare una valutazione dello stato di fatto e delle previsioni future in merito a:

- bacino d'utenza, tipologia frequentazioni (estive ed invernali);
- potenzialità attrattive delle previsioni;
- attuale offerta anche nelle località limitrofe (sul comune di Bagolino);
- qualità dell'offerta: tipologie ricettive,
- dimensionamento dell'offerta;
- servizi primari Parcheggi pubblici ed aree di sosta;
- dotazione di servizi di acquedotto e fognatura, in particolare il sistema di approvvigionamento idropotabile;
- funzionalità delle infrastrutture viabilistiche di accesso ed eventuali necessità di interventi: allargamenti stradali percorsi pedonali, messa in sicurezza;
- programmazione temporale degli interventi a garanzia della compattanza dello sviluppo edificato;
- realizzazione di interventi di mitigazione per le aree contigue a Siti Rete Natura 2000.

I dati derivanti dallo studio sopra richiamato costituiranno la base per la definizione di un Piano Particolareggiato esteso al perimetro oggetto di studio finalizzato alla definizione dei parametri urbanistico edilizi di sviluppo e all'individuazione dei servizi e delle infrastrutture di supporto a tale sviluppo ed alla pianificazione temporale degli interventi.

L'attuazione di ogni singolo ambito avverrà in modo autonomo nel rispetto di quanto definito nel Piano Particolareggiato.

Non sono compresi in tale studio interventi singoli relativi alla realizzazione di attrezzature pubbliche a servizio dell'esistente (es. depuratore, allargamenti stradali, aree a parcheggio ecc.) come pure gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico degli edifici esistenti che sono sempre ammessi.

Incidenza

E' prescritto il rispetto e l'attuazione di quanto definito nei paragrafi di seguito elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA del comparto Gavero (i paragrafi richiamati sono contenuti nelle presenti NTA):

- A - INCIDENZA IN FASE DI REALIZZAZIONE (CANTIERE)
- B - INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI
- C - ULTERIORI PRESCRIZIONI
- ALLEGATO A - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE DALLA VIC
- ALLEGATO B - ESEMPLIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE DALLA VIC

E' prescritto inoltre che:

- tutte le azioni (previste con permesso di costruire) su ogni singolo edificio del comparto Gavero e quelle che interessano il Piano delle Regole o il Piano dei Servizi, dovranno essere sottoposte alla Valutazione di Incidenza di competenza dell'Ente gestore, il quale potrà introdurre prescrizioni e ulteriori misure mitigative e compensative rispetto a quelle previste dalla presente Normativa;
- qualsiasi esigenza di aumento dell'attività ricettiva che si dovesse configurare all'interno della piana del Gaver, tale da comportare incremento del carico insediativo e quindi richiedere la riorganizzazione del comparto - anche in termini di servizi pubblico - comporterà il ripristino della necessità di uno studio complessivo al fine di valutarne i servizi complementari e di supporto, oltre che la collocazione e la conseguente Valutazione di Incidenza.

Prescrizioni generali per l'edificazione negli ambiti in Località Gavero:

I nuovi interventi edificatori, gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e tutti gli interventi di ristrutturazione e manutenzione devono rispettare la tipologia architettonica locale e devono essere consoni all'elevato valore paesaggistico del contesto. Nello specifico:

Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni che devono integrarsi e completarsi nella composizione delle facciate del fabbricato:

- intonaco a base di calce finito al civile come da specifiche concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione per il Paesaggio;
- muratura in pietra a facciavista o con strato di malta di calce leggero e discontinuo (rasa pietra);
- porzioni in legno.

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in materiale plastico;
- pannelli prefabbricati in calcestruzzo, calcestruzzo e ghiaietto, murature in prismi etc.

Eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde devono essere recuperate.

Finestre ed inferriate

Le nuove finestre devono rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti. Negli edifici intonacati le spalle e le architravi delle nuove aperture devono di norma essere intonacate come la facciata o marcate da fascia di intonaco rilevata e/o di diverso colore.

Sono ammesse spalle ed architravi in legno o pietra purché si utilizzino pietre locali di sezione non inferiore a cm 15 e con finitura non levigata.

Le inferriate sulle finestre devono essere realizzate in ferro con disegno tradizionale ed essere verniciate come specifiche concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione per il Paesaggio.

Serramenti

I serramenti (ammessi in legno o in metallo) devono essere a disegno tradizionale e presentare una finitura con colori scuri ed opachi uguali nel colore per tutti i piani dell'edificio. I portoni di tipo tradizionale devono essere mantenuti oppure, se non recuperabili, devono essere sostituiti con altri analoghi per materiale, forma e lavorazione delle superfici. Portoni e portoncini devono avere un disegno tradizionale, medesima tipologia dei serramenti, e devono essere impregnati e verniciati con colori opachi come da specifiche concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione per il Paesaggio. Sono ammissibili elementi a scorrimento (solo internamente al locale) quando particolari situazioni non consentano soluzioni tradizionali.

Coperture

E' prescritto l'uso di tetti a falde inclinate con manto in laterizio (tegole piane o curve) o in lamiera come da specifiche del Regolamento Comunale del Colore; gronde in legno con elementi in vista o a cornicione; canali di gronda in rame o lamiera pre-verniciata zincata a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, rasapietra, intonacati come il resto dell'edificio, in rame o lamiera come da specifiche del Regolamento Comunale del Colore.

La sagoma dei tetti deve essere quanto più possibile regolare (a capanna o a padiglione).

Coperture

La realizzazione delle aree a parcheggio pubbliche e private deve avvenire minimizzando la superficie impermeabilizzata e con l'introduzione di opere verdi di mitigazione utilizzando esclusivamente essenze autoctone.

La Variante n.4 del PTC del Parco approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.X/1403 del 21.02.2014 definisce inoltre specifiche “Misure di mitigazione e compensazione” che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Reti tecnologiche

Le aree che definiscono gli ambiti di trasformazione in Località Gavero risultano non incluse in specifico agglomerato definito dal Piano d'Ambito 2016-2045.

La progettazione delle reti tecnologiche e del depuratore cui sarà collettata la rete fognaria deve essere condivisa con l'Ufficio d'Ambito titolato da norma in tal senso.

In generale andranno preventivamente rivisti la dotazione di servizi di acquedotto e fognatura. In particolare il sistema di approvvigionamento idropotabile

Mitigazioni

E' prescritta la realizzazione di congrue fasce di separazione/mitigazione tra le aree edificabili a diversa destinazione e tra gli stessi e le aree agricole a contorno.

Incidenza

E' prescritto il rispetto e l'attuazione di quanto definito nei paragrafi di seguito elencati che costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA del comparto Gavero (i paragrafi richiamati sono contenuti nelle NTA del PGT):

- A - INCIDENZA IN FASE DI REALIZZAZIONE (CANTIERE)
- B - INCIDENZA AD INTERVENTI ULTIMATI
- C - ULTERIORI PRESCRIZIONI
- ALLEGATO A - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE DALLA VIC
- ALLEGATO B - ESEMPLIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE DALLA VIC
- realizzazione di interventi di mitigazione per le aree contigue a Siti Rete Natura 2000.

Infrastruttura viabilistica

In adeguamento al parere del Settore delle Strade e dei Trasporti si prescrive che la piattaforma stradale della provinciale venga adeguata alla sezione di legge e messa in sicurezza, con la realizzazione di marciapiedi su entrambi i lati, che vengano regolamentati i parcheggi con regolarizzazione degli accessi sulla SPBS669, infine che venga realizzato un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di superficie.