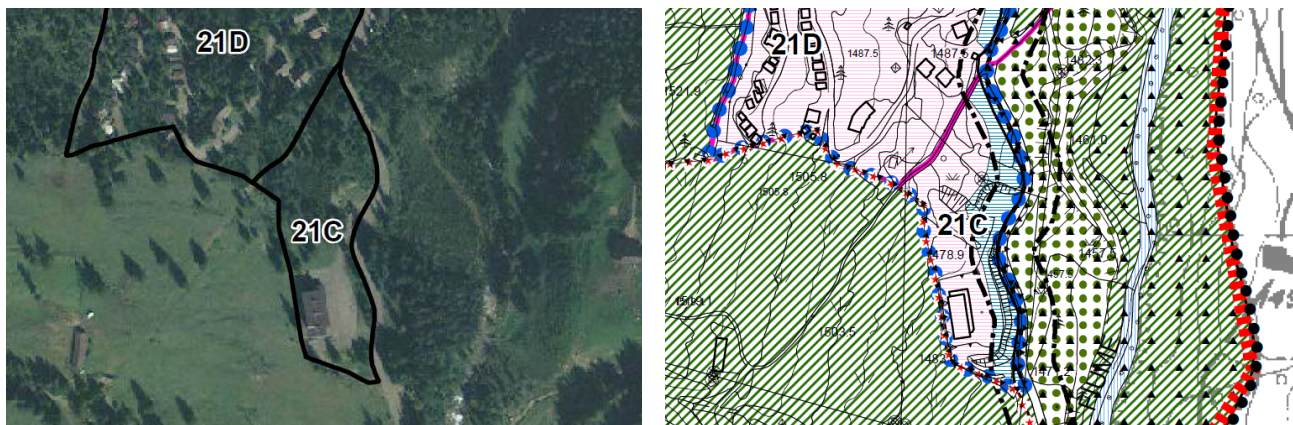


Ambito di trasformazione n. 21 C



Come definito al 1° paragrafo del presente articolo, l'attuazione dell'ambito è subordinata ad uno studio preliminare relativo alle potenzialità e sviluppo turistico del contesto Gaver e le potenziali ricadute sul territorio e da successivo Piano Particolareggiato che verificherà (modificando o confermando) destinazioni d'uso, indici e parametri di seguito espressi.

Localizzazione

L'ambito è localizzato in località Gaver, in prossimità del confine comunale con Bagolino ed è costituito da insediamenti esistenti di tipo turistico, residenziale e ricettivo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è inclusa nel Parco Regionale dell'Adamello. Il PRG, conformemente al PTC del Parco, individuava aree ZPT – Zona Prati Terrazzati e ZAT – Zona Attrezzature ed insediamenti turistici, all'interno delle quali erano individuate aree destinate a:

- residenze turistiche
- strutture ricettive all'aperto
- strutture ricettive
- aree a servizio degli insediamenti turistici.

Per le ZAT il PRG prescriveva che gli strumenti attuativi fossero coordinati da un Piano di Inquadramento di esclusiva iniziativa pubblica, che è stato approvato dal Comune di Breno con D.C.C. n. 19 del 4 luglio 2005.

La Variante n.4 del PTC del Parco approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.X/1403 del 21.02.2014 individua le aree oggetto di interventi in "Zona per attrezzature ed insediamenti turistici – ZAT" all'interno della quale ogni trasformazione è normata nello specifico dall'art.23 delle NTA del PTC del Parco;

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

Potenziamento della località dal punto di vista turistico ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi ad essa connessi.

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 di elevato valore naturalistico"

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"

Destinazioni d'uso

Attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- a.strutture ricettive alberghiere: alberghi-hotel, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel;
- b.strutture ricettive non alberghiere: case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande, bed & breakfast;
- c.aziende ricettive all'aria aperta: villaggi turistici, campeggi, aree di sosta per auto-caravan, agriturismo.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività ricettive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi.

La realizzazione delle aree destinate a campeggio devono prevedere la realizzazione di una cortina verde di mitigazione verso la viabilità.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 11.940 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,4 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 14.319 mc;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.000 mq, comprensivi della slp esistente per attività ricettive – alberghi (albergo Europa);
3.773 mq per attività ricettive per un totale di 4.773 mq di slp;
- altezza massima: 7 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.

Già individuati in cartografia mq 4.815 Parcheggi pubblici.

Modalità attuativa

Piano Attuativo 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

- 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, con specifico riferimento all'Allegato I alle NTA del PTCP "Tutela e valorizzazione del paesaggio" valutando in particolare:
 - 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 omogenei alle preesistenze".

Norma particolare

Il Piano Attuativo deve:

- essere sottoposto nella sua interezza alla procedura di Valutazione di Incidenza
- verificare e definire la dotazione infrastrutturale complessiva, in particolare in merito al tema dello smaltimento dei reflui
- garantire la dotazione o dotabilità delle normali opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle opere di fognatura che dovranno essere allacciabili ai sottoservizi. Si rende necessaria altresì un'analisi preventiva

dell'efficienza della rete di distribuzione dell'acqua

- definire i contenuti della convenzione urbanistica
- effettuare uno studio paesistico d'ambito

Prescrizioni

La piattaforma stradale della provinciale SPBS 669, tenuto conto dei flussi di traffico attratti, dovrà essere adeguata alle sezioni di legge e messa in sicurezza, con la realizzazione di marciapiedi su entrambi i lati; dovranno essere regolamentati i parcheggi, con regolarizzazione degli accessi diretti sulla SPBS 669, infine dovrà essere realizzato un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di superficie. Si prescrive pertanto la concertazione tra i progettisti dell'intervento e il settore Manutenzioni e viabilità della Provincia di Brescia, fin dalle fasi preliminari di progettazione degli interventi suddetti al fine di pervenire a soluzioni ottimali per quanto attiene alla sistemazione degli accessi e delle opere previste in fascia di rispetto stradale. Nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione/nulla osta saranno specificate le opere che dovranno essere realizzate.

Tutte le porzioni dell'ambito che rientrano in classe di fattibilità geologica 4 sono escluse dalle possibilità edificatorie o da interventi di alterazione dello stato dei luoghi non finalizzati alla riduzione delle condizioni di rischio.

Dovranno inoltre essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste dallo Studio di Incidenza riportate a seguire.