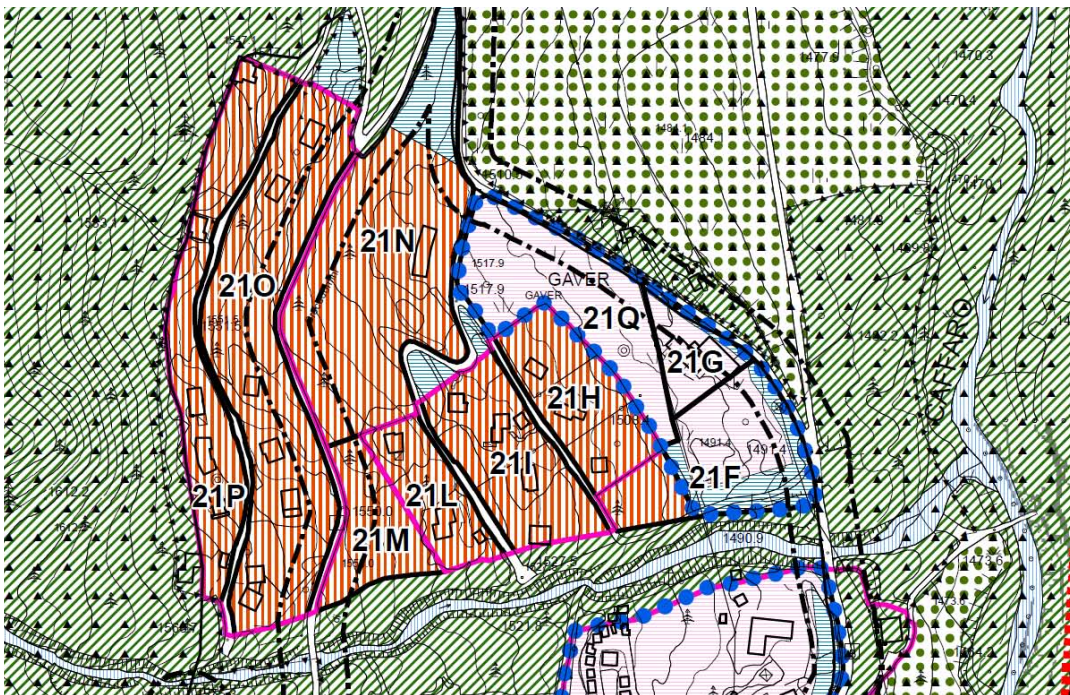
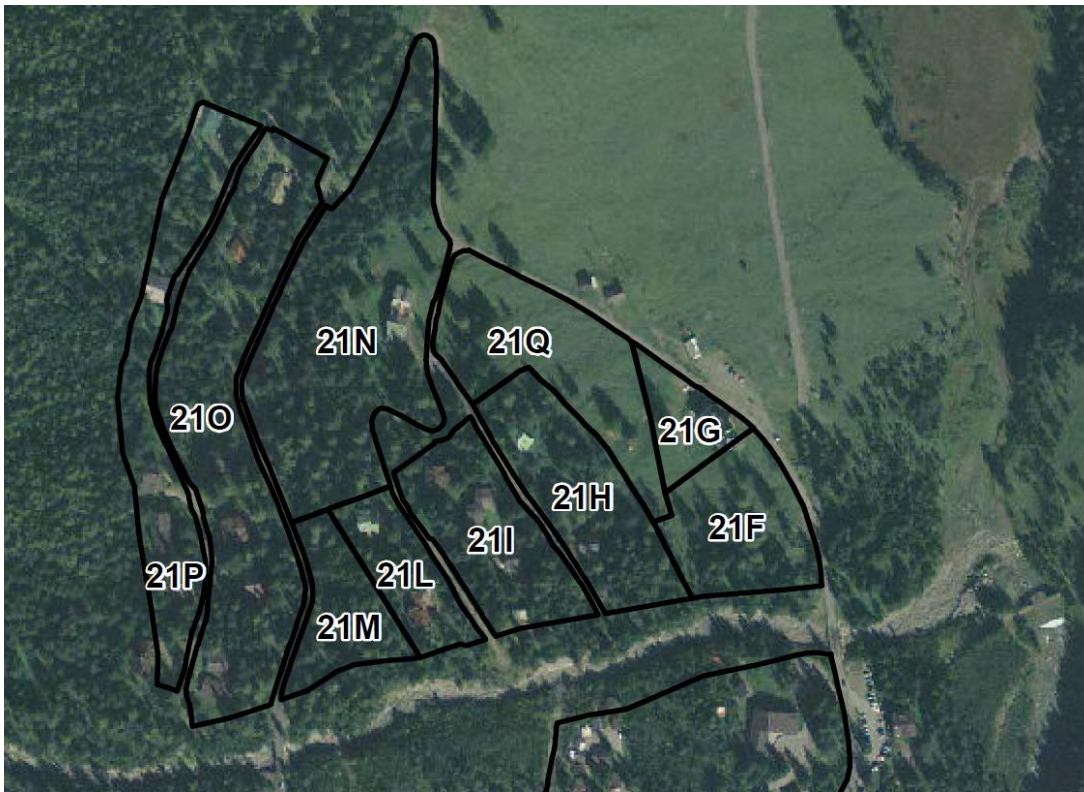


Ambito di trasformazione n. 21 H-I-L-M-O-P



Localizzazione

L'ambito è localizzato in località Gaver ed è costituito da insediamenti esistenti prevalentemente di tipo residenziale ed aree libere dall'edificazione.

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 come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- strutture ricettive non alberghiere: case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande, bed & breakfast;
- residenza

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.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa sommatoria lotti H.I.L.M.O.P: 58.137,00 mq di cui;

H 9.254 mq

I 8.482 mq

L 4.586 mq

M 4.966 mq

O 20.249 mq

P 10.591 mq

- U.f. ammesso (valore indicativo): 0,1 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 17.441,10 mc;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 5.813,70 mq;

- altezza massima: 7 m;

Per il solo ambito AT21P, sono consentite esclusivamente opere che non pregiudicano l'habitat contiguo 9410.

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

Permesso di costruire convenzionato da definire autonomamente per ogni singola proprietà da trasformare, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 1.15.

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 Permesso di Costruire Convenzionato 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:

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.