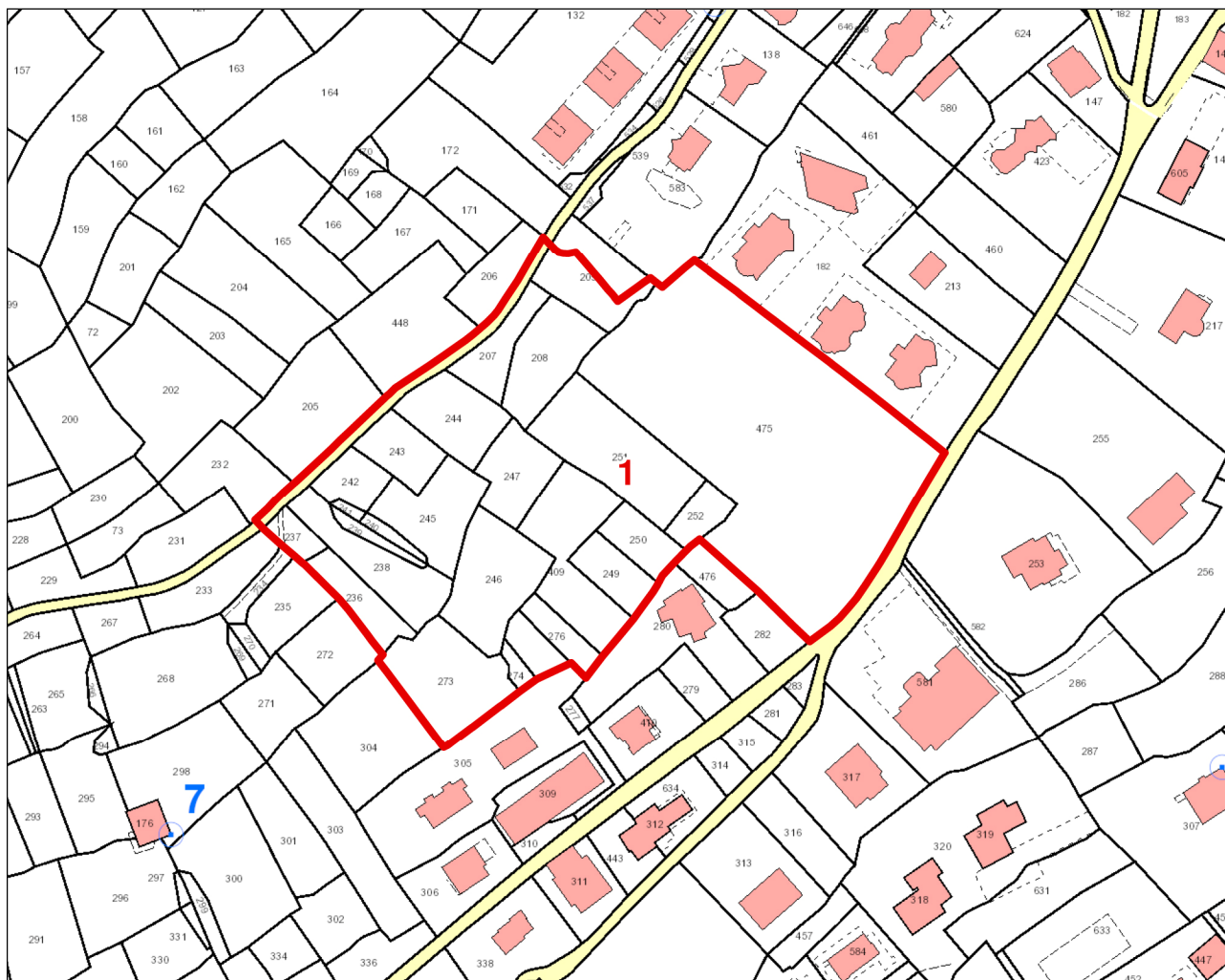


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 1, via Dalegno



Estratto mappa catastale, foglio 36, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato a monte del centro abitato, nei pressi di via Marangoni e via G. Torri ed è caratterizzato dalla presenza di prati e terrazzamenti naturali. All'area si può accedere da sud direttamente da via Marangoni e da nord-est da via G. Torri. L'ambito presenta alcune criticità dal punto di vista geologico: acclività mediamente superiore al 15%, potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto (Classe 3a). Il sito, presenta limitate criticità di natura paesaggistica considerata la sua parziale visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia) a nord-ovest e dall'abitato del capoluogo. L'area è parzialmente compresa nel corridoio ecologico primario della RER e della REP: "elementi di secondo livello" e "Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione" della RER "Elementi estesi rete 1" REP: "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e "BS1 - Core areas".

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
36	-	1.694,46	20,70	350,72
36	207	312,72	100,00	312,72
36	208	542,76	100,00	542,76
36	209	584,65	57,91	338,56
36	236	300,33	100,00	300,33
36	237	134,33	100,00	134,33
36	238	548,27	100,00	548,27
36	239	82,83	100,00	82,83
36	240	62,57	100,00	62,57
36	241	26,21	100,00	26,21
36	242	233,85	100,00	233,85
36	243	312,92	100,00	312,92
36	244	486,42	100,00	486,42
36	245	566,06	100,00	566,06
36	246	713,65	100,00	713,65
36	247	416,55	100,00	416,55
36	249	276,50	100,00	276,50
36	250	258,38	100,00	258,38
36	251	935,70	100,00	935,70
36	252	188,31	100,00	188,31
36	273	759,62	100,00	759,62
36	274	60,69	100,00	60,69
36	276	185,00	100,00	185,00
36	305	1.730,79	9,50	164,43
36	409	785,85	100,00	785,85
36	475	5.061,03	100,00	5.061,03
Totale:		17.260,45	/	14.104,26

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere inedificata.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 2c (parte)

Classe di sensibilità paesistica:5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento della dotazione locale di strutture turistico-ricettive in aree inedificate attigue al tessuto urbanizzato. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), dall'abitato sottostante del capoluogo.

Obiettivo non secondario perseguito dalla previsione di Piano è altresì la realizzazione di una nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico-alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (prima casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

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

Indici urbanistici

- ST indicativa: 14.104,26 mq ca.;
- H: 6,00 m;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): 0,50 mc/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 2.474,43 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 7.052,13mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire l'incidenza degli interventi sulla definizione del nucleo abitato, con estensione del suo margine edificato ed erosione di suolo libero, sulla modificazione di uno skyline consolidato, sulla percezione del paesaggio, considerato che l'evidenza percettiva delle edificazioni, in condizione di pendenza, potrà compromettere relazioni visive consolidate.

In particolare dovranno essere previste: le modalità per il completamento e la nuova definizione del margine superiore dell'abitato, le modalità per l'integrazione dei fabbricati e della nuova strada nello skyline del capoluogo, le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive e dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), le modalità di mitigazione dell'eventuale nuovo tracciato stradale di progetto (nuova strada di collegamento intercomunale), tenendo conto della pendenza del sito e della presenza del corso d'acqua.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica esistente, mediante miglioramento della sottostante via Marangoni;
- cessione gratuita delle aree per l'eventuale realizzazione della nuova strada di collegamento tra via Dalegno e il comune di Temù a sud-ovest e a via Marangoni a nord-est;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione di parcheggi ad uso privato a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- c) gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") o in materiali moderni a queste assimilabili;

- d) le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dall'abitato del Capoluogo a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura;
- h) nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopraindicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica ed idrogeologica del sito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

La viabilità di previsione dovrà essere concertata con l'Ente comunale, tenuto conto della possibilità di realizzazione della nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalgno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.