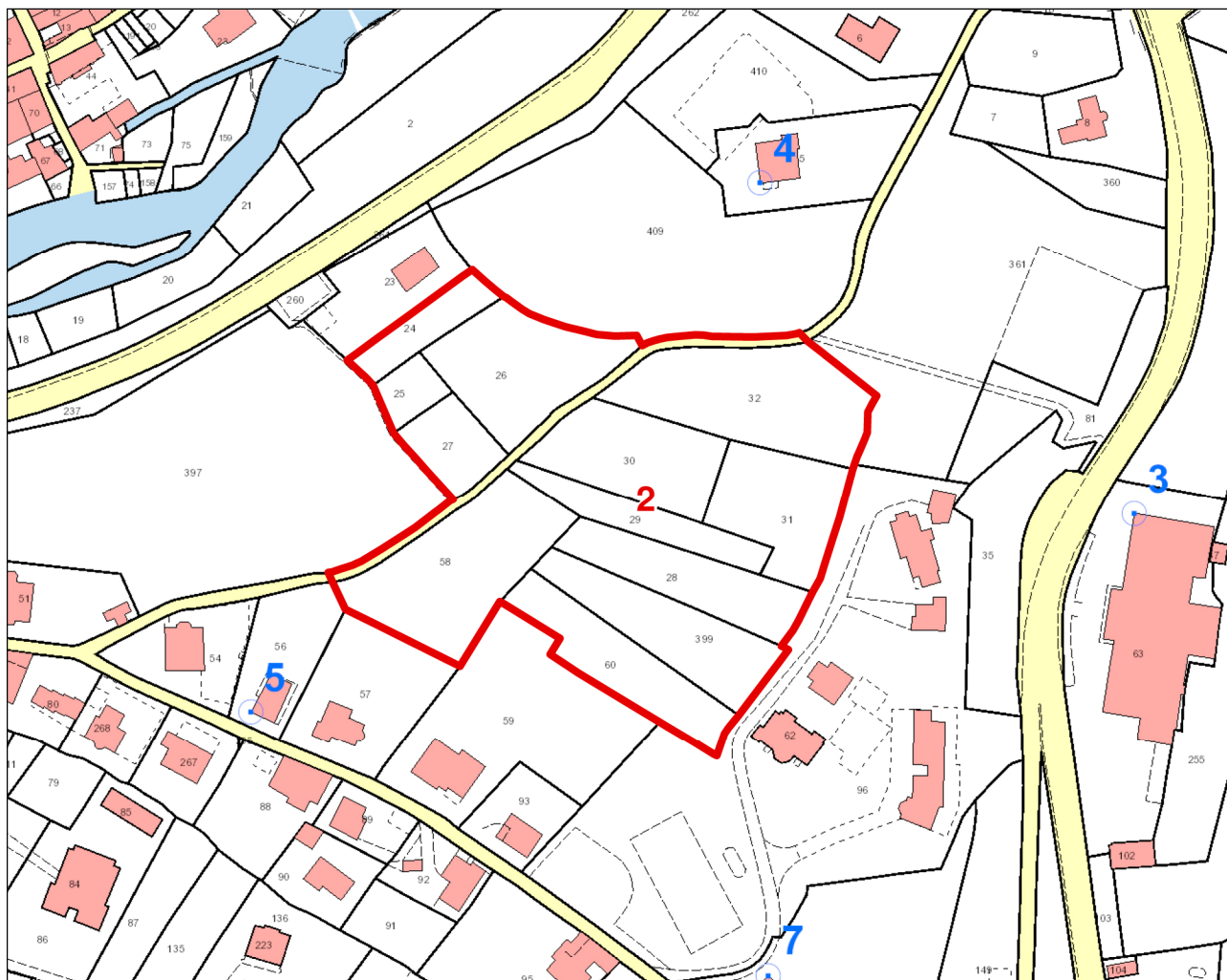


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 2, via Trento



Estratto mappa catastale, foglio 46, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è situato entro il perimetro del centro abitato, lungo via Trento (S.P. 300), in sponda sinistra del torrente Frigidolfo. L'area, caratterizzata da porzioni di verde privato, terreni incolti e da pendii perimetrali boscati, confina a nord-ovest con via Trento, a nord-est, a est, a sud e a sud-ovest con aree residenziali, mentre a ovest con un terreno occupato da alberature d'alto fusto.

All'area si può accedere principalmente da via Trento, e limitatamente da via Villini.

L'ambito, sostanzialmente pianeggiante, presenta contenute criticità dal punto di vista geologico (Classe 3h e 2a).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (in particolare DM 10 ottobre 1960 e DM 16 giugno 1958), presenta criticità anche per la visibilità del luogo dai versanti montani.

L'area è compresa nel "Corridoio primario ad alta antropizzazione" della RER; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

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>
46	-	1.663,04	26,07	433,53
46	24	438,96	100,00	438,96
46	25	254,29	100,00	254,29
46	26	1.295,13	100,00	1.295,13
46	27	487,72	100,00	487,72
46	28	956,52	100,00	956,52
46	29	601,34	100,00	601,34
46	30	1.130,76	100,00	1.130,76
46	31	1.057,58	100,00	1.057,58
46	32	1.675,72	100,00	1.675,72
46	58	1.672,39	100,00	1.672,39
46	60	999,30	100,00	999,30
46	399	1.087,31	100,00	1.087,31
Totale:		13.320,06	/	12.090,55

Stato attuale dell'area

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

Classe di fattibilità geologica: 3h; 2a

Classe di sensibilità paesistica: 4

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. 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 che caratterizzano l'intorno, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dal torrente Frigidolfo e dalla sottostante via Trento.

Obiettivi ulteriori perseguiti dalla previsione di Piano è la realizzazione di una nuova viabilità d'accesso al comparto con idonei requisiti di sicurezza, nonché l'adeguamento funzionale della viabilità secondaria a servizio dell'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 (1° 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: 12.090,55 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- 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): 2.121,15 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 6.045,28mc.

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 le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione del nuovo tracciato stradale di progetto (nuova strada d'accesso all'ambito da via Trento), tenendo conto della vicinanza con il torrente Frigidolfo, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani, verso le aree boschive e dalla via Trento.

Priorità

- Acquisizione e cessione delle aree e realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da via Trento;
- riqualificazione della viabilità pubblica per il miglioramento di via F. Dubini;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è 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 parcheggi, a 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 "piode") 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 e dalla strada pubblica 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 con estensione dell'indagine a tutto l'ambito.

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 nuova edificazione è vincolata all'idonea sistemazione degli accessi al comparto previsti dalla presente scheda. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.