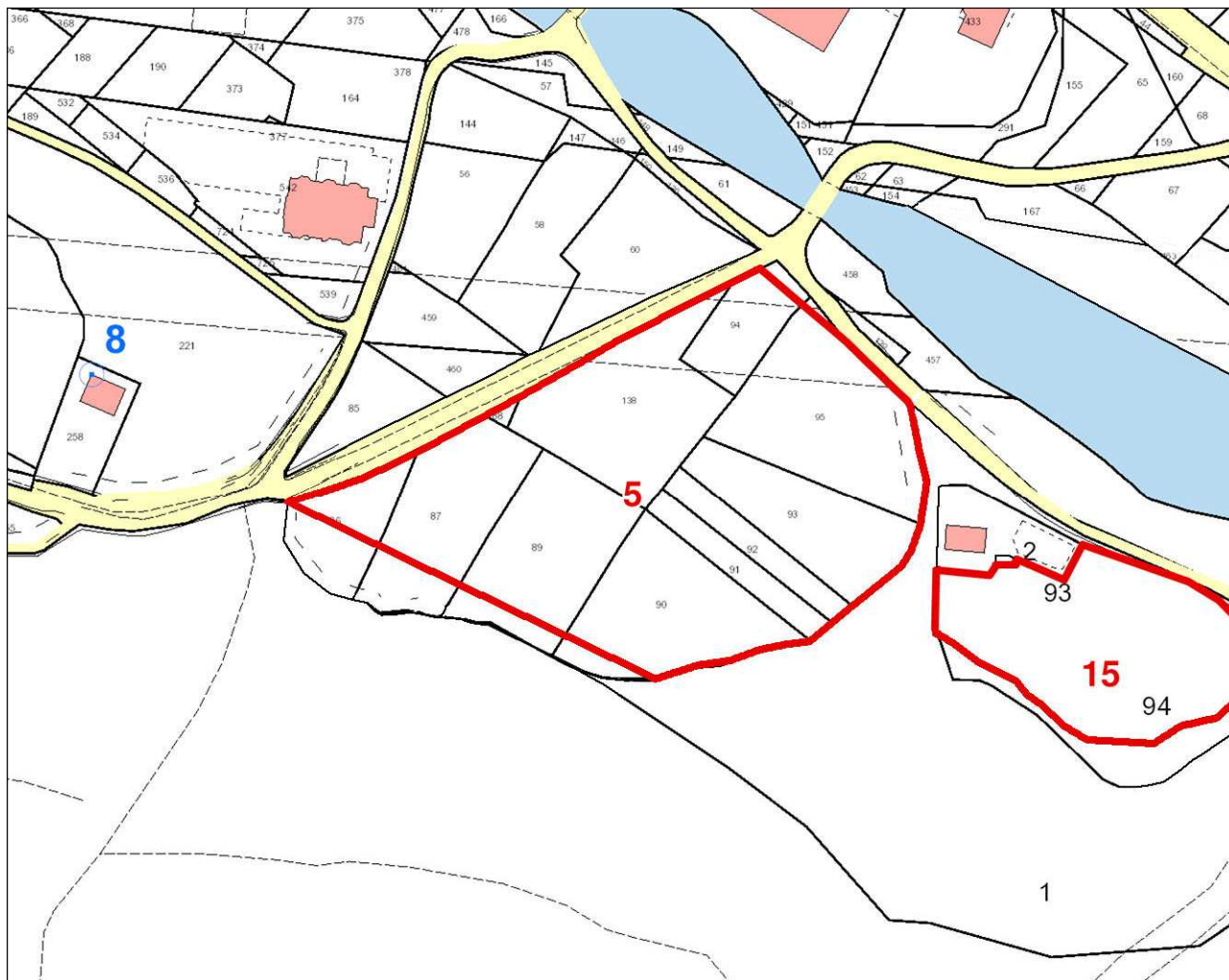


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 5, via Cida



Estratto mappa catastale, fogli 58 e 71, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, prossimo al centro abitato del capoluogo, è situato a sud della S.S. n.42 (via Nazionale) e del torrente Narcanello; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti a nord, lungo via Cida; confina in lato nord ed in lato ovest prevalentemente con ambiti a destinazione turistico-ricettiva, ad est con aree pubbliche e di interesse pubblico e con previsioni di trasformazione di carattere analogo a quelle definite per il presente AdT e a sud con aree naturali e boschive.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Cida.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di bassa soggiacenza della falda e riporti; l'acclività del versante ($>15\%$) è limitata ad una ridotta porzione meridionale dell'area (Classe 2b, 2c).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale in parte sopraelevata e dall'impianto di trasporto a fune che l'attraversa longitudinalmente, parzialmente dal torrente Narcanello. Inoltre il sito è incluso in un "itinerario di fruizione paesistica" segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa negli "Elementi di secondo livello della RER"; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 -Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

L'ambito è attraversato, in direzione est-ovest, da un impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto.

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>
58	86	747,41	50,55	377,81
58	87	1.492,11	79,88	1.191,90
58	88	30,19	100,00	30,19
58	89	1.622,14	86,59	1.404,60
58	90	1.717,27	92,54	1.589,22
58	91	442,68	100,00	442,68
58	92	455,41	100,00	455,41
58	93	1.290,62	100,00	1.290,62
58	94	644,74	100,00	644,74
58	95	1.967,20	100,00	1.967,20
58	138	1.849,33	100,00	1.849,33
Totale:		12.259,10	/	11.243,70

Stato attuale dell'area

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

Classe di fattibilità geologica: 2b; 2c; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in prossimità di ambiti già urbanizzati. La trasformazione delle aree ai fini insediativi persegue altresì il miglioramento dell'accesso all'ambito da via Nazionale e dell'accessibilità pedonale dalla strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente, con contestuale riqualificazione funzionale di via Cida, dell'itinerario di fruizione paesistica, nonché la realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale. 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 con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepiibilità del sito dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune e dal torrente, verso le aree boschive circostanti.

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: 11.243,70 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: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;

- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): 0,50 mc/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 1.972,58 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 5.621,85 mc.

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 all'intorno 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. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune, dal torrente e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità carraia pubblica, mediante realizzazione di eventuali opere di miglioramento funzionale dell'accesso all'ambito da via Nazionale; cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere necessarie alla riqualficazione funzionale di via Cida;
- miglioramento della viabilità pedonale pubblica, mediante realizzazione di opere di riqualficazione del percorso di collegamento con le strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente; riqualficazione del percorso pedonale di fruizione paesistica che attraversa l'ambito e realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é 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 (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;
- 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 "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 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 sopra indicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Preventivamente e in sovrordine all'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è in tal senso prescritta la redazione di uno studio geologico di dettaglio atta a sancire la fattibilità degli interventi attraverso la revisione delle classi di fattibilità geologica.

L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di approfondimenti di natura urbanistica, corredati da specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari relative al corretto inserimento del progetto rispetto alle previsioni dell'adiacente AdT 15. Tale studio urbanistico di dettaglio dovrà comprendere l'analisi dettagliata degli immobili entro i perimetri di entrambi gli ambiti, procedendo alle analisi urbanistiche e paesistico-ambientali ritenute significative a garanzia della fattibilità delle singole proposte attuative, affinché non sia pregiudicata la razionalità dell'inserimento urbanistico complessivo, né l'attuazione delle singole previsioni.

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.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.