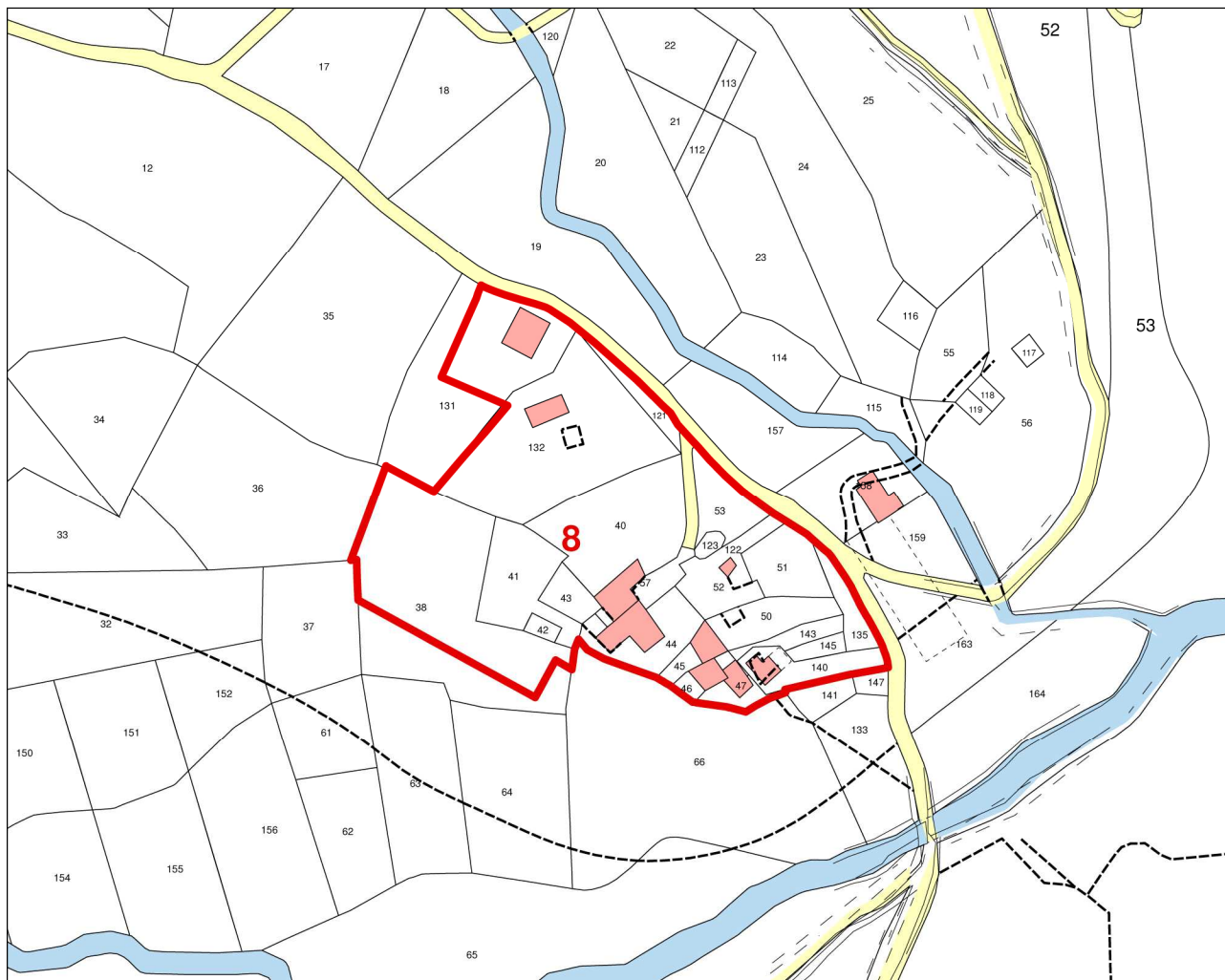


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 8, Sozzine Alte



Estratto mappa catastale, foglio 66, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, adiacente al nucleo rurale antico di Sozzine Alte, è situato nei pressi del Torrente Ogliolo e della Tonalina. L'area comprende fabbricati residenziali esistenti, anche d'origine antica, giardini e orti pertinenziali e prati che prospettano verso il torrente Ogliolo e la pista da sci; confina a nord-est con la strada che proviene da Sozzine Basse, che separa l'ambito dalla aree boschive soprastanti, a sud-est con prati, che nella stagione invernale ospitano una pista da sci, mentre le aree a sud-ovest sono caratterizzate sempre dalla presenza di prati con rade alberature.

L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine.

L'ambito, prevalentemente pianeggiante, presenta limitata criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da conoidi perimetrali e riporti (Classe 2a, 3f).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Alte.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza come zona di possibile interesse archeologico.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.

L'area è compresa, per le parti non edificate, negli "Elementi di secondo livello" della RER, mentre le parti edificate rientrano negli "Elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS1 - Core areas" e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche).

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>
66	-	958,32	11,06	105,98
66	38	2.384,94	70,88	1.690,55
66	40	982,07	100,00	982,07
66	41	533,41	100,00	533,41
66	42	46,12	100,00	46,12
66	43	150,04	100,00	150,04
66	44	478,79	100,00	478,79
66	45	127,15	100,00	127,15
66	46	109,68	100,00	109,68
66	47	146,31	100,00	146,31
66	50	318,01	100,00	318,01
66	51	347,28	100,00	347,28
66	52	356,81	100,00	356,81
66	53	298,39	100,00	298,39
66	57	239,51	100,00	239,51
66	121	141,60	100,00	141,60
66	122	12,94	100,00	12,94
66	123	41,83	100,00	41,83
66	131	1.620,20	44,77	725,39
66	132	1.754,22	98,54	1.728,54
66	135	181,55	100,00	181,55
66	140	314,40	100,00	314,40
66	143	121,10	100,00	121,10
66	145	76,11	100,00	76,11
Totale:		11.760,88	/	9.293,56

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali sparsi anche di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 2a; 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 adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale privilegiando le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è il miglioramento della viabilità locale, nonché la conservazione dei fabbricati storici presenti all'interno dell'ambito e la relazione consolidata del nucleo rurale di Sozzine Alte con le aree prative di contesto.

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: 9.293,56 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;
- DF (valore vincolante): 0,50 mc/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 1.630,45 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 4.646,78mc.

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.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.

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 per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Alte, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualificazione della viabilità pubblica (via Case sparse Sozzine), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;
- 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;
- 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 "piëode") 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.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 CL.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78.

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.

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