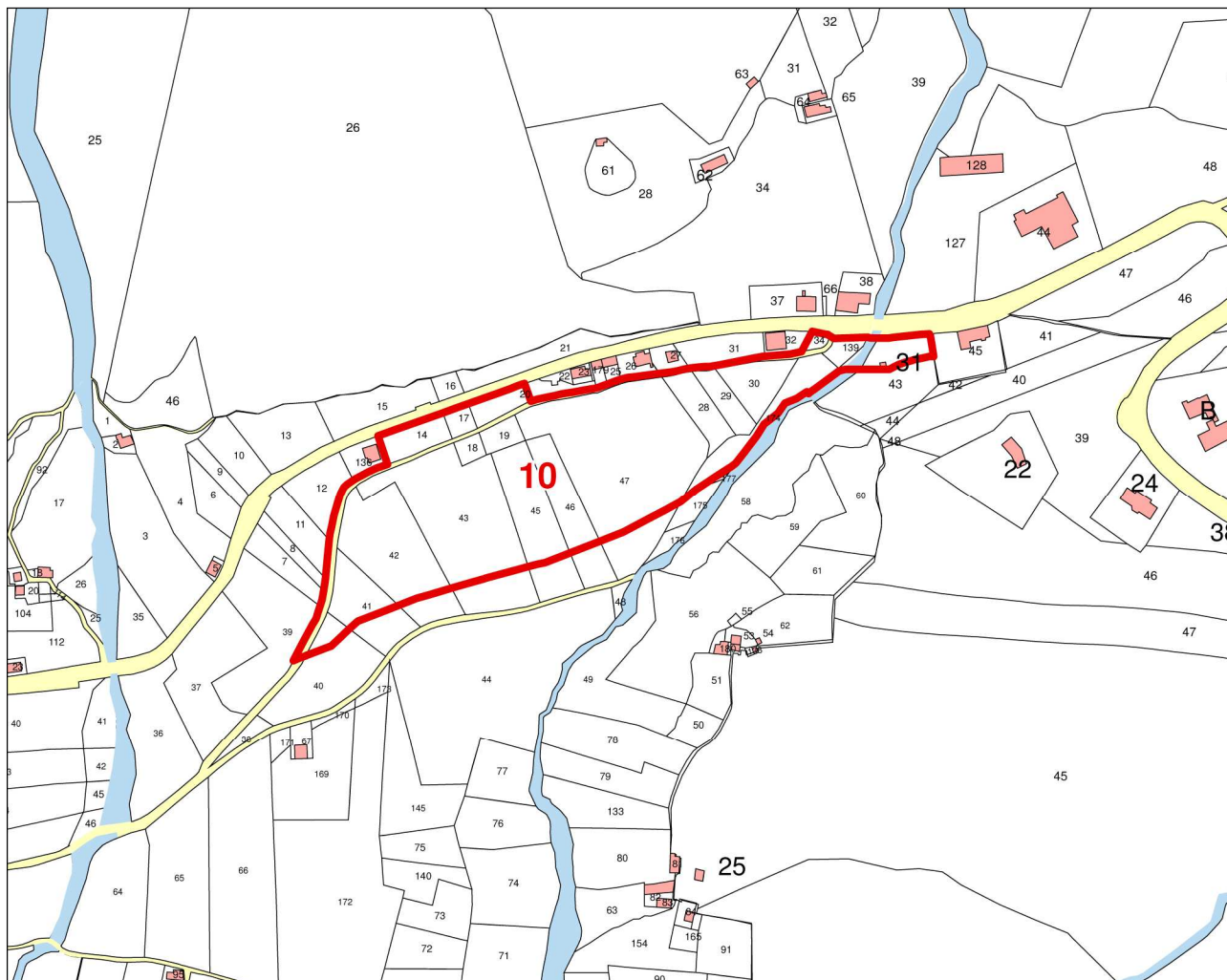


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 10, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, fogli 63 e 67, scala 1:5.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, tra il torrente Valle del Lares e il Rio Vallazza, confina a nord con la S.S. n.42 e fabbricati esistenti, anche d'origine antica, a sud con prati e il tracciato dell'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, a est con il torrente Vallazza; attualmente l'area è occupata da prati e pascoli, adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci. L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità. L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante ($>15\%$) in limitate porzioni a monte (Classe 3a, 3f). Nella parte nordorientale, proprio in corrispondenza del punto di possibile accesso dalla strada statale, la presenza di terreni diffusamente interessati da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità molto alta (H5) e alta (H4) e aree di conoidi e debris-flow attivi non perimetrati (aree Ca-PAI), oltre ad aree di frana attiva di crollo e di scivolamento (aree Fa-PAI) rappresenta un significativo elemento di criticità (Classe 4c, 4f). Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest dal torrente Rio Vallazza, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto. Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a sud-est. L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a sud-est è infatti lambito da una pista da sci esistente e in previsione a ovest. L'area è compresa negli "Elementi di primo livello" della RER, alcune limitate porzioni nella parte

settentrionale dell'ambito rientrano negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC. L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti) e da ritrovamenti archeologici (strada antica). L'ambito è parzialmente interessato da usi civici lungo il sentiero a est ed il Rio Vallazza. Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42. L'ambito è lambito, in direzione est-ovest, oltre che dall'impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto a valle, anche da un elettrodotto di alta tensione (interrato) 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>
63	-	4.393,88	42,40	1.863,04
63	14	968,38	100,00	968,38
63	17	354,49	100,00	354,49
63	18	315,73	100,00	315,73
63	19	498,87	100,00	498,87
63	20	1.039,70	61,25	636,79
63	28	1.093,42	100,00	1.093,42
63	29	794,27	100,00	794,27
63	30	1.258,41	100,00	1.258,41
63	34	155,63	100,00	155,63
63	40	3.075,92	12,06	371,09
63	41	3.191,04	60,28	1.320,68
63	42	4.545,40	85,07	3.866,95
63	43	7.254,84	82,23	5.965,81
63	45	3.171,88	74,25	2.355,24
63	46	2.282,34	71,71	1.636,72
63	47	9.948,09	88,12	8.765,81
63	139	362,53	100,00	362,53
63	174	1.653,91	96,45	1.595,25
63	175	514,60	3,42	17,58
67	-	427,89	38,19	163,40
67	31	10,21	100,00	10,21
67	43	3.074,25	24,70	759,30
Totale:		49.385,68	/	35.129,68

Stato attuale dell'area

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

Classe di fattibilità geologica: 3a; 3f; Ca-PAI; 4c; 4f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative 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 dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci, verso le aree naturali a valle e il torrente a est.

Ulteriori obiettivi del progetto di trasformazione sono la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità idrogeologica e viabilistica del luogo, la realizzazione di parcheggi anche a servizio delle abitazioni e di attività ricettive preesistenti e la conservazione della consolidata relazione con le aree prative circostanti dei fabbricati storici.

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: 35.129,68 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; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- 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): 6.163,10 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 17.564,84 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.

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 interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, delle aree di sosta e delle aree destinate ai servizi tecnici degli impianti di trasporto a fune, le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano(esistenti e previste) e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS. n. 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da via case sparse del Tonale;
- 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, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, delle abitazioni e delle attività ricettive preesistenti;
- 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;
- potenziamento della rete del Trasporto Pubblico Locale mediante l'inserimento, lungo la S.S. n. 42, di una nuova fermata TPL la cui realizzazione dovrà essere definita di concerto con l'Ente provinciale.

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 sopra indicate.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42.

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 SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali.

La realizzazione dei nuovi fabbricati e impianti è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità.

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.