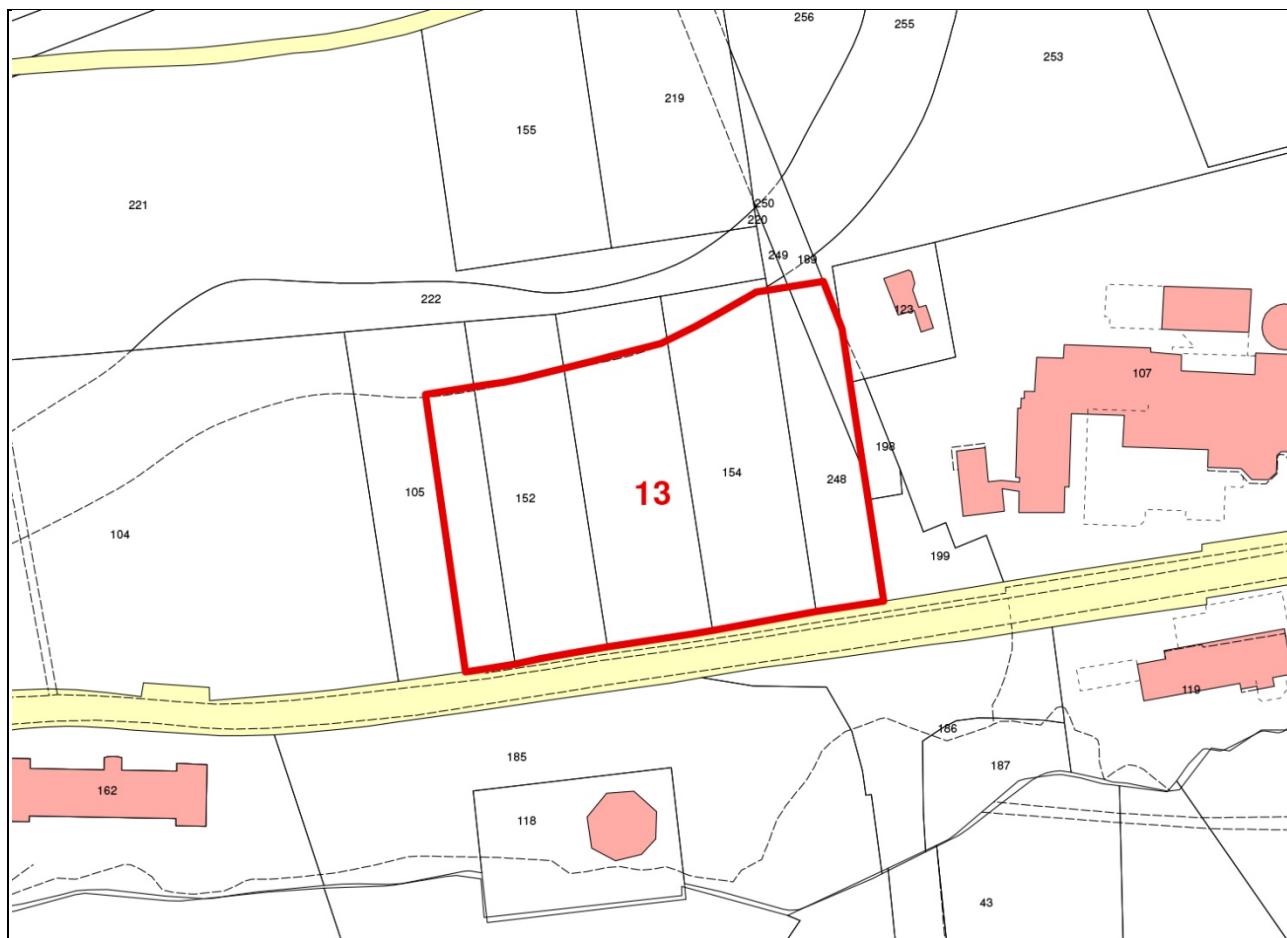


## Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

### **Ambito di Trasformazione 13, Passo del Tonale**



*Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000*

#### **Localizzazione e caratteristiche territoriali**

L'ambito sito sul versante occidentale del Passo del Tonale, in adiacenza all'abitato, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest ancora con prati e pascoli, a est con un corso d'acqua e con strutture ricettive (Grand Hotel Paradiso) comprese nell'abitato. Attualmente l'area è occupata da prati con rade alberature e aree incolte.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42, pur se con criticità.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimettrati, frane stabilizzate e riporti (Classe 2a-H1).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, da aree vaste e dalla strada statale, che lo lambisce a valle.

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 settentrione è infatti lambito da una pista da sci.

L'area è compresa in larga parte 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.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, 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> |
| 52                                                  | 105               | 3.620,35                         | 33,41                              | 1.209,53                           |
| 52                                                  | 152               | 2.740,42                         | 82,26                              | 2.254,20                           |
| 52                                                  | 153               | 3.114,68                         | 85,08                              | 2.650,03                           |
| 52                                                  | 154               | 3.100,55                         | 91,94                              | 2.850,77                           |
| 52                                                  | 189               | 886,10                           | 41,73                              | 369,78                             |
| 52                                                  | 248               | 1.539,41                         | 99,12                              | 1.525,93                           |
| <b>Totale:</b>                                      |                   | <b>15.001,51</b>                 | <b>/</b>                           | <b>10.860,24</b>                   |

#### Stato attuale dell'area

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

**Classe di fattibilità geologica:** 2a-H1

**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 trasformatrici 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 passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. 42 soprastante, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la riqualificazione dell'intersezione tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, mediante la realizzazione di una rotatoria.

#### 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: 10.860,24 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): 1.905,31 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 5.430,12 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 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 del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione delle nuove opere stradali di progetto (intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale), le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. n.42 sottostante, dalle infrastrutture per la pratica degli sport invernali (esistente pista da sci e impianto di risalita di progetto), che lambiscono direttamente l'ambito, e verso le aree naturali e boschive circostanti.

### **Priorità**

- Riqualificazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e compartecipazione alla realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, d'accesso anche all'ambito;
- 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 in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC “Torbiere del Tonale” e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo impianto a fune;
- 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, dalla strada pubblica a monte 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 delle previsioni infrastrutturali (intersezione a rotatoria tra la SS 42 e via Case Sparse del Tonale).

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

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.

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.