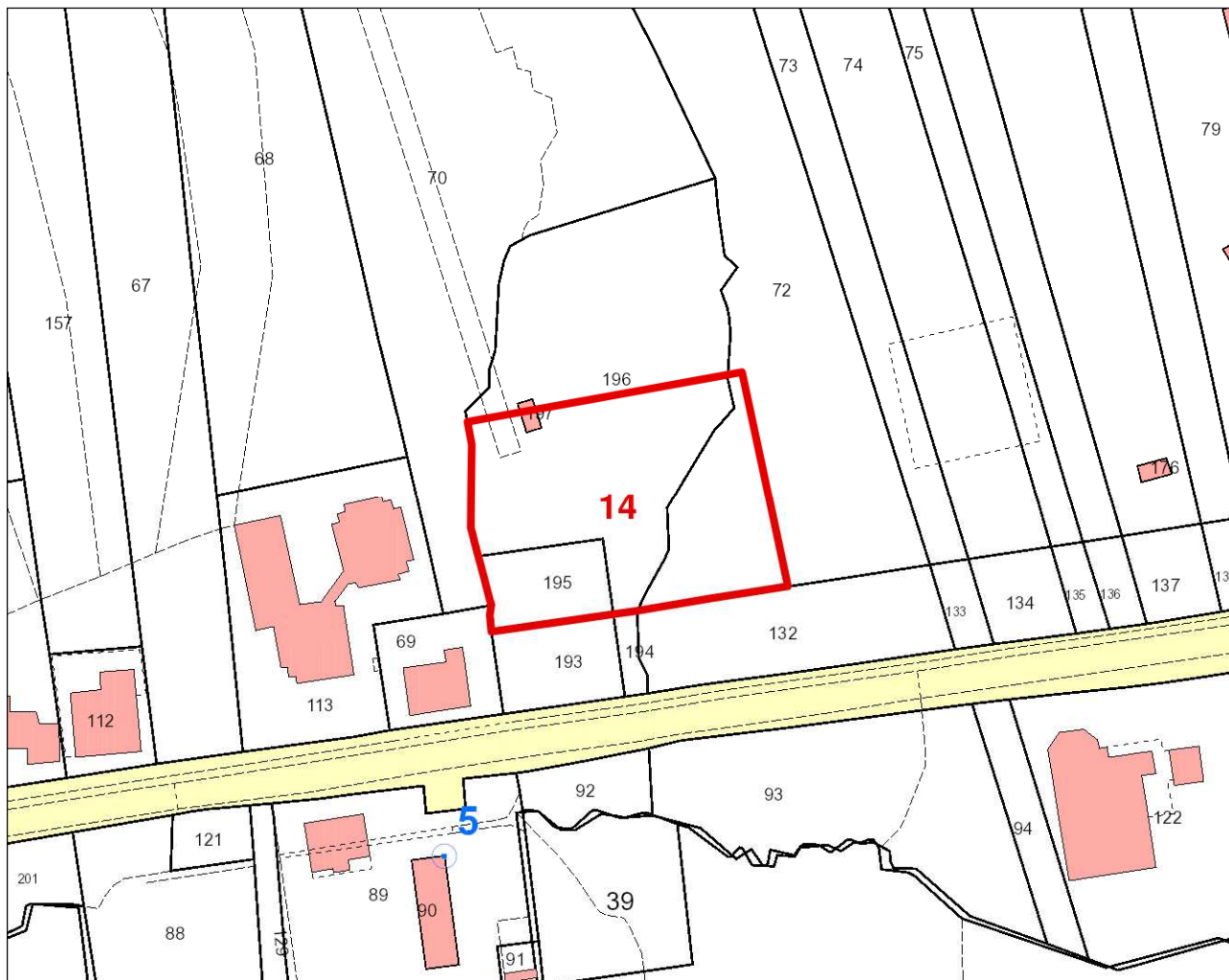


Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 14, Passo del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, situato sul Passo del Tonale a m 100 ca. dal confine con il comune di Vermiglio e la Regione Trentino, nell'abitato, in adiacenza al Sacrario militare del Tonale, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati, pascoli e attrezzature per la pratica degli sport invernali, a est con un corso d'acqua, le aree contermini al monumento, a ovest con strutture ricettive (Rododendro). Attualmente l'area è occupata da prati, aree incolte e da un parcheggio, posto direttamente in fregio alla strada statale.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di aree con geotecnica scadente e riporti (Classe 2c, 3h).

Il sito è lambito a oriente da un corso d'acqua, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale, che lo lambisce a valle e dal Sacrario militare del Tonale.

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 dalle piste da sci e dagli impianti di risalita.

La parte settentrionale dell'ambito è compresa 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	72	7.054,00	17,63	1.243,68
52	195	714,99	100,00	714,99
52	196	6.005,38	44,89	2.696,02
52	197	33,23	62,14	20,65
Totale:		13.807,60	/	4.675,34

Stato attuale dell'area

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

Classe di fattibilità geologica: 2c; 3h

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 della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale dall'area protetta del SIC "Torbiere del Tonale"; inoltre il progetto dovrà considerare la relazione visuale diretta con l'antistante Sacrario militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica.

Ulteriori obiettivi del progetto di trasformazione sono il miglioramento del parcheggio esistente in fregio alla SS 42 ed il miglioramento dell'accessibilità alle infrastrutture per la pratica degli sport invernali, con interventi per la messa in sicurezza delle aree pertinenziali alle piste da sci e agli impianti di risalita esistenti.

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: 4.675,34mq 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;
- DF (valore vincolante): 0,50 mc/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 820,24 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 2.337,67 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 la tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (legno, pietra, ecc...), le modalità di mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale a meridione, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione del parcheggio pubblico, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere;
- 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 in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- 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. 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 opere di miglioramento del parcheggio esistente.

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

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.