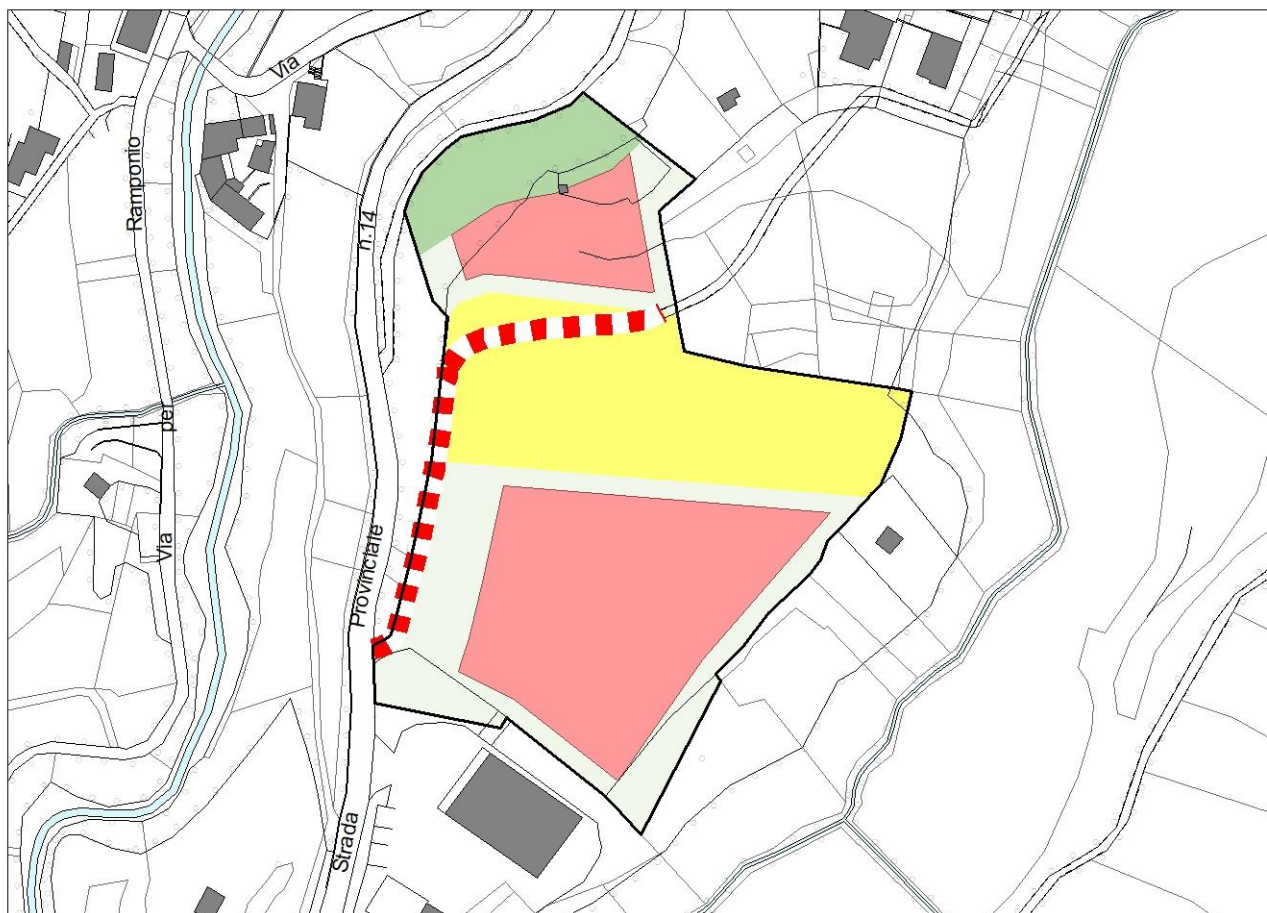


SCHEDA 1
Ambito di Trasformazione PA 7

Planimetria



Legenda:

- | | |
|--|-----------------------|
| Perimetro Ambito di Trasformazione soggette a PA | Nuovi tracciati |
| Aree di concentrazione volumetrica | Aree da salvaguardare |
| Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale | Aree libere |

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

<i>Localizzazione</i>	Barclaino
<i>Superficie territoriale</i>	Mq. 14.944
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	Alta

OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Proporre forme alternative di offerta turistica integrate con altre destinazioni d'uso del territorio (produttivo e residenziale)

PARAMETRI URBANISTICI

<i>Destinazione d'uso principale</i>	- Residenziale - Turistico ricettivo all'aria aperta - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di iniziativa privata
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	art. 44 delle disposizioni normative
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	art. 44 delle disposizioni normative

<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	art. 51 delle disposizioni normative
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo unitario
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO	
Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti. Prescrizioni particolari Valgono per le singole destinazioni d'uso residenziale le prescrizioni di cui all'articolo 41; per le attività destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico regionale valgono le norme del comma 1 del successivo art. 45. Per le attività turistico ricettive si applicano quelle riportate allo specifico articolo 44 dell Disposizioni normative	
NOTE	
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi reflui dei nuovi insediamenti, che verranno realizzati, alla rete fognaria comunale.	

Art. 44. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione d'uso mista (residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta, a servizi)

Definizione – Descrizione



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

E' l'ambito, identificato come P.A. 7, costituito da aree inedificate destinate all'espansione residenziale, turistico-ricettiva alberghiera ed a servizi del comparto urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dal piano attuativo unitario di lottizzazione convenzionata.

La principale finalità perseguita dal presente Piano riguarda la verifica complessiva degli insediamenti sul piano paesistico – ambientale, attraverso un'organizzazione piano – altimetrica ed un inserimento degli interventi sulla base di un'articolata e funzionale maglia relazionale ed un'adequata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

All'interno dell'ambito del P.A. 7 sono stati identificati tre sub-comparti destinati rispettivamente a residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta e servizi; nel disegno urbano dell'intero comparto in sede di progettazione attuativa potrà essere modificato l'impianto riportato negli elaborate grafici del PGT, fermo restando la superficie territoriale e fondiaria e la relativa capacità edificatoria attribuita dagli stessi alle singole destinazioni d'uso al singolo sub-comparto.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni ammesse sono solo la residenza con i relativi accessori e pertinenze e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale da definirsi in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Tra le funzioni complementari all'attività sono ammesse quelle strettamente funzionali ed al servizio delle attività principali, quali ristoranti, bar, locali di ritrovo e divertimento notturno, sale gioco, sale congressi, centri fitness, beauty – farm, piscine, attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

Sono escluse tutte le funzioni non comprese tra quelle sopraelencate o che risultino incompatibili con le suddette destinazioni principali e complementari ammesse nell'ambito, quali, in particolare, le attività produttive di qualsiasi natura.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati all'interno dell'ambito di trasformazione dei sub-comparti sottoposti complessivamente ad un'unica pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo della quale verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltreché della dotazione dei servizi e delle attrezzature.

L'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato mediante titolo abilitativo.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Parametri urbanistico – edilizi

Attività residenziale

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1.00 (+0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	25%
H –	Altezza massima degli edifici	m	9.00
P –	Piani agibili	n	3
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.
Va –	Verde alberato	min	40%

Parametri urbanistico – edilizi

Attività turistico-ricettiva all'aria aperta

Fatto salvo quanto indicato nel Regolamento Regionale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0,30 (fatte salve le volumetrie già esistenti) (+0.10 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	25%
H –	Altezza massima degli edifici	m	6.00
P –	Piani agibili	n	2
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00 – tra unità abitative fisse (bungalows) 5.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.
Va –	Verde alberato	min	50% con 1 albero ogni 50mq

Gli impianti sportivi coperti che abbiano altezza massima pari a quella fissata dal Coni per le relative discipline previste non sono computati per il calcolo della volumetria massima ammessa, così come (considerando anche quelli scoperti) non possono superare il 20% dell'intera superficie fondiaria del complesso.

Tali impianti dovranno essere oggetto di apposita Convenzione con l'Amministrazione per il loro utilizzo; lo stesso vale per le attività complementari ammesse, in particolare quelle di ristorazione e bar, qualora il loro funzionamento sia esteso anche ai periodi di chiusura dell'attività principale.

Prescrizioni particolari

Valgono per le singole destinazioni d'uso residenziale le prescrizioni di cui all'articolo 41;
per le attività destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico regionale valgono le norme del comma 1 del successivo art. 45.

In sede di approvazione del Piano Attuativo dovrà essere creata una fascia filtro a verde tra la residenza e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta.

Per le attività turistico-ricettive all'aria aperta si applicano le seguenti prescrizioni particolari.

È ammessa la collocazione di costruzioni e strutture prefabbricate fisse e mobili con materiali e finiture adeguate, consone al contesto ambientale, a condizione che non siano di tipo fisso stabilmente ancorate al suolo, bensì amovibili.

La sistemazione complessiva del comparto interessato, e delle aree esterne, dovrà essere il risultato di un disegno progettuale che coniughi le esigenze quantitative con gli aspetti qualitativi dell'insediamento per quanto riguarda l'articolazione dei percorsi carrabili e pedonali, la collocazione delle strutture di servizio e complementari, i parcheggi interni ed esterni, la distribuzione degli spazi attrezzati, ponendo particolare attenzione alla Normativa igienico – sanitaria, di sicurezza ed antincendio.

I percorsi saranno preferibilmente sterrati con ghiaietto, o comunque con pavimentazione permeabile.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo (è prescritta la conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, ovvero, salvo la necessaria manutenzione, la sostituzione ed il potenziamento).

Gli insediamenti dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

È prescritta l'alberatura d'alto fusto, con essenze tipiche autoctone, degli spazi liberi e la previsione (dove necessario) di quinte, filari e siepi di schermo dagli spazi pubblici, dalla strada e dal lago, onde mitigare l'impatto ambientale degli insediamenti.

L'area del complesso deve essere recintata con siepi o altre schermature il più possibile naturali.

Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per conservare gli spazi e le strutture in condizioni di estremo decoro.

È tassativamente fatto divieto di collocare costruzioni e strutture precarie e provvisorie antiestetiche quali baracche e tettoie in lamiera e simili.

Art. 51. Dotazione di aree per servizi

In attuazione del P.G.T. di Claino con Osteno e del Piano dei Servizi, in particolare, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) da cedere e/o monetizzarsi nei tempi e nei modi previsti dalla legislazione vigente oltreché dalle seguenti Norme.

- Per le destinazioni residenziali: il parametro da utilizzarsi per il calcolo della dotazione minima di competenza è pari a 18 mq/ab (considerati 150mc/ab pari a 50mq Slp/ab).
- Nell’ambito dei Piani Attuativi – relativi agli ambiti di trasformazione di espansione – una quota pari al 50%, ovvero 9mq/ab dovrà essere necessariamente reperita all’interno del perimetro di Piano o in aree limitrofe, funzionalmente collegate all’ambito attuativo; di queste almeno 9mq/ab dovranno essere destinate a parcheggi e la restante parte a verde, gioco e sport. La restante quota potrà essere oggetto di monetizzazione o diversamente reperita all’esterno del Piano Attuativo, e ceduta nell’ambito delle previsioni del Piano dei Servizi con le modalità, le possibilità e le eccezioni di cui alla Legge Regionale ed alle presenti Norme (in particolare per i P.A. e i P.I.I., interessanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell’ambito dei nuclei di antica formazione), una volta verificata ed accertata l’impossibilità di un loro reperimento.
- Per le destinazioni direzionali, commerciali, artigianali, terziarie:
 - Insedimenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari – la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari, previsti negli ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione, deve essere prevista nella misura del 100% della Slp degli edifici; di tali aree, almeno la metà, di norma, dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che nel sottosuolo, e non potrà essere oggetto di monetizzazione (viene conteggiata anche la superficie destinata all’accesso ed alla manovra nonché quella relativa alle aree verdi necessarie al migliore inserimento ambientale).
Nel caso di Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) relativi al T.U.C., e soprattutto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali, concernenti esercizi di vicinato, la dotazione minima di cui sopra può essere pari al 75% della Slp complessiva che potrà anche essere monetizzata, una volta verificata ed accertata l’impossibilità di un loro reperimento;
 - Insedimenti produttivi industriali ed artigianali: la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti produttivi, è stabilita in misura pari al 10% della Slp destinata a tali attività. Nell’ambito dei Piani Attuativi, dette aree dovranno essere ubicate, in misura non inferiore al 50% (parcheggi, verde, ...) in prossimità di ciascuna unità produttiva, esternamente alla recinzione di proprietà e la restante parte in modo da servire più unità produttive per servizi di carattere generale.
Per l’ampliamento degli insediamenti esistenti, qualora l’assetto urbanistico dell’area, la morfologia del territorio, l’ambiente naturale, la dotazione dei servizi, la tipologia delle lavorazioni, la maglia viaria di accesso, non rendessero possibile o opportuna la cessione delle aree, le stesse potranno essere monetizzate.
Qualora siano previste anche attività commerciali, la dotazione di aree a standard dovrà essere pari al 50% della Slp di tale destinazione.
Le aree per attrezzature al servizio delle attività economiche dovranno essere destinate

a:

- parcheggi;
- verde attrezzato, gioco e sport;
- centri e servizi sociali e/o di formazione professionale;
- mense ed attrezzature varie

con esclusione comunque di quelle non compatibili con le specifiche attività.

- Insedimenti turistico – ricettivi alberghieri ed all'aria aperta – per le destinazioni turistico – ricettive all'aria aperta dovrà essere garantita una dotazione di aree per parcheggio pari ad 1 posto auto per ogni piazzola o per unità abitative fisse o mobili, connesse o separate dalle piazzole stesse, all'interno o all'esterno, nelle immediate vicinanze all'entrata.

Destinazioni aggiuntive o diversificazioni funzionali della Slp ammessa, relative agli ambiti destinati ad attività turistico – ricettive alberghiere e/o all'aria aperta, ed attrezzature di carattere sportivo o ricreativo, oltre i requisiti obbligatori, se convenzionati per una fruizione da parte di un'utenza aggiuntiva esterna, dovranno essere adeguatamente supportate da attrezzature e parcheggi nella misura corrispondente alle varie funzioni specifiche insediate.