

TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE

Art. 38. Aree ed interventi soggetti a Piano Attuativo



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

1. Ai fini dell'attuazione del P.G.T., nelle tavole grafiche del Documento di Piano sono individuati e perimetrati gli ambiti soggetti a trasformazione, sulla base di regole individuate dalle presenti Norme Tecniche.
2. Tra gli ambiti di trasformazione di espansione sono individuati gli ambiti strategici in quanto la loro possibile attuazione, per collocazione, estensione e destinazione, risulta essenziale per la definizione degli obiettivi e per il disegno complessivo del Piano (in quanto di rilevanza urbana e territoriale).
3. Agli ambiti di trasformazione individuati, il Documento di Piano assegna destinazioni prevalenti (e destinazioni complementari – a testimonianza di una auspicabile articolazione/commistione funzionale tra attività comunque compatibili) sulla base della loro interazione con la struttura territoriale, attraverso i diversi sistemi insediativi.
4. Per gli ambiti (strategici) di trasformazione sono indicate le prescrizioni quantitative e qualitative, ovvero le regole di trasformazione con l'apparato normativo (destinazioni, parametri, indici, prescrizioni ulteriori) che, seppur prescrittivo e vincolante, non ne conforma tuttavia i diritti edificatori, demandando ai Piani Attuativi la concretizzazione delle possibilità. Tali prescrizioni costituiranno la base per la concertazione operativa con gli operatori privati in quanto risultati attesi da parte dell'Amministrazione Comunale, considerati anche i meccanismi perequativi previsti.
5. Le scelte, le modalità operative, le prescrizioni normative puntuali relative agli ambiti di trasformazione con l'indicazione del Piano Attuativo cui sono soggetti (e che fissano in via definitiva gli indici), sono demandate alla pianificazione attuativa che indicherà:
 - l'assetto planivolumetrico ed urbanistico – edilizio puntuale;
 - l'articolazione funzionale con le destinazioni complementari;
 - la definizione dei parametri urbanistico – edilizi;
 - l'individuazione di unità di minimo intervento e/o la sub articolazione in più Piani Attuativi;
 - l'articolazione dei servizi e delle opere di interesse pubblico connesse alla trasformazione, in relazione alla previsione del Piano dei Servizi;
 - la specificazione delle misure di mitigazione necessarie ed individuate dalla V.A.S;
 - il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'applicazione delle misure di perequazione/compensazione/incentivazione.
6. Accanto agli ambiti di trasformazione di espansione il Documento di Piano individua altresì ambiti di trasformazione di riqualificazione, che saranno conformati dal Piano delle Regole.
7. Tra gli ambiti di trasformazione sono stati individuati anche quelli destinati a servizi e tra questi quelli ritenuti strategici per la loro notevole potenzialità migliorativa della qualità urbana e quindi della qualità della vita.
8. Le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione sono destinate alla realizzazione di:
 - servizi di uso pubblico;
 - viabilità ed infrastrutture;
 - edificazione polifunzionale (strutture turistico – ricettive di tipo alberghiero e all'aria aperta.
9. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Art. 39. Prescrizioni generali per i Piani Attuativi

1. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
2. Gli elaborati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, soprattutto per quanto riguarda il verde e le alberature anche di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, ed il rapporto con i servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione di servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e la progettazione di quanto previsto in attuazione del piano;
 - la compatibilità acustica;
 - l'assetto planivolumetrico;
 - le indagini e le analisi storico cartografiche relative al contesto.

Gli interventi dovranno, inoltre, dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali che si intendono comunque allegati al P.G.T
3. Gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico abilitato, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
4. In sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area o di ambito, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi tutti i diritti di terzi e i principi perequativi.
5. Si tratta di aree che non sono conformate all'interno del Documento di Piano; gli indici di seguito evidenziati non sono relativi conseguentemente a dei diritti edificatori già attribuiti, ma a delle possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
6. Per tali aree sono previste norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.
7. Ai fini della verifica dei meccanismi perequativi, le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.

Art. 40. Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali

Sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Il Documento di Piano, pur non conformando queste aree, determina: i criteri insediativi, ovvero le connotazioni fondamentali di ogni intervento; i limiti quantitativi massimi; le destinazioni funzionali; l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e tipologico e le dotazioni infrastrutturali e dei servizi; i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli, ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici, ...

Lo stesso Documento di Piano definisce i criteri per orientare l'applicazione della perequazione circoscritta interna ai Piani Attuativi (ed ai Programmi Complessi) e della compensazione (avente anch'essa finalità perequative) riguardante le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, non disciplinate da piani e atti di programmazione, cui è assegnato un indice di edificabilità virtuale, trasferibile su aree edificabili private ricomprese nei suddetti Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. , a fronte della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione.

Lo stesso Documento di Piano individua tra gli ambiti di trasformazione quelli che hanno carattere strategico, in quanto rivestono rilevanza tale da incidere potenzialmente sullo sviluppo complessivo del territorio comunale, sia dal punto di vista urbano – territoriale, sia per gli aspetti socio – economici. Tali ambiti hanno quindi sia destinazione a servizi ed attrezzature e/o infrastrutture pubbliche, sia destinazione produttivo – artigianale sia destinazione turistico – ricettiva (polifunzionale).

Al fine di determinare le migliori condizioni di flessibilità e possibilità attuative, i comparti di espansione residenziale, alberghiera e mista residenziale-alberghiera, soggetti a pianificazione attuativa, sono stati ulteriormente frazionati in micro – ambiti (minime unità di intervento), ciascuno dei quali operabili separatamente.

È fatta comunque salva la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle necessità di attuazione del P.G.T. di accorpare, in tutto o in parte, i suddetti micro – ambiti individuati in un unico piano esecutivo convenzionato attraverso il quale regolare le trasformazioni.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la normativa di attuazione.

Art. 43. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico – ricettiva all'aria aperta



TURISTICO - RICETTIVA
[C] ATTIVITA' ALL'APERTO

Definizione – Descrizione

La principale finalità, perseguita dal P.G.T. per questi ambiti, è volta alla complessiva valorizzazione turistica del territorio comunale.

Sono le parti del territorio comunale destinate al nuovo insediamento di strutture turistico – ricettive all'aria aperta e delle relative strutture ed attrezzature funzionali.

L'area individuata dal Documento di Piano quale ambito di trasformazione di espansione soggetto a pianificazione attuativa è quella posta sulla parte destra del conoide di Rescia, formato dal Torrente di S. Giulia, già interessato da un'attività di campeggio esistente nella restante parte (ed individuato dal Piano delle Regole quale ambito da riqualificare e potenziare).

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le destinazioni principali ammesse sono quelle di campeggio e villaggio turistico con le relative funzioni accessorie e complementari, ovvero le attrezzature, i servizi, le aree e gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività, secondo le disposizioni normative vigenti (Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo – L.R. 16.07.2007, n.15 – ed il Regolamento Regionale 04.03.2003, n. 2), che disciplinano e classificano le aziende ricettive all'aria aperta in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono.

In tal senso, sono consentite le strutture ricreative e le attrezzature sportive di carattere permanente e costruzioni non precarie, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, per la formazione dei cosiddetti *centri vacanze*.

Tra le funzioni complementari ammesse, sono consentiti spazi destinati ad ufficio – reception, ristoranti, bar, mini – market, chioschi, spacci, vendita di articoli vari, strutture di pronto soccorso, impianti sportivi e ricreativi per il gioco ed il tempo libero, locali di ritrovo, centri benessere, aree attrezzate per spettacoli, piscine ed in genere attrezzature, allestimenti e servizi strettamente necessari allo svolgimento delle attività, ai sensi del suddetto Regolamento regionale.

È altresì ammessa la residenza per il gestore e per il custode.

Non sono consentite tutte le funzioni che risultano incompatibili con la destinazione principale ed in particolare la residenza diversa da quanto indicato, le attività produttive di qualsiasi natura, le attività commerciali (esclusi i negozi di vicinato), terziarie e direzionali, non funzionali all'attività turistica.

Le tipologie edilizie delle costruzioni consentite, dovranno essere quelle tipiche del territorio storicamente costruito, ambientalmente compatibili.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Oltre al rispetto delle previsioni di cui alla Legge ed al Regolamento Regionale, 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, verde ed alberature, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia delle costruzioni (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inserite nel rispetto della natura dei luoghi e delle peculiarità ambientali del contesto.

La trasformazione dell'ambito interessato è subordinata alla predisposizione ed all'approvazione di apposito Piano Attuativo.

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo.

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati dalla documentazione necessaria per l'esame paesistico, onde poter meglio valutare l'incidenza dell'intervento proposto, oltre a quanto previsto per la richiesta della prescritta autorizzazione paesaggistica.

Parametri urbanistico – edilizi

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

Def –	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

Non è ammesso il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti o previsti.

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

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.

Nell'ambito della riqualificazione complessiva del comparto di Rescia, dovrà essere creata una zona filtro tra l'area attualmente destinata ad attività produttiva e l'area interessata dalla futura espansione, onde poter procedere all'attuazione della stessa.

Art. 81. Ambiti di trasformazione di espansione (soggetti a pianificazione attuativa)

Gli ambiti di trasformazione di espansione sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansione, che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva, artigianale e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la Normativa di attuazione.