

SCHEDA 3
Ambito di Trasformazione PA 19

Planimetria



Legenda:

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

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	Righeggia
Superficie territoriale	Mq. 4.193
Classe di sensibilità paesistica	Alta

OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Valorizzazione della vocazione turistica del territorio

PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione d'uso principale	- Turistico ricettivo art. 42 delle disposizioni normative
Destinazioni d'uso escluse	art. 42 delle disposizioni normative
Parametri e indici urbanistici - edilizi	art. 42 delle disposizioni normative
Standard ed opere di urbanizzazione	art. 51 delle disposizioni normative
Strumenti di attuazione	Piano attuativo unitario

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO

La trasformazione va pianificata in un contesto di valorizzazione paesaggistica, che consideri anche la possibilità di fruizione pubblica e le connessioni con la sentieristica e le vie di comunicazione di livello sovracomunale (piste ciclo-pedonali, sentieri escursionistici esistenti ed i progetto, navigazione laghi) e costituisca un'occasione di potenziamento dell'offerta turistica, senza pregiudicare il contesto paesaggistico ed ambientale.

L'intervento deve prevedere:

- la salvaguardia della scarpata a lago (da assoggettare alla disciplina dell'art. 11 delle NTA del PTCP).
- Conservare la fascia alberata lungo il lago
- Privilegiare forme di aggregazione volumetrica diffusa sull'aria e non in unico volume concentrato
- Inserire un'architettura che rispetti i caratteri tipologici, materiali, finiture e colori tradizionali del contesto circostante e coerenti con lo scenario lacuale alla scopo di contribuire alla mitigazione dei manufatti

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. 42. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico-ricettiva alberghiera



TURISTICO - RICETTIVA
A ATTIVITA' ALBERGHIERE

Definizione – Descrizione

Comprende le parti del territorio comunale destinate specificatamente all'insediamento di attività alberghiere e relative funzioni ed attrezzature complementari.

In particolare, tale destinazione riguarda l'area situata oltre il nucleo di Righeggia, tra il lago e la viabilità comunale ed a monte della stessa.

La sistemazione urbanistica dell'area dovrà prioritariamente configurarsi con caratteri di riqualificazione e valorizzazione, che salvaguardino attivamente la struttura storicamente consolidata del paesaggio e le sue peculiarità ambientali.

Il comparto è sottoposto a pianificazione attuativa al fine di prefigurarne un assetto complessivamente omogeneo e funzionale, nel quadro di un intervento unitario.

La principale finalità perseguita dal presente Piano è volta alla valorizzazione della vocazione turistica del territorio, attraverso l'ampliamento e la differenziazione dell'offerta attualmente limitata ai campeggi ed ad un breve periodo estivo.

Destinazioni d'uso – Tipologie edilizie

La destinazione principale ammessa è l'attività ricettiva delle aziende alberghiere (alberghi strutturati prevalentemente con l'alloggio in camere), ovvero anche quali centri benessere (con impianti ed attrezzature adeguati per il relax ed il benessere psico – fisico) e/o in villaggio – albergo (con servizi centralizzati in funzione di più stabili facenti parte dello stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti), meublè o garnì, in base alla classificazione di cui al Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (L.R. n. 27/2015).

Tra le funzioni complementari 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, strutture per l'attracco dei natanti e l'alesaggio.

Sono anche ammesse le residenze turistico – alberghiere che offrono alloggio prevalentemente in appartamenti costituiti da uno o più lotti dotati di un servizio autonomo di cucina, così come definite dalla classificazione della stessa Legge Regionale.

Nell'ambito turistico – ricettivo potranno essere previste e collocate, subordinatamente al rispetto della legislazione statale e regionale in materia ed alle prescritte convenzioni, strutture socio – sanitarie assistenziali, limitatamente alle case – albergo (per anziani) e residenze sanitarie assistenziali e/o centri residenziali per i diversamente abili.

Nel limite del 10% della volumetria ammessa, sono consentite oltre alle strutture integrative e di supporto all'attività, anche funzioni residenziali e terziarie (uffici, studi professionali) e commerciali (negozi di vicinato), oltre alle strutture ricettive turistiche complementari extra – alberghiere, quali case ed appartamenti per vacanza, case per ferie, affittacamere, così come definite e classificate dalla Legislazione regionale.

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.

Le tipologie edilizie potranno essere costituite da edifici isolati, o abbinati, a cortina, a schiera o in linea, compatibili con la tradizione costruttiva tipica dei contesti rivieraschi e storicamente consolidata e con una sostenibilità d'insieme che possa positivamente essere esaminata ed attentamente valutati sotto l'aspetto paesistico e dell'impatto ambientale, garantendo

un corretto inserimento paesaggistico – territoriale, anche con riferimento alle componenti di impatto dalla grande distanza ovvero dalle opposte sponde del lago.

Gli edifici saranno quelli tipici per le attività in oggetto e dovranno essere tipologicamente e morfologicamente compatibili con il contesto territoriale, con materiali, finiture e colori che garantiscano un valido inserimento nel contesto urbano e sotto il profilo paesistico – ambientale.

Le attività annesse (residenza, uffici, servizi, spazi commerciali) dovranno essere accorpate nell'edificio principale.

Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo, subordinatamente all'approvazione del Piano Attuativo indicato sulle tavole grafiche del Piano.

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

Qualunque intervento edilizio, dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

P.A. n. 19

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0,50
Rc –	Rapporto di copertura	max	20%
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00
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
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%

P.A. n. 11

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1,00
Rc –	Rapporto di copertura	max	25%
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00
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
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%

Prescrizioni particolari

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dal Piano o dai Piani Attuativi che saranno approvati, in quanto, come detto, l'area dovrà configurarsi come un complesso omogeneo, da regolamentarsi attraverso apposita Convenzione tra gli operatori e l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere contestuale alla sistemazione delle aree da destinarsi a servizi e spazi pubblici o di uso pubblico, organicamente collocate verso il lago, in modo da determinare un'ottimale sinergia tra l'interesse privato e quello collettivo, così come gli edifici dovranno preferibilmente attestarsi lungo la prevista strada comunale con sviluppo longitudinale perpendicolare a questa, in modo da limitare lo sviluppo delle facciate verso lago.

La dotazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale di competenza dell'insediamento potrà essere reperita nell'ambito del P.A., oppure, in parte, su altre aree di proprietà contigue o adiacenti al comparto in esame ed a questo funzionalmente collegate, ovvero, in parte, anche monetizzate, fatta salva comunque la suddetta dotazione da reperirsi all'interno dell'ambito.

È fatta salva la facoltà per la stessa Amministrazione di apportare varianti ai criteri di impostazione prefigurati nel rispetto dei parametri urbanistico – edilizi definiti.

Alla scadenza del Piano Attuativo, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici di zona, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione primaria previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi previste; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo P.A.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale 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.

I nuovi 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.

L'organizzazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e di parcheggio dovrà essere tale da escludere la circolazione automobilistica all'interno del comparto a favore dei percorsi ciclo – pedonali.

L'ambito del P.A. 19 non comprende aree demaniali a lago, le norme del Piano di Indirizzo Forestale vigente P.I.I.F. prevalgono sulle presenti norme anche in termini di destinazione d'uso forestale del suolo.

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 cedersi 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.