

Articolo 17 – Aree di trasformazione (AT)

Il Piano delle Regole individua due comparti territoriali, nell'ambito dei Piani dell'Avaro, per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie con destinazioni sportive, turistico ricettive e commerciali.

Nel comparto AT1, soggetto ad iniziativa privata, l'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto ed approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti, della specificazione delle aree per parcheggi, per aree verdi e per quanto indicato nel riferimento planimetrico della scheda di progetto in allegato al Documento di Piano.

Nel comparto AT2, soggetto ad iniziativa pubblica, l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo per opere pubbliche.

Negli ambiti di trasformazione è tassativamente esclusa la residenza e la ricettività turistica di tipo alberghiero e similari compreso l'agriturismo.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di alcuna costruzione accessoria ed è altresì vietata qualsiasi genere di recinzione. Le caratteristiche delle nuove edificazioni dovranno essere conformi ai criteri generali di cui all'art. 36, e dovrà trovare collocazione in siti idonei a minimizzare l'impatto paesistico e ambientale.

Il progetto degli interventi sarà assoggettato a procedura di VA di cui all'art.38 delle presenti norme.

Gli interventi dei comparti AT dovranno inoltre preliminarmente essere oggetto di uno studio d'habitat complessivo così come specificato all'art.23 "Zona E3 – Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica".

AT1 Ambito per servizi turistico-commerciali

L'ambito AT1 è collocato nella parte nord del territorio comunale, in località Piani dell'Avaro, in un contesto ambientale di notevole pregio, in adiacenza ai tracciati sciistici che si sviluppano in fase invernale in questa zona e all'interno del perimetro delle "aree urbanizzate", individuato dal PTCP provinciale nella tavola E2.2.2 "Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio".

La finalità dell'intervento proposto mira a costituire nuove attrezzature private a destinazione turistico-commerciale. L'obiettivo quindi, in conformità con le politiche attuate dall'Amministrazione Comunale in questi anni, è quello di consolidare e rafforzare un polo a valenza turistica caratterizzato dalla presenza di strutture di servizio, individuando nelle attività sportive (sci di fondo, escursionismo, ecc.) i punti di attrattività della zona.

Le operazioni previste consentono di realizzare una struttura a destinazione turistico-commerciale di contenute dimensioni, collegare ad essa la realizzazione di una parte delle dotazioni dei parcheggi previsti in incremento dal PGT, ed il mantenimento di una fascia di rispetto per consentire il completamento dei percorsi invernali della pista di fondo.

L'ambito AT1 prevede:

Obiettivo

Realizzazione di una attrezzatura con destinazione ad attività turistiche, sportive, culturali e commerciali.

Parametri urbanistico-edilizi

Superficie territoriale	:	m ² 6.780
Indice territoriale	:	volumetria definita
Edificabilità complessiva (s.l.p.)	:	m ² 400
Rapporto di copertura	:	30%
Dotazione di standard individuati	:	m ² 775
di cui:		
- parcheggio P15	:	m ² 775
Livelli	:	n. 2 piani
Altezza massima	:	6.50 mt.

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali

Turistico ricettive: per edifici ed impianti per la fruizione della montagna;

Commerciale: limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi con attività di ristorazione.

Destinazioni d'uso compatibili

Terziarie: limitatamente alle attività per l'istruzione, il tempo libero, lo spettacolo, attività associative e culturali;

Attività pubbliche o di interesse pubblico; per attrezzature e servizi sportivi, centri culturali, presidi sanitari, musei;
Centri per la cultura: centri per la cultura e la convegnistica;
Attrezzature e spazi per le pratiche sportive e per le attività del tempo libero.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Residenziali;

Non è ammessa la residenza per il custode;

Turistico ricettive relativamente ad attività di accoglienza, alberghiere e similari e campeggi;

Terziarie direzionali;

Attività artigianali e produttive;

Attività agricole;

Attività pubbliche o di interesse pubblico escluse dalla limitazione delle destinazioni compatibili;

Attività di servizio alle imprese.

Procedura di attuazione

Approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

L'edificio esistente con destinazione "edifici o costruzioni di carattere religioso" è confermato allo stato di fatto ed assoggettato alla regolamentazione definita dall'"Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" di cui all'"art. 28 - delle NTA del Piano delle Regole.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinate all'ambito di trasformazione AT1

L'Ambito di trasformazione dovrà concorrere all'incremento di opere pubbliche ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale (aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge) e su richiesta della medesima all'operatore proponente.

E' prescritta quindi la cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio esistente, nell'area perimetrata, con destinazione ad "edifici o costruzioni di carattere religioso", comprendendo un'area di pertinenza di circa 50 m² necessaria alla delimitazione di un percorso di collegamento alla strada e ad un intorno funzionale all'accesso ed agli spazi per manutenzioni.

Prescrizioni

L'intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri progettuali e l'utilizzo di materiali e componenti edilizie di cui all'art. 36 "Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia" delle NTA del PdR, oltre a quanto più in generale specificato nel punto "J) Indirizzi e criteri progettuali in ambiti AT" della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

Conservazione del distacco tra il confine verso valle della struttura ed il limite boschivo, in modo da mantenere la percezione dell'andamento morfologico del terreno e la connessione visuale con l'ambito della valletta incisa dall'elemento idrografico. Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di qualunque natura, tettoie ed anche recinzioni. E' vietata qualsiasi alterazione geo-morfologica del terreno salvo quella strettamente pertinente all'edificazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree oggetto degli interventi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici. In particolare si evidenzia la necessità di un'attenzione progettuale sulle modalità di inserimento ambientale dell'infrastruttura, nonché di tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità del paesaggio interessato. A tal proposito dovranno essere previste: opere di rimodellazione dei tratti manomessi, inerbimento degli stessi con specie autoctone e coerenti con il contesto, di provenienza locale, pavimentazione di tipo drenante, delimitazione degli spazi con cordonature, barriere protettive in legno o finitura legno. Eventuali muri di sostegno o opere in elevazione dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra locale lavorata a spacco con giunti sigillati ma non stilati. L'integrazione degli apparati arborei manomessi dovrà essere costituita esclusivamente da essenze appartenenti alla vegetazione spontanea locale, singole o in associazione, coerenti con il contesto.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere ispirati ai criteri della bio-architettura, ciò sia per quanto attiene l'utilizzo di materiali che per quanto riguarda le caratteristiche di contenimento energetico che le strutture dovranno conseguire.