

## **COMUNE DI LAVARONE**

Variante non sostanziale Piano Attuativo n. 29 ex art.39, comma 2, della L.P. n.15 del 2015

## N.T.A. VIGENTI

### ART. 99 sexies COMPLESSO RESIDENZIALE MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 28

L'area perimetrata dal Piano attuativo comprende il complesso edificato ricettivo residenziale della stazione turistica esistente. La finalità è la riqualificazione architettonica delle volumetrie paesaggisticamente incongrue, ovvero la formazione di una stazione turistica dimensionalmente e funzionalmente caratterizzata.

Il Piano attuativo, nella forma del **piano di recupero**, dovrà determinare la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Piano di recupero di iniziativa privata potrà essere distinto in compatti edificatori. Il Piano di recupero, nonché i relativi compatti edificatori individuati, potranno essere redatti e presentati al Comune dai privati interessati, proprietari di almeno il 60 per cento della volumetria degli edifici del piano o del comparto edificatorio.

La progettazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione delle volumetrie residenziali esistenti paesaggisticamente incongrue, questo attraverso un intervento complessivo anche incisivo, impostato su una ricomposizione volumetrica e tipologica, al fine di coinvolgere gli attuali proprietari, anche in forme consortili attuabili, sulla base di una proposta di promozione e valorizzazione della proprietà immobiliare. Il tutto mediante anche un radicale intervento di ridefinizione tipologica, compensato da idonei crediti di ampliamento.

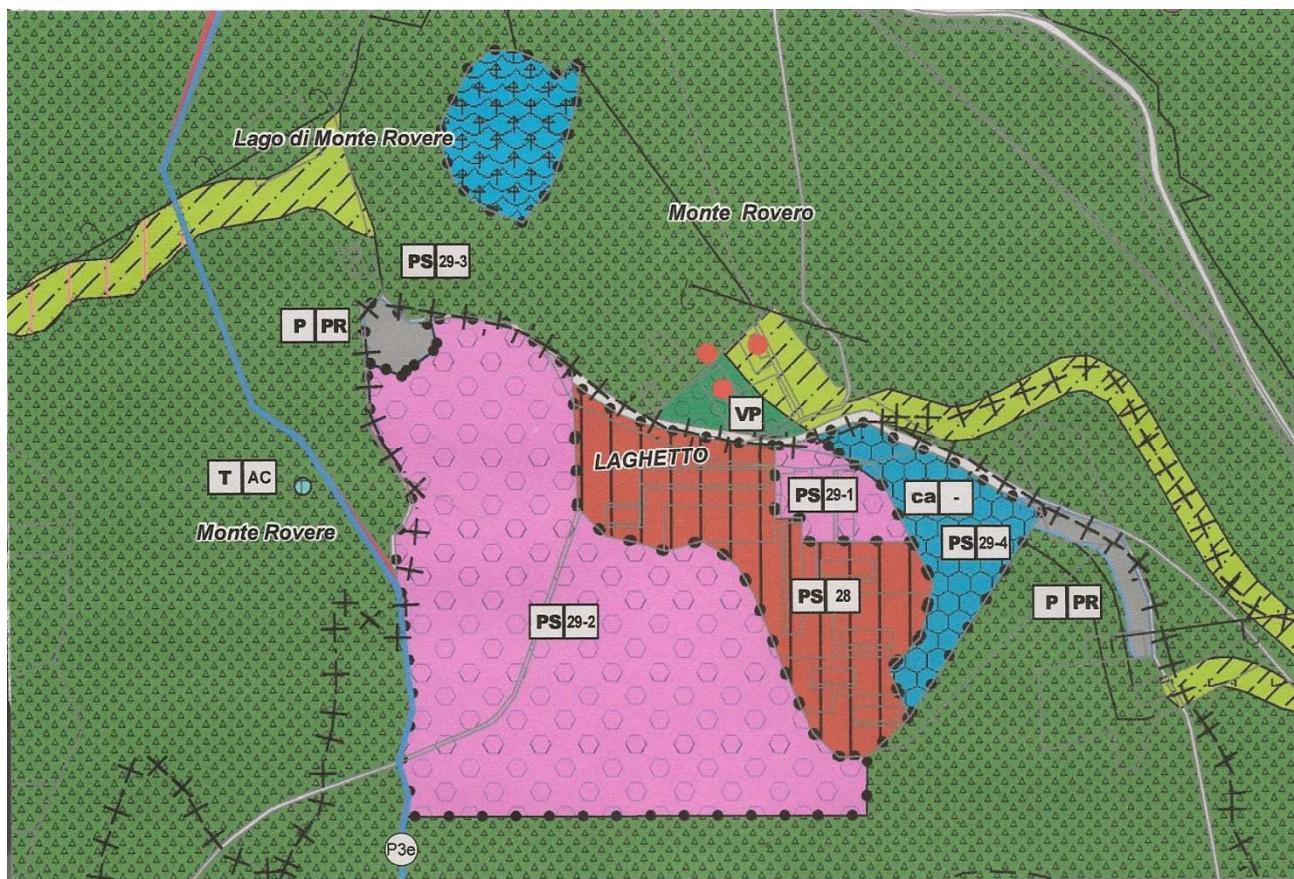
Qualora la ricomposizione volumetrica e tipologica si attui secondo un intervento di ristrutturazione dell'esistente, o tramite demolizione e ricostruzione, sono consentiti ampliamenti volumetrici dell'esistente pari al 20%, fermo restando il numero complessivo delle unità immobiliari.

Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- destinazione urbanistica ammessa: **residenziale**;
- Hmax = altezza fabbricati esistenti;

Il Piano attuativo potrà essere reso operativo unitariamente con il Piano attuativo adiacente n. 29, per garantire uno sviluppo coordinato nell'intera stazione turistica, al fine di ottenere un disegno di villaggio caratterizzato da elementi di centralità e di idonee dotazioni di servizi. In particolare, si potranno prevedere forme partecipate a sostegno dell'intervento di riqualificazione, mediante il concorso degli operatori e delle risorse finanziarie riguardanti le trasformazioni e valorizzazioni urbanistiche contenute nel piano n. 29.

Fino all'approvazione del Piano attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.



## ART. 99 septies COMPLESSO ALBERGHIERO E SERVIZI MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 29

L'area perimetrata dal Piano attuativo comprende il complesso edificato ricettivo alberghiero esistente e l'area di proprietà comunale collocata all'ingresso della stazione turistica. La finalità è la riqualificazione architettonica delle volumetrie alberghiere paesaggisticamente incongrue, collegata ad un ripensamento complessivo della ricezione turistica ed accessibilità alle stazioni di partenza degli impianti di risalita.

Il Piano Attuativo, nella forma del **programma integrato di intervento**, dovrà determinare una riqualificazione del tessuto urbano, edilizio ed ambientale. Il programma integrato dovrà caratterizzarsi attraverso la presenza di pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie d'intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture; ha una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e può attuarsi con il concorso di più operatori e risorse finanziarie (si rinvia alla L.P. 22/91, art. 56bis e ss.mm.).

L'area è suddivisa in **4 comparti** in cui si prevedono una serie di interventi, anche incisivi, atti a valorizzare il sistema piste-impianti ed alla riqualificazione delle volumetrie alberghiere incongrue già esistenti.

In particolare nel **CP1** è prevista anche la demolizione totale, con conseguente ricostruzione parziale dell'attuale albergo, con la possibilità di realizzare 5.000 m<sup>3</sup> complessivi, di cui 2.000 m<sup>3</sup> ad uso commerciale/terziario ed il resto ad uso residenziale; l'obiettivo che si deve raggiungere in questo comparto è la concretizzazione di un ambito urbano di aggregazione, sia per le residenze che per l'utenza della stazione sciistica.

Nel comparto **CP2** dovrà essere collocata una nuova struttura alberghiera di qualità con l'eventuale realizzazione di un campeggio integrato e interdipendente alla struttura alberghiera stessa; le possibilità edificatorie in questo comparto sono di 26.000 m<sup>3</sup>, comprese le strutture a servizio del campeggio.

La nuova **struttura alberghiera** dovrà soddisfare le norme vigenti in materia: L.P. 15 maggio 2002, n. 7 e s.m. e relativo regolamento di attuazione D.P.G.P. n. 28-149/Leg. di data 25 settembre 2003 e s.m., con le seguenti specifiche:

- è ammessa la solo tipologia "alberghi" come prevista alla lettera a) del primo comma dell'art. 5 della legge sopracitata;
- dovrà essere una struttura alberghiera con categoria minima di almeno 4 stelle;
- la nuova struttura alberghiera dovrà prevedere un'area benessere a servizio anche del campeggio;
- è vietata l'apertura di qualsiasi attività commerciale.

L'eventuale nuovo **campeggio** dovrà soddisfare le norme vigenti in materia: L.P. 4 ottobre 2012, n. 19 e s.m. e relativo regolamento di attuazione con le seguenti specifiche che dovranno essere riprese nella concezione e nel regolamento del campeggio:

- dovrà essere una struttura con categoria minima di almeno 4 stelle;
- dovrà essere progettato per consentire una certificazione ambientale;
- sono vietati gli allestimenti mobili;
- non sono ammesse case mobili e mezzi mobili di soggiorno;
- gli interventi dovranno essere il più possibili rispettosi della vegetazione ad alto fusto esistente;
- la superficie resa impermeabile dall'intervento non potrà essere superiore al 25% del totale dell'intero comparto;
- la ricettività turistica dovrà rispettare la seguente differenziazione:
  - a) il 30% allestimenti stabili realizzati con materiali e tecniche bioedili al fine di ottenere la certificazione ambientale.
  - b) il 20% piazzole ordinarie con struttura fissa di appoggio.
  - c) il 35% maxi e mini piazzole disposte in modo organico con l'area, evitando soluzione a "parcheggio o a batteria";
  - d) il 15% piazzole tradizionale;
- la realizzazione del solo campeggio è vietata.

Nel comparto **CP3** è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di attestamento, a cura e spesa del privato, per il raggiungimento della stazione turistica e del sistema impianti, improntato sulla limitazione della mobilità veicolare e sulla coerenza progettuale, rispetto al livello di qualità ed armonizzazione paesaggistica generale. Il parcheggio verrà acquisito a titolo gratuito dal Comune. La soluzione di una struttura interrata è preferibile, ma in caso di parcheggio in superficie dovranno essere impiegate adeguate mitigazioni ambientali, con idonee mascherature a verde;

La nuova disposizione volumetrica potrà eventualmente prevedere delle compensazioni fra le aree del comparto CP2, con aree del comparto **CP4** e/o aree poste a nord della strada che conduce a Masetti (ex piano attuativo n. 30);

Il tutto dovrà essere impostato secondo tipologie architettoniche riconducibili alla tradizione storico montana, funzionale al completamento della ricettività esistente e strumentale per garantire la soglia dimensionale di utenza, in grado di assicurare la sostenibilità economica dei servizi offerti.

A livello operativo, il promotore dovrà esibire, prima della presentazione del Piano Attuativo, delle **tavole idonee** a comprendere le intenzioni progettuali e da usarsi come base per redigere una specifica convenzione con il Comune che regoli tutti i tipi di rapporti possibili;

Gli interventi esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

**comparto CP1**

destinazione urbanistica ammessa: zona integrate miste residenziale terziario;

volume massimo: 5.000 m<sup>3</sup>;

volume massimo residenze: 3.000 m<sup>3</sup>;

Hmax = 8,50 ml.

**comparto CP2**

destinazione urbanistica ammessa: alberghiero con possibilità di un campeggio;

volume massimo realizzabile: 26.000 m<sup>3</sup>;

Hmax = 9,50 ml.

**comparto CP3**

destinazione urbanistica ammessa: parcheggi pubblici.

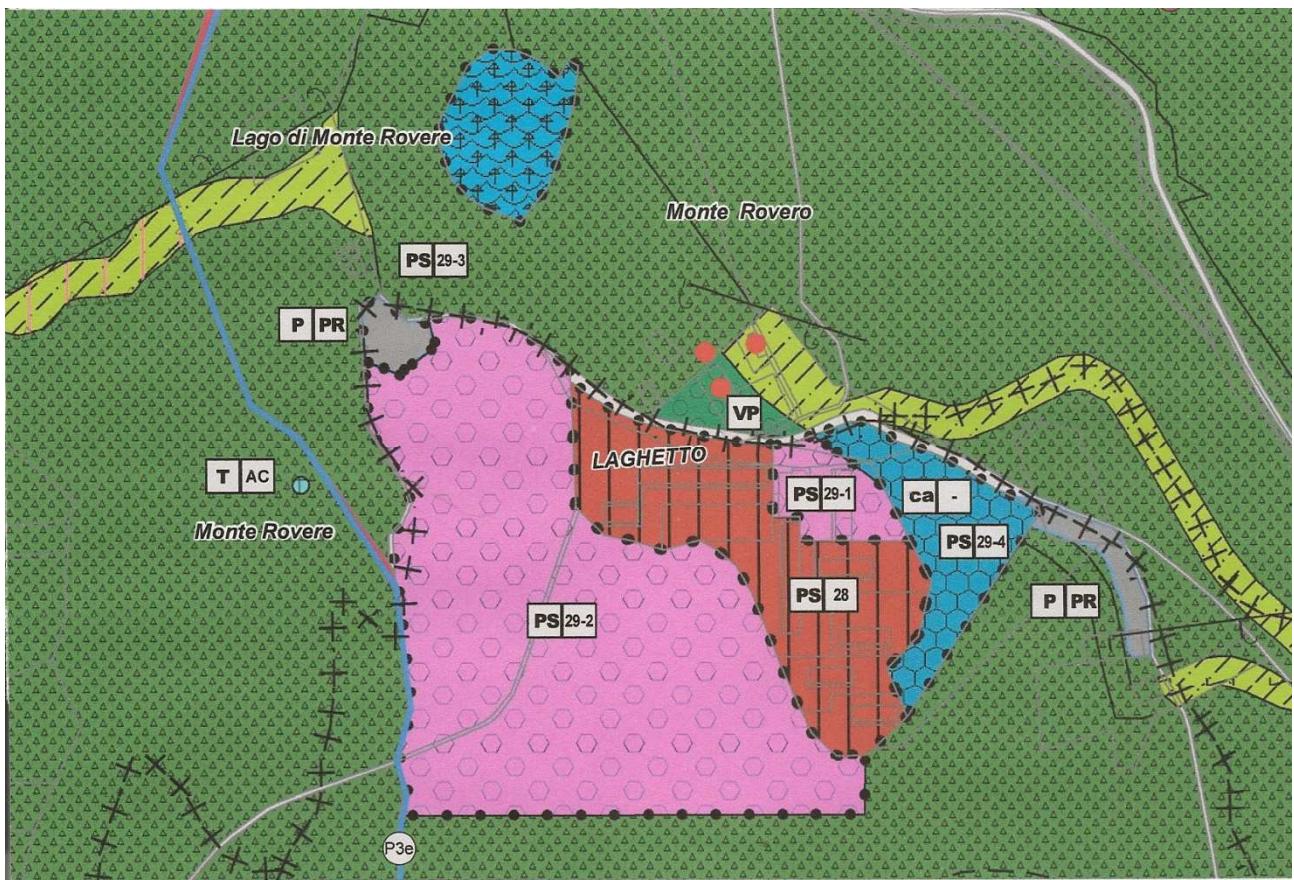
**comparto CP4**

destinazione urbanistica ammessa: aree per attrezzature pubbliche.

I perimetri dei comparti funzionali previsti dal Piano attuativo potranno essere modificati per una migliore funzionalità dell'impianto urbanistico complessivo.

Il Piano attuativo potrà essere attuato, unitariamente con il Piani attuativo adiacente n. 28, per garantire uno sviluppo coordinato dell'intera stazione turistica, al fine di ottenere un disegno di villaggio caratterizzato da elementi di aggregazione e da idonee dotazioni di servizi.

Fino all'approvazione del Piano attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume.



## N.T.A. in variante

### ART. 99 septies COMPLESSO ALBERGHIERO E SERVIZI MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 29

L'area perimetrata dal Piano attuativo comprende il complesso edificato ricettivo alberghiero esistente e l'area di proprietà comunale collocata all'ingresso della stazione turistica.

È prevista la valorizzazione e la promozione di questa importante parte del territorio mediante un articolato insieme di interventi di riqualificazione e recupero paesaggistico del sito, la realizzazione di strutture ricettive adatte ad una richiesta turistica di qualità, contestualmente all'esecuzione di opere infrastrutturali pubbliche necessarie per rivalutare il comparto turistico estivo ed invernale.

Gli obiettivi elencati, di carattere pubblico e privato, formano l'oggetto dell'"Accordo pubblico-privato in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 tra il COMUNE DI LAVARONE e MALGA LAGHETTO S.R.L. di cui al Prot.n.4449/18 del 19 ottobre 2018" in cui sono compiutamente definiti i contenuti, gli impegni e le modalità attuative che le parti hanno scelto per perseguire gli obiettivi individuati.

A tale accordo si fa esplicito riferimento in particolare per l'esecuzione delle opere pubbliche da realizzarsi a cura dei proponenti a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, per la retrocessione delle relative aree e per l'individuazione delle priorità e dei tempi degli interventi.

Le previsioni si attuano tramite Piano Attuativo, fino all'approvazione del Piano attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume.

Le aree interessate corrispondono a due comparti denominati **CP1** e **CP2**.

#### Comparto CP1

La volumetria esistente viene quantificata in **15.000 mc**.

Tale comparto dovrà essere oggetto di riqualificazione architettonica e paesaggistica; è prevista la demolizione dei volumi incongrui secondo una specifica progettazione dedicata alla demolizione e riqualificazione del volume e del sito attualmente esistente che potrà prevedere di mantenere in loco un massimo di **10.000 mc** di cui **3000 mc** ad uso misto **Commerciale-Direzionale e di Servizio** e **7.000 mc** ad uso **Residenziale** e di trasferire nel **Comparto CP2** i rimanenti **5.000 mc** ad uso **Turistico-Ricettivo**. È facoltà del proponente trasferire nel **Comparto CP2** anche la volumetria residua di **10.000 mc**, in toto o in parte, secondo gli usi ivi ammessi; in alternativa la volumetria a destinazione residenziale, in toto o in parte, potrà essere iscritta in apposito registro comunale ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.P. 15/2015.

L'uso **Turistico-Ricettivo** non è ammesso.

Tutte le attività insediate dovranno essere di particolare qualità.

#### Parametri edilizi

Destinazione urbanistica: zona mista **Residenziale-Commerciale-Direzionale e di Servizio**

Volumetria massima ammessa:

**10.000 mc (3.333 mq di Superficie Utile Netta)** di cui:

- **7.000 mc (2.333 mq di Superficie Utile Netta)** ad uso **Residenziale**;
- **3.000 mc (1.000 mq di Superficie Utile Netta)** ad uso **Commerciale-Direzionale e di Servizio**.

Altezza massima degli edifici o dei corpi di fabbrica

**(Hp): tre piani fuori terra**

**(Hf): 8,50 m**

## **Comparto CP2**

Le volumetria prevista è di **26.000 mc** a cui potrà essere aggiunta una volumetria proveniente dal **Comparto CP1**, compresa tra un minimo di **5000 mc** e un massimo **15.000 mc**, fino al raggiungimento della volumetria **massima di 41.000 mc**.

La destinazione d'uso ammessa è:

- **Turistico-Ricettiva** ex Legge Provinciale 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.i, con facoltà di insediare, solo in parte non prevalente, **strutture ricettive all'aperto** ex Legge Provinciale 4 ottobre 2012 n.19 e s.m.i..

L'uso **Residenziale** non è ammesso.

La nuova struttura alberghiera e l'eventuale nuovo campeggio dovranno possedere i parametri necessari ad ottenere una classificazione corrispondente come minimo alle **4 stelle**.

## **Parametri edilizi**

Destinazione urbanistica: zona **Turistico-Ricettiva**

Volumetria massima ammessa:

**41.000 mc (13.666 mq di Superficie Utile Netta)** di cui:

- da un minimo di **5000 mc (1.666 mq di Superficie Utile Netta)** a un massimo **15.000 mc (5.000 mq di Superficie Utile Netta)** provenienti dal **Comparto CP1**.

Altezza massima degli edifici o dei corpi di fabbrica

(Hp): **quattro piani fuori terra**

(Hf): **9,50 m**