

Art. 5.8 - Aree turistico-residenziali miste di nuovo impianto

Le aree turistico-residenziali miste di nuovo impianto sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.

Comprendono aree prevalentemente inedificate a vocazione ricettiva turistica nelle quali si rende necessario intervenire con strumento urbanistico esecutivo a garanzia della migliore integrazione funzionale e a tutela della qualità ambientale.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà favorire la realizzazione di attività terziarie, dei servizi e della residenza in un sistema particolarmente qualificato.

Le funzioni terziarie comprendono anche la stazione di partenza degli impianti di risalita.

L'attuazione delle previsioni di Piano relative al comparto individuato in località Aimoni è subordinata alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito perimetrato e di una contestuale variante al P.R.G.I. che individui all'interno del comparto le aree edificabili. Lo Strumento Esecutivo dovrà comunque rispettare le seguenti quantità:

- volume complessivo max, al netto dell'esistente: 30.000 mc;
- h. max: 8 ml; maggiori altezze per singoli manufatti potranno essere eccezionalmente concesse in sede di S.U.E. ove si dimostri l'impossibilità - anche una volta operati tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'inserimento del progetto in luoghi di particolare natura e sensibilità - di rispettare i limiti dimensionali prescritti;
- quota max di residenza 50% del volume concesso; della restante volumetria, ad attrezzature alberghiere e paralberghiere e attrezzature sociali e sportive coperte, ne dovrà essere garantita contestualmente la realizzazione in via prioritaria alla quota residenziale;

- la quota destinata ad attrezzature sociali e sportive coperte non potrà essere inferiore al 20% del volume totale previsto e dovrà essere realizzata totalmente quando le altre destinazioni avranno raggiunto il 50% della propria attuazione;
- aree di cessione per verde, parcheggi, viabilità: min 1/6 della superficie del comparto;
- applicazione di tecniche di valutazione di impatto ambientale onde determinare convenzionalmente i costi di mitigazione da imputare al realizzatore dell'intervento.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà inoltre:

- approfondire e sviluppare in scala 1:1.000 le analisi geo-ambientali prodotte per il P.R.G.I.; gli interventi dovranno interessare prioritariamente aree prive di qualunque forma di rischio, anche potenziale e cospicui movimenti di terra potranno essere ammessi solo per mitigare l'inserimento paesaggistico-percettivo dell'intervento;
- localizzare gli interventi edificatori in prossimità della borgata Aimoni e delle attrezzature alberghiere esistenti;
- prevedere una distribuzione organica dell'edificato, concentrando gli interventi ed evitando una edificazione disseminata nell'area o a sviluppo lineare; le attrezzature alberghiere e sportivo-ricreative dovranno riqualificare e consolidare le attrezzature e gli impianti esistenti;
- determinare le caratteristiche costruttive dell'edificato per quanto attiene tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi; per gli interventi che si discostano dalle caratteristiche della tradizione locale e da quanto disposto in materia all'art. 5.3 dovranno essere applicate tecniche di valutazione dell'inserimento paesaggistico-percettivo;
- prevedere l'organizzazione delle aree inedificate, per renderle idonee alla fruizione ambientale leggera, individuando inoltre percorsi pedonali di collegamento tra gli insediamenti e gli impianti sportivi;
- dare priorità al ripristino degli antichi tracciati di strade e sentieri preesistenti e alla contestuale valorizzazione di manufatti ed elementi architettonici tradizionali, ubicati in

prossimità di tali percorsi, che costituiscono testimonianza di usi, costumi e tradizioni locali.

Nelle more della applicazione del S.U.E. possono essere concessi interventi sulle strutture alberghiere esistenti con ampliamento massimo del 100% della cubatura nella quale almeno il 50% dovrà essere destinato ad attrezzature ricreative e sportive; l'ampliamento sarà possibile anche separato dal corpo esistente, purchè realizzato in prossimità, per tener conto delle condizioni morfologiche del sito; l'ampliamento sarà concesso con h. max = 8 ml.

Nelle more sarà altresì concessa la realizzazione di infrastrutture per l'esercizio sportivo e la ricreazione all'aperto ivi compreso l'ippoturismo.