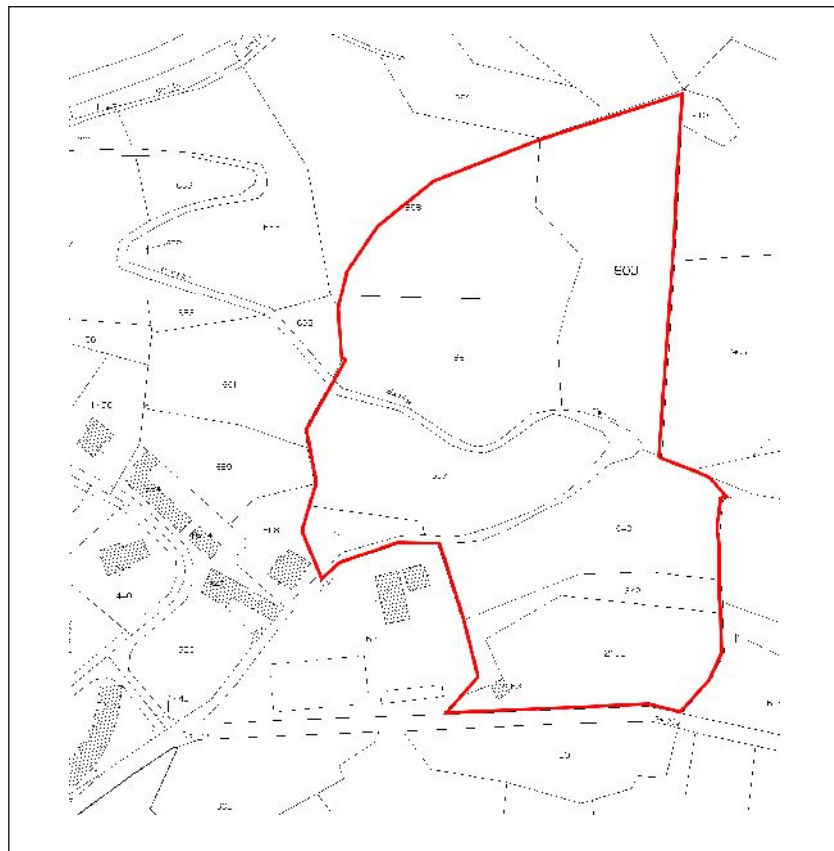


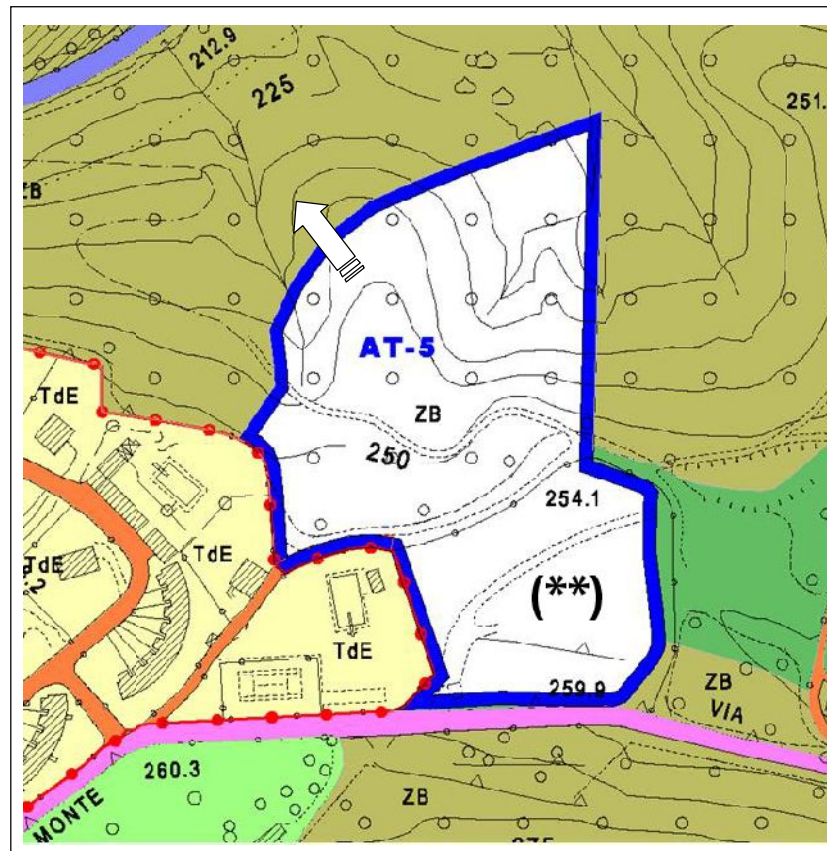
DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.-5 – Via Sul Monte



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.-5 – Via Sul Monte

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Complesso ubicato in ambito ex agricolo di proprietà di famosa azienda floro vivaistica locale ed in parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale. L'iniziativa prevede la realizzazione di un complesso di nuova concezione tecnico scientifica, basato su di una struttura per Centro Studi inerenti la cultura legata al mondo florovivaistico di interesse sovranazionale, dove potranno svolgersi corsi di studio e di approfondimenti tematici della materia, supportata da una struttura ricettiva turistica spa, che permetterà il sostentamento anche economico, dell'attività culturale. Le strutture a monte dell'Azienda, quali il parco tecnico biologico, le serre e le strutture dell'azienda agricola, saranno rivalutate ed integrate alle nuove strutture in modo tale da garantire una fruizione anche pubblica verso un concetto di turismo naturalista. Nel comparto è compresa un'area boscata di proprietà Comunale ed un altro ambito, entrambi zona geologica 4, che dovranno essere oggetto di manutenzione convenzionata da parte dell'attuatore per un periodo di almeno 10 anni con utilizzo e fruibilità pubblica. Dette aree non producono diritti edificatori a vantaggio dell'operatore.
DATI TERRITORIALI	S.T.Mq. 22.641
GRANDEZZE INSEDIABILI	Volumetria assegnata per struttura culturale scolastica: mc 3.500 Volumetria assegnata per struttura ricettiva turistica spa = mc 26.000 altezza edifici max mt 6,00, Altezza max edificio ricettivo mt 10,50 a piani rientranti. Il 40% di detta volumetria assegnata potrà essere realizzata a condizione di realizzare uno standard qualitativo, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. NUOVI POSTI LETTO PREVISTI N. 200
INDICAZIONI DISPOSITIVO- QUALITATIVE	La struttura ricettiva dovrà essere prevista a "gradoni" sviluppata in sintonia con il declivio collinare, a piani rientranti e con la copertura a "giardini verdi". L'integrazione e la mitigazione con il territorio dovrà essere totale. L'abbattimento delle alberature esistenti dovrà essere limitata al sedime dell'intervento, percorsi pedonale e/o carrai dovranno essere realizzati in terra battuta. L'edificio ricettivo non dovrà essere percettibile dalla via Sul Monte. L'edificio scolastico culturale sarà realizzato nei pressi della viabilità comunale, prevedendo adeguate aree di parcheggio funzionale e pubblico.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamenti fognari
b: opere di utilità pubb.	Intervento di indubbio interesse pubblico per la sua destinazione culturale e ricettiva.
c: opere da realizzare	Parcheggi pubblici a margine della strada comunale in ragione di 2mq/10mc
d: opere a scomputo	Parcheggi e verde pubblico secondo standard di Legge. Il verde pubblico da cedere potrà essere eventualmente monetizzato per la parte non necessariamente individuabile in loco.
e: standard qualitativo	Compensazione forestale da convenzionarsi con la Provincia
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" e "culturale" in convenzione per una validità di almeno 20 anni. Diritti edificatori a favore del Comune da monetizzarsi in ragione dell'indice medio edificabile rapportato al lotto di proprietà comunale. Le porzioni di aree comprese nella zona di fattibilità geologica 4 non potranno essere oggetto di intervento, anche se comprese nell'ambito totale, e si dovranno prevedere in convenzione gli obblighi per la loro manutenzione al fine di consentire il miglior deflusso delle acque meteoriche. Le restanti aree di proprietà oggi destinate a vivaio con serre, identificate e collegate con doppio asterisco (**), sono destinati al futuro sviluppo del comparto e comunque sin d'ora allo stesso collegate all'attività scolastica prevista per didattica, ricerca e sperimentazione in campo. I volumi delle serre potranno essere ristrutturati e riqualificati per detta destinazione scientifica culturale. In sede di proposta di dovrà verificare la fattibilità di realizzare, compatibilmente con i vincoli esistenti, un nuovo tracciato di accesso direttamente dalla via Provinciale.



PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA

L'ambito in questione oltre a ricadere nell'area assoggettata a tutela con D.M., è connotata da un paesaggio boscato percettibile dal lago, la volumetria prevista per l'attività turistico ricettiva dovrà essere collocata nell'area preferibilmente non interessata dal bosco e comunque non al disotto della curva di livello dei 250 mt slm da identificarsi con rilievo topografico di dettaglio, al fine di salvaguardare gli aspetti naturalistici paesaggistici e vedutistici.