

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato di fatto</b><br><i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i> | cantiere nautico di vendita e manutenzione imbarcazioni senza accesso diretto al lago, una struttura sportiva a gestione privata con campi da gioco coperti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vocazione funzionale</b>                                                          | commercio, attività artigianali, servizi nautici, sportivo, ricettivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valore del Progetto</b>                                                           | recupero ambientale e paesaggistico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Area</b>                                                                          | 22.277,81 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>S.L.P.</b>                                                                        | ampliamento massimo rispetto all'esistente del 20% per ogni lotto funzionale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Abitanti previsti</b>                                                             | non sono previsti insediamenti residenziali salvo che per servizi di custodia e/o gestione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Obiettivi della progettazione</b>                                                 | riconurre la vocazione dell'ambito alla valorizzazione della presenza delle attività turistiche all'interno di sinergie operative tra loro fornendo servizi aggiuntivi per il turista/fruitori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>                                        | la morfologia e tipologia dei fabbricati, delle strutture e delle aree esterne, deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico sia nei confronti della vista dalla strada provinciale sia nei confronti della vista dalla ferrovia.<br>Dovrà essere verificato, in ordine alle funzioni specifiche che si intendono introdurre nell'ambito, il rischio connesso con il trasporto merci anche pericolose lungo la linea ferroviaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>                                  | nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>                                          | parcheggi lungo la strada provinciale con unico accesso; tranne che per le operazioni legate all'esercizio del rimessaggio nautico, l'intera area sarà pedonale; realizzazione di eventuale passaggio a raso protetto e segnalato per l'attraversamento ciclo-pedonale della strada provinciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Strumento attuativo</b>                                                           | Programmi Integrati di Intervento per lotti funzionali all'interno di un master plan di indirizzo e coordinamento dell'intero ambito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verifica di conformità al P.T.C.P.</b>                                            | conforme salvo mq 3.600 circa previsti come ambito agricolo su macro classe fertile dal P.T.C.P. da mettere a disposizione per eventuali ampliamenti delle attività già insediate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Norme geologiche di piano</b>                                                     | <p><b>Classi di fattibilità geologica</b><br/>Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)</p> <p><b>Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni</b><br/>Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale<br/>L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.<br/>Tipologie di pericolosità individuate: B.1, D.2<br/><i>B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale</i><br/>ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (pag 10)</i><br/><i>D.2: Aree con caratteristiche geotecniche mediocri:</i><br/>deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di apposite indagini geognostiche in sito e/o in laboratorio, volte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e la profondità di riscontro della falda idrica per la scelta delle soluzioni progettuali più idonee da adottarsi con i contenuti di cui al punto 2-D: <i>Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (pag. 11)</i></p> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p><b><i>Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni</i></b><br/> Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale<br/> Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito.<br/> In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.<br/> Tipologie di pericolosità individuate: C.7<br/> <i>C.7: Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da sistemi di difesa</i><br/> Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pag. 18) e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica</p> <p><b><i>Vincolo di polizia idraulica del reticolo idrico minore</i></b><br/> Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)<br/> Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale<br/> – fascia di tutela assoluta:<br/> * con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 45 e segg.), sintetizzabili in:<br/> A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;<br/> B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;<br/> C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere<br/> * con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 48), sintetizzabili in:<br/> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione;<br/> ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni<br/> – fascia di protezione:<br/> sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 49 e segg.).</p> <p><b><i>Pericolosità sismica locale</i></b><br/> Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)<br/> Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale<br/> <b><i>Parte Zona Z2:</i></b> Livello di approfondimento di piano 1°; livello di approfondimento in fase progettuale 3° in previsione di costruzioni di nuovi edifici strategici e/o rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21.11.2003.<br/> <b><i>Parte Zona Z4a:</i></b> livello di approfondimento di piano 1°; è esistente un centro sportivo privato con edificio per spogliatoi e servizi e con campi da calcetto e tennis con coperture in tensostrutture. Gli interventi ammissibili si limitano ad ampliamenti del 20% senza la previsione di costruzioni di nuovi edifici rilevanti.</p> |
| <b><i>Valutazione d'incidenza</i></b> | <p>L'attuazione delle singole opere ed interventi previsti nell'ATU sono da sottoporre a specifica valutazione d'incidenza in coerenza con le misure generali di mitigazione e compensazione già inserite nello studio di incidenza del PGT.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |