

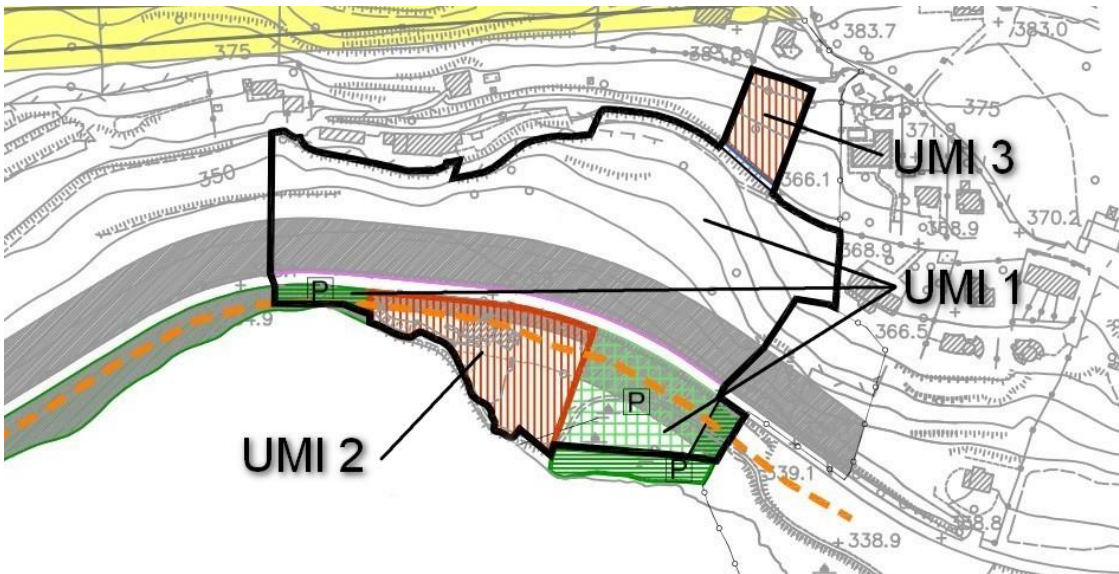
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/1 è posto lungo via Nazionale (SS. n 42) ad est del territorio comunale, in prossimità del confine con Endine Gaiano. Si sviluppa a cavallo della Statale. E' suddivisa in 3 UMI unità minime di intervento) le quali, ancorché fra loro autonome in termini attuativi, concorrono congiuntamente a rafforzare il comparto ricettivo comunale.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto ortofoto



Estratto del quadro strategico

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITA'

UMI 1

- superficie ambito	mq	32.776
- superficie edificabile	mq	27.422
- superficie lorda di pavimento (predefinita)		
. a destinazione residenziale	mq	2.350
. a destinazione terziario/ricettiva/commerciale fino ad una superficie di vendita di mq 450	mq	1.750
. per attrezzature sportive di uso pubblico	mq	400
- piani abitabili/agibili	n. 2 (sottotetti compresi)	
- superficie coperta massima (30%)	mq	8.227
- superficie permeabile minima (30%)	mq	9.668
- distanze	come da NTA del PdR	

UMI 2

L'UMI 2 corrisponde all'ambito soggetto al Piano di recupero "La Romanella", vigente a seguito di deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 18 marzo 2008 di approvazione definitiva.

I principali dati planivolumetrici di riferimento sono:

- superficie ambito	mq	5.352,41
- volume di PR		
. esistente	mc	3.906,62
. di progetto	mc	781,32

totale mc 4.687,94

Il PGT in variante conferma le previsioni edificatorie del PR pre-vigente.

UMI 3

L'UMI 3 corrisponde all'ambito denominato "NE/18" dal PdR

- superficie ambito	mq	1.912,00
- superficie lorda di pavimento di nuova costruzione	mq	200,00
- piani abitabili/agibili	n.	2
- superficie coperta ammessa (30%)	mq	573,60
- superficie permeabile minima (30%)	mq	573,60
- distanze	come da NTA del PdR	

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

UMI 1: Residenziale - terziario/ricettivo/ commerciale fino ad una superficie di vendita di mq 450

- attrezzature sportive di uso pubblico

UMI 2 Sono confermate le previsioni della Convenzione n. rep. 32541 del 23/07/2008, n. reg. 30405.1†

UMI 3 Residenziale

6. MODALITA' ATTUATIVA

UMI 1

- Piano attuativo

UMI 2

Sono confermate le previsioni del PR vigente

UMI 3

- permesso edilizio convenzionato

I promotori delle diverse UMI potranno anche proporre congiuntamente all'Amministrazione comunale, per le approvazioni di competenza, un Piano attuativo che investa più UMI e ne regolamenti l'attuazione coordinata.

7. SERVIZI DI COMPETENZA

UMI 1

- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP):	n.	47
- dotazione per attrezzature terziario/ricettiva : (1mq/mq SLP)		
- dotazione teorica complessiva:		
. destinazione residenziale	mq	1.245,50
. destinazione terziario/ricettiva	mq	1.750,00
. totale	mq	2.995,50

- dotazione di progetto: totale mq 4.804, di cui mq 618 per verde pubblico attrezzato per la fruibilità ambientale e la balneazione e mq. 4.186 per attrezzature sportive di uso pubblico
- importo opere per compensazione urbanistica: € 135,00 €/mq di SLP a destinazione residenziale e turistico-ricettiva

UMI 2

Sono confermate le previsioni della Convenzione n. rep. 32541 del 23/07/2008, n. reg. 30405.1†

UMI 3

- l'intervento è subordinato esclusivamente al rispetto del regime di compensazione urbanistica, quale definito dall'art. 19 delle NTA del PdR.

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- | | |
|--|---------------------------|
| - ambito di elevato interesse pubblico (DM 14.01.1956) | porzione a valle SS n. 42 |
| - paesaggistico (DLgs 42/04) | |
| . laghi | sì |
| . fiumi | no |
| . boschi | no |
| . bellezze d'insieme | no |
| - idrogeologico | no |
| - cimiteriale | no |
| - linee elettriche | no |

9. PIANO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

- parco area 1 – solo interventi per attrezzature pubbliche (porzione a valle SS n. 42)
- parco area 2 – in edificabilità parziale, interventi a volumetria definita/recupero edifici esistenti (porzione a monte SS n. 42)

Con il PGT viene proposta la modifica di inserire l'ambito di trasformazione in area esterna al Parco.

10. FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità 2 - 3

11. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

UMI 1

L'Ambito di trasformazione AT/1 ricalca, nella sostanza, l'intervento già previsto e denominato "PII n.5", dal Documento di inquadramento per la programmazione integrata comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 30 marzo 2006.

L'intervento attuale prevede, oltre a funzioni di carattere residenziale e turistico-ricettivo, la realizzazione di un'attrezzatura sportiva di uso pubblico per le attività legate alla fruibilità del lago e per il rimessaggio di canoe, kayak, o altre attività sportive compatibili con l'ambiente lago. L'attrezzatura è realizzata a cura e spese dell'operatore, nell'ambito degli impegni convenzionali, anche sulla base di specifico accordo tecnico con gli Enti sportivi di riferimento, da stipulare antecedentemente al deposito del Piano attuativo.

In termini attuativi il progetto dovrà svilupparsi unitariamente, fermo restando che l'attrezzatura sportiva e l'intervento terziario/ricettivo dovranno essere ultimati e resi agibili prima - o contestualmente - al completamento delle edificazioni a destinazione residenziale. Le destinazioni terziario/ricettive potranno ammettere palestre, centri medici per la riabilitazione, SPA e strutture assimilabili.

In sede di convenzionamento dell'intervento dovranno essere previsti, oltre ai normali obblighi discendenti dallo sviluppo dell'urbanizzazione e dell'infrastrutturazione dell'Ambito (urbanizzazione primaria e secondaria, dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, garanzie finanziarie, ...), i seguenti impegni aggiuntivi a carico del promotore:

- l'assunzione dell'impegno compensativo già previsto come "standard qualitativo" dal Documento d'inquadramento del PII soprarichiamato; l'impegno è stato rideterminato sulla base dell'edificabilità residenziale e terziario-ricettiva assegnata all'Ambito dal PGT. L'onere discendente sarà utilizzato per la realizzazione di opere pubbliche specificatamente indicate dall'Amministrazione comunale, che si riserva la facoltà di optare per la parziale o totale monetizzazione dell'onere stesso;
- le modalità per l'utilizzo concordato da parte dell'Amministrazione comunale della sala meeting, da prevedersi all'interno dell'attrezzatura turistico-ricettiva;
- la prelazione nell'assunzione del personale addetto all'attrezzatura turistico-ricettiva ai residenti in Ranzanico;
- le modalità dell'uso pubblico dell'attrezzatura sportiva.

Il progetto di Piano attuativo dovrà essere obbligatoriamente corredato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:

- della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
- delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito, il verde di pertinenza e l'ambiente circostante, evitando il più possibile la formazione di barriere costruite continue;
- degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone d'alto fusto.

Lo *Studio paesaggistico di dettaglio* dovrà fare propri, ed eventualmente approfondire e dettagliare, gli indirizzi contenuti nello *Studio di approfondimento della componente ambientale naturalistica* redatto dal dott. Giambattista Rivellini, di seguito allegato.

Il progetto urbanistico dovrà altresì definire le caratteristiche compositive, costruttive e tipologiche da utilizzare per tutte le infrastrutture e le edificazioni previste, puntando su interventi di elevata qualità architettonica e promuovendo al contempo l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

Sarà valutabile in fase di Piano Attuativo lo spostamento di volumetrie a monte della SS42.

Si rimanda altresì agli "Indirizzi per la progettazione" declinati dalle Modalità attuative del DdP.

UMI 2

Sono confermate le previsioni della Convenzione n. rep. 32541 del 23/07/2008, n. reg. 30405.1†

UMI 3

La Commissione del paesaggio, che deve obbligatoriamente esprimersi sul progetto relativo all'UMI, potrà dare indicazioni per il miglioramento qualitativo del progetto stesso, cui l'attuatore sarà tenuto ad adeguarsi.

Il progetto delle UMI 1 ed UMI 2 dovrà essere unitario e complessivo, in grado di rappresentare l'impatto plani volumetrico e l'incidenza paesistico ambientale di tutti i volumi, individuando tipologie edilizie e sezioni ambientali.

12. FONDO AREE VERDI

UMI 1

Ai sensi dell' art. 9 delle Modalità attuative del DdP, l'intervento è soggetto al pagamento di una maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.

UMI 2

Non soggetta alle previsioni del Fondo aree verdi.

UMI 3

Ai sensi dell' art. 9 delle Modalità attuative del DdP, l'intervento è soggetto al pagamento di una maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.