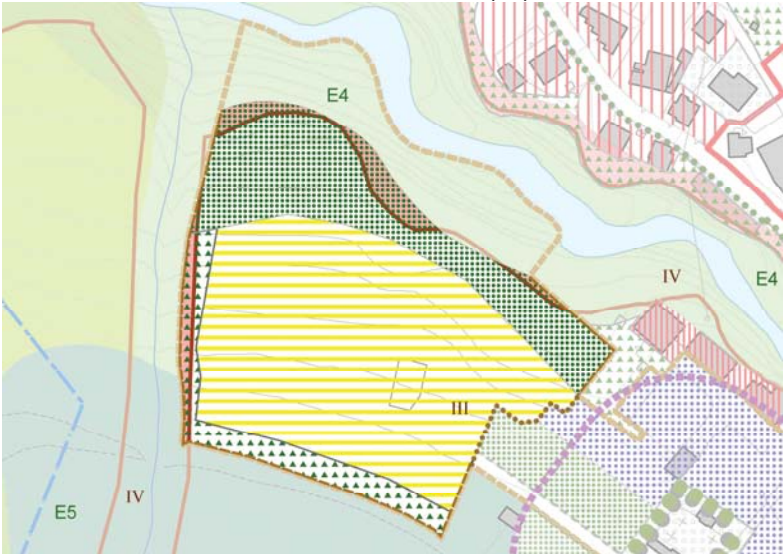


COMUNE DI VALBONDIONE		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE		AT 10a	
INQUADRAMENTO DELL'AREA		DESCRIZIONE DELL'AREA		PARAMETRI EDIFICATORI		FUNZIONI PREVISTE	
		Localizzazione Lizzola.		Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento		ATr	
		OBIETTIVI		Superficie territoriale mq 23.531,75 Superficie edificabile residenziale mq 12.062,09 Area a verde privato mq 1.947,14 Area a verde pubblico mq 5.468,23 Area di rispetto fluviale mq 4.054,29 Volume edificabile di base (residenziale) mc 17.000,00 Incremento volumetrico max di mc 3.000 realizzabile solo a seguito di interventi di recupero edilizio di edifici del centro storico di Lizzola (zona A) in ragione di 1,00 mc ogni 1,00 mc di volumetria recuperata in zona A Volume edificabile alberghiero mc 5.000. Possibilità di conversione della volumetria alberghiera in residenza mediante monetizzazione non inferiore a € 840.000 in disponibilità del Comune di Valbondione. Altezza massima costruzioni (H): m. 10,00 volumetria residenziali m. 12,00 volumetria alberghieri Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.		Residenziale Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100,00% Turistico-Alberghiero	
		Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola. L'attuazione del polo si articola in più comparti, che concorrono al potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici compresi nel perimetro dell'AT o funzionali allo sviluppo turistico della frazione di Lizzola, delle strutture ricettive di Lizzola e al recupero edilizio del centro storico della frazione				CRITERI INSEDIATIVI	
		DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE				Distribuzione planimetrica degli edifici sulla scorta di impianto urbanistico funzionale a individuare percorsi pedonali e di servizio e disegno degli spazi e dei volumi privati ispirati ai sistemi insediativi delle contrade esistenti sul territorio comunale. Tutte le autorimesse, in numero non inferiore a quello degli alloggi da realizzare, dovranno essere completamente interrate e accessibili con percorso interrato funzionale a mitigare l'impatto paesistico e ambientale dell'insediamento e a eliminare o minimizzare le interferenze con i percorsi pedonali di collegamento tra i piazzali a parcheggio e gli impianti di risalita. Possibilità di ridurre la sup. utile delle unità immobiliari a mq. 30. La realizzazione dell'intervento potrà essere frazionata in non più di due fasi, di entità non inferiore al 50% della volumetria di base ammessa. Le opzioni inerenti la volumetria alberghiera devono essere comprese nella 1^ fase attuativa. Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione	

COMUNE DI VALBONDIONE	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 10b
INQUADRAMENTO DELL'AREA  SCHEMA INSEDIATIVO (DP) 	DESCRIZIONE DELL'AREA Localizzazione Lizzola. OBIETTIVI Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola. FUNZIONI PREVISTE ATr Residenziale Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100,00% Ricettivo DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE CRITERI INSEDIATIVI PARAMETRI EDIFICATORI Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. La perimetrazione dell'ambito potrà adattarsi ai mappali di proprietà senza che questo comporti variante urbanistica. E' ammessa l'attuazione dell'ambito anche per un comparto inferiore al totale, pari ad almeno l'80% della sua superficie complessiva. L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire attraverso la promozione di un Programma Integrato di Intervento, ad iniziativa mista pubblico privata. I costi di progettazione del PII saranno sostenuti integralmente dall'attuatore privato. Volumetria massima prevista nel comparto a destinazione turistico-residenziale: 3.000 mc, con una dimensione minima degli alloggi pari a 30 mq. Volumetria massima prevista nel comparto a destinazione turistico-residenziale da asservire esclusivamente ad uso foresteria, eventualmente anche al servizio del sistema alberghiero già presente sul territorio: 1.500 mc.	Gli alloggi ricavati da questa volumetria dovranno essere immessi nel mercato degli affitti turistici, o utilizzati come camere aggiuntive per gli ospiti degli alberghi presenti a Lizzola, e non potranno pertanto essere messi in vendita nel mercato immobiliare delle seconde case. La realizzazione di questi alloggi dovrà avvenire contemporaneamente ed in misura proporzionale alla realizzazione della volumetria edilizia libera (3.000 mc.), in modo che al completamento di quest'ultima siano completati anche i 1.500 mc. vincolati. Dovrà inoltre essere prevista l'eventuale monetizzazione, da considerarsi quota di standard qualitativo con la finalità di incentivazione pubblica dell'attività ricettiva turistica di Lizzola, nel caso l'attuatore privato avanzasse la proposta di eliminazione dei vincoli all'uso sopra determinati, consentendo così di fatto l'immissione di tali volumetrie nel mercato libero immobiliare. L'importo di tale quota di standard qualitativo è fissato in € 180.000,00, comunque da corrispondere proporzionalmente alle volumetrie per le quali sarà richiesto lo svincolo. Dovrà essere garantita la realizzazione e contestuale cessione gratuita a titolo di standard di un'area a parcheggio per mq 365. Dovrà essere prevista la cessione gratuita di altre aree a standard pari a complessivi 1.300 mq. Dovrà essere prevista la cessione delle seguenti aree, previa eventuale compensazione/permuta con altre aree di proprietà comunale qualora risultassero di superficie complessiva superiore a quelle dovute a titolo di standard (365 + 1.300 mq): - aree occorrenti alla realizzazione della centralina idroelettrica comunale; - aree interessate dalla strada al servizio della seggiovia posta a monte del comparto; - aree di proprietà individuate all'interno dei piazzali antistanti e limitrofi al cimitero, da tempo asserviti a parcheggio e viabilità pubblica. Eventuali cessioni/permute differenti non costituiranno variante al PGT. La compensazione delle aree cedute oltre i limiti sopra definiti, potrà essere garantita attraverso la permuta di alcuni mappali di proprietà comunale. Eventuali cessioni/permute differenti non costituiranno variante al PGT.	E' ammessa la realizzazione all'interno della proprietà di un numero di autorimesse e/o posti auto privati non inferiore ad 1 per ogni unità abitativa, questo al fine di non occupare gli spazi pubblici per il servizio alle singole nuove unità immobiliari. E' ammessa l'edificazione fino a n. 3 piani abitabili fuori terra e la sottostante realizzazione di posti auto interrati/seminterrati, alla condizione che sia verificata la particolare conformazione plano-altimetrica del sito, che vede un forte dislivello tra la strada a monte e l'area libera a valle. E' ammessa la non contabilizzazione delle volumetrie necessarie per l'esecuzione dei vani scala e/o ascensori e relativi corridoi, purché essi siano al servizio di almeno due unità immobiliari. E' ammessa la deroga al rispetto della distanza minima di 10 metri fra edifici interni alla stessa lottizzazione, quando facenti parte di un unico progetto planivolumetrico. La distanza degli edifici dalle strade potrà essere derogata, demandando al PII la definizione di dettaglio relativa alla giacitura planimetrica degli edifici in rapporto alle strade. E' ammesso il differimento per tre anni, dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PII, degli impegni convenzionali (fidejussioni, realizzazioni, cessioni), fermo restando che qualora si dovesse dare avvio all'iniziativa immobiliare nel medesimo tempo gli impegni dovranno essere garantiti integralmente. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dovrà essere ritirato il ricorso amministrativo in essere contro l'Amministrazione Comunale. Alla stessa data dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione della centralina comunale, della strada di accesso alla seggiovia e delle aree insistenti sui piazzali antistanti il cimitero. Tali cessioni, in parte gratuite perché quota di standard, ed in parte a titolo oneroso, potranno essere accompagnate dall'atto di permuta con altre aree di proprietà comunale e da una dichiarazione di esplicita rinuncia alla ripetizione delle stesse cedute gratuitamente a titolo di standard, nel caso in cui l'iniziativa immobiliare non dovesse comunque essere successivamente attuata. NOTA: Verificare sulla cartografia geologica i limiti delle classi di fattibilità.

COMUNE DI VALBONDIONE		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE		AT 10c	
INQUADRAMENTO DELL'AREA		DESCRIZIONE DELL'AREA		PARAMETRI EDIFICATORI		FUNZIONI PREVISTE	
		Localizzazione Lizzola.		Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento Superficie territoriale mq 2.009,05 Superficie edificabile alberghiera mq 1.553,12 Area a parcheggio mq 455,93 Possibilità di incremento della SIp max, rispetto all'esistente, di mq 600, di cui max mq. 250 destinabili a servizi e commercio. Altezza massima costruzioni (H): m.12,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.		ATt Alberghiero Servizi turistici commercio	
		OBIETTIVI Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola. L'attuazione del polo si articola in più comparti, che concorrono al potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici, delle strutture ricettive di Lizzola e al recupero edilizio del centro storico della frazione					
SCHEMA INSEDIATIVO (DP) 		DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE Infrastrutture pubbliche anche esterne al comparto edificatorio comprendenti verde pubblico attrezzato e sistemazione delle aree di sosta in prossimità del cimitero, da integrare anche con superfici interrate, eventuale disponibilità di risorse da destinare al potenziamento o alla riqualificazione di infrastrutture ricettive in Lizzola. Realizzazione e cessione di aree a standard di sup. ≥ mq 455 da destinare a parcheggio o area pedonale. Disponibilità della volumetria esistente (cessione o convenzionamento) per realizzazione di nuovo polo turistico-alberghiero, integrato con funzioni di servizi turistici e/o commerciali . Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.		CRITERI INSEDIATIVI Ridisegno volumetrico finalizzato a mantenere adeguate distanze dal ciglio di scarpata lungo il torrente, ed a qualificare l'insediamento anche come struttura di servizio, commerciale e logistica per le attività turistiche di Lizzola. Creazione di aree esterne pubbliche pedonali e ludiche. Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone D3, con mantenimento della volumetria esistente.		NOTA: Verificare sulla cartografia geologica i limiti delle classi di fattibilità.	