



COMUNE DI

Barni

PROVINCIA DI COMO



PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE

**SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI
RECUPERO E COMPLETAMENTO
PARTE SECONDA ¹**

adozione delibera	C. C. n° 26	del	16.06.2021
approvazione delibera	C. C. n°	del	11.2021

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Sig. Mauro Caprani

il Vice Segretario Comunale

Dott.ssa Livia Cioffi

¹ elaborato modificato a seguito di
controdeduzioni osservazioni e recepimento pareri

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

NOTA :

abc: testo modificato a seguito di pareri espressi in sede di 2^ VAS

**ABC . MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEL RECEPIMENTO
DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMO**

ART 33 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

Si riportano di seguito gli ambiti di recupero e di completamento del Documento di Piano e del Piano delle Regole per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico, nonché i disposti normativi puntuali.

DOCUMENTO DI PIANO
AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Monte Grappa (ex comparto 1 “AT - R1”)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento residenziale in un contesto edificato, ubicato lungo via Montegrappa.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica prevede il mantenimento della capacità edificatoria trattandosi di un completamento di edificazione esistente, caratterizzata per lo più da edifici con tipologia a villa e/o edifici monofamigliari con ampi spazi verdi.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 2.000,00 mq.
- Volume assegnato : 1.800,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

E' consentita l'attuazione degli interventi per lotti funzionali di attuazione, in aderenza alle proprietà catastali delle aree, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti.

Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

- **Approfondimenti di settore**

- o Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

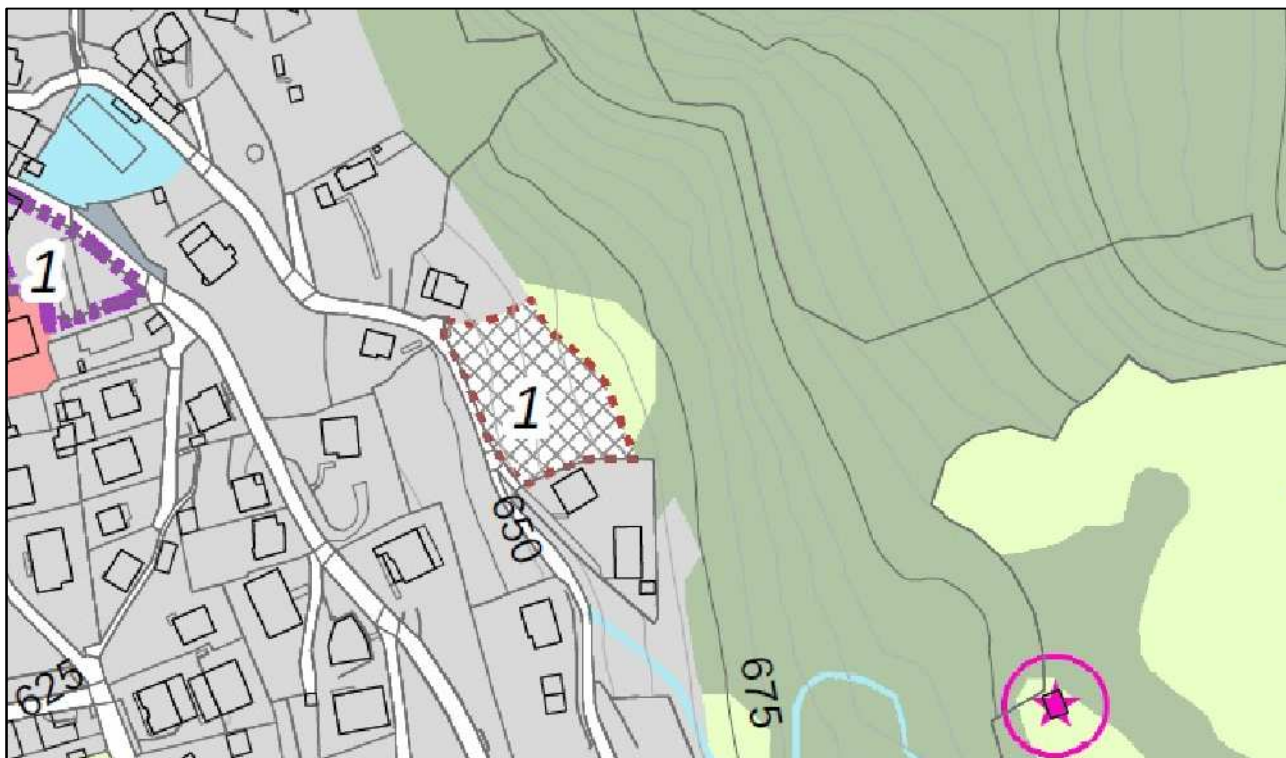
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al cenro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

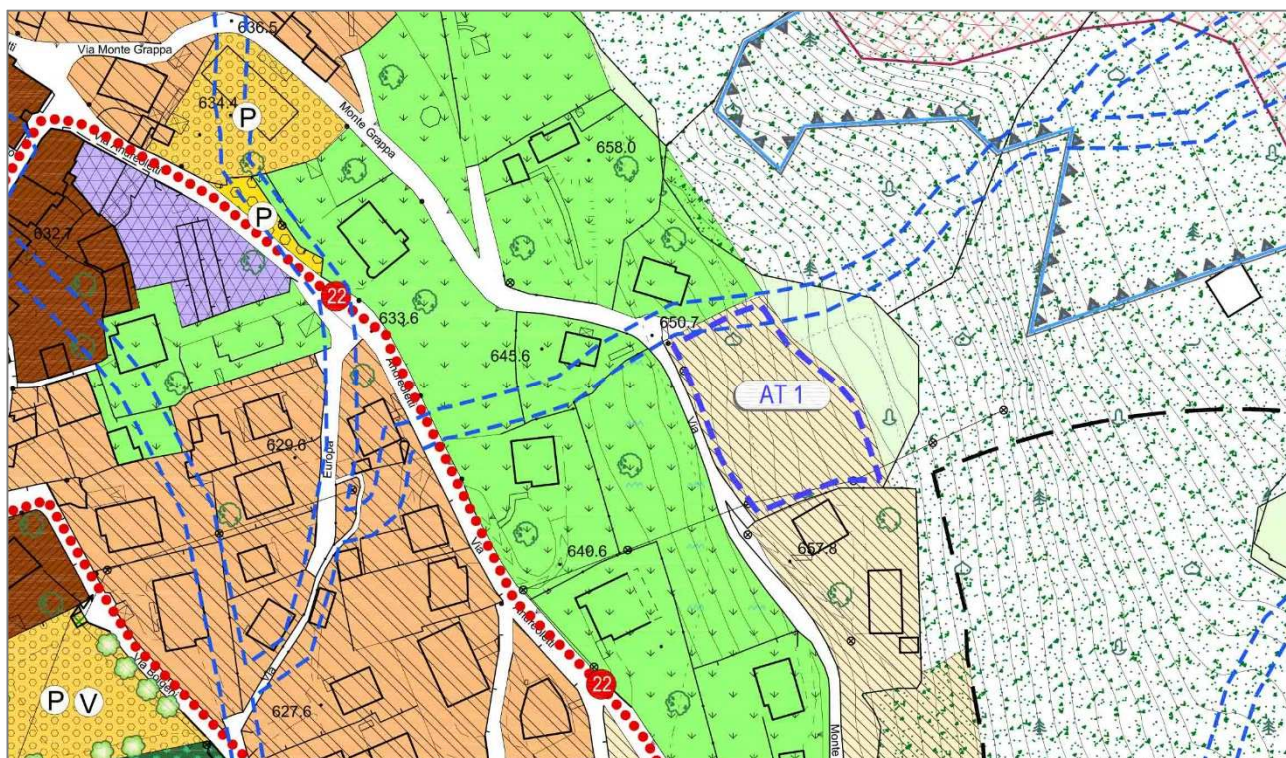
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO
AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Monte Grappa (ex comparto 1 “AT - R1”)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

DOCUMENTO DI PIANO
AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Monte Grappa (ex comparto 1 “AT - R1”)

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

DOCUMENTO DI PIANO
AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Madonnina (ex comparto 2 “AT - R2”)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale in un contesto edificato rado, ubicato lungo via Madonnina.

Progetto variante di P.G.T. :

Il progetto urbanistico prevede il mantenimento della capacità edificatoria, trattandosi di un completamento di un possibile sviluppo del paese in un contesto ove sono presenti le urbanizzazioni e con una morfologia dei luoghi consono alla realizzazione di interventi edificatori, in continuità con la tipologia di tipo rado già presente.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.750,00 mq.
- Volume assegnato : 2.900,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I1045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

- **Approfondimenti di settore**

- o Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

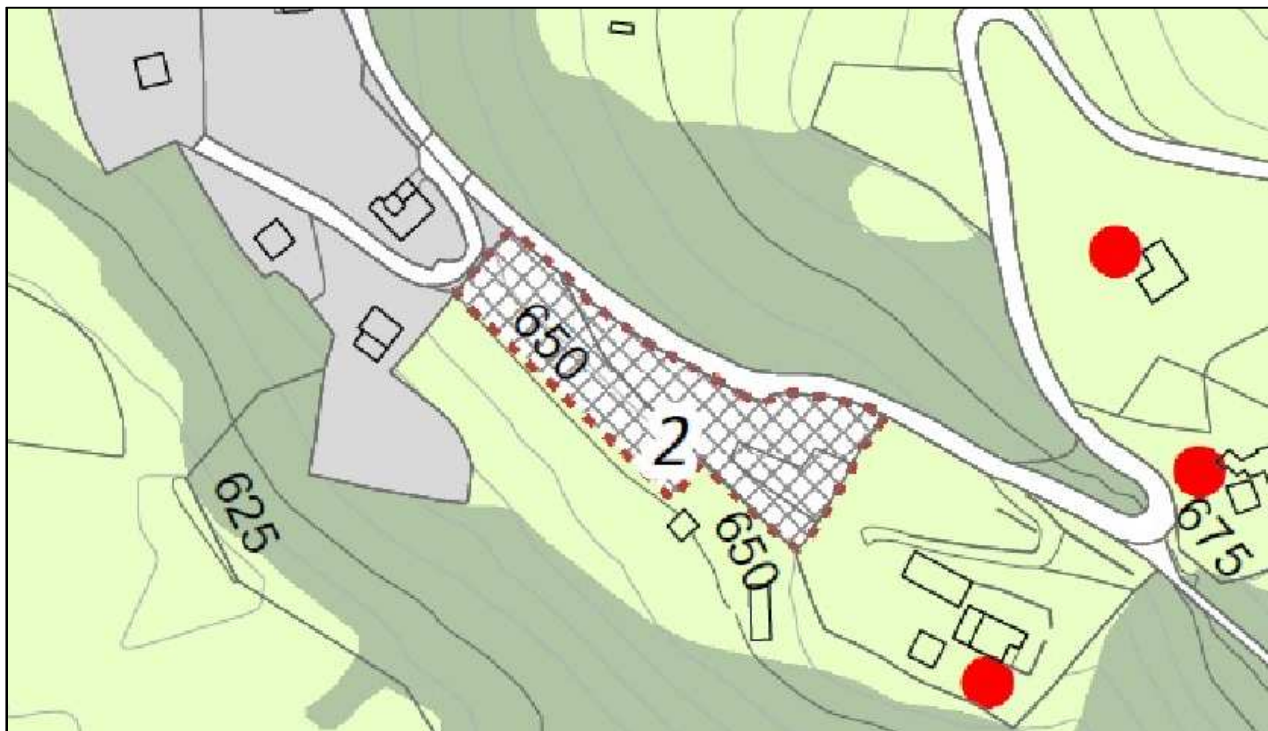
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati, parzialmente in ambito di rete CAP
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

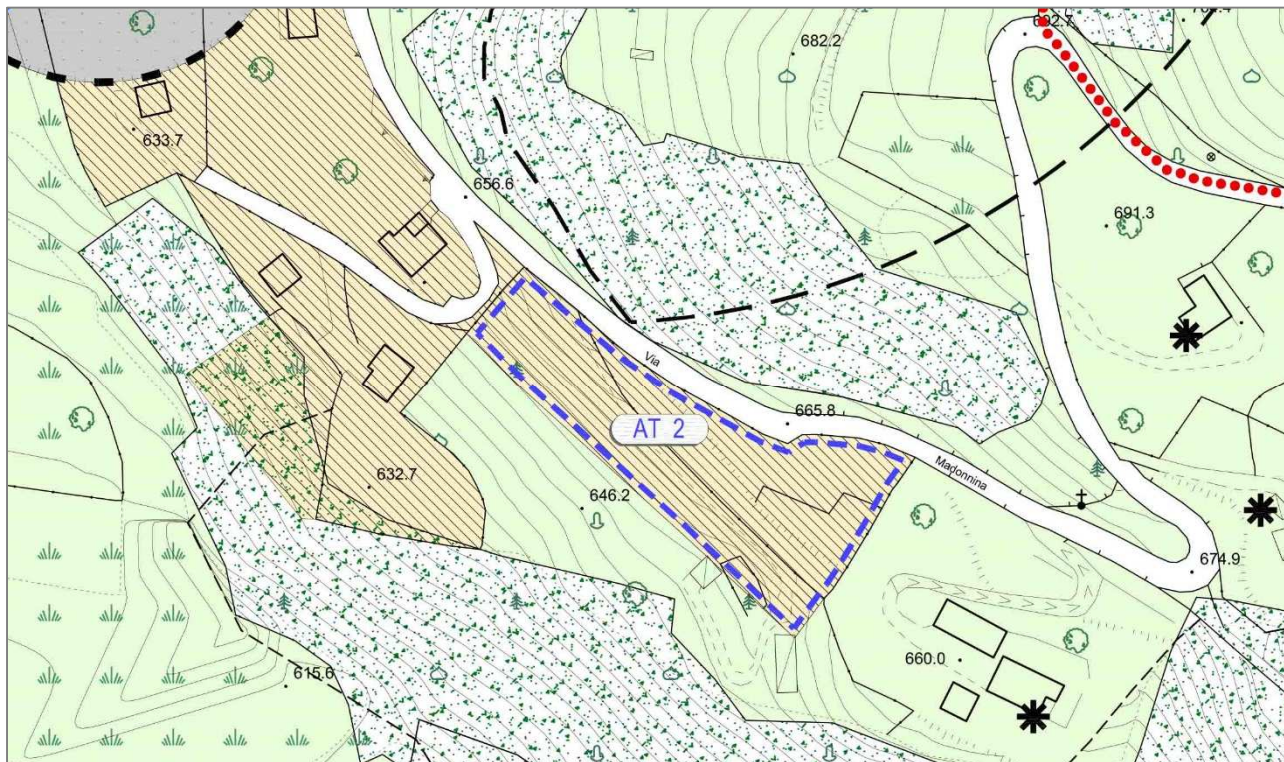
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO
AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Monte Grappa (ex comparto 2 “AT - R2”)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

DOCUMENTO DI PIANO
AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE
 Via Monte Grappa (ex comparto 2 “AT - R2”)

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	NON SERVITO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

RIGENERAZIONE URBANA

DOCUMENTO DI PIANO : RIGENERAZIONE URBANA
P.d.R Piano di Recupero Hotel Barni – Via C.Colombo - Via ai Campi
(ex ambito di completamento 2 ACTUC2)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa l'Ex Hotel Barni ubicato nel centro del paese e posto in prossimità del vecchio nucleo, oggi dismesso.

Progetto variante di P.G.T. :

L'attuale piano del governo del territorio prevede la modalità di intervento del piano di recupero con una riconversione dei volumi esistenti nella destinazione residenziale conferendo al compendio un indice edificatorio. Il compendio rileva la presenza di un edificio, con i due fronti principali localizzati ad angolo lungo via C. Colombo e via ai Campi, con tipologia architettonica presumibilmente risalente all'inizio del XX secolo e successivamente rivisto intorno agli anni 50/60 con annesso un volume in corrispondenza del piano terreno con soprastante terrazzo e antistante giardino pertinenziale.

Il progetto urbanistico prevede, anche a fronte della recente legge regionale 18/19 per la rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso, il riuso del volume esistente anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con l'ampliamento delle possibilità delle funzioni insediabili al fine di poter consentire un recupero in brevi termini dell'edificazione esistente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 877,00 mq.
- Volume assegnato : esistente
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo (albergo, B&B, affittacamere etc...), residenze per anziani, ristorazione, bar, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, in considerazione della fisicità del comparto e delle previsioni del piano dei servizi che localizzano spazi da destinare a parcheggio a raggera del vecchio nucleo nelle immediate vicinanze del compendio, si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato, in relazione alle funzioni insediate.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione con le agevolazioni introdotte dalla L.R. 18/19 e conseguenti criteri attuativi, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa

Piano di recupero

(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

E' consentito un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, e diversa localizzazione dell'edificio nel lotto e con diversa sagoma.

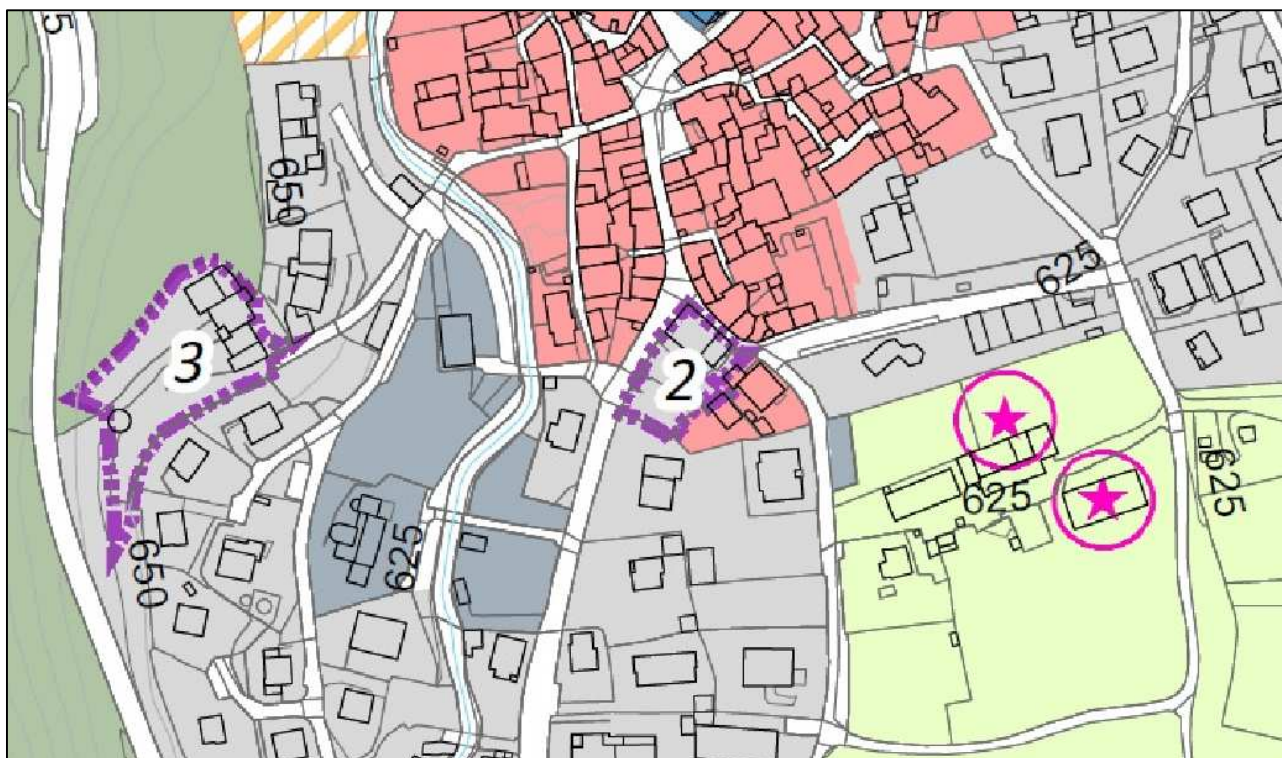
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, interno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

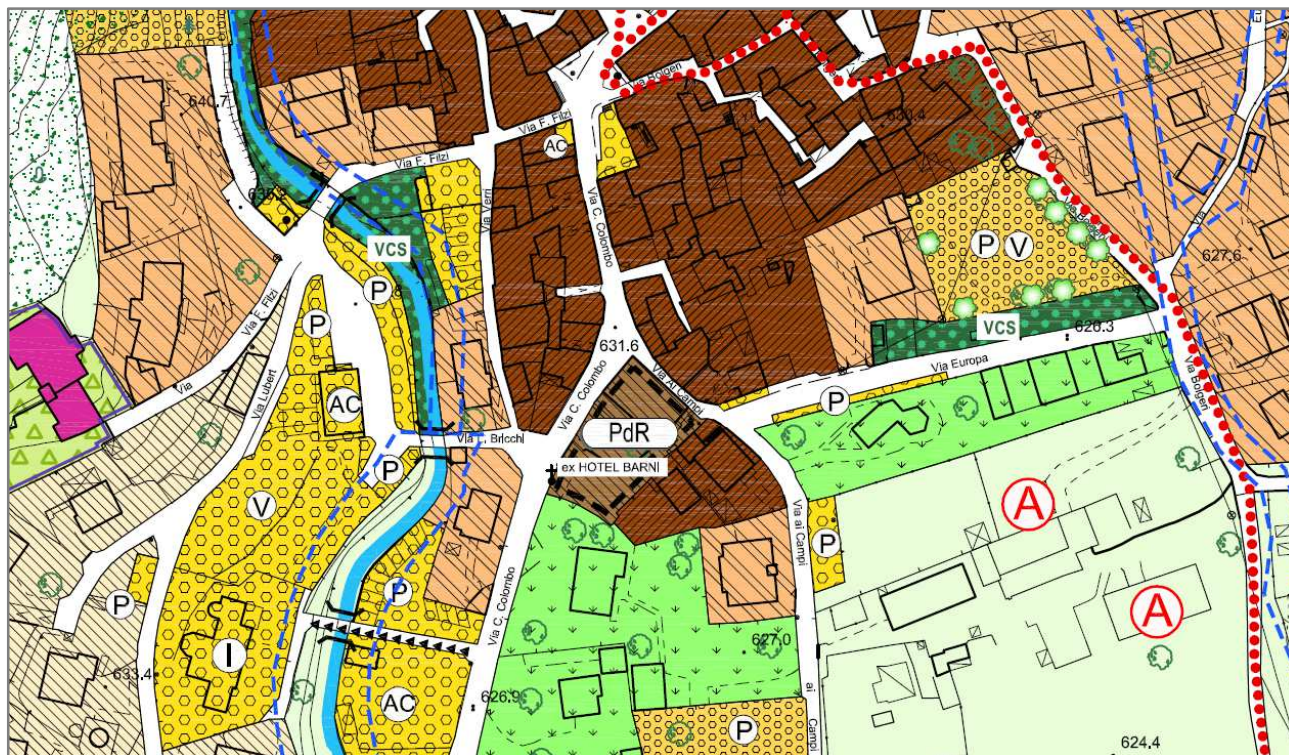
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO : RIGENERAZIONE URBANA
P.d.R Piano di Recupero Hotel Barni – Via C.Colombo - Via ai campi
(ex ambito di completamento 2 ACTUC2)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

DOCUMENTO DI PIANO : RIGENERAZIONE URBANA
P.d.R Piano di Recupero Hotel Barni – Via C.Colombo - Via ai campi
(ex ambito di completamento 2 ACTUC2)

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	/
Rete fognatura	/
Elettrica	/
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	/
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	/
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente quale ambito di completamento, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese. Il Piano di Recupero è posto all'interno del centro storico di Barni, ed è dotato di tutti i sottoservizi necessari.	

SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 1 – Via C. Colombo (ex comparto 6 - PCC3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Colombo, all'ingresso del paese.

Progetto variante di P.G.T. :

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 1.230,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 495,00 mq
- Superficie fondiaria: 735,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**
La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.
Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilite in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, esterno al centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

ASSOGGETTABILITA' VAS

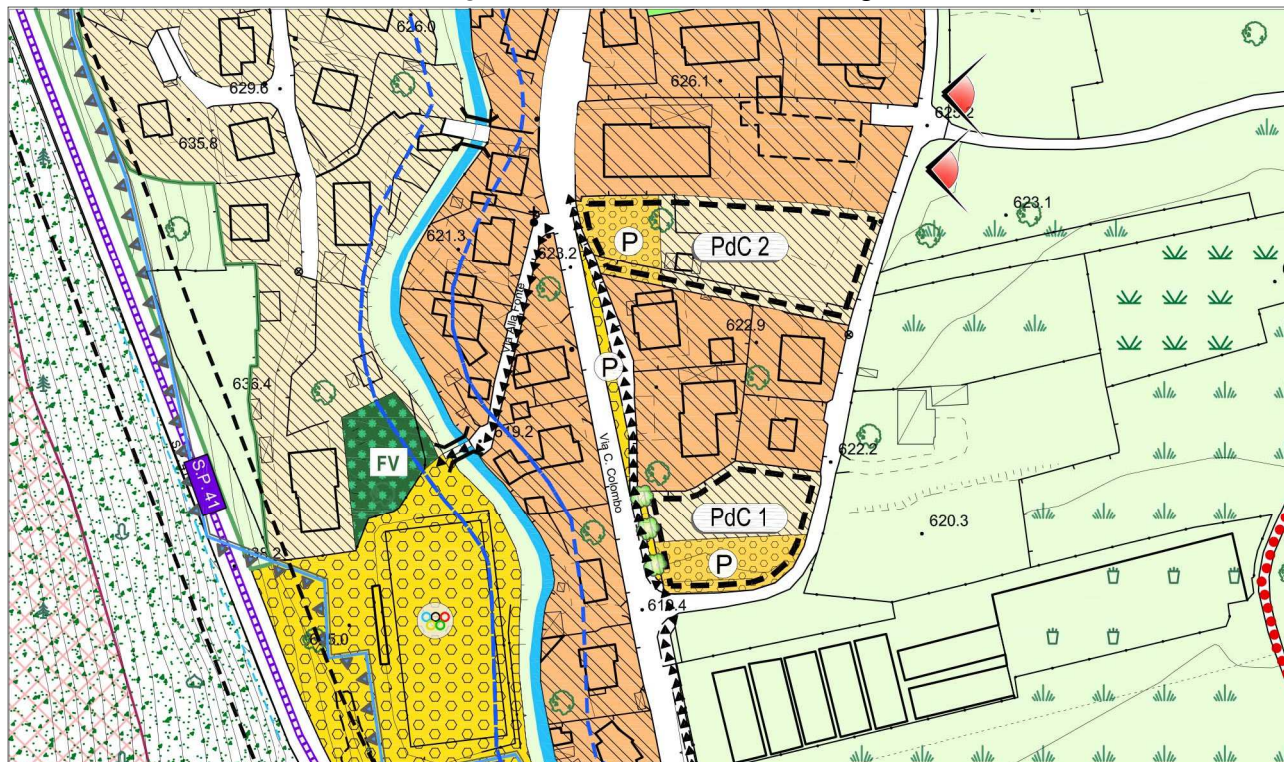
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 1 – Via C. Colombo (ex comparto 6 - PCC3)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 1 – Via C. Colombo (ex comparto 6 - PCC3)**

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 2 – Via C. Colombo (ex comparto 7 - PCC4)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Colombo, all'ingresso del paese.

Progetto variante di P.G.T. :

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 1.970,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 430,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.540,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale**

La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.

Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilite in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, parzialmente ricompreso nel centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 2 – Via C. Colombo (ex comparto 7 - PCC4)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 2 – Via C. Colombo (ex comparto 7 - PCC4)**

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina (ex comparto 8 - PCC5)****Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento con accesso da via Madonna Pellegrina ed ubicato a nord est del tessuto urbanizzato.

Progetto variante di P.G.T. :

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria: 2.460,00 mq.
- Indice fondiario: 1,00 mc/mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

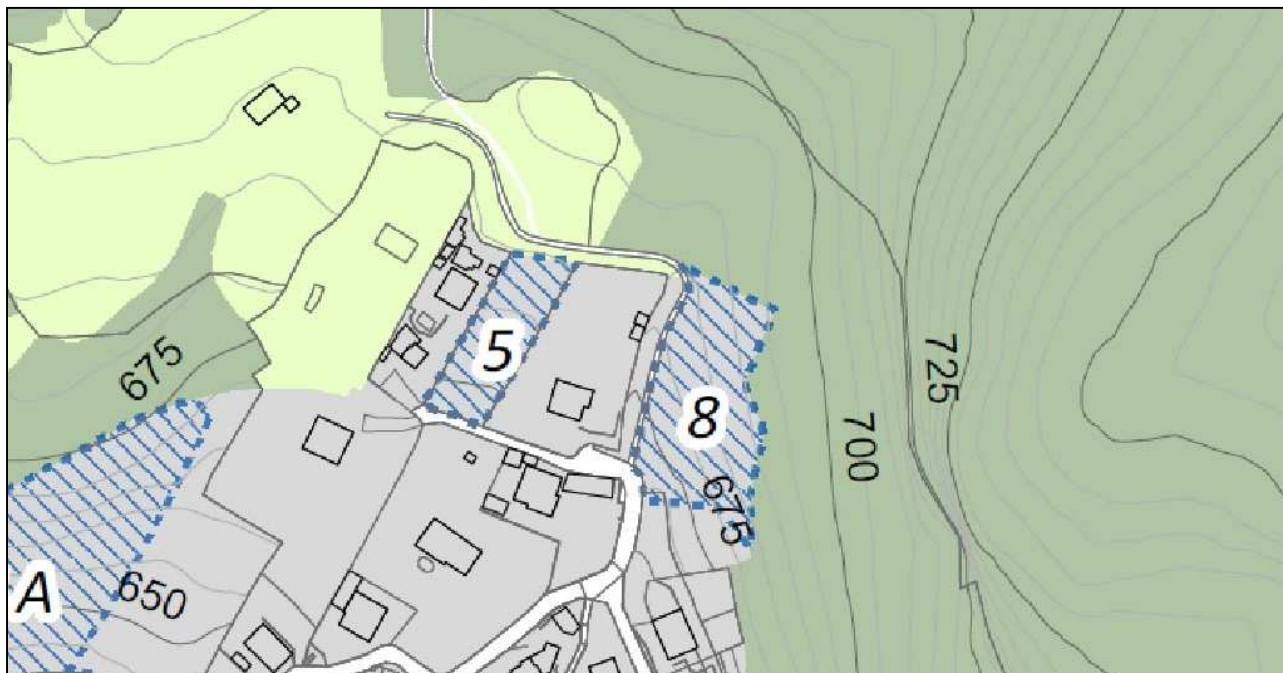
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), parzialmente interessato dal vincolo idrogeologico e in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica: classe IV° - Fattibilità con gravi limitazioni;
- Classe studio acustico: parte in classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e parte in classe I – aree particolarmente protette
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

ASSOGGETTABILITA' VAS

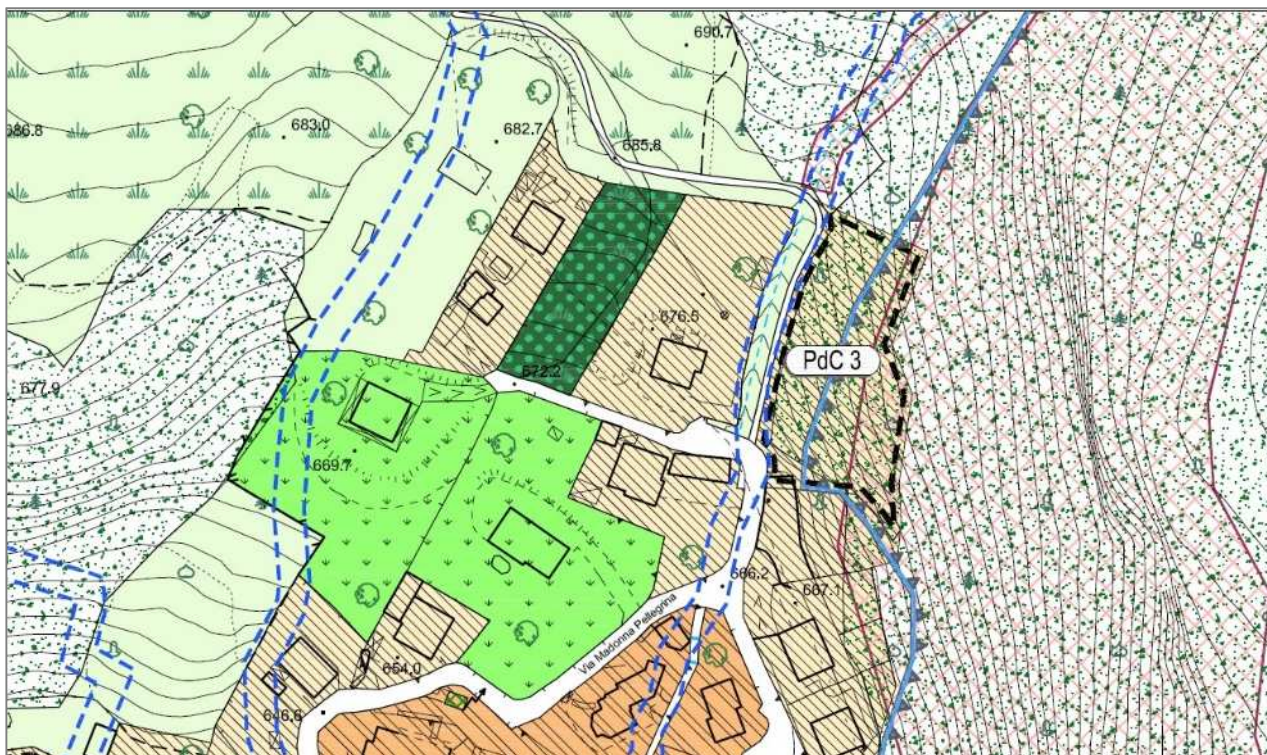
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina (ex comparto 8 - PCC5)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina (ex comparto 8 - PCC5)**

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

PIANO DELLE REGOLE

P.d.C. 4– Via A. Volta (ex comparto 4B - PCC1B)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Volta, ubicato in prossimità del centro storico.

Progetto variante di P.G.T. :

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie (B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 3.033,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 650,00 mq
- Superficie fondiaria: 2.383,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I1045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale**

La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.

Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilite in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

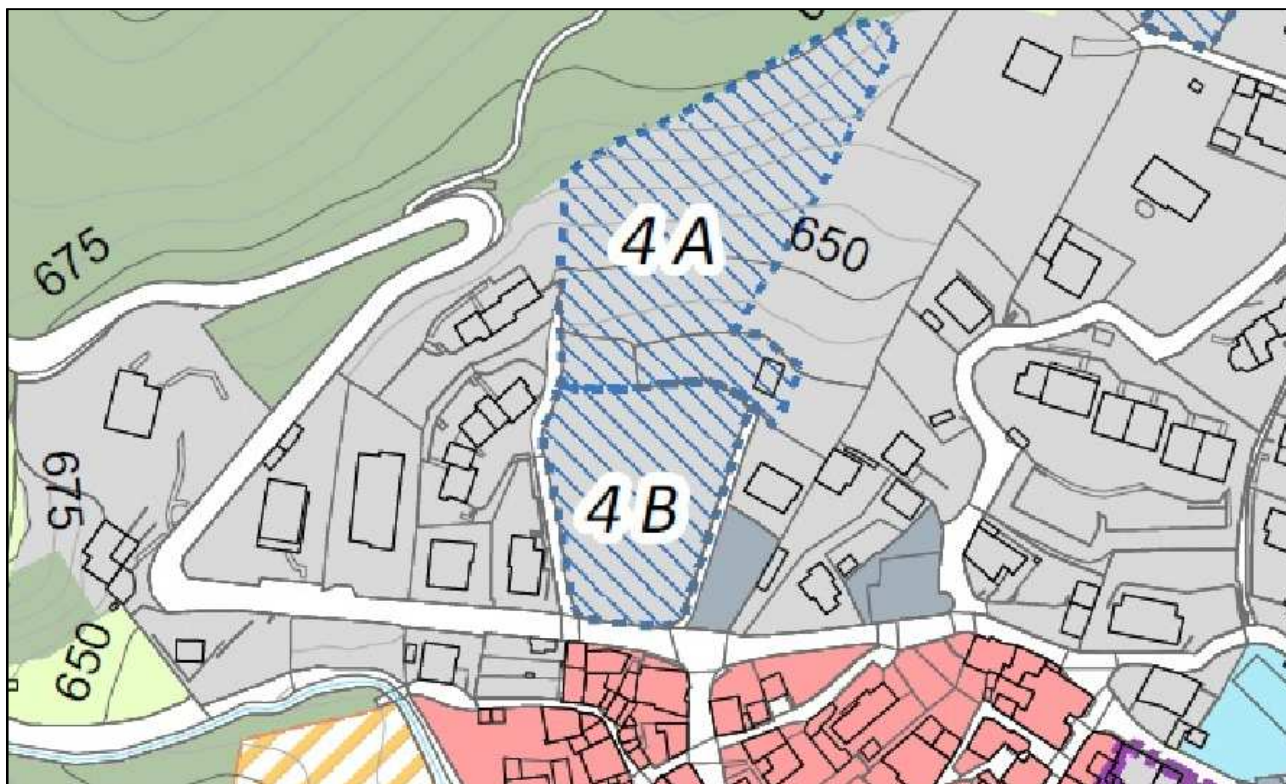
- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

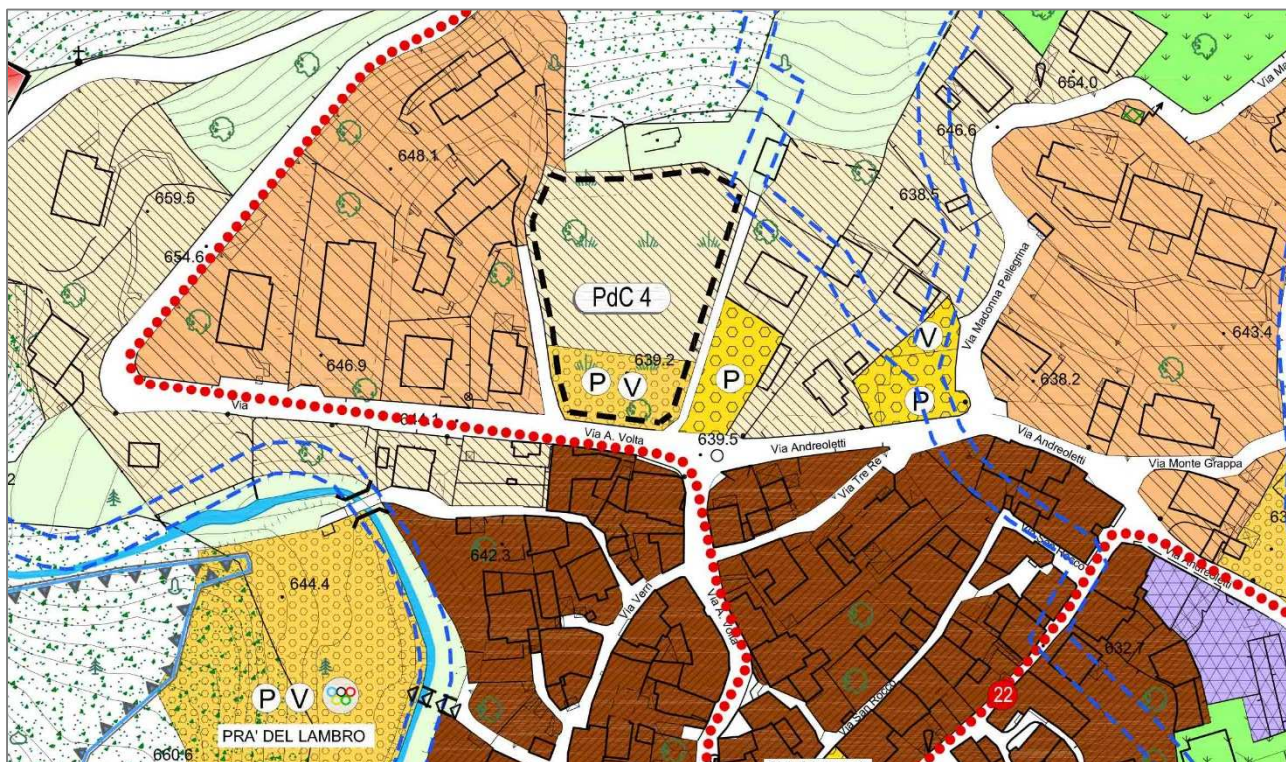
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 4 – Via A. Volta (ex comparto 4b - PCC1B)**

Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

PIANO DELLE REGOLE**P.d.C. 4 – Via A. Volta (ex comparto 4b - PCC1B)**

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**“COMPARTO EDIFICIO CON TIPOLOGIA A CASTELLO” Ex AC3 - VIA F. FILZI****Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito è ubicato a nord di via F. Filzi è composto da un edificio con tipologia “Castello” con finitura a vista in pietra, risalente ad epoca recente e relativo giardino di pertinenza, utilizzato sino a pochi anni or sono come struttura ricettiva ricreativa.

La vigente strumentazione urbanistica prevede di intervenire attraverso piano di recupero con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, conferendo al comparto un indice edificatorio, inferiore al volume oggi esistente e preservando la funzione preesistente.

Progetto di variante urbanistica

La variante urbanistica, in considerazione dello stato dei luoghi consolidato inserisce il compendio in un ambito territoriale sottoposto a disposto normativo speciale al fine di promuovere il recupero di un compendio oggi sottoutilizzato.

Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:

“Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera A, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia delle volumetrie esistenti.

E' ammessa la realizzazione nell'ambito del compendio di strutture accessorie alla funzione principale (turistico ricettiva e ricreativa) quali dehors, piscine, palestre etc..., le quali strutture non computano ai fini volumetrici.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuovi volumi aggiuntivi pari al 35% delle volumetrie esistenti che potranno essere realizzati anche con un corpo di fabbrica autonomo e non in ampliamento rispetto all'edificazione esistente.

- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, case albergo per anziani, case di riposo
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista esperto in materia, volto a meglio integrare le nuove volumetrie rispetto all'intero compendio.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

La modalità di intervento è il titolo edilizio semplice.

Nel caso di realizzazione di nuove volumetrie il parere espresso dalla commissione paesaggio per la realizzazione degli interventi è vincolante.



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Variante

NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE SPECIALE**“BUBBLE HOUSE” - Località Madonnina - Caval di Barni****Progetto di variante urbanistica**

La variante urbanistica, al fine di promuovere azioni per uno sviluppo turistico – ricettivo e la promozione del turismo locale, nel rispetto dell'esigenza di conservare un equilibrio per un utilizzo sostenibile degli ambiti boscati, che costituiscono una importante risorsa per il Comune, individua un'area da destinare all'attività ricettiva all'aria aperta da utilizzarsi per l'allocazione di “Bubble House”.

In detti ambiti sarà possibile inserire strutture leggere trasparenti appoggiate al suolo per dormire sotto le stelle. L'individuazione dell'area ha considerato una idonea accessibilità senza essere invasiva rispetto all'ambito boscato, raggiungibile utilizzando la sentieristica già esistente. Le strutture saranno poste in prossimità del monumento esistente e della radura prativa che lo circonda, consentendo di godere di una particolare vista sul lago di Como- ramo di Lecco e di ampliare l'offerta turistica proponendo anche soluzioni di alloggi all'aria aperta esclusivi e peculiari. Quanto descritto è meglio rappresentato dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

L'accesso alle suddette strutture avverrà dagli spazi a parcheggio già esistenti, attraverso la sentieristica.

Viene mantenuta la destinazione agricola delle aree interessate, e permane la funzione di Rete Ecologica Provinciale

Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:

Funzioni ammesse: posa di bagni chimici e “Bubble House”.

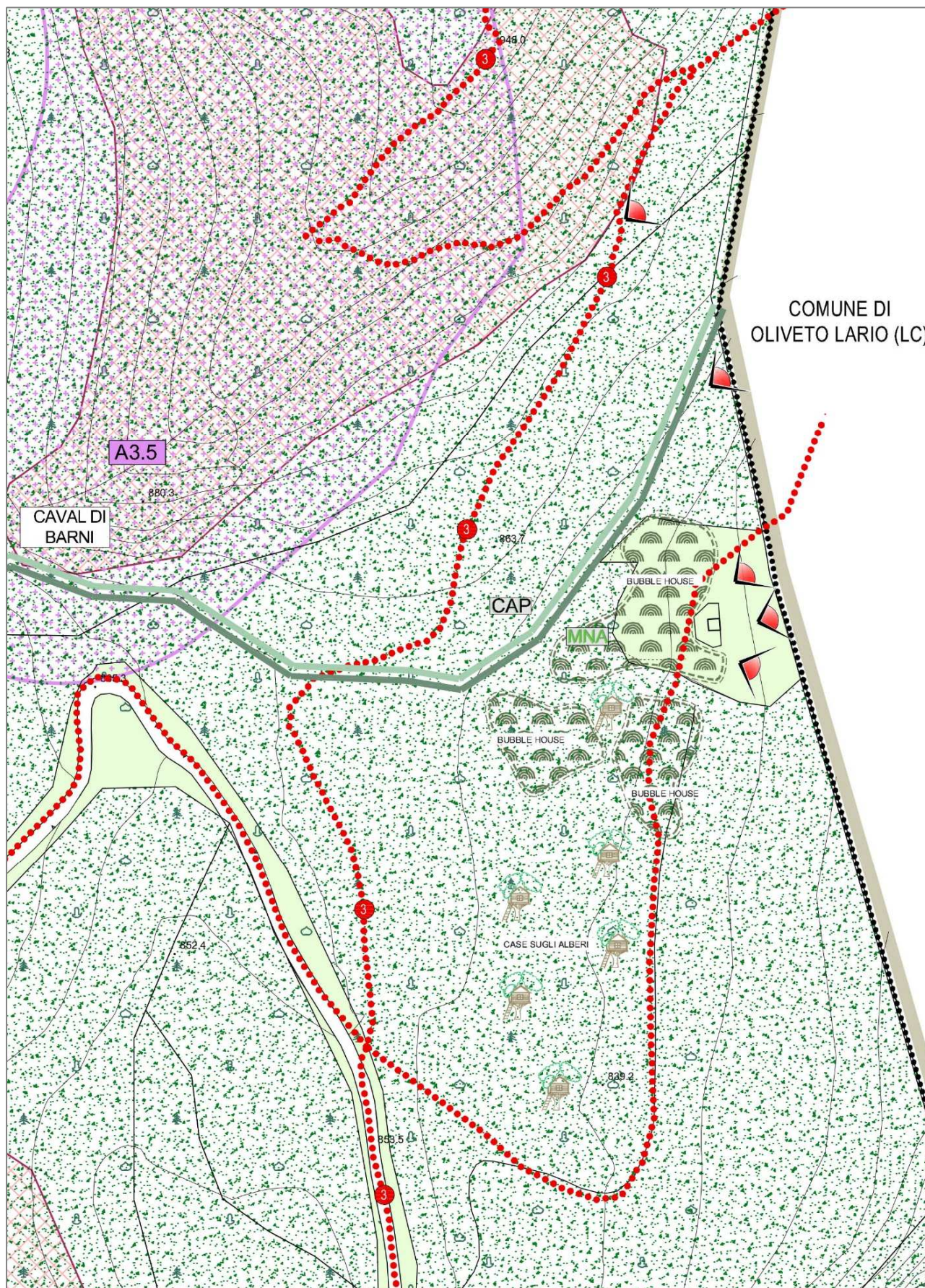
Funzioni non ammesse: nuova edificazione alberghiera

Conformità rispetto all'art. 17 del PPR

La previsione delle “Bubble House” ricade in ambito di elevata naturalità sottoposto ai disposti di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.P.R. .

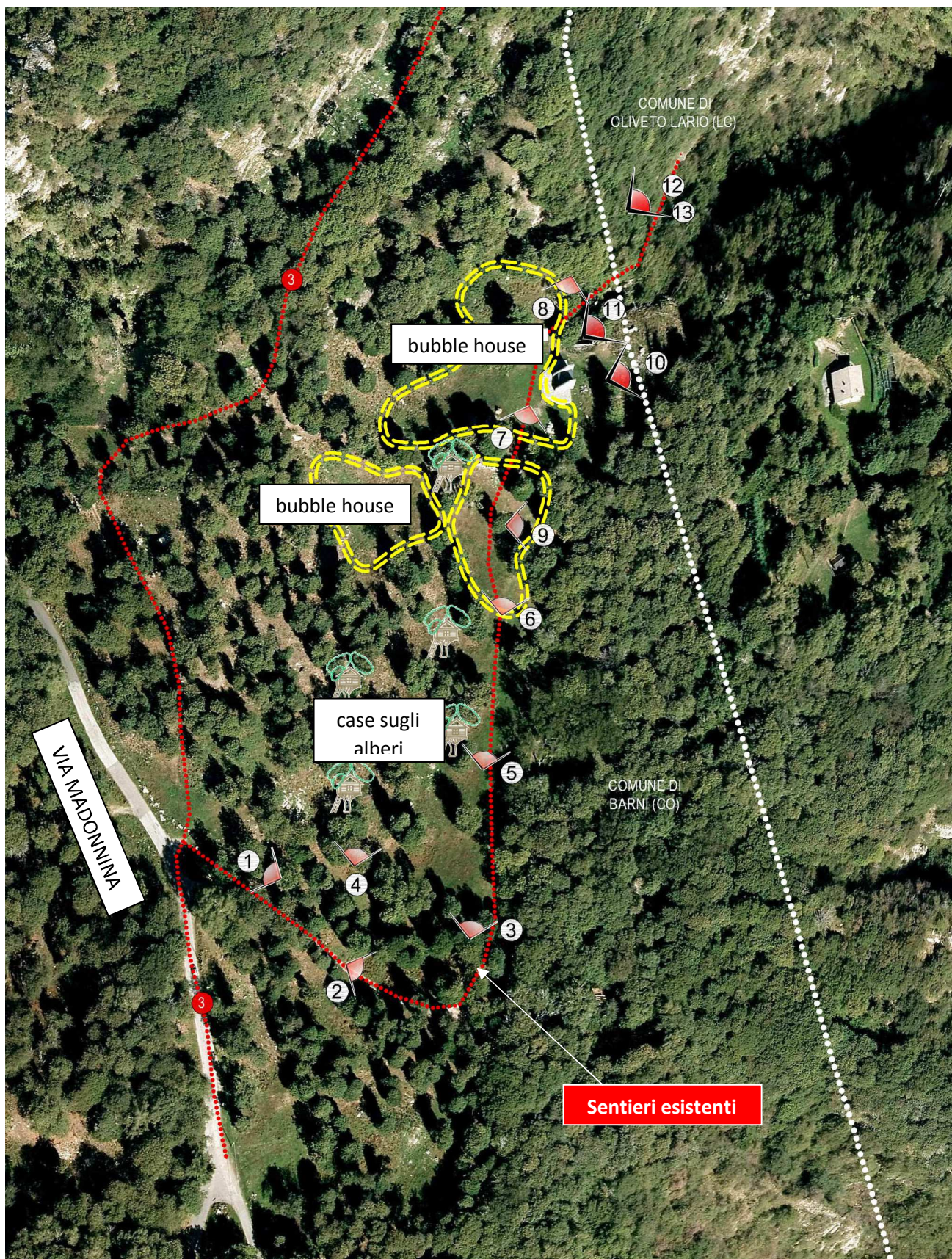
L'intervento è ammissibile in quanto non riveste le caratteristiche del suddetto articolo di seguito riportate:

“la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale



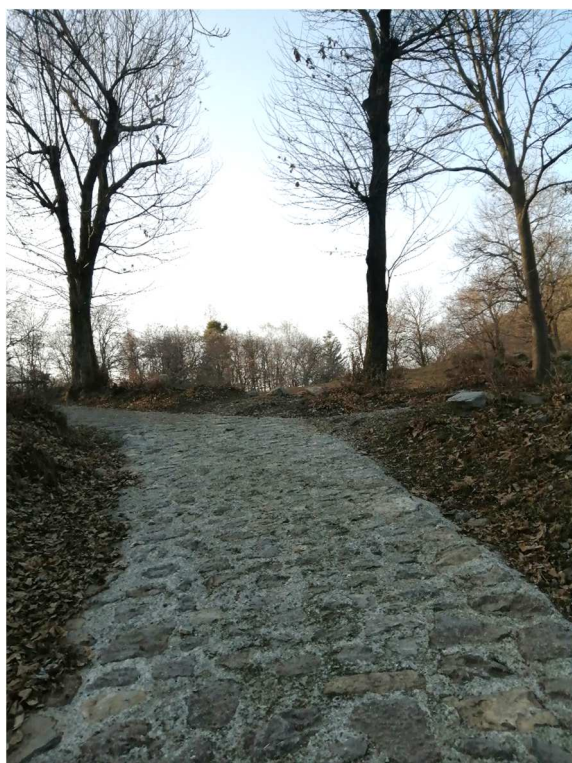
Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

Individuazione su foto aerea e documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi





1



2



3



4



5



6



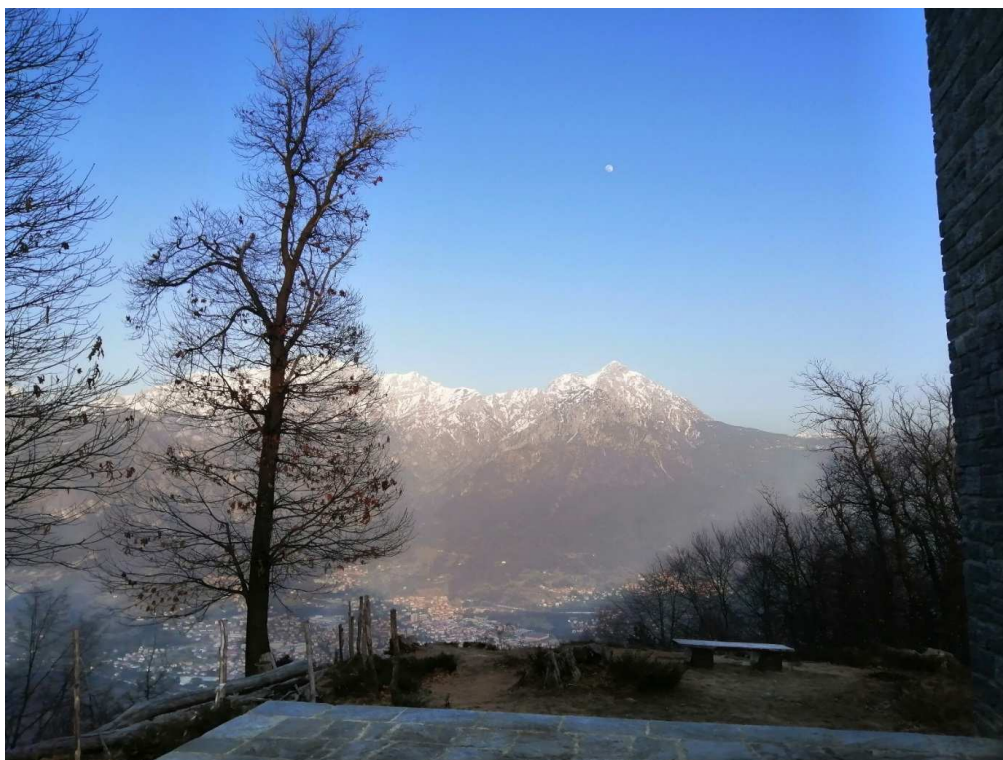
7



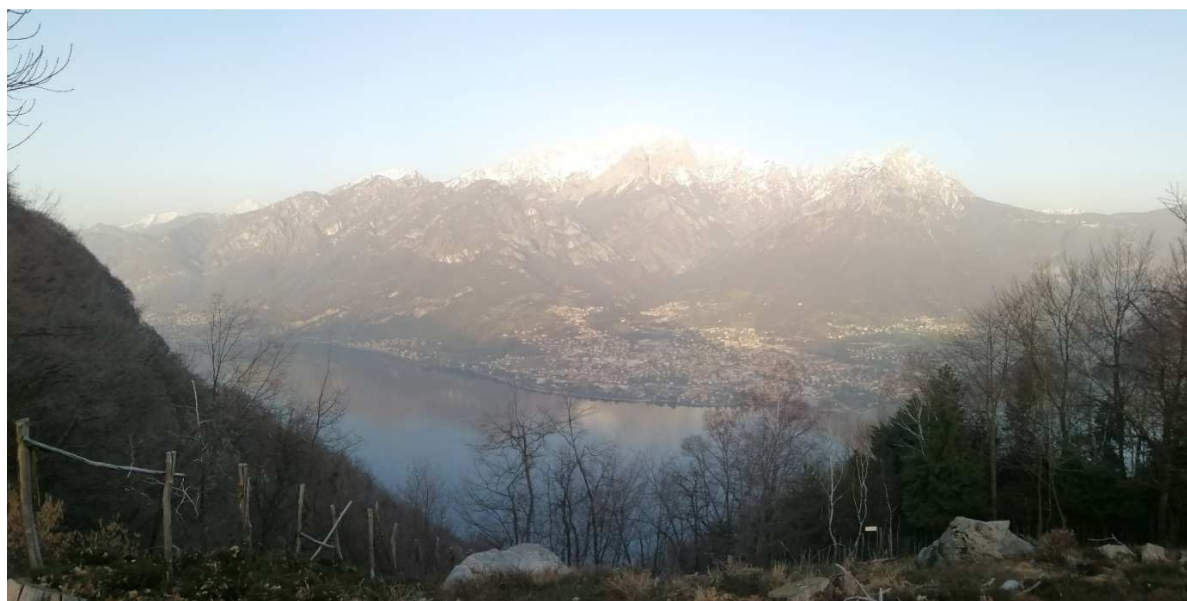
8



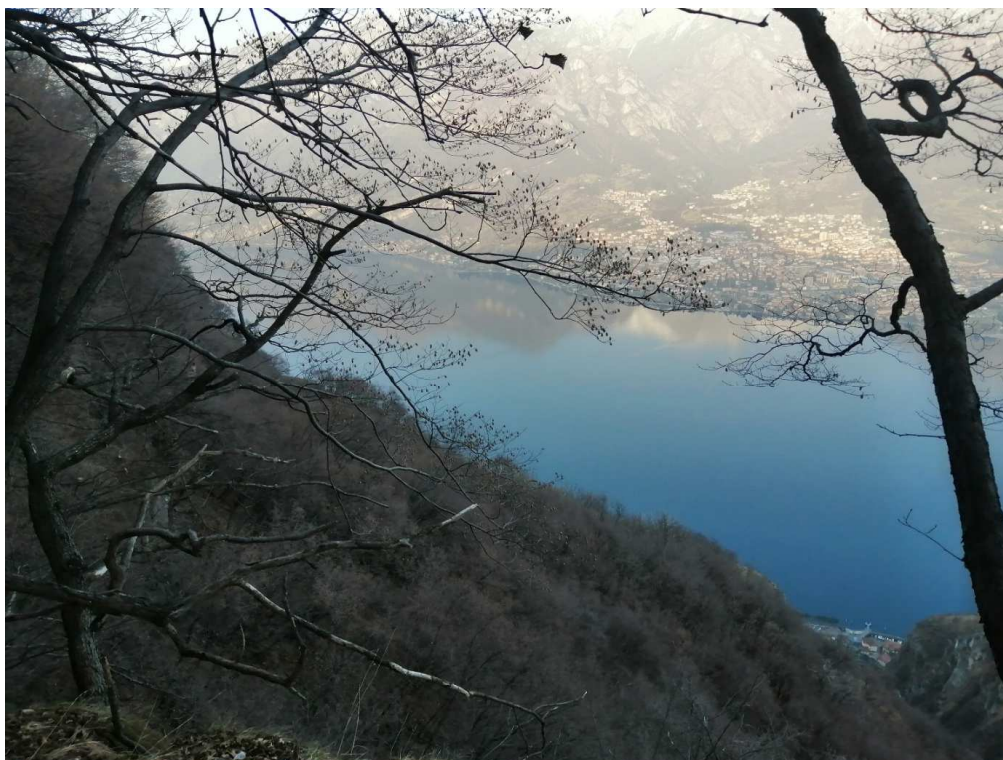
9



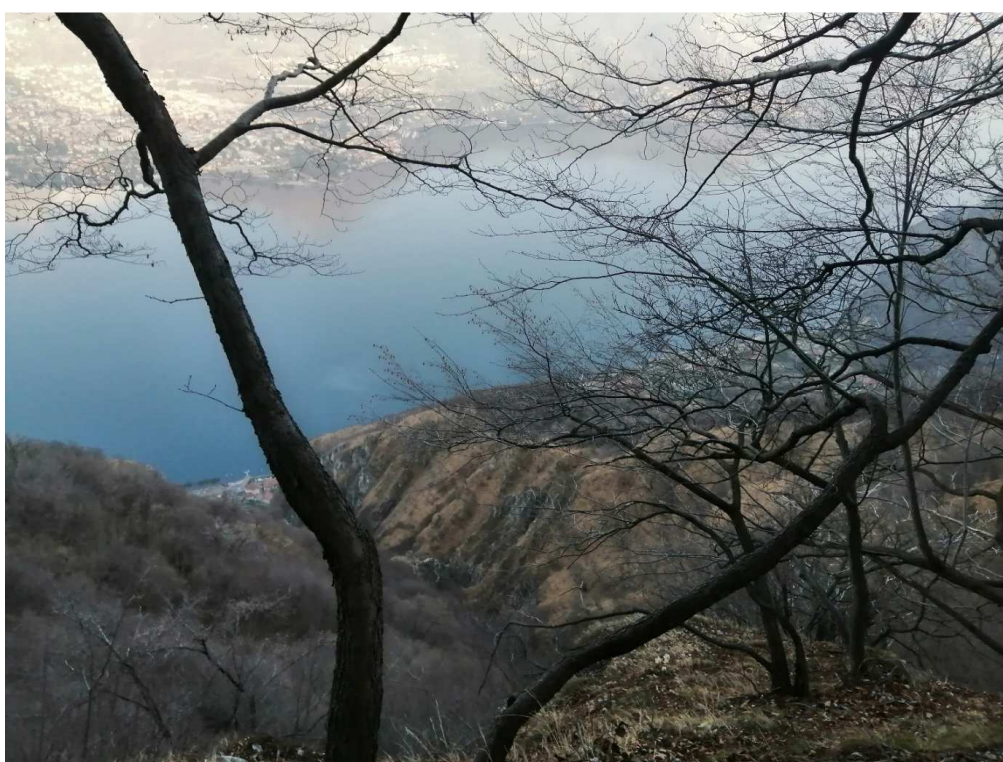
10



11



12



13