



COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE URBANISTICA

1^ VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

il Sindaco

resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.

resp. Istruttoria tecnico- amministrativa
pratiche paesaggistiche

dott. Arch. Marielena Sgroi

Dott. Angelo Barindelli

Arch. Massimo Valerio

Per. Ind. Edile Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito
espletamento procedura di VAS

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

Abc: testo modificato/introdotto a seguito espletamento procedura di VAS

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Bellagio, con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 14.09.2020, si è dotato di una nuova pianificazione urbanistica unificata approvata attraverso la procedura avente a oggetto: VARIANTE URBANISTICA VOLTA AD UNIFORMARE LE PREVISIONI DEI PIANI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI BELLAGIO (CO) E CIVENNA (CO), A SEGUITO DELLA FORMAZIONE DEL NUOVO COMUNE DI BELLAGIO (CO), CON RELATIVA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA; pubblicato sul BURL n° 16 del 10.03.2021.

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°13 del 31.01.202 ha dato avvio al procedimento avente oggetto "LA REDAZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AL PIANO DELLE REGOLE ED INDIVIDUAZIONE DI AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI, PRECISAZIONE DEL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E RELATIVA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)"

A seguito del suddetto Avvio del Procedimento sono pervenute agli atti del Comune alcuni suggerimenti preliminari che si possono riassumere nelle tematiche di seguito indicate:

- Esigenze di strutture ricettive esistenti di adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto dell'attività ricettiva
- Revisione delle previsioni urbanistiche per una migliore e coerente distribuzione delle volumetrie rispetto allo stato dei luoghi
- Eliminazione di previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione
- Proposta di accordi pubblico- privato per la realizzazione di opere pubbliche

Le proposte avanzate prevedono l'applicazione del criterio del bilancio ecologico così come reso possibile dalla L.R. 31/2014 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. nell'applicazione del regime transitorio.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°46 del 29.03.2023 ha conseguentemente integrato l'avvio del procedimento della variante con la sopra indicata deliberazione avente oggetto: "Integrazione avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 13 del 31.01.2022".

L'Amministrazione Comunale con le suddette deliberazioni ha provveduto ad individuare quale:

- Autorità Procedente VAS: il Responsabile del Settore Tecnico: arch. Massimo Valerio
- Autorità Competente VAS: il P.I. Edile Massimo Maroni

3 - MODIFICHE MINORI AGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nell'ambito della variante urbanistica, come previsto nell'avvio del procedimento, si provvede ad apportare delle modifiche minori agli elaborati del piano delle regole consistenti nella precisazione del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e nella miglior definizione dell'elaborato grafico del piano delle regole per rettifica delle confinanze.

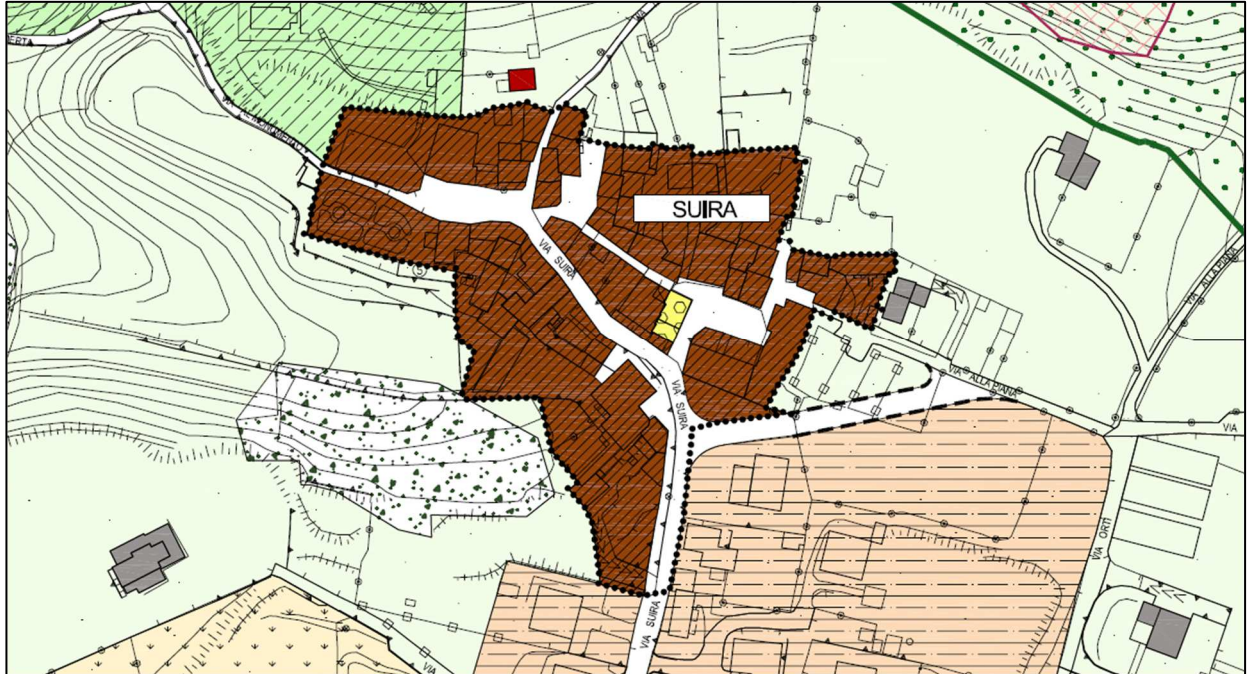
3.1 – MODIFICHE AL FINE DI RENDERE COERENTI GLI ELABORATI DI PIANO ALLO STATO DEI LUOGHI

La variazione degli atti vigenti ha comportato delle precisazioni alla documentazione tecnica costituente il piano delle regole per rendere maggiormente coerente gli elaborati allo stato dei luoghi e/o a prendere atto del prevalere di destinazioni d'uso esistenti rispetto alle funzioni ammesse.

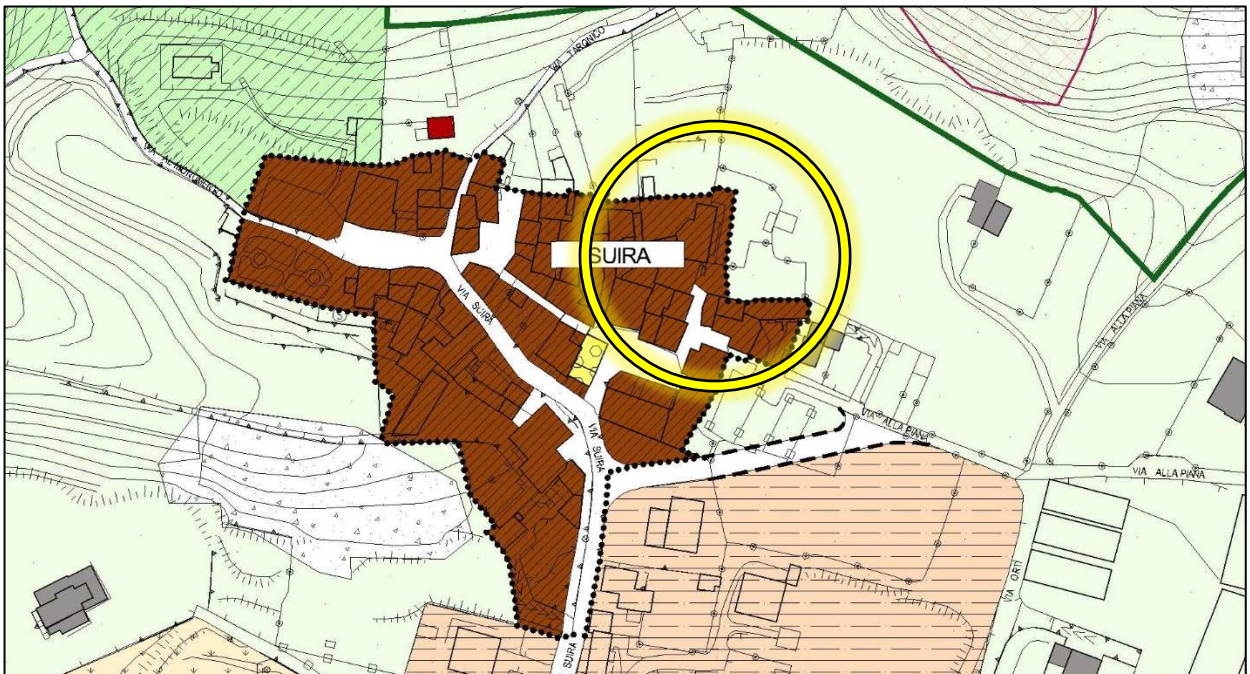
Si elencano di seguito gli ambiti oggetto di modifica.

a) Località Suira

Si provvede ad inserire negli ambiti di centro storico l'area di pertinenza dell'edificazione esistente al fine di poter garantire il recupero dell'immobile.



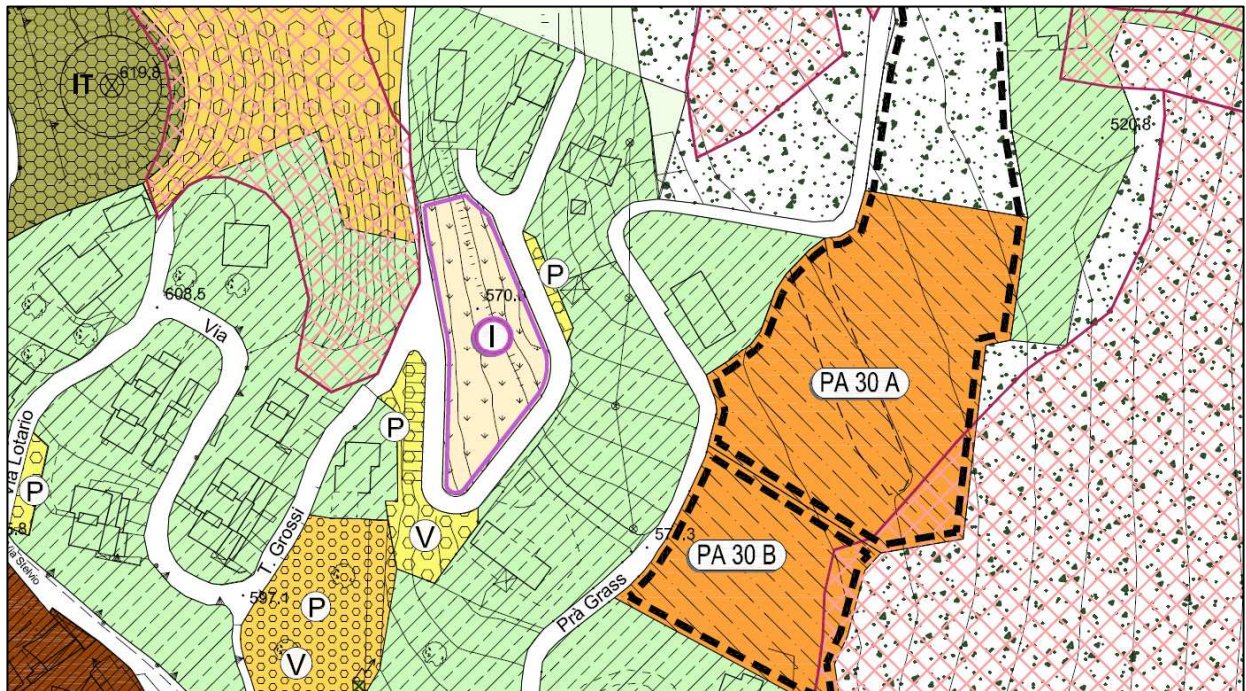
Stralcio elaborato PGT Vigente



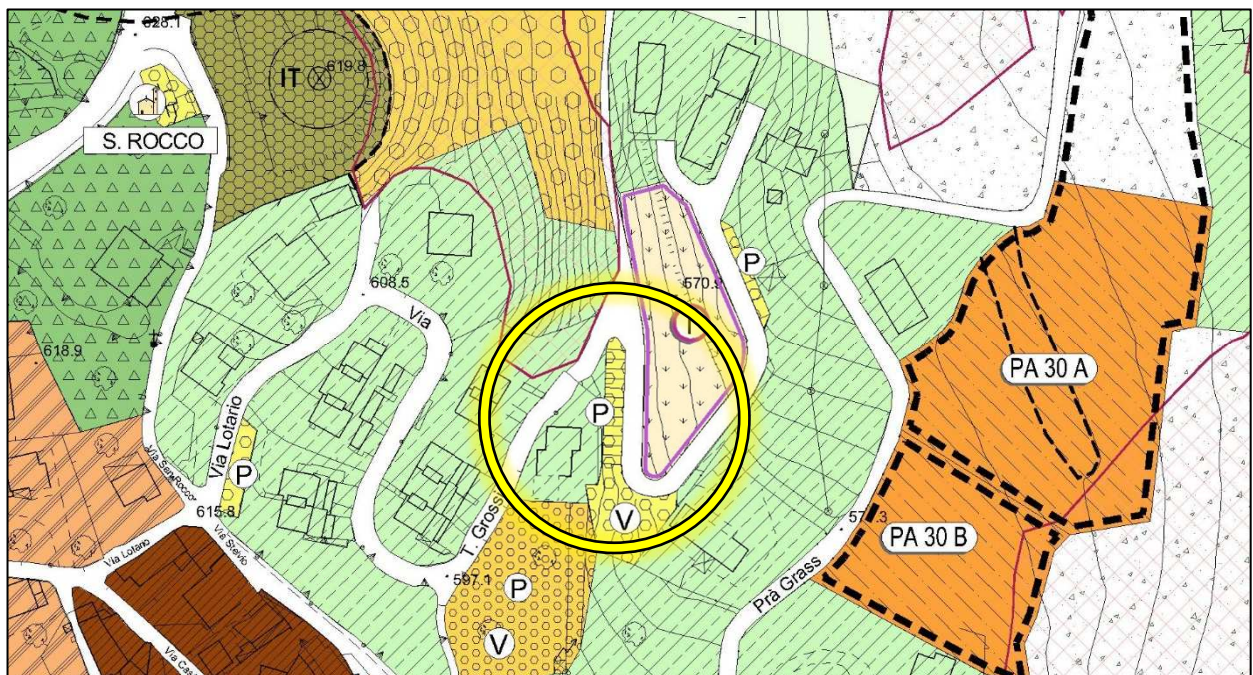
Stralcio elaborato PGT Variante

b) Civenna

Si provvede ad inserire una piccola parte di area residuale classificata in ambito “AP- area ed attrezzature di interesse collettiva e generale esistenti” in ambito “VV- Ville con contesti di valore ambientale”, quale adeguamento allo stato dei luoghi.



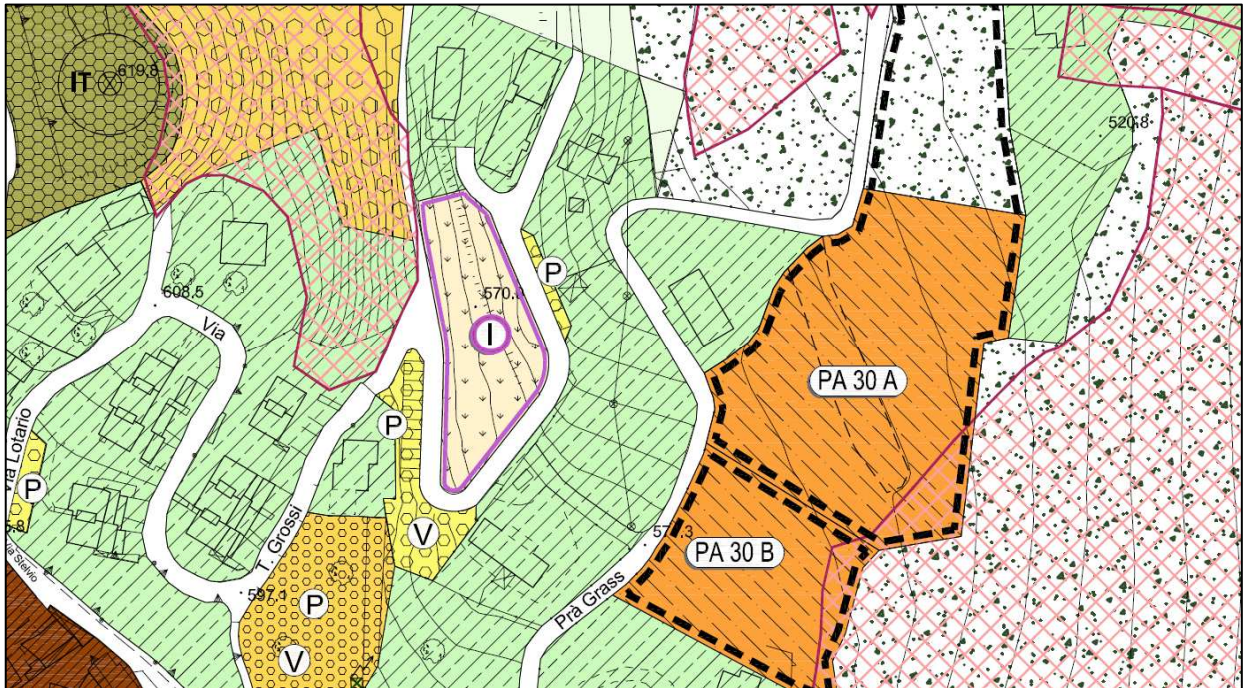
Stralcio elaborato PGT Vigente



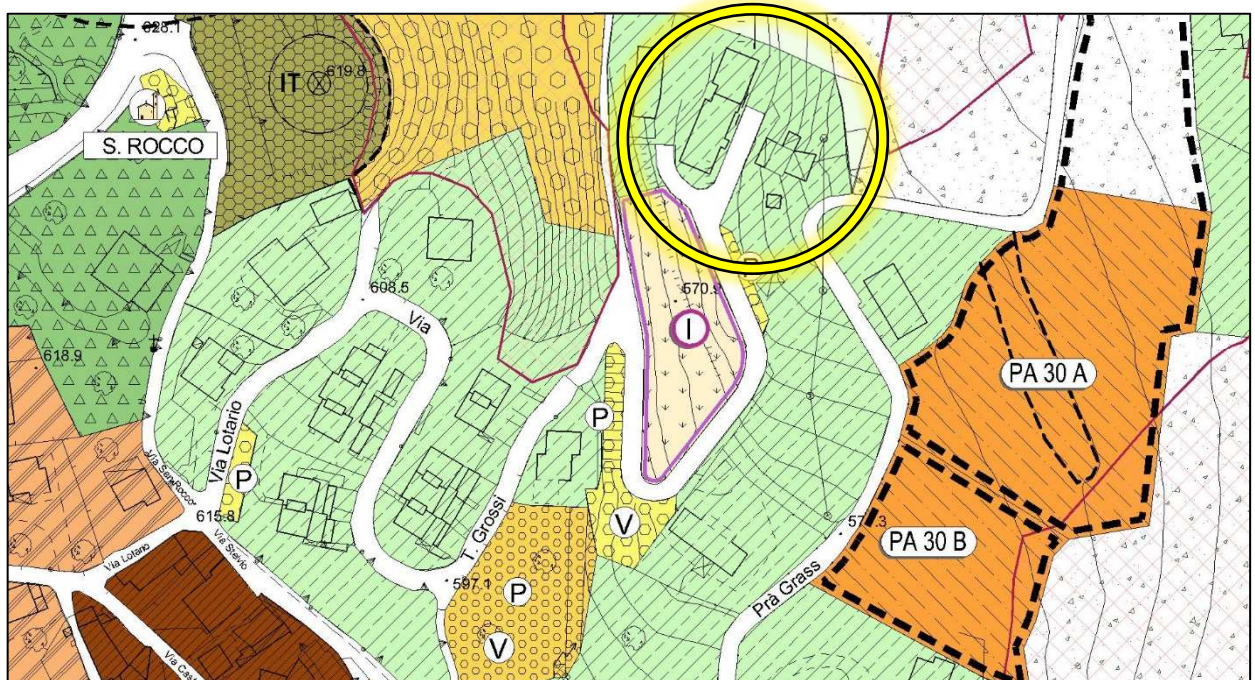
Stralcio elaborato PGT Variante

c) Civenna

Si provvede ad effettuare la rettifica tra la viabilità esistente e l'area di proprietà privata.



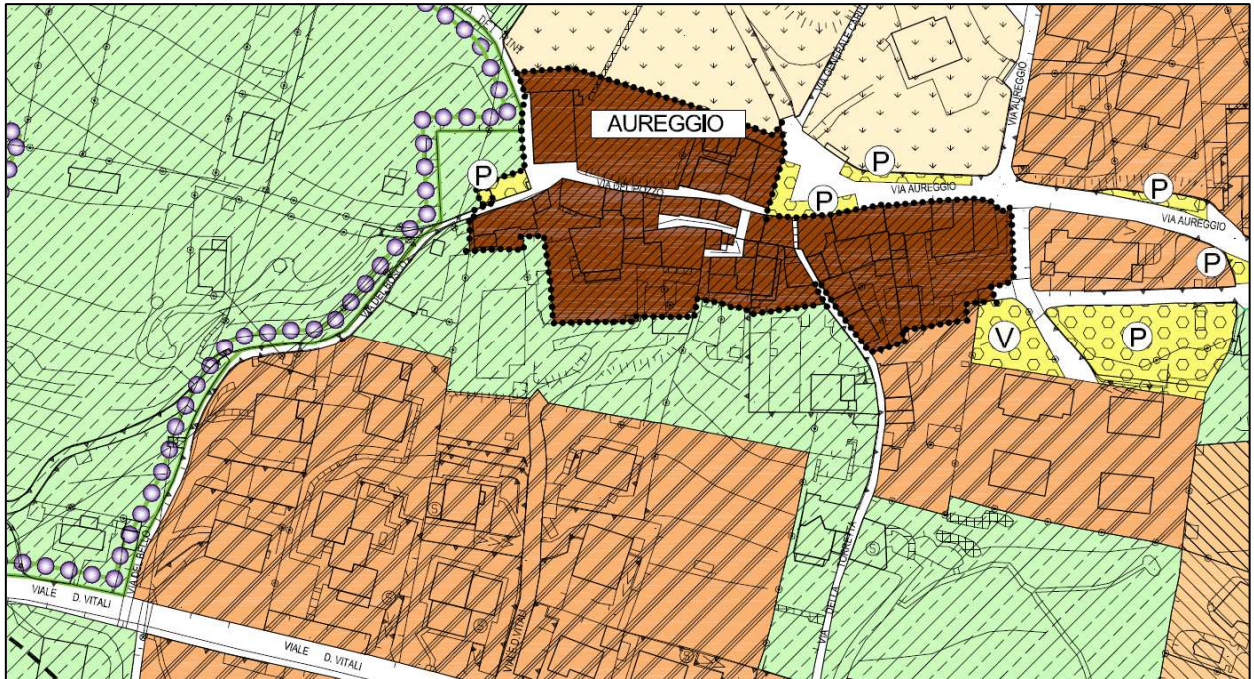
Stralcio elaborato PGT Vigente



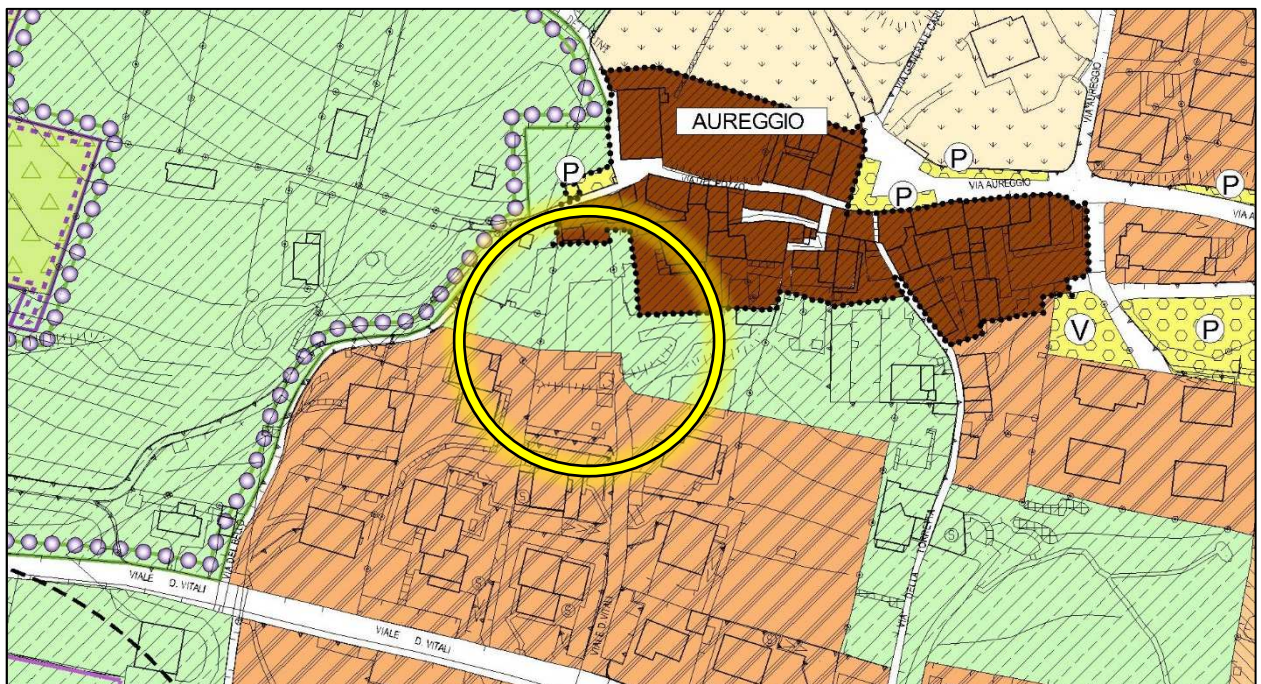
Stralcio elaborato PGT Variante

d) Località Aureggio

Si provvede ad effettuare una lieve rettifica dell'azzoneamento attraverso la classificazione di una piccola area pertinenziale in ambito "R1- Residenziale Intensivo", in allineamento con il lotto adiacente, quale adeguamento alla definizione catastale della proprietà dell'area.



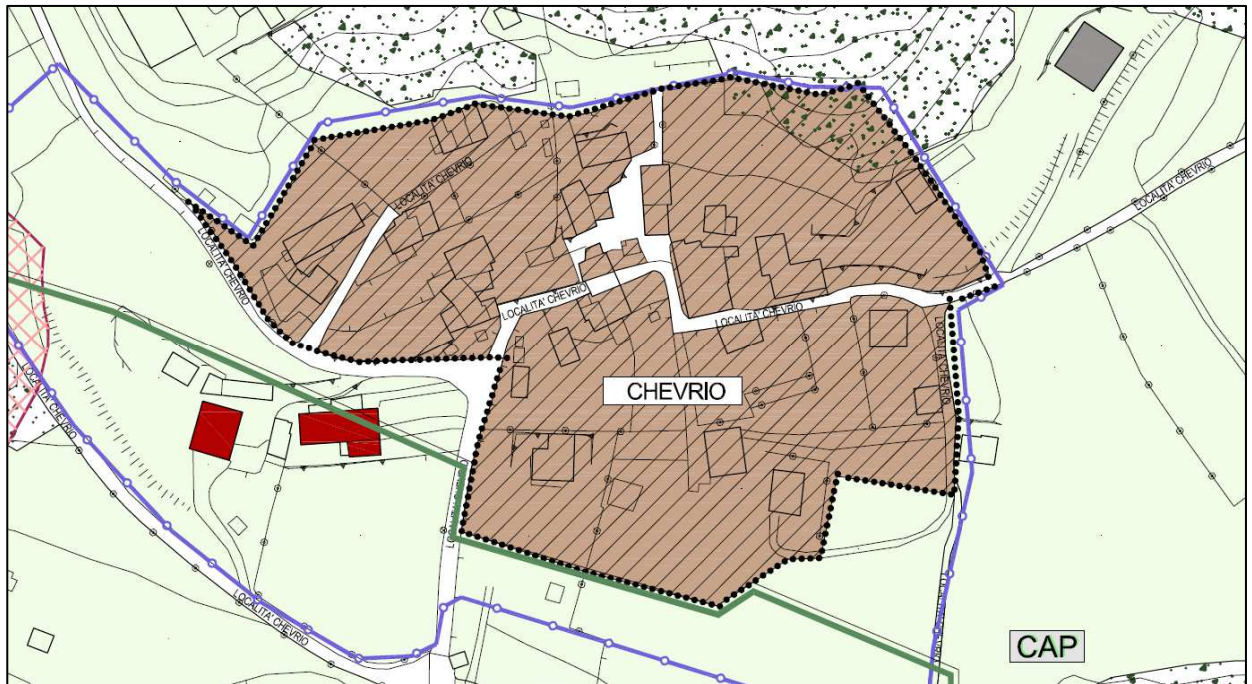
Stralcio elaborato PGT Vigente



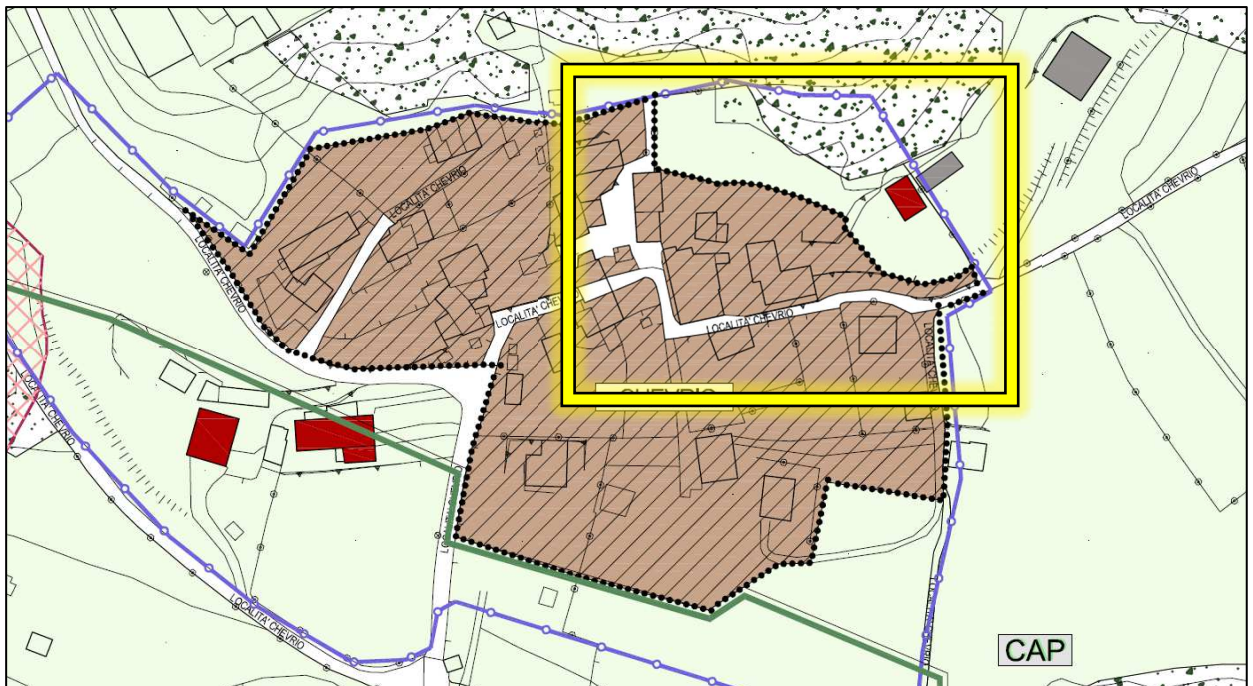
Stralcio elaborato PGT Variante

e) Località Chevrio

Si provvede a stralciare due edifici dal nucleo montano di Chevrio, in coerenza con lo stato dei luoghi, ed alla loro identificazione tra i nuclei montani isolati, in quanto trattasi di edifici isolati non appartenenti all'impianto del vecchio nucleo.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

3.2 – MODIFICHE PER PRECISAZIONI DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL P.G.T.

Si indicano di seguito le modifiche apportate agli elaborati di piano per una miglior precisazione e definizione delle modalità di intervento di contesti appartenenti agli ambiti territoriali omogenei, nonché la esatta rappresentazione dello stato dei luoghi e delle proprietà al fine di poter dare attuazione alle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Le modifiche introdotte rivestono un carattere minore rispetto all'impianto dello strumento urbanistico e a ai disposti normativi che lo regolamentano, tuttavia la volontà è quello di rendere chiare ed evidenti anche le piccole trasformazioni che intervengono sul territorio, nonché le eventuali cessioni e/o opere che devono essere eseguite al Comune, al fine di rendere sostenibili sotto il profilo dell'interesse pubblico i cambiamenti puntuali degli elaborati di piano.

Quanto sopra in considerazione del fatto che l'ambiente ed il territorio del Comune di Bellagio sono molto sensibili sotto il profilo paesaggistico, quest'ultimo ne qualifica l'unicità e il regime vincolistico richiede comunque che ogni modifica del costruito e dell'edificato sia sottoposto al vaglio della Soprintendenza dei beni Architettonici e del Paesaggio.

DISPOSTI NORMATIVI PUNTUALI

Località Vergonese

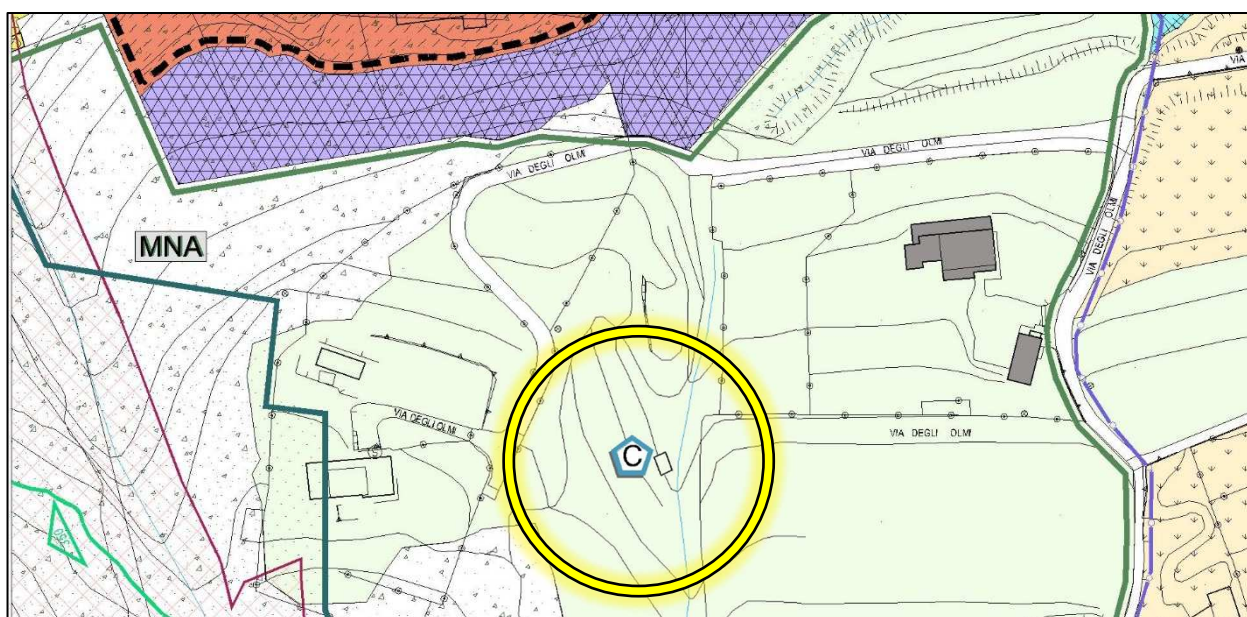
Si inserisce in cartografia un manufatto rustico esistente ubicato nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore e si introduce il disposto normativo di seguito riportato, il quale prevede così come consentito dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la demolizione e ricostruzione del manufatto esternamente all'area sottoposta a vincolo, previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza.

Norma speciale lettera C-

L'edificio rappresentato negli elaborati di piano in quanto esistente in loco e presente nelle mappe catastali, ubicato in prossimità del reticolo idrico minore, può essere oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione all'esterno della zona sottoposta a vincolo, così come previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., previa acquisizione del parere della Soprintendenza.



Stralcio elaborato PGT Vigente



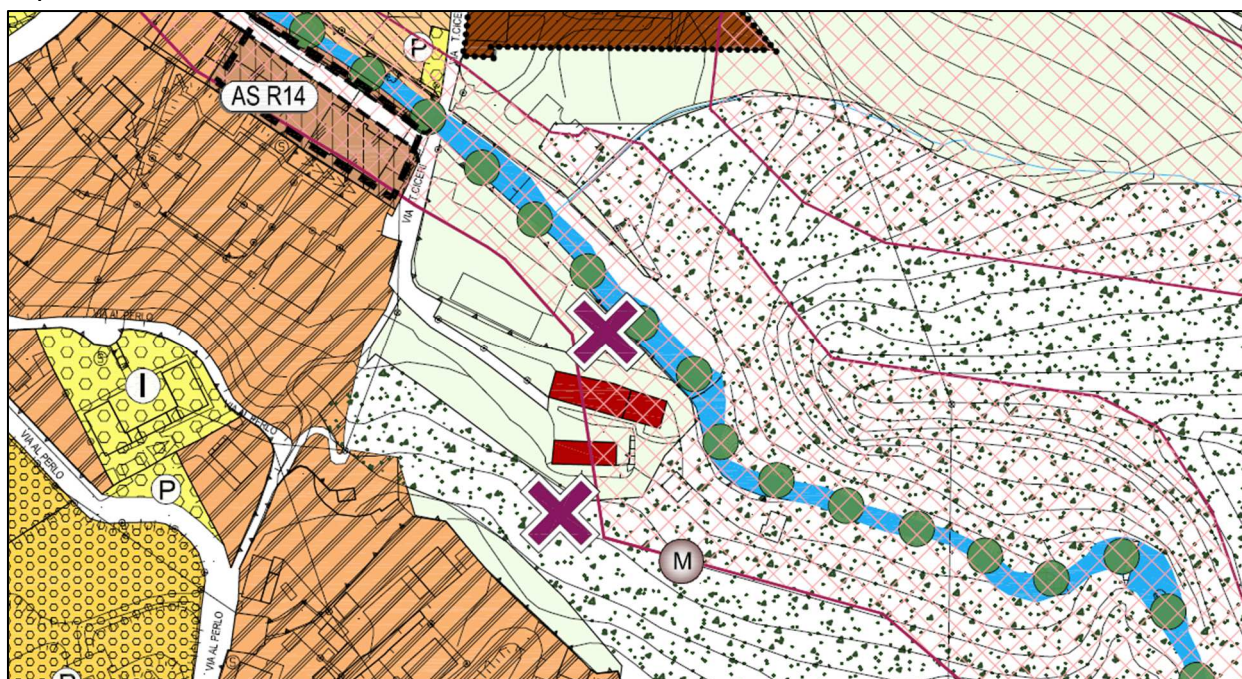
Stralcio elaborato PGT Variante

Località Vergonese

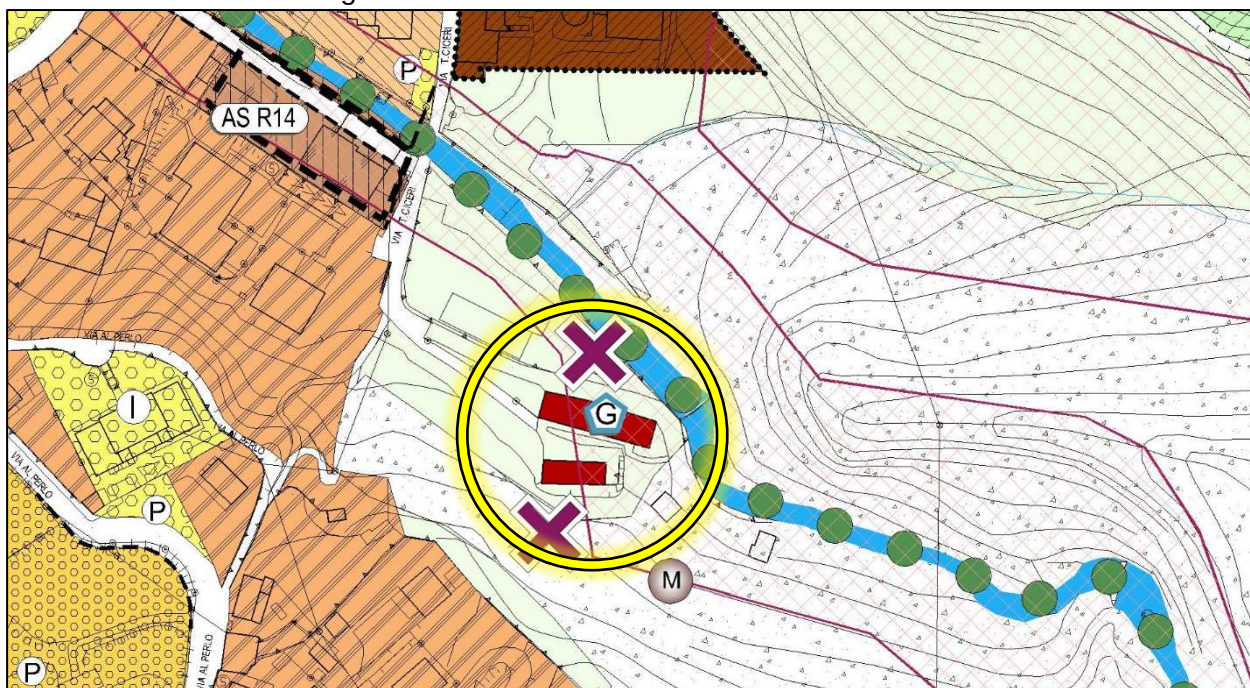
Si inserisce, in uniformità al punto precedente, in relazione ad un edificio già esistente con le medesime caratteristiche l'opportunità definita dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. di poter demolire e ricostruire l'edificazione esistente, al di fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua, previo acquisizione del parere della Soprintendenza. In considerazione della consistenza dell'edificazione esistente l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

Norma speciale lettera G

*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **G** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 001 Categoria A ante 1949 è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione, previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza e con la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato.*



Stralcio elaborato PGT Vigente



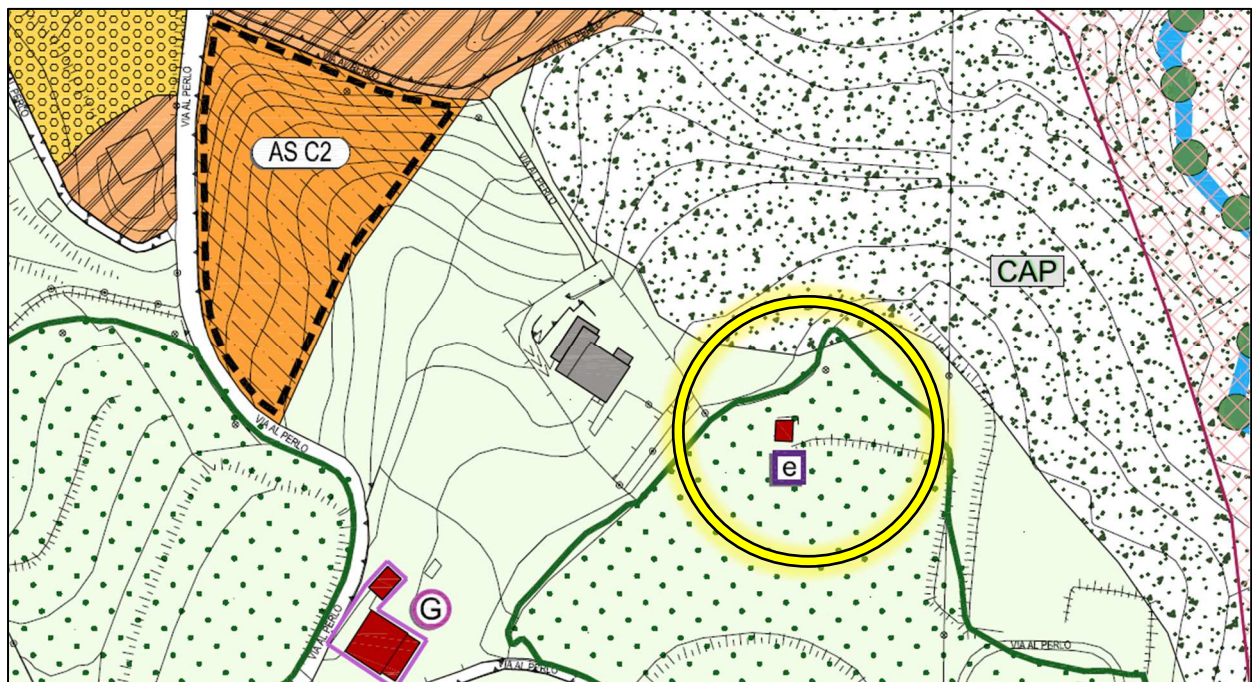
Stralcio elaborato PGT Variante

Precisazione del disposto normativo

Viene precisato il disposto normativo relativo all'edificio identificato negli elaborati di piano con la lettera e.

Norma lettera e

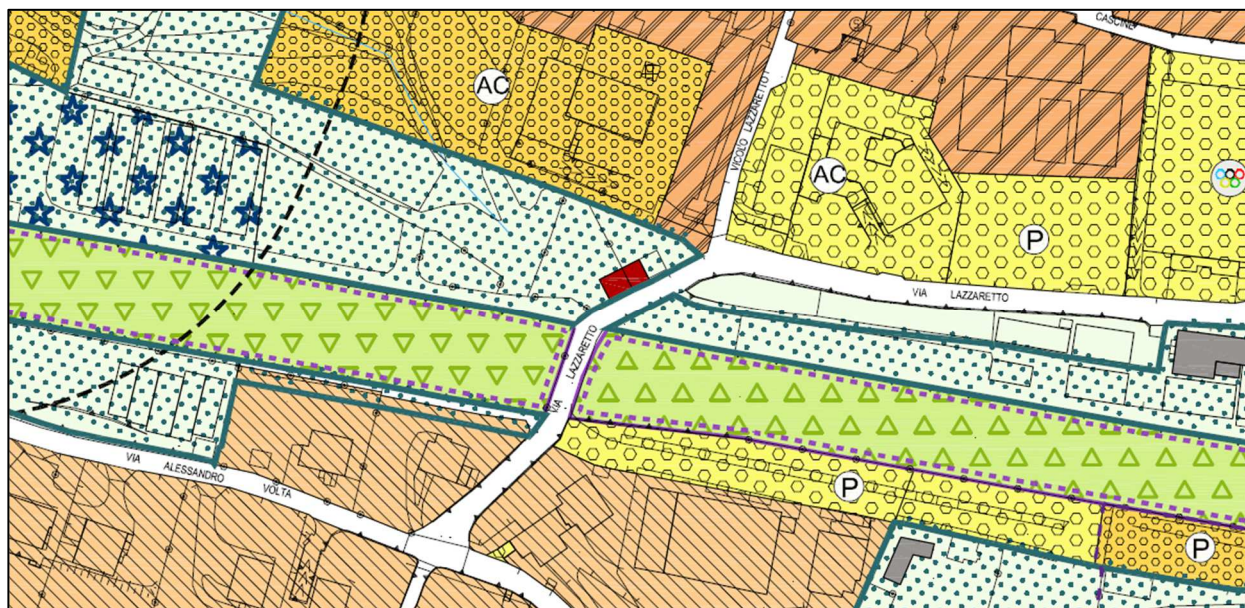
*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **e** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 039 Categoria A ante 1949 può realizzare, in deroga a quanto previsto dalla norma tecnica di attuazione del piano delle regole, una s.l.p. pari a 510,00 mc.*



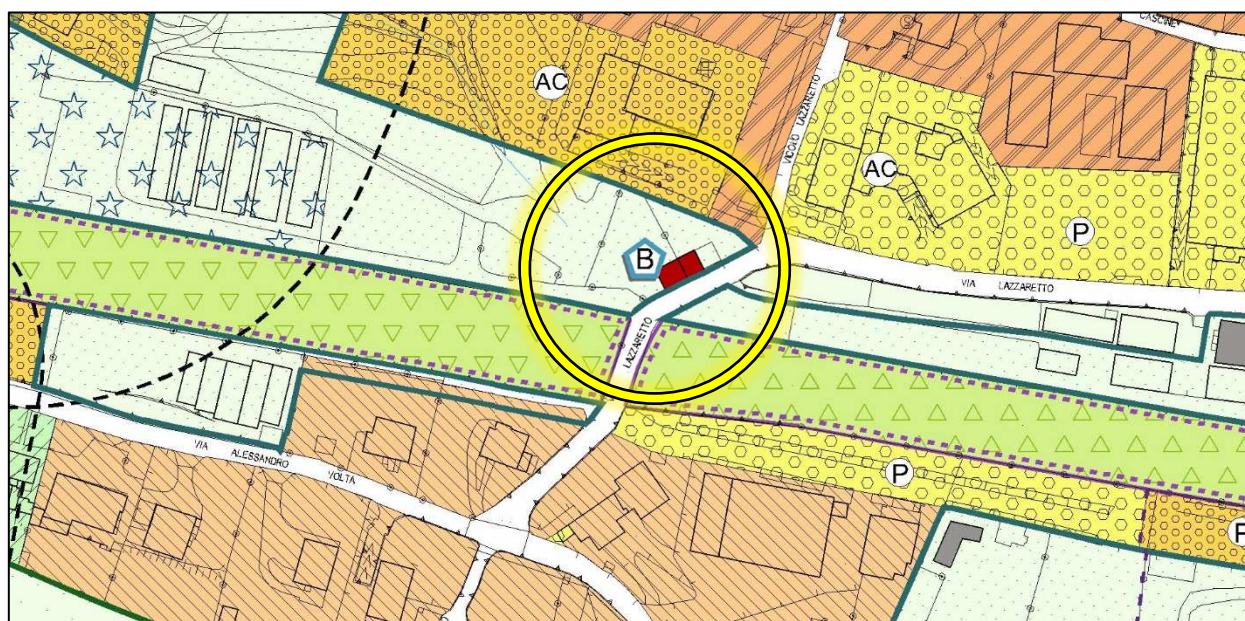
Stralcio elaborato PGT Vigente

Si introduce il disposto normativo puntuale per il recupero di un edificio esistente
Norma speciale lettera B (codice 348- A -post 1949- Lazzaretto)

L'edificio contraddistinto catastalmente al mappale n° 6511 foglio n° 3 - via Lazzaretto ed identificato negli elaborati di piano con la lettera B può ampliarsi di una superficie pari a 35,00 mq. di s.l.p. in pianta per piano e la superficie complessiva, comprensiva dell'ampliamento può essere realizzata su due piani. La sagoma del fabbricato potrà essere adeguata allineandosi con la copertura dell'edificio adiacente in relazione ad andamento delle falde ed altezze, previa convenzione con il confinante. Le opere di adeguamento dell'edificio esistente prevedono il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale.



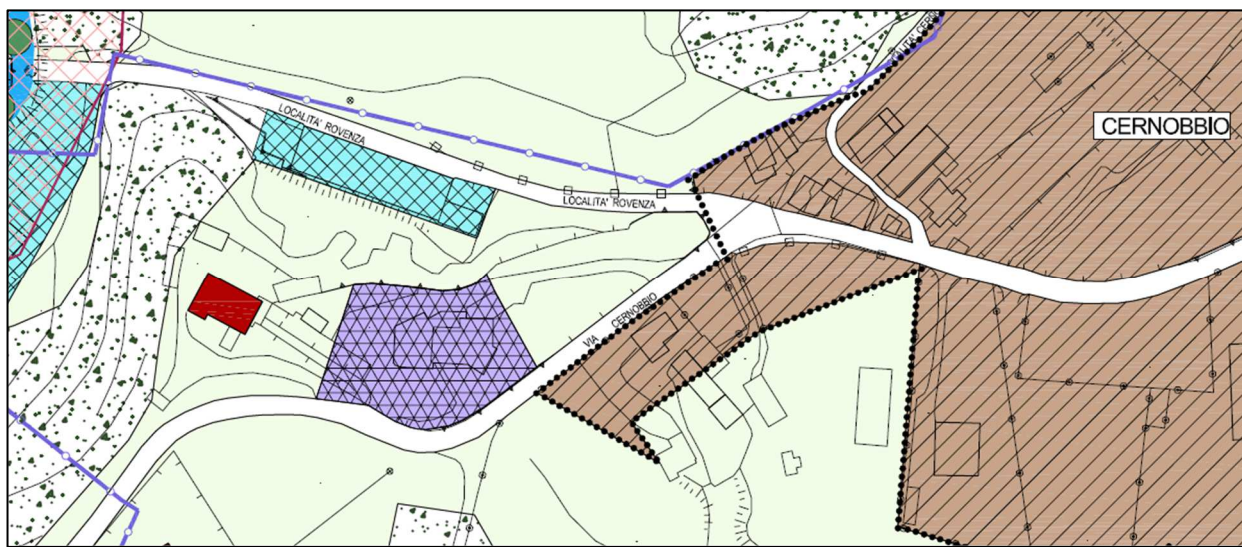
Stralcio elaborato PGT Vigente



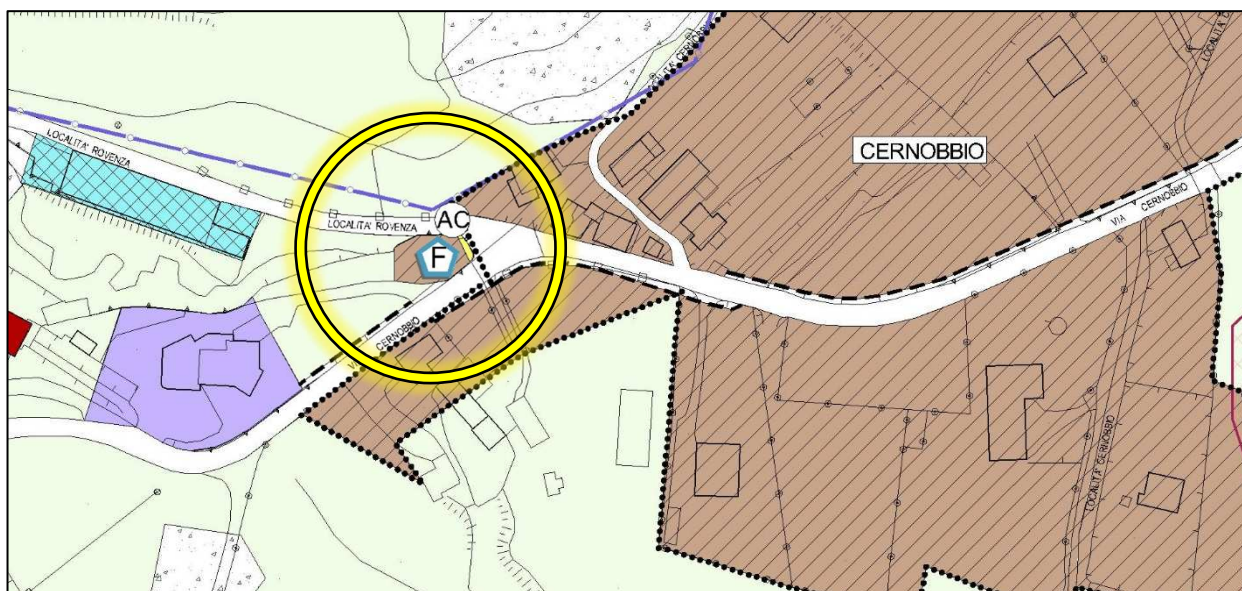
Stralcio elaborato PGT Variante

Si introduce il disposto normativo puntuale per agevolare il recupero di un edificio esistente
Norma lettera F

E' ammessa la realizzazione di un manufatto seminterrato da destinare a parcheggio coperto al servizio dell'abitazione posta nel centro storico di Cernobbio sui mappali contraddistinti catastalmente ai nn. 9011 e 9012 foglio 6. l'accesso carraio al manufatto accessorio dovrà avvenire dalla via per Rovenza e nella porzione sovrastante potrà sporgere per la porzione fori terra di non oltre 0,60 m. oltre il muro esistente. La proprietà avrà l'obbligo di cedere al comune di Bellagio, a titolo gratuito la sede stradale necessaria per l'allargamento stradale e la messa a dimora di due cassonetti, nonchè l'area ove è ubicata la fontana.



Stralcio elaborato PGT Vigente

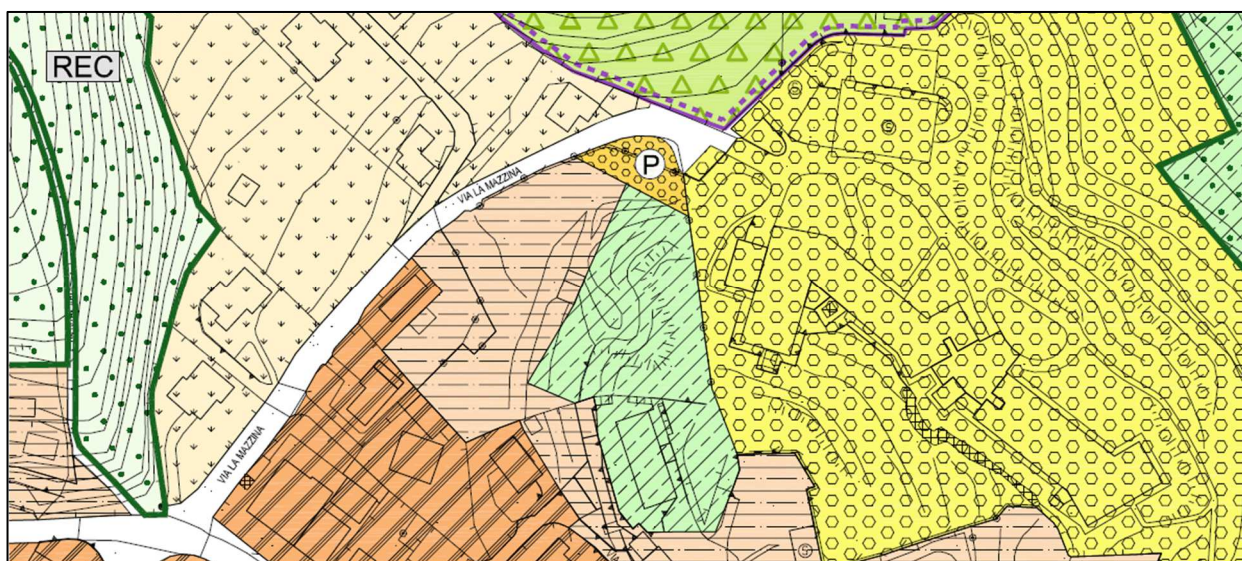


Stralcio elaborato PGT Variante

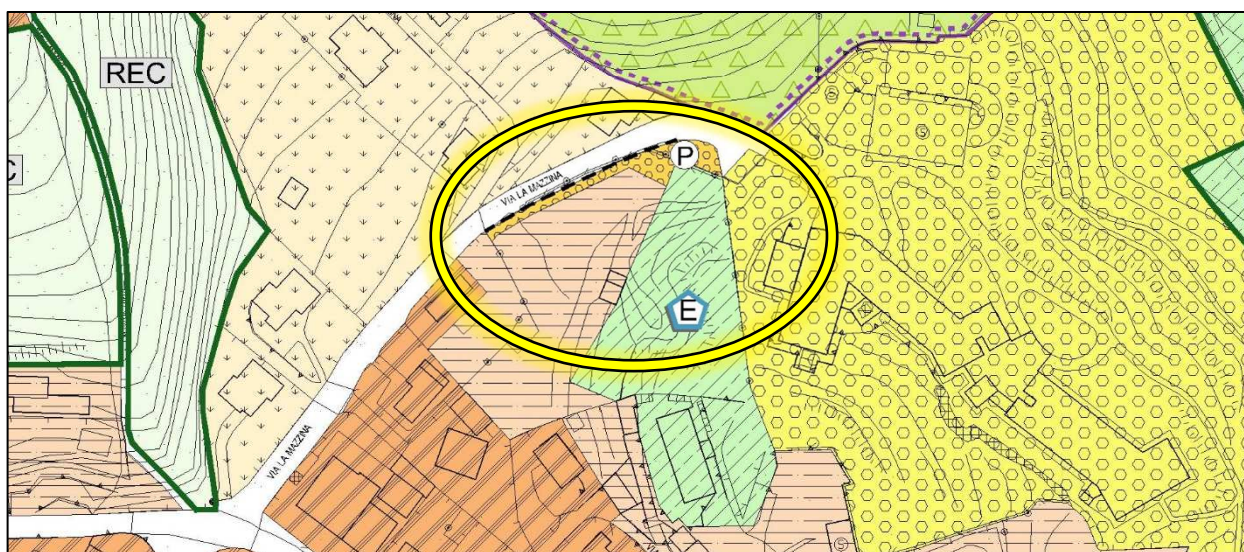
Si introduce il disposto normativo puntuale per una miglior distribuzione di volumetrie già conferite alle aree dal vigente P.G.T.

Norma speciale lettera E

L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera E comprende delle aree adiacenti alla strada comunale via La Mazzina, quest'ultima serve alcuni fabbricati residenziali e la R.S.A.. La volumetria ammessa dal vigente P.G.T. sul terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8538 può essere realizzata in tutto e/o in parte sul terreno contraddistinto al mappale n° 8539, con la condizione che la nuova edificazione venga collocata ad una quota inferiore a quella del piazzale del parcheggio esistente ubicate sulla sommità del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8539. La proprietà a titolo compensativo dovrà ampliare e cedere al comune il tratto terminale di via La Mazzina in corrispondenza dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 8538 e 8539, al fine di adeguare l'ampiezza del calibro stradale oltre alla realizzazione di un marciapiede. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato.



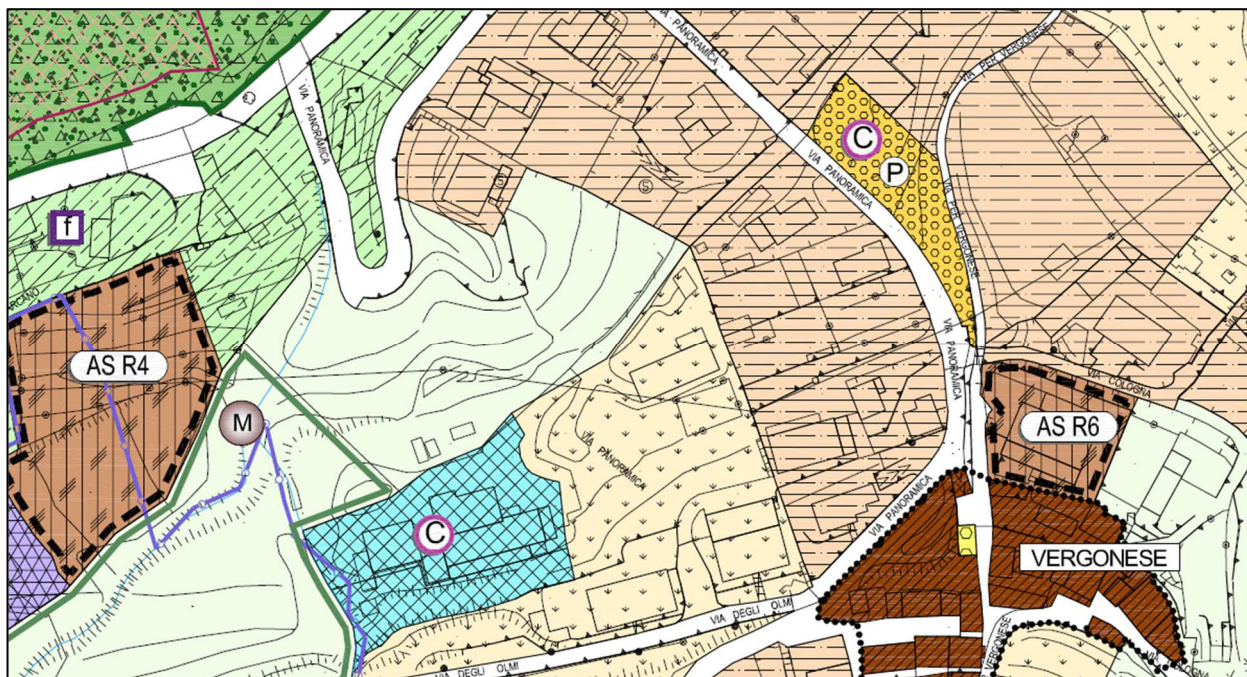
Stralcio elaborato PGT Vigente



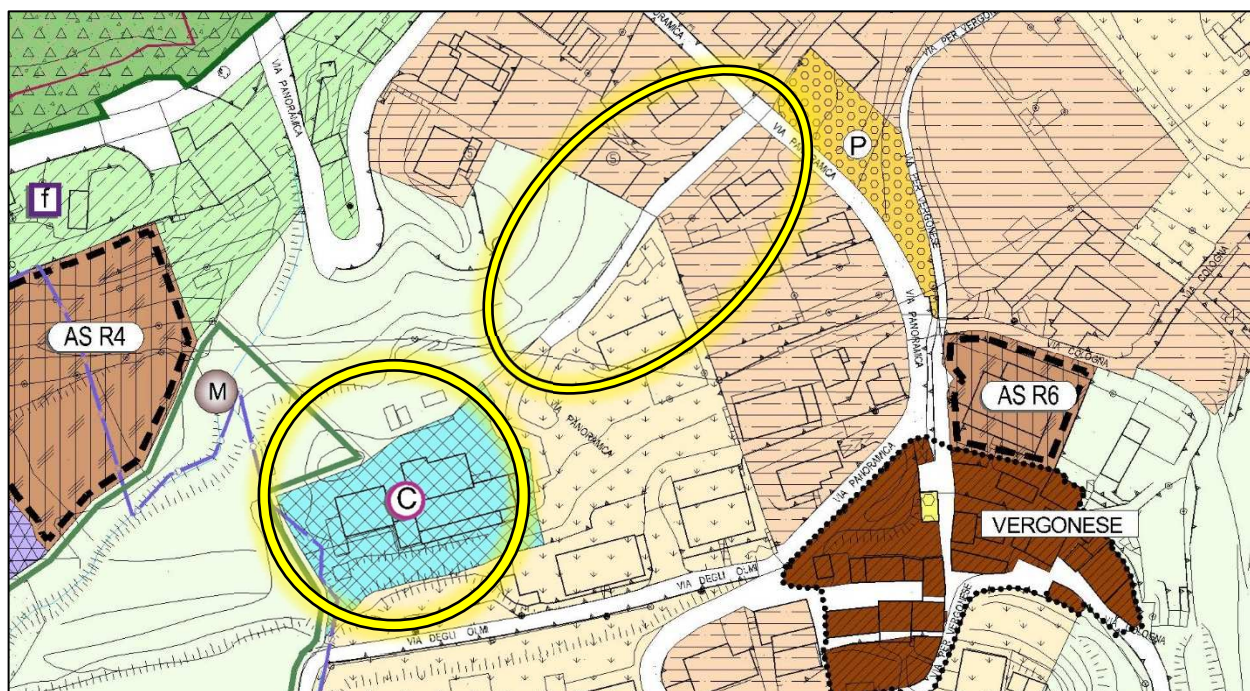
Stralcio elaborato PGT Variante

Si modifica il disposto puntuale di cui alla lettera C
Norma speciale lettera C

Si provvede ad eliminare la retinatura dalla viabilità che consente l'accesso al compendio. Viene mantenuto il disposto puntuale di cui alla "lettera C" per i quali la modalità di intervento sul lotto è il permesso di costruire convenzionato, con l'impegno da parte della proprietà di realizzare nel compendio e/o nelle aree limitrofe n° 6 posti auto pubblici. Viene eliminato il vincolo di cessione dell'area per cui si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Panoramica, sul quale rimane il vincolo di aree ed attrezzature di uso pubblico con destinazione a parcheggio.



Stralcio elaborato PGT Vigente



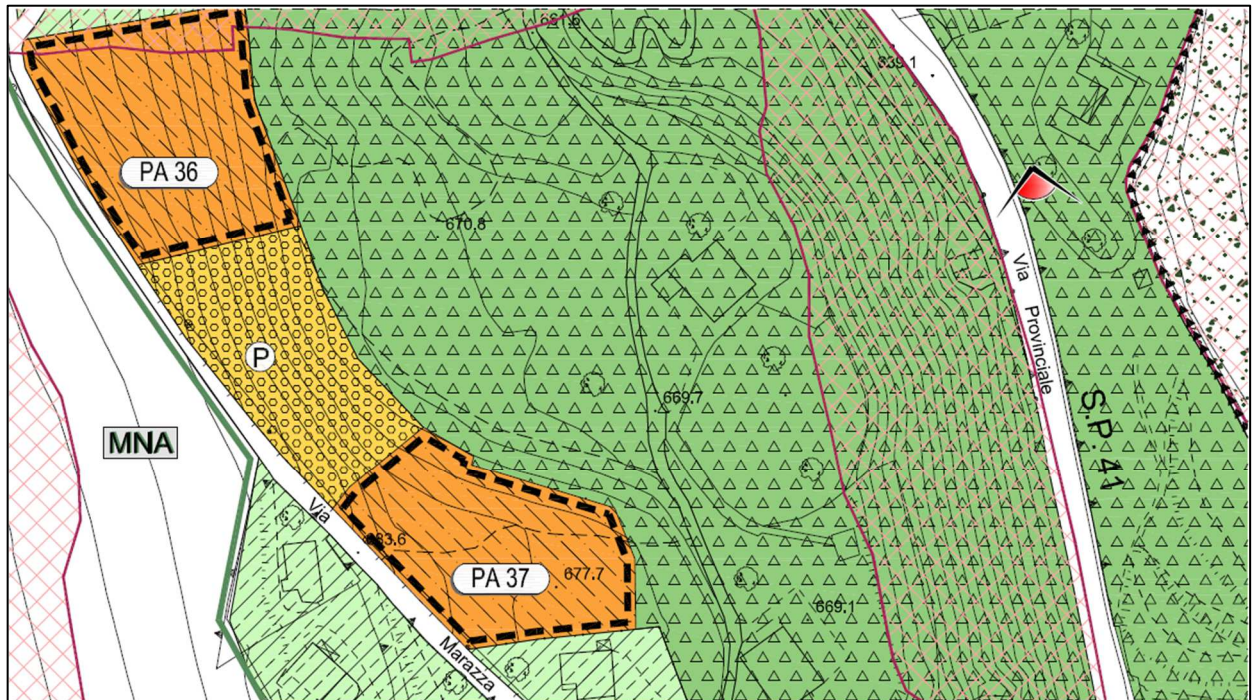
Stralcio elaborato PGT Variante

Si modificano gli elaborati di piano con l'eliminazione delle revisioni di edificabilità dei suoli e viene introdotto il disposto normativo di cui alla lettera H

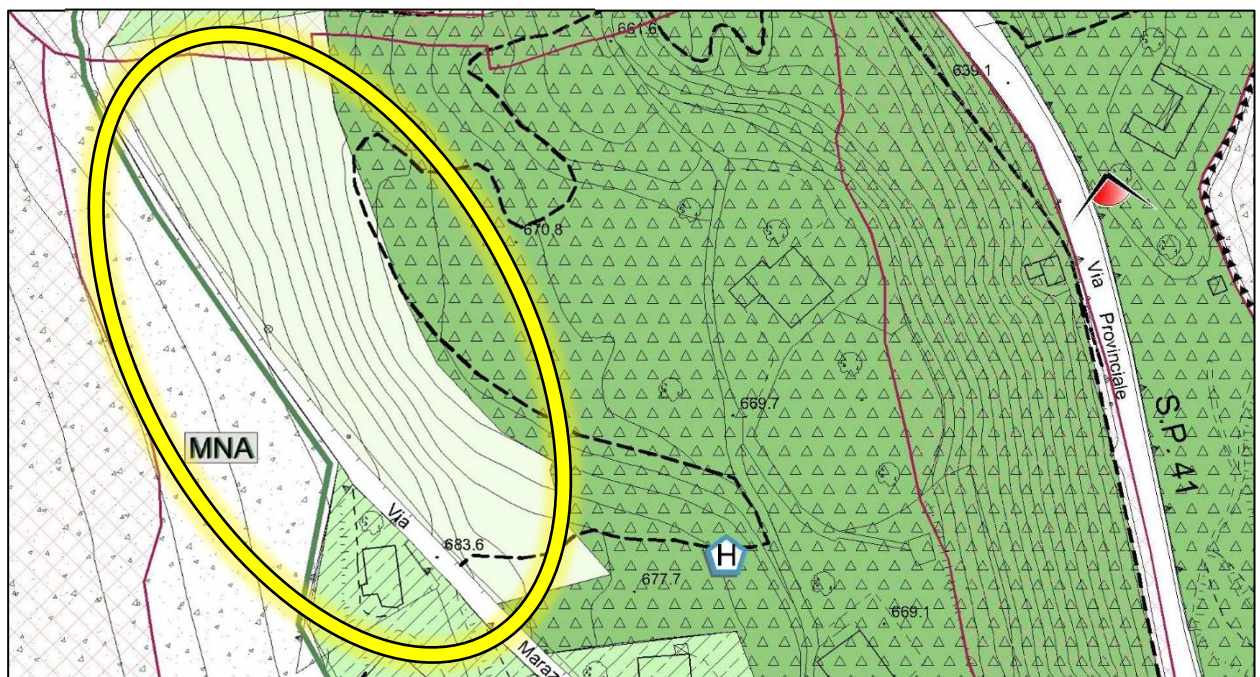
Norma speciale lettera H

Come da richiesta inoltrata dalla proprietà vengono eliminate le previsioni edificatorie di cui al P.A. 36 e P.A. 37 e la previsione dell'area da destinare a parcheggio con la restituzione dei contesti alla rete ecologica.

Viene preservata la possibilità di realizzare un accesso al compendio da via Marazza e la realizzazione di una volumetria assegnata pari a 150,00 mc. da destinare a un edificio pertinenziale da ubicare all'interno del compendio ma indipendente rispetto all'abitazione principale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Località Visgnola

Suddivisione dei comparti sottoposti a sceda normativa secondo le proprietà

Si provvede a ridefinire la divisione tra il comparto ASR3 ed il comparto ASR16, in aderenza alle singole proprietà. In particolare viene ridefinito il compendio ASR3 in adesione al mappale n° 6689 ed il comparto ASR16, pur rimanendo un'unica scheda normativa, viene suddiviso in tre sub comparti ASR16a – ASR16b – ASR16 c facendolo aderire, ove possibile, alle singole proprietà.

Il comparto ASR3, così come ridefinito in aderenza alla proprietà, al fine di rendere coerenti gli interventi rispetto ai contesti di appartenenza, potrà recuperare le volumetrie esistenti e realizzare la volumetria già prevista sul lotto dal vigente P.G.T. con l'applicazione dell'indice della zona R1 pari a 1,2 mc/mq. attraverso lo sviluppo di un unico progetto edificatorio. L'attuazione degli interventi nel comparto potrà essere eseguita a condizione che venga realizzato l'allargamento di via delle Rose e venga ceduto al Comune il tratto viabilità (via delle Rose) corrispondente di cui ai mappali catastali n° 4546 e n° 2911 (parte).

Norma speciale via delle Rose (generale per la via)

Si prevede l'allargamento di un metro per ogni lato di via Delle Rose.

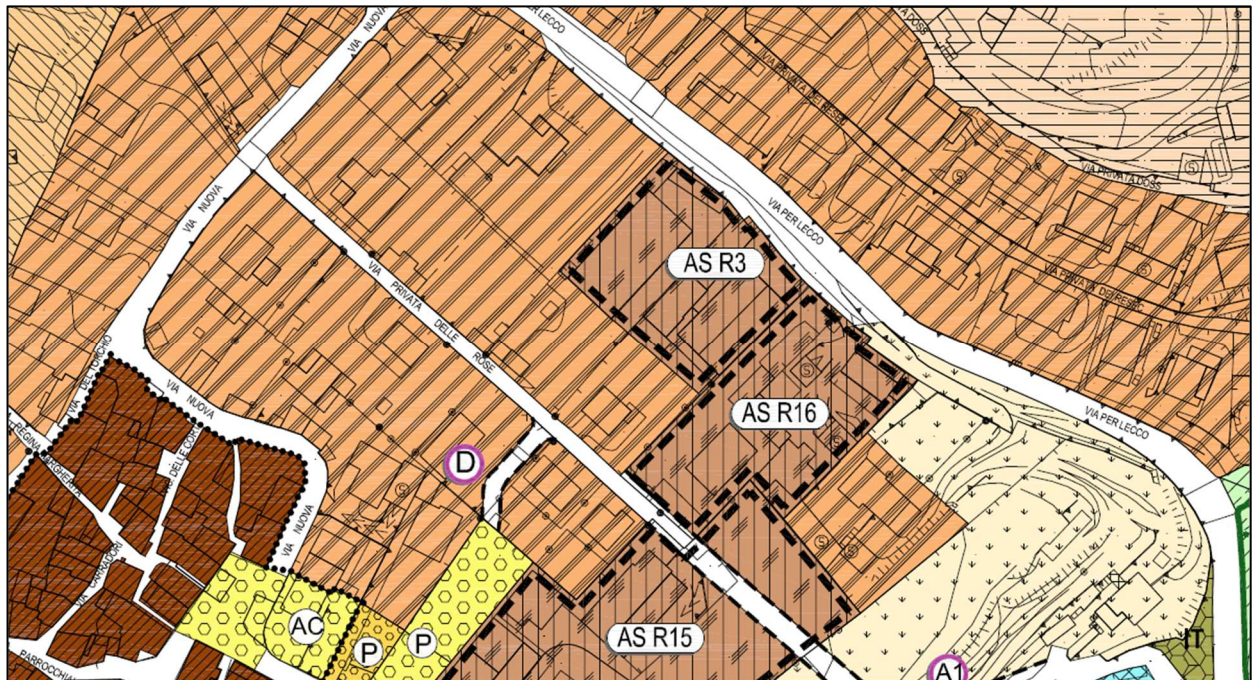
A fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e della porzione di allargamento di un metro per ogni parte verrà attribuito ad ogni lotto interessato dalle suddette cessioni un bonus volumetrico pari a 150,00 mc.

Norma speciale lettera A

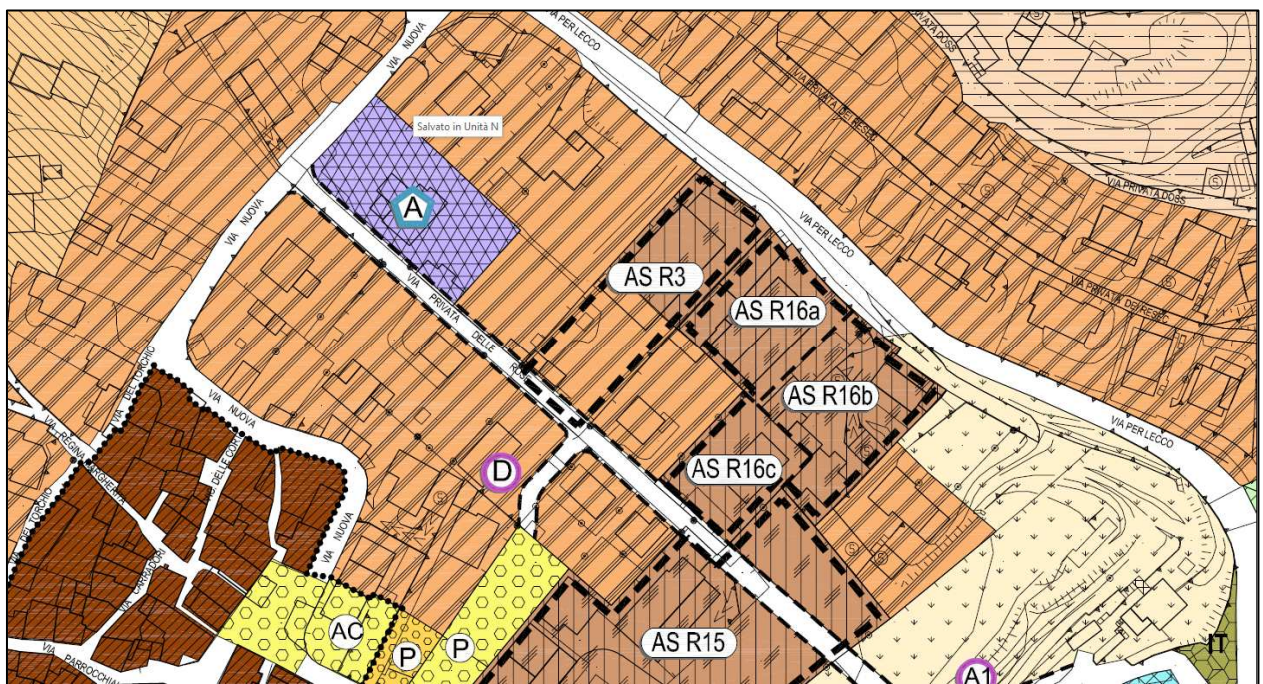
Il compendio posto tra via Nuova e via Delle Rose identificato negli elaborati di piano con la lettera A, a fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e dell'area necessaria per l'allargamento di via Delle Rose ha attribuito un bonus volumetrico aggiuntivo pari a 1.100,00 mc.

Viene conferito all'ambito territoriale la destinazione turistico ricettiva e gli interventi potranno essere eseguiti con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito della convenzione urbanistica verranno regolamentate le cessioni delle aree consistenti nella via delle Rose e nell'ampliamento della viabilità.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Si introduce il disposto puntuale di cui alla lettera I, andando a meglio declinare i contenuti già presenti nel P.G.T. di cui ai disposti della lettera H

Norma speciale lettera I

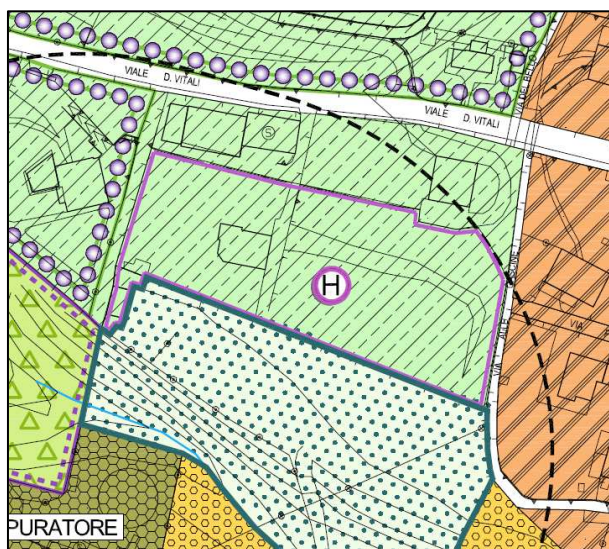
La presente norma individua il lotto dove viene effettuato il trasferimento volumetrico già ammesso dal disposto normativo lettera H del vigente P.G.T. e prevede la cessione delle aree, che rimarranno prive di volumetria al Comune di Bellagio.

Nell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera I1 potranno essere trasferite con atto di asservimento volumetrico le volumetrie generate dai mappali n° 5740 e n° 4517, mappali individuati con la lettera I2, con l'applicazione del parametro edificatorio pari a 1,00 mc/mq..

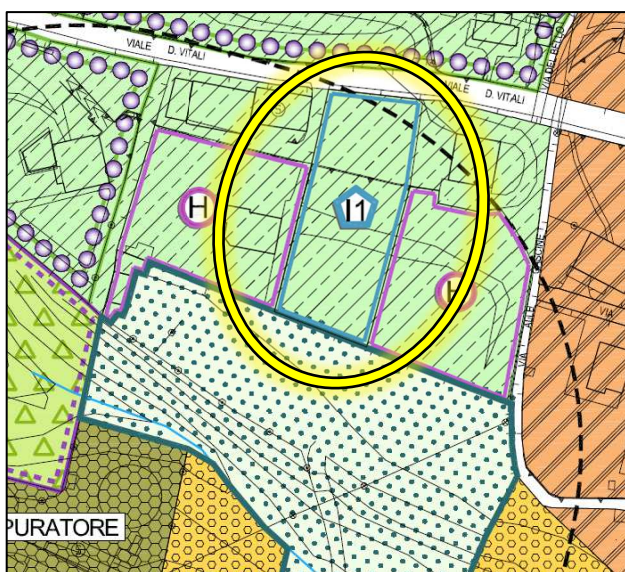
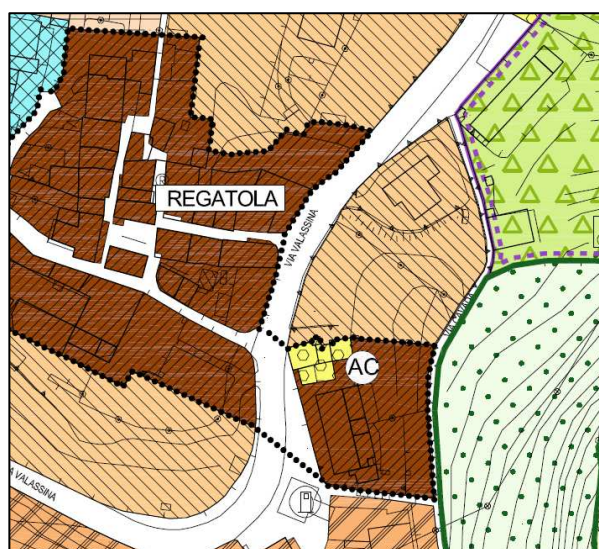
Le aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 5740 e n° 4517 dovranno essere cedute al Comune di Bellagio a titolo gratuito. Nel suddetto ambito, individuato con la lettera I2 sarà possibile intervenire in applicazione dei disposti di cui all'ambito urbanistico R2- residenziale esistente e di completamento ad eccezione della volumetria che verrà aggiunta con atto di asservimento volumetrico e dell'altezza delle nuove costruzioni come di seguito indicato:

H- altezza media = 11,00 m

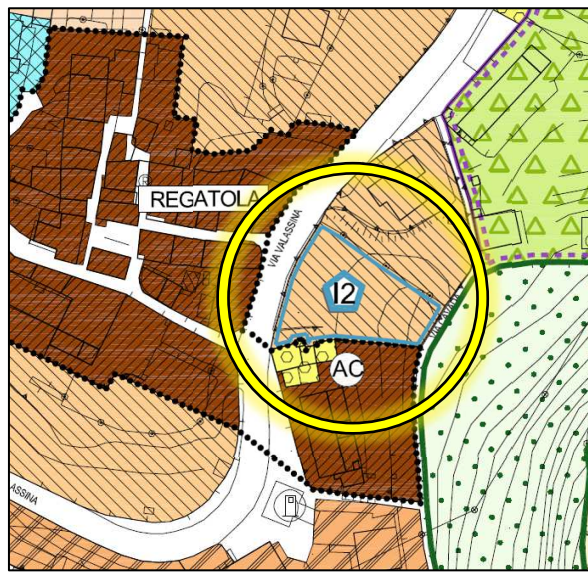
H- altezza massima: non oltre 3,00 metri l'altezza massima.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante



Si precisano i disposti normativi di cui alla lettera d, già presenti nella strumentazione urbanistica vigente.

Norma speciale lettera d

*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **d** è consentito l'ampliamento dell'albergo attraverso il recupero del sottotetto, nonché l'ampliamento della simmetrica ala nord così come previsto nell'Autorizzazione Paesaggistica n° 20 del 2007 e come meglio rappresentato nell'elaborato grafico tavola n° 10 del 13.09.2007 prot. n° 12877.*

Nel Compendio del Grand Hotel Villa Serbelloni sarà possibile la riorganizzazione degli spazi interni del complesso alberghiero, attualmente destinati a vani tecnici, per un riuso ai fini alberghieri, realizzando nuovi vani tecnici, interrati e seminterrati, nell'area di pertinenza dell'albergo per una superficie di 500,00 mq.



Stralcio elaborato PGT Vigente

PREVISIONI CONTENUTE NEGLI AMBITI SPECIALI REGOLAMENTATI DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE E VARIANTE PUNTUALE

Sono rappresentate nella presente sezione le modifiche effettuate agli ambiti speciali che ineriscono precisazioni o integrazioni delle schede normative.

Si precisa nella scheda normativa, l'indifferenziazione tra le funzioni ammesse, così come ammesso dalla L.R. 12/2005 ed in relazione alle destinazioni d'uso che si andranno ad insediare l'adeguamento delle urbanizzazioni e sottoservizi necessari.

AS R5 - VERGONESE 2 EX CEMENTERIA - IN ATTUAZIONE - VIA P. CARCANO

INDIRIZZI

Nell'ambito indicato si prevede una differenziazione delle destinazioni d'uso per poter riqualificare in modo efficace la struttura esistente.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una ridistribuzione delle volumetrie del fabbricato "ex cementeria", con lo scopo di ridurre l'impatto visivo del complesso dal lago.

Al piano terra e al piano primo dell'edificio su strada è possibile mantenere una destinazione d'uso artigianale.

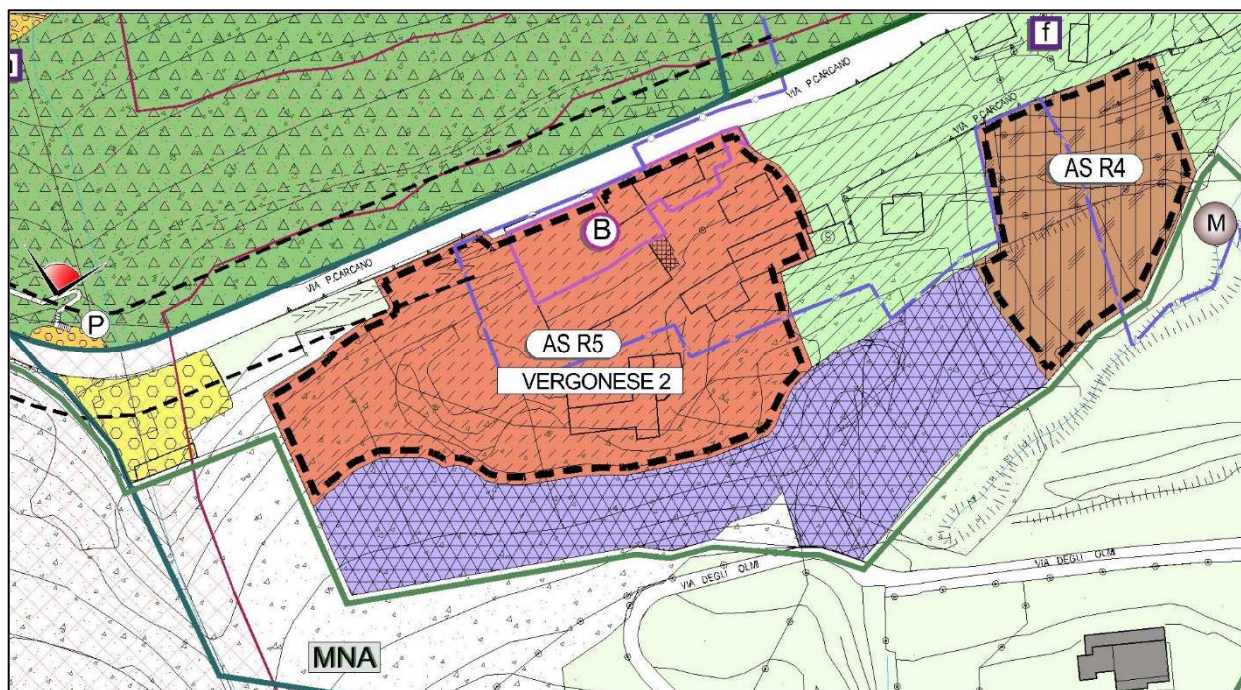
Dovranno essere tutelate e mantenute tutte le alberature esistenti, con particolare riguardo per quelle comprese nella fascia a sud indicata come "area boscata" dal Piano di Indirizzo Forestale.

1^ VARIANTE URBANISTICA

Le altre volumetrie conferite all'ambito territoriale potranno avere, senza alcuna distinzione percentuale, le seguenti destinazioni d'uso: residenza, turistico- ricettivo, esercizi di vicinato.

In relazione alle destinazioni funzionali che verranno insediate dovrà essere eseguito un adeguamento dell'assetto viario, delle urbanizzazioni, dei sottoservizi e dovranno essere localizzati gli spazi da destinare a parcheggio adeguati sia per l'insediamento che per i fruitori del medesimo.

STRUMENTO ATTUATIVO: Permesso di Costruire Convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente

Si precisa nella scheda normativa, la tipologia di attività alberghiera che può essere svolta
AS A 6– HOTEL “METROPOLE” – BELLAGIO PIAZZA MAZZINI
(istanza 2- modificata con tecnico incaricato dalla nuova proprietà)

Parametri, indirizzi dimensionali

Possibilità di realizzare spazi connessi all'attività alberghiera (come area estetica/wellness - relax – piscina – solarium - spazi di somministrazione e ristorazione- camere / suites) al piano copertura, fino ad un massimo di 150 mq e previa demolizione degli attuali manufatti; è consentita un'altezza massima interna di 3,30 m e una copertura piana, il più possibile centrata sul solaio sottostante e tale da limitarne l'impatto visivo dal basso. Possibilità di rifacimento dell'attuale struttura di copertura esistente per l'area all'aperto su fronte lago destinata all'attività ristorativa, con la contestuale chiusura dell'attuale spazio porticato coperto tramite una veranda di massimo 250 mq. Possibilità di realizzare un piccolo giardino/dehor per un utilizzo sia estivo che invernale e per il potenziamento dell'area bar fino ad una superficie massima 40 mq.

Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.
AS A 11 – HOTEL “EXCELSIOR SPLENDID” – BELLAGIO
VIA LUNGOLAGO MANZONI (Istanza n° 32)

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE
INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

Parametri, indirizzi dimensionali

Per questo ambito si prevede la possibilità di recuperare le sole volumetrie attualmente esistenti (recupero sottotetto esistente ai fini ricettivi) nel rispetto delle sagome e delle forme esistenti e senza prevedere consumo di suolo in aggiunta.

1^ VARIANTE

E' consentita la realizzazione di una capacità edificatoria aggiuntiva, al fine di poter garantire la possibilità di adeguamenti sino ad una superficie lorda aggiuntiva pari a 240,00 mq. da realizzarsi nella parte retrostante

MODALITÀ DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

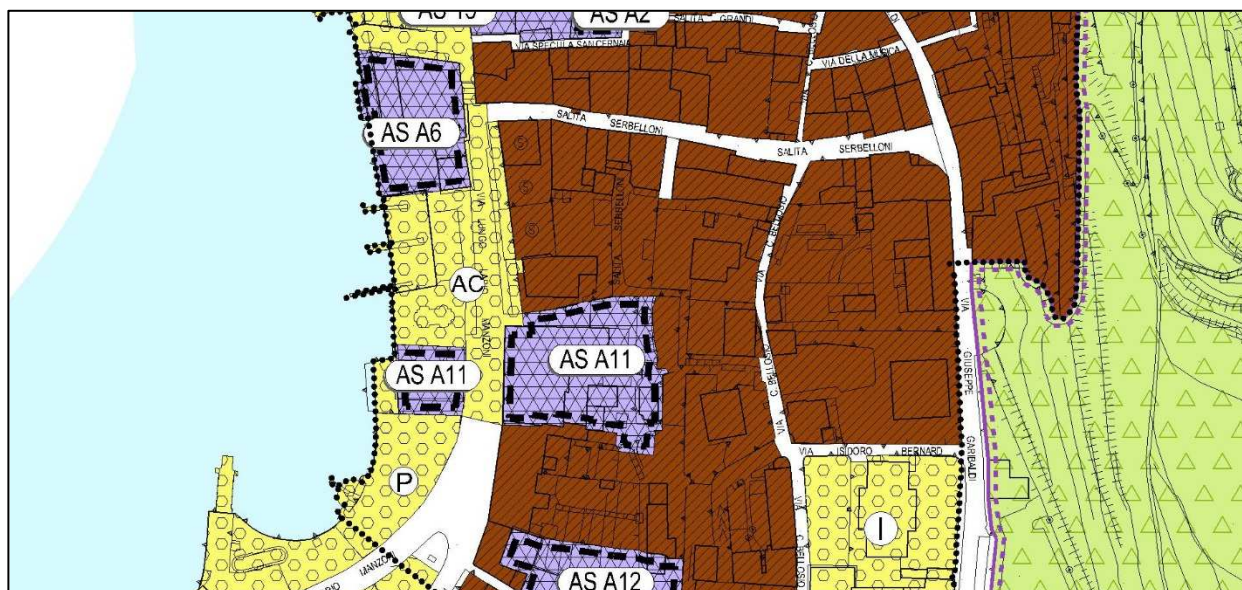
Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del corpo di fabbrica principale.

Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti

Indirizzi di compensazione per la trasformazione:

Le compensazioni verranno concertate con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura della convenzione urbanistica.



Stralcio elaborato PGT Vigente

Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.

**AS A16 – HOTEL BELVEDERE – PESCALLO VIA VALASSINA (Istanza 3)
PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

Parametri, indirizzi dimensionali

Il compendio rileva una superficie territoriale edificata pari a 9.884,72 mq., e vede la presenza dell'hotel "Belvedere", classificato dal vigente strumento urbanistico in ambito turistico- ricettivo- commerciale-terziario.

PROGETTO DI VARIANTE

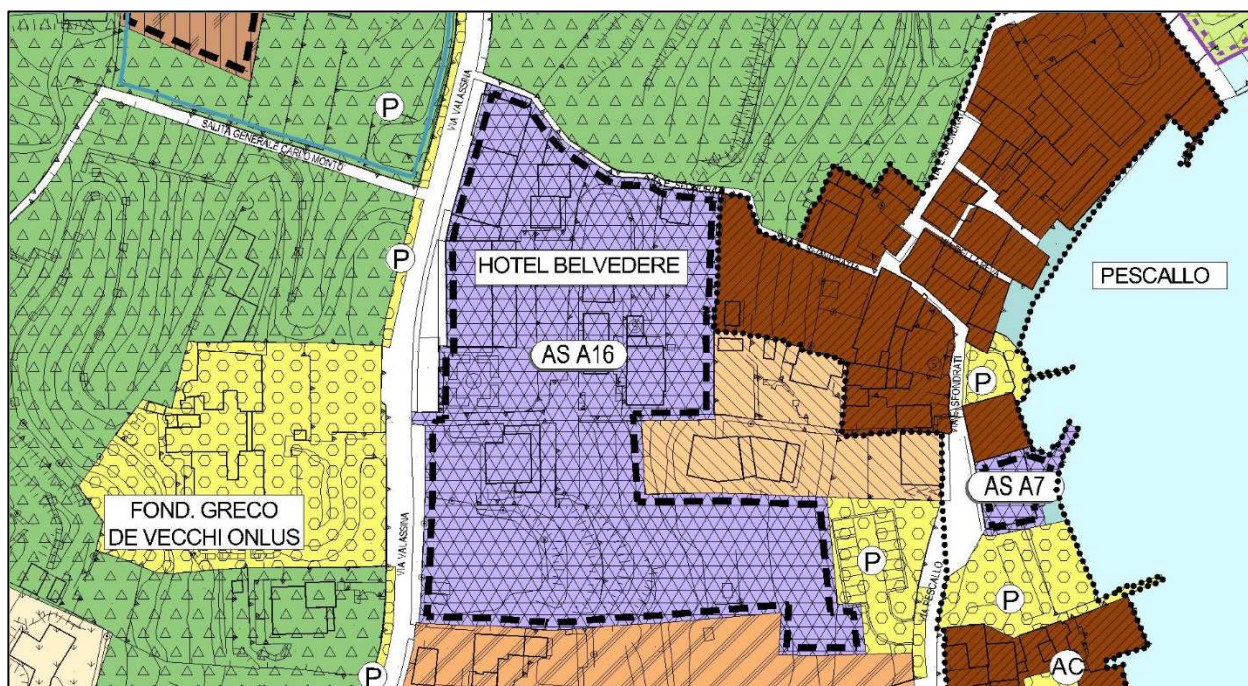
Norma: E consentita la realizzazione degli interventi in attuazione dei parametri edificatori propri della zona urbanistica di riferimento.

Qualora il lotto risulti essere saturo è ammesso un ampliamento pari a 650, 00 mq. di s.l.p. della struttura alberghiera esistente, preservando il cono ottico di visuale dalla via Valassina verso il Lago.

Indirizzi Paesaggistici e Morfologico- insediativi

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Modalità di Intervento: L'inserimento di ampliamenti e/o nuovi volumi deve essere realizzato attraverso Permesso di Costruire Convenzionato al fine regolamentare la trasformazione dei luoghi nell'ambito del compendio di concerto con l'Amministrazione Comunale



Stralcio elaborato PGT Vigente

Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.

AS A14 – HOTEL SETA – BELLAGIO VIA OLIVELLI

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

Parametri, indirizzi dimensionali

Il compendio rileva una la presenza dell'hotel "Seta", classificato dal vigente strumento urbanistico in ambito Naf –Nucleo di antica formazione e regolamentato da apposite norme puntuali di dettaglio. L'ambito, in conformità con le previsioni urbanistiche di altre strutture ricettivo- alberghiere, viene classificato in ambito AS A 14– Hotel Seta

PROGETTO DI VARIANTE

Norma: E' consentito il recupero dell'area interrata esistente con formazione di vani al servizio, per adeguamento e ampliamento dell'attività insediate.

E' altresì ammesso un ampliamento dell'attività turistico – ricettiva ed alberghiera per una superficie massima di 200 mq di s.l.p.

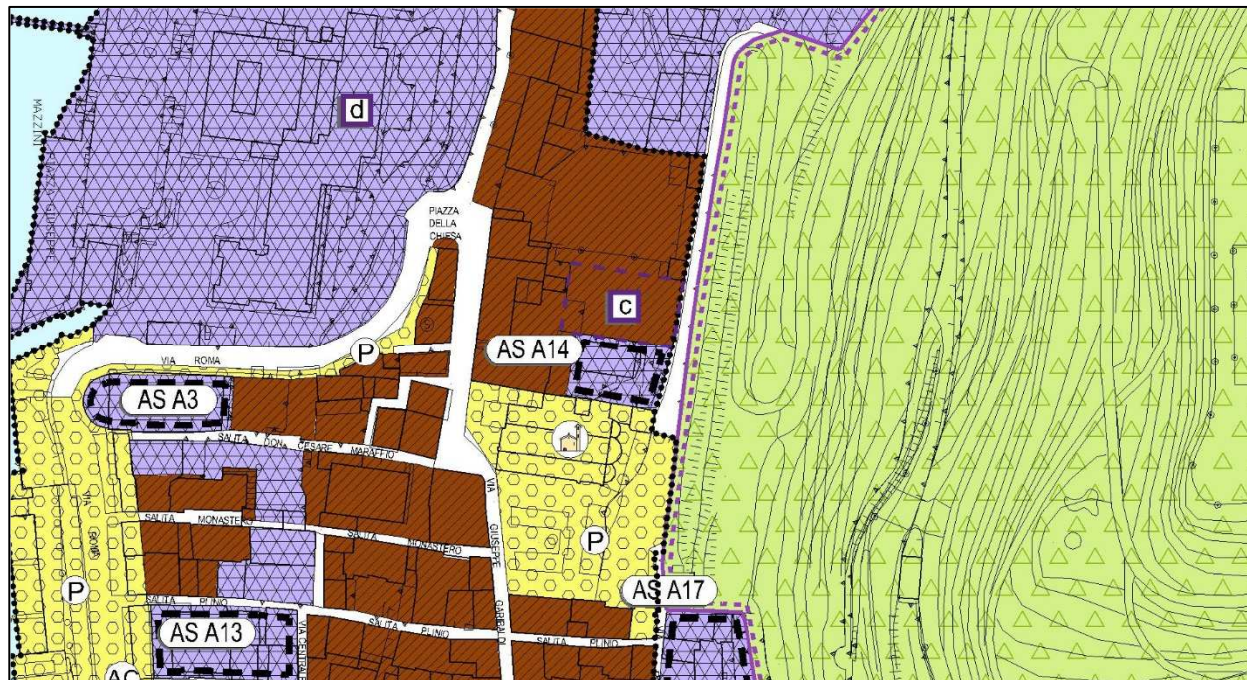
Indirizzi Paesaggistici e Morfologico- insediativi

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Perequazione di Comparto

A titolo di perequazione di comparto dovranno essere concordati degli interventi per il completamento con pavimentazione in ciottolato della pavimentazione della piazza antistante la Chiesa, oggi sterrata. La realizzazione dell'opera pubblica sarà regolamentata in apposita convenzione urbanistica.

Modalità di Intervento: Permesso di Costruire Convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente

AS A 4 – HOTEL “IL PERLO PANORAMA” – BELLAGIO - VIA VALASSINA

1^ VARIANTE

Si provvede ad effettuare la rettifica della delimitazione del compendio ricomprendendo tutte le aree di pertinenza dell'edificio.

Parametri, indirizzi dimensionali

Al fine di consentire l'adeguamento della struttura alberghiera attraverso la realizzazione di interventi sull'edificazione esistente e nelle aree prossime all'immobile viene conferito al compendio una volumetria aggiuntiva assegnata pari a 1.150,00 mc.

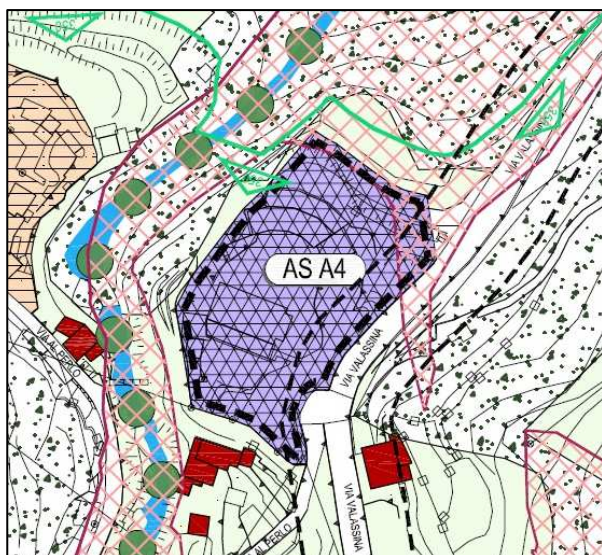
MODALITÀ DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi

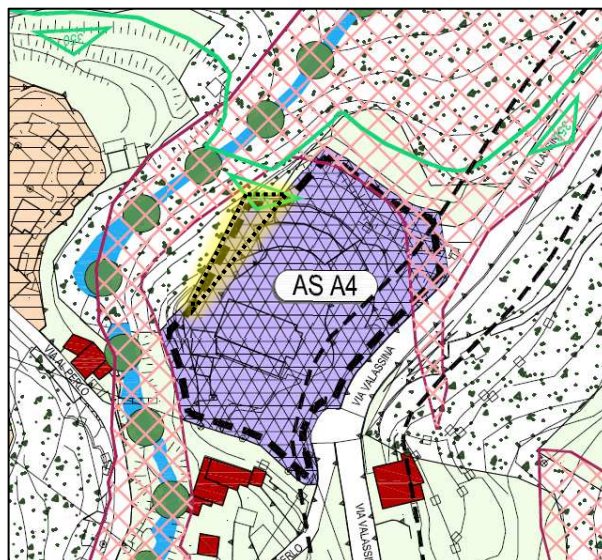
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione

Compartecipazione alla realizzazione del collegamento della fognatura al collettore fognario, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e le compensazioni che l'Amministrazione Comunale concerterà in sede di stesura della convenzione urbanistica.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

AS R12 – REGATOLA VIA LA CAPPELLA

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

L'ambito territoriale rileva la presenza di un edificio artigianale dismesso con relativa area pertinenziale destinata a piazzale ed area di ingresso al comparto da via Cappella.

La vigente strumentazione urbanistica classifica i contesti in ambito I- Industriale ed in parte in ambito agricolo.

PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante prevede il riconoscimento quale area compromessa dei contesti pertinenziali dell'edificazione esistente (ai sensi della L.R. 12/2005) e prevede la riconversione dell'intero compendio dismesso. L'ambito territoriale interessato dal recupero ha una superficie complessiva pari a 2.830,00 mq., di cui 1.860,00 mq. corrispondente all'area interessata dall'edificio esistente e 970,00 mq. corrispondente all'area del piazzale esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di volumetrie accessorie interrate funzionali al nuovo insediamento, nonché la razionalizzazione dell'accesso al comparto.

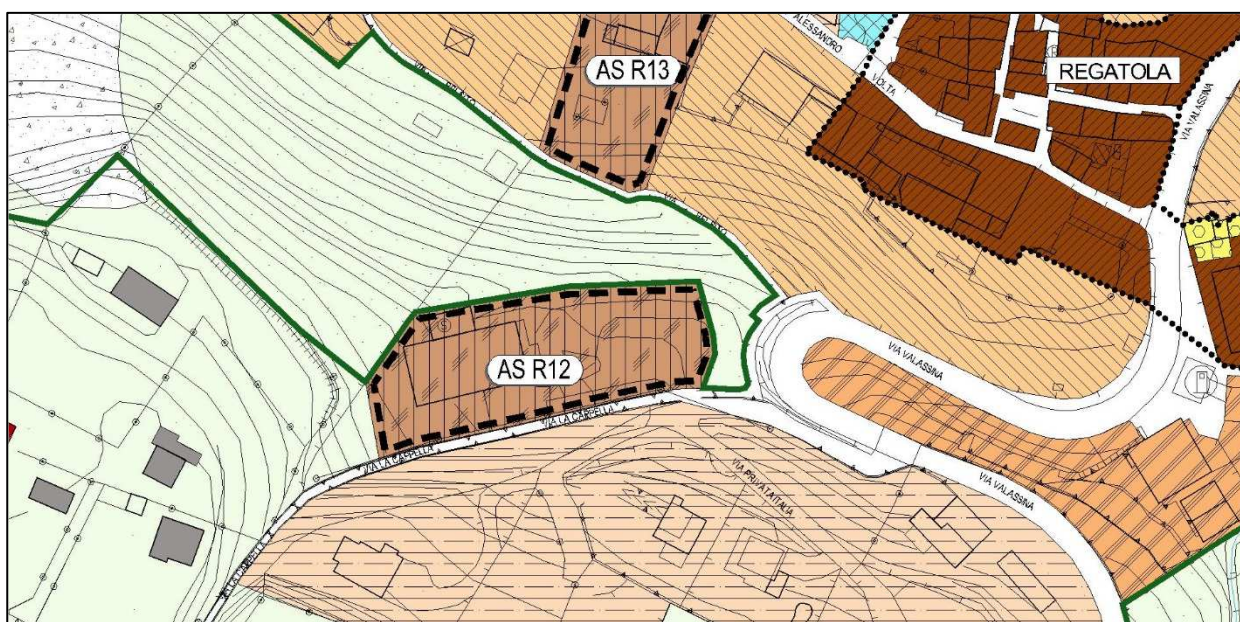
Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio in disuso, in aderenza con le finalità espresse dalla legge per il recupero delle aree dismesse e degradate, è ammesso l'incremento pari al 20% della volumetria esistente

1^VARIANTE

In caso di intervento di ristrutturazione e riconversione dell'edificazione esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: turistico- ricettivo e turistico ricettivo non alberghiero, residenziale, uffici, studi professionali, commerciale di vicinato, direzionale e di servizio, depositi delle funzioni ammesse, terziario, foresteria.

H. media in caso di ricostruzione: 10 m.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente

AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO

1^ VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica prevede per il compendio interessato dall'ambito ASC2, già previsto nel P.G.T. e dalla norma speciale di cui alla lettera G, introdotta con la 1^ variante agli atti del P.G.T. un unico ambito al fine di rendere maggiormente organici gli interventi edificatori nel comparto e consentire un inserimento coerente rispetto alla morfologia dei luoghi di valore paesistico ed ambientale.

VOLUMETRIE:

Volumetria ASC2: 1.300,00 mc.

Norma speciale di cui alla lettera G: volumetria esistente = 2.035,00 mc+ 20% ampliamento

Volumetria aggiuntiva assegnata: 2.500,00 mc.

DESTINAZIONE D'USO: turistico- ricettivo- alberghiero e relative strutture accessorie complementari (piscina, area benessere, ristorazione, bar)

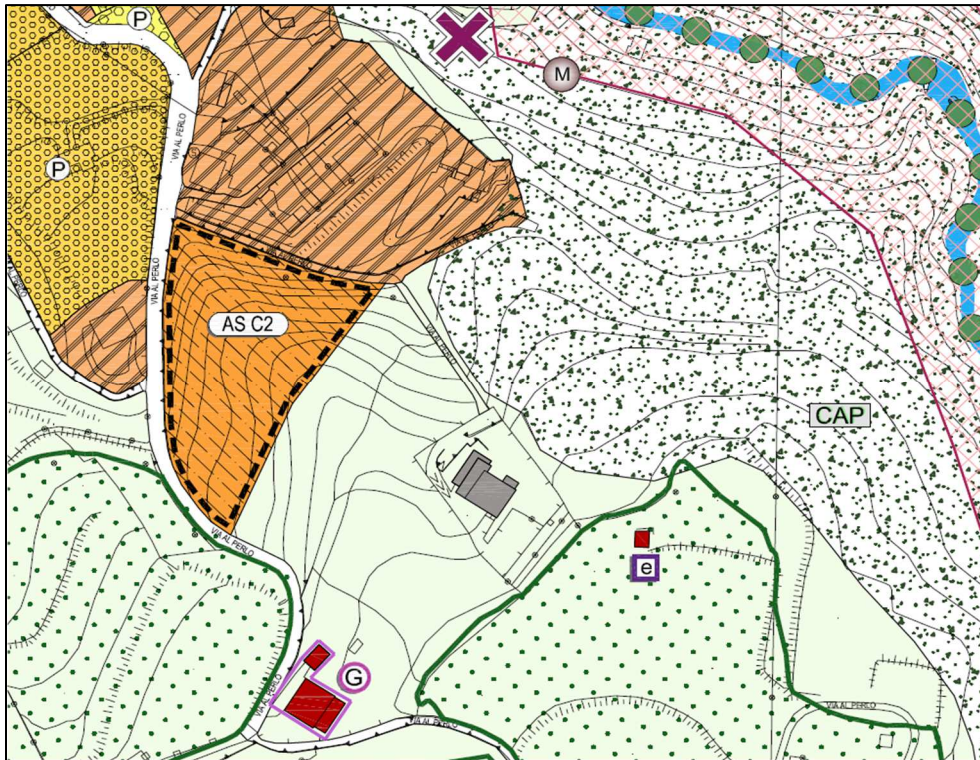
SPAZI A PARCHEGGIO AL SERVIZIO DELLA STRUTTURA: le aree da destinare al servizio della nuova struttura dovranno essere realizzate nell'ambito del compendio nel quantitativo previsto nello specifico articolo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi del vigente P.G.T.

SPAZI A PARCHEGGIO E REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE:

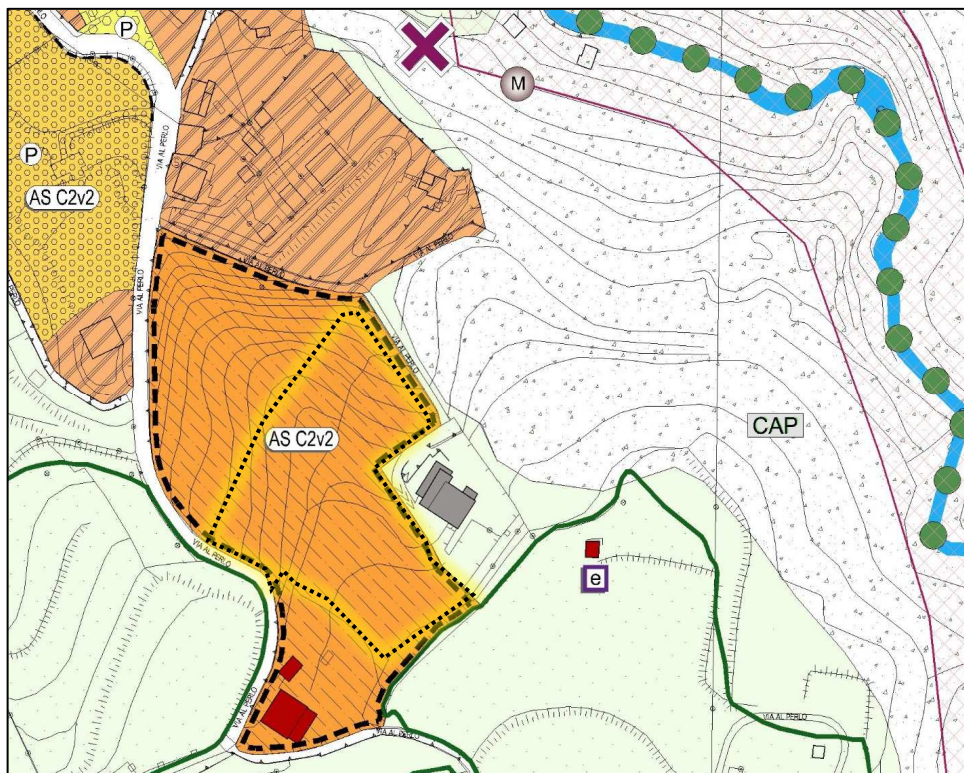
Il soggetto attuatore dovrà eseguire a proprie cura e spese il parcheggio pubblico previsto dal piano dei servizi ad ovest di via al Perlo e dovrà realizzare l'adeguamento stradale della viabilità in corrispondenza dell'istituto scolastico. Gli obblighi reciproci saranno stabiliti nella apposita convenzione urbanistica.

Si richiama a tal riguardo la deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 06.03.2023 avente oggetto "Approvazione protocollo d'intesa tra il comune di Bellagio e la società I.T.I. s.r.l. per l'attuazione di iniziative di interesse comune in Bellagio via al Perlo"

STRUMENTO ATTUATIVO: Permesso di costruire convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

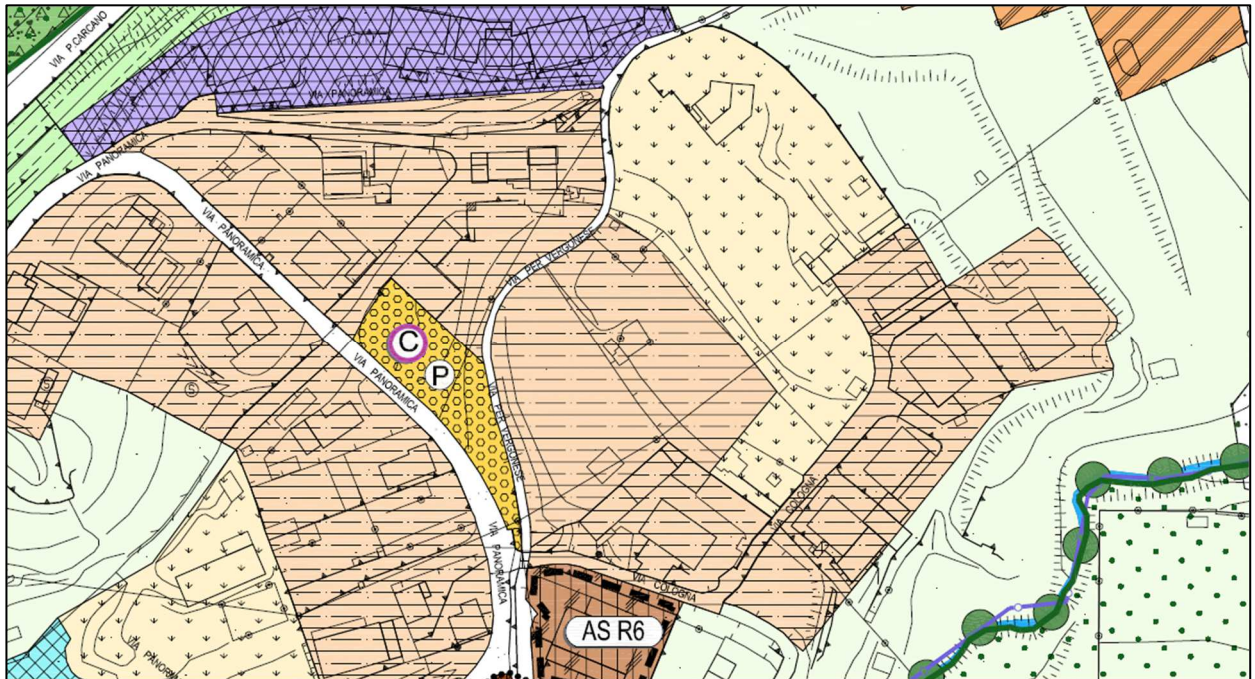
1^ VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica prevede di eliminare una porzione di area edificabile rendendo i contesti agricoli e trasferisce parte delle volumetrie conferite alle suddette aree in due lotti edificati con relativa area pertinenziale al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.

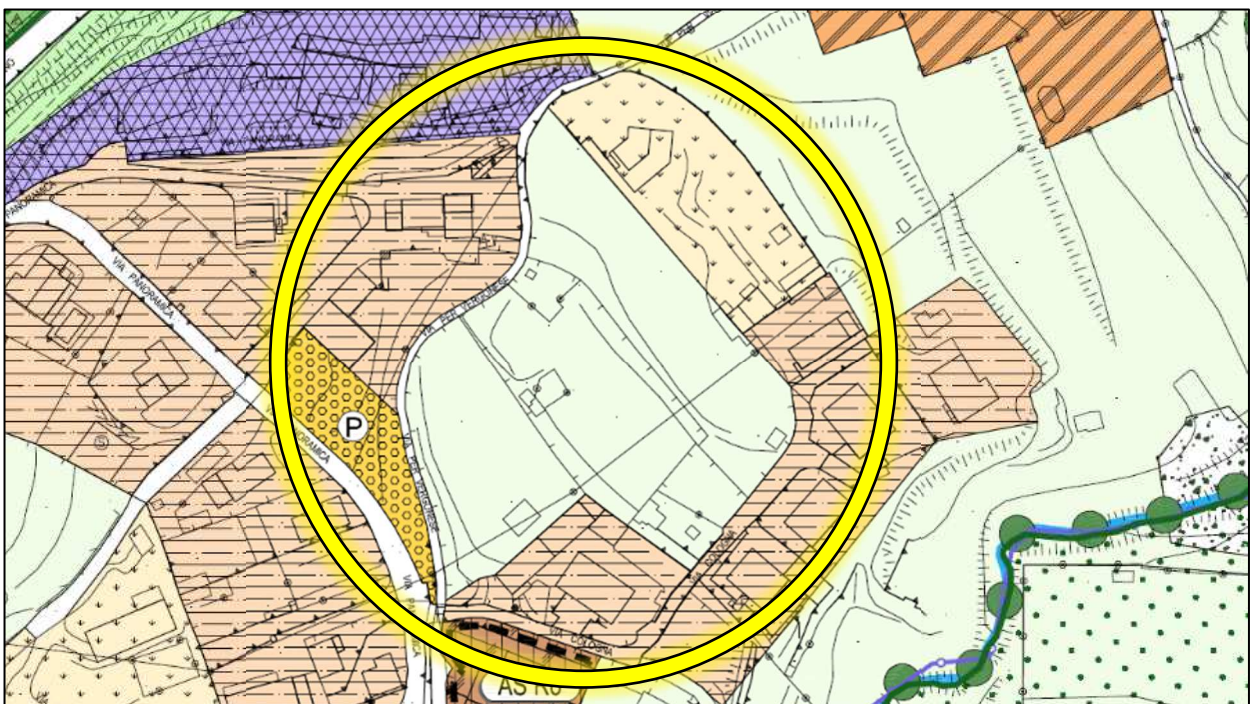
Variante urbanistica

Si provvede ad eliminare le aree edificabili individuate catastalmente ai mappali n° 997- 686- 998- 4224- 688 rendendo i contesti agricoli ineditabili.

L'eliminazione delle suddette aree edificabili è funzionale al conferimento di una volumetria aggiuntiva agli edifici esistenti sotto indicati ed individuati da apposito codice numerico nello strumento urbanistico vigente.



Stralcio elaborato PGT Vigente

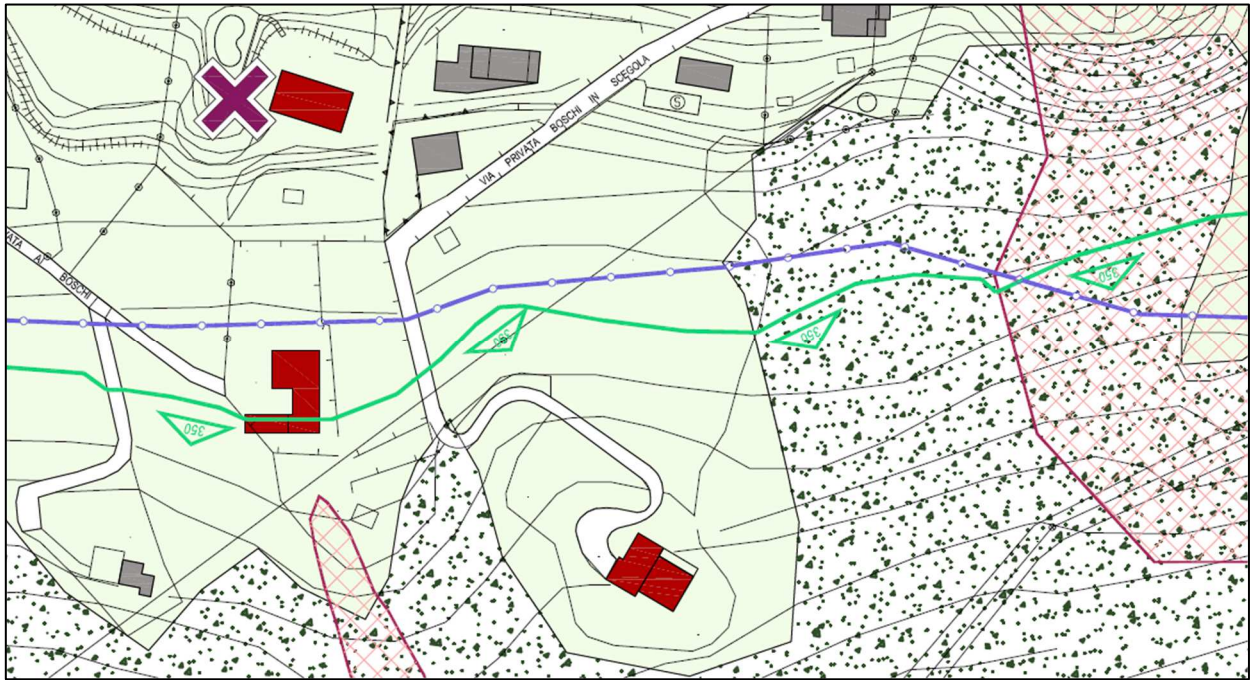


Stralcio elaborato PGT Variante

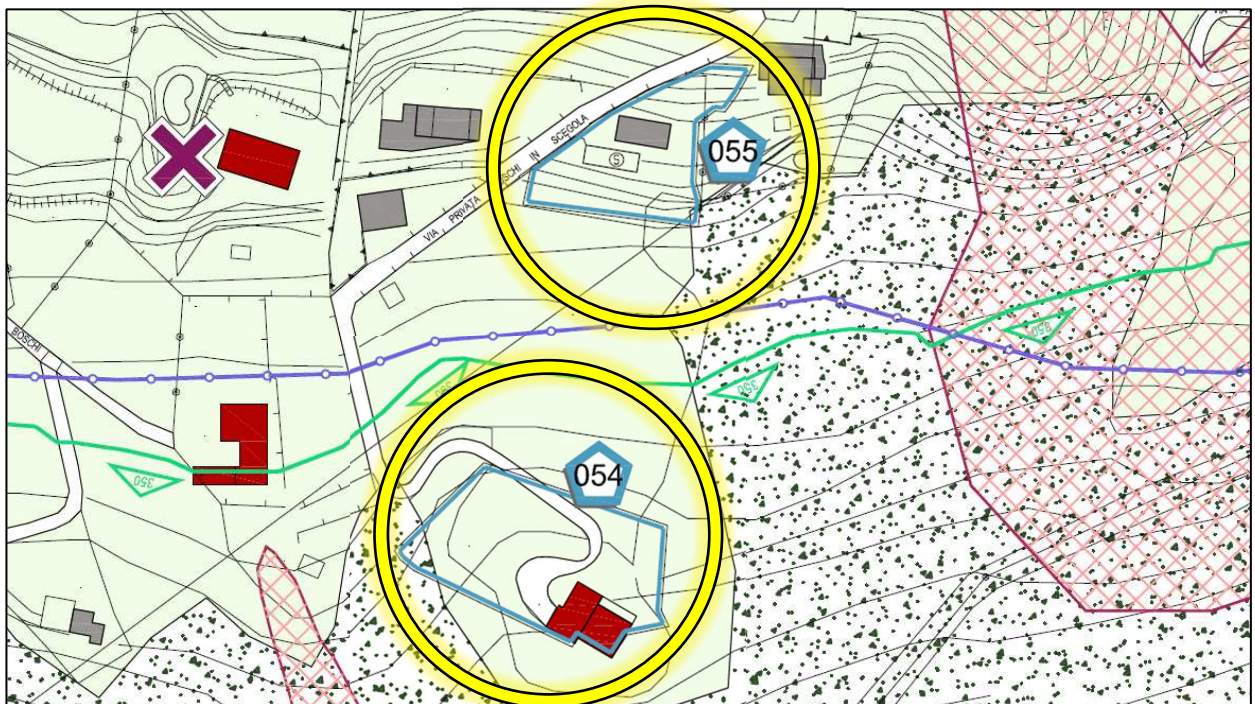
DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE

Vengono conferite all'edificio di cui al mappale n° 3991 scheda codice 054 una volumetria pari a 1.500,00 mc, mentre per l'edificio di cui al mappale n° 5938 scheda Codice n° 055 una volumetria pari a 600,00 mc.

E' consentita la demolizione e ricostruzione e lo spostamento dell'area di sedime all'interno dei due mappali sui quali insistono.



Stralcio elaborato PGT Vigente



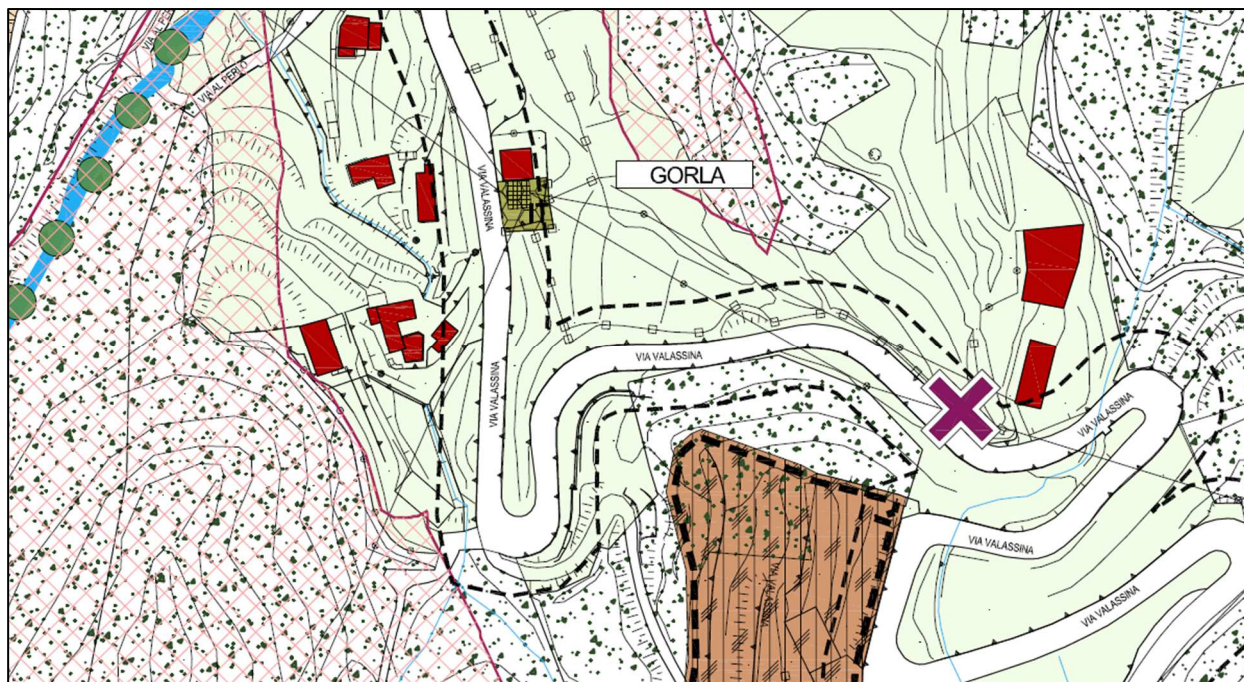
Stralcio elaborato PGT Variante

MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI

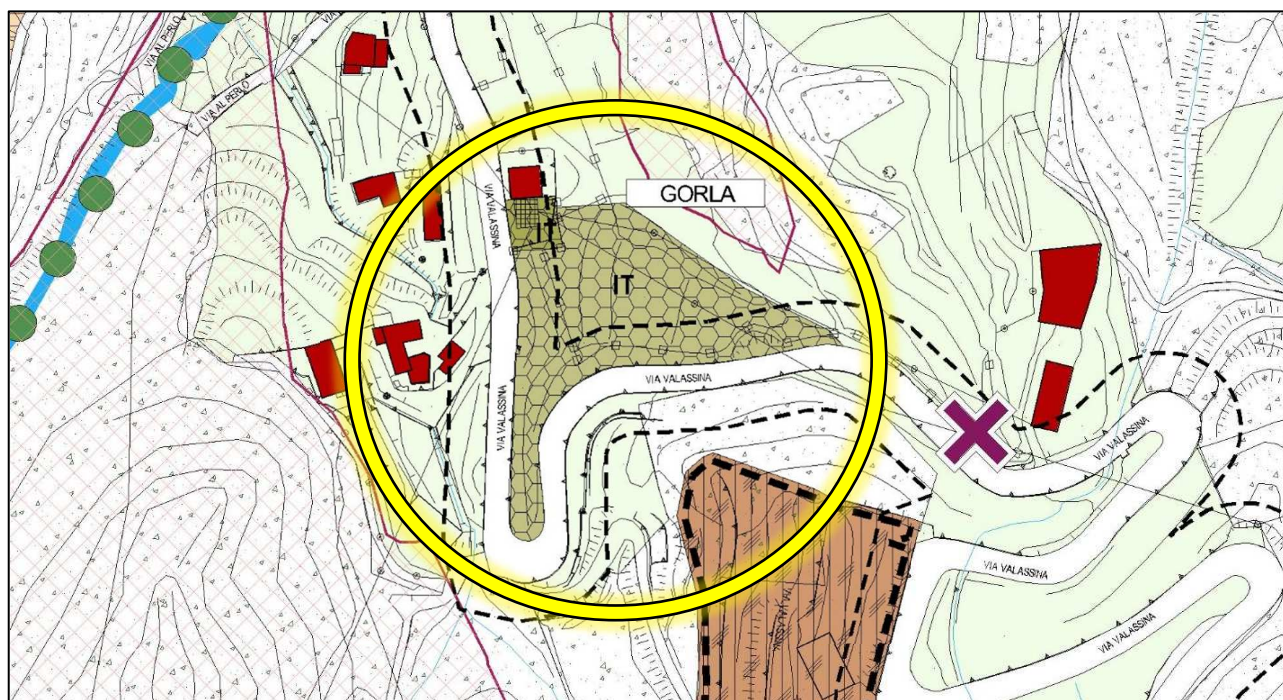
La variante prevede la localizzazione di nuove aree da destinare a servizi pubblici ed in particolare ad impianti tecnologici, nonché l'indicazione negli elaborati di piano di nuovi marciapiedi, questi ultimi secondo quanto consentito dal calibro stradale.

IMPIANTO TECNOLOGICO IN LOCALITA' GORLA

Si prevede l'individuazione di nuova area da destinare a deposito del verde in ampliamento dell'impianto tecnologico già esistente, in località Gorla, con accesso da via Valassina, per le aree di proprietà comunale contraddistinte catastalmente mappali n°1313 e 1346.



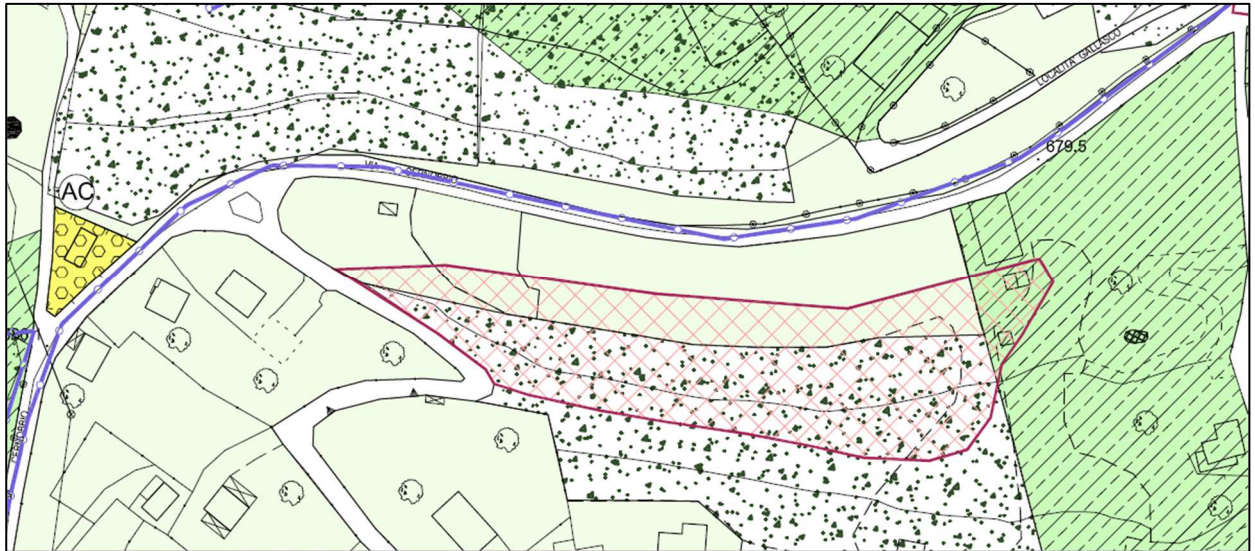
Stralcio PGT vigente



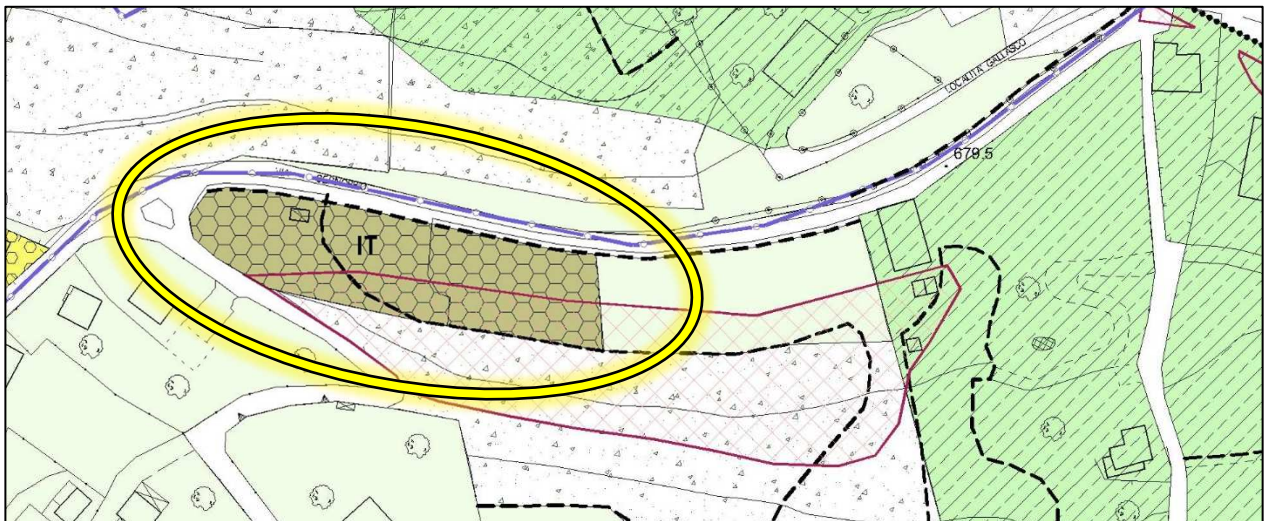
Stralcio PGT variante

ISOLA ECOLOGICA IN LOCALITA' CERNOBBIO

Si prevede l'individuazione di nuova area da destinare ad isola ecologica, in località Cernobbio, sulle aree in parte di proprietà comunale contraddistinte catastalmente ai mappali nn° 3611-3610 – 4092.



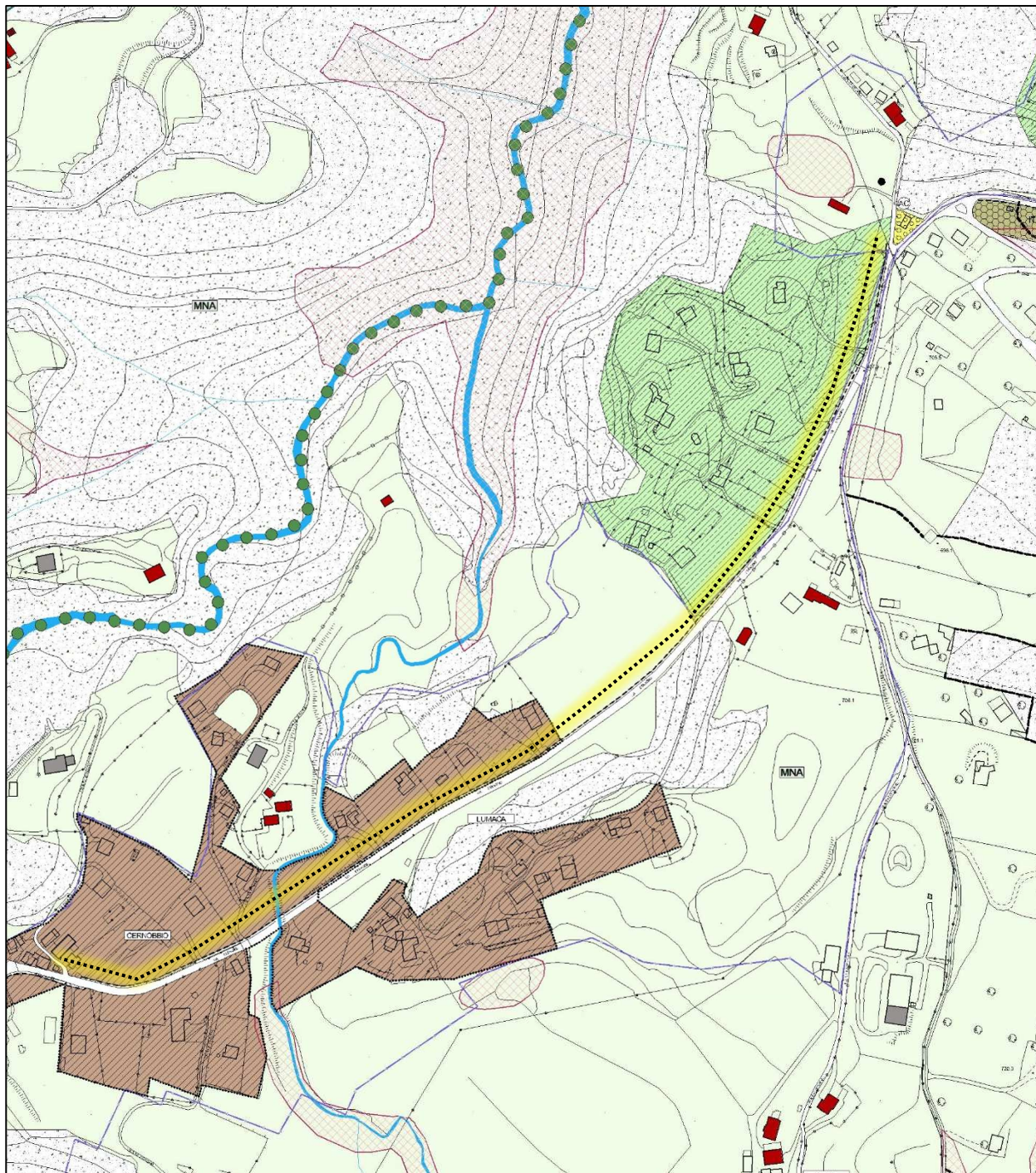
Stralcio PGT vigente



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' GALLASCO DI CERNOBBIO

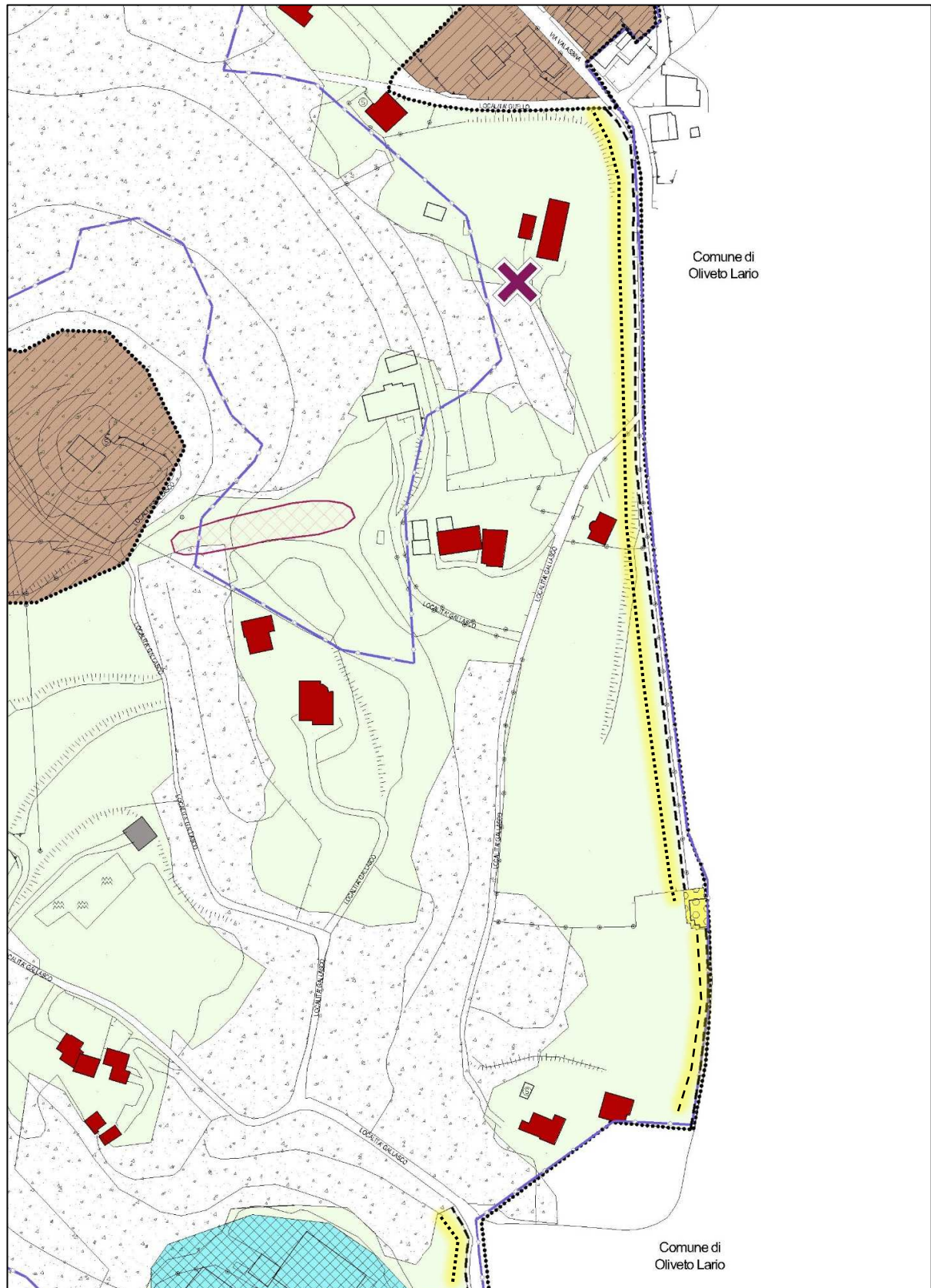
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede che definisca un collegamento dalla via Località Gallasco alla frazione di Cernobbio.



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' GALLASCO LUNGO IL CONFINE CON OLIVETO LARIO

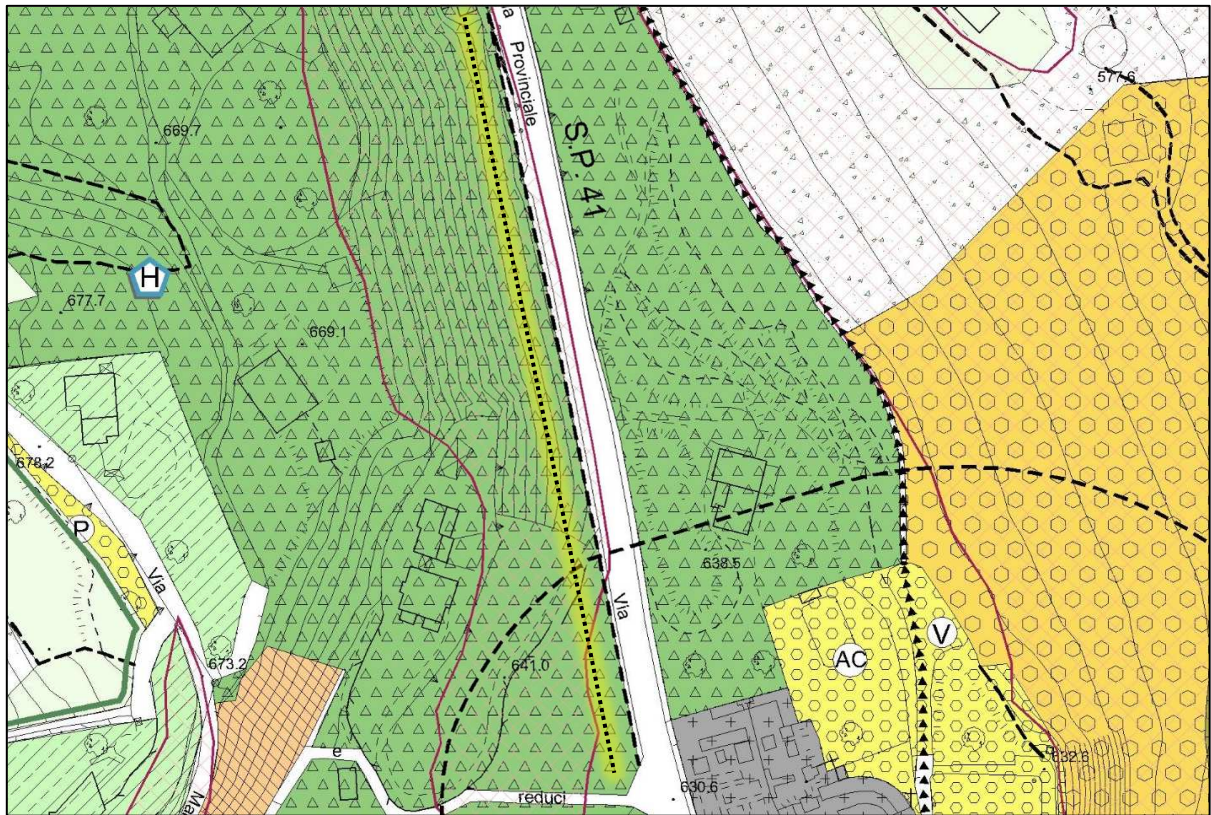
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede in località Gallasco lungo il confine con il Comune di Oliveto Lario.



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN CORRISPONDENZA DEL CIMITERO - CIVENNA

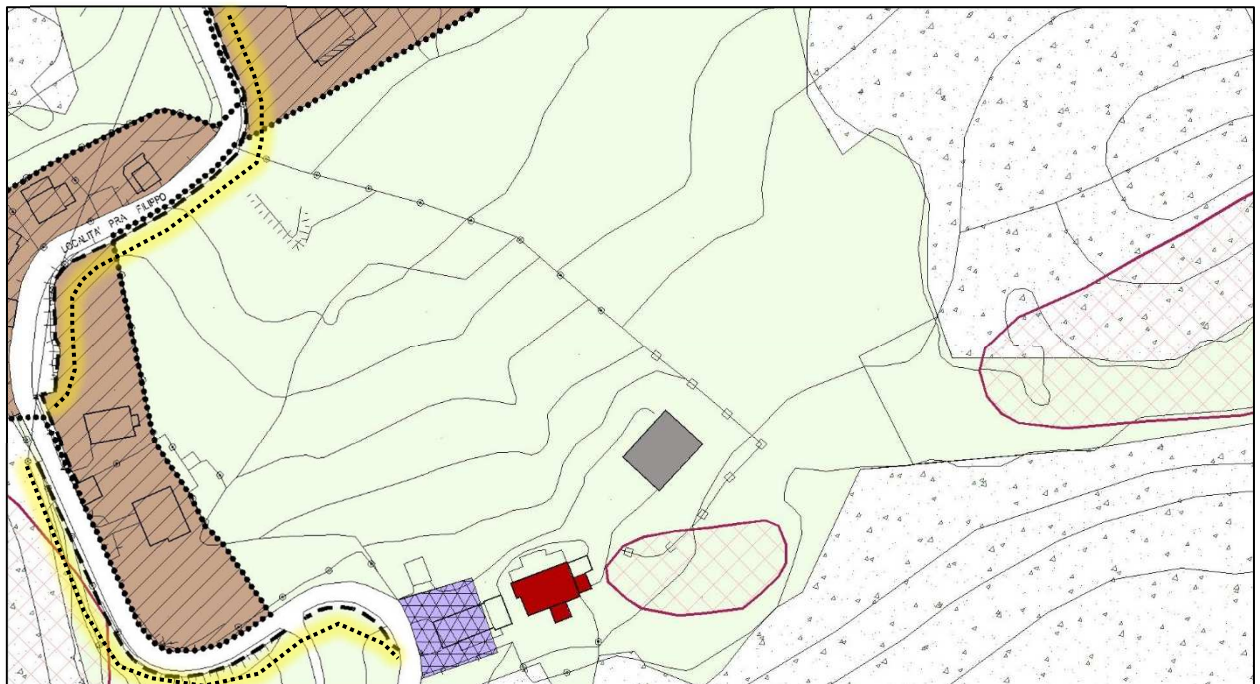
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede lungo via provinciale in corrispondenza del cimitero di Civenna



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' FRA FILIPPO

Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede in località Pra Filippo.

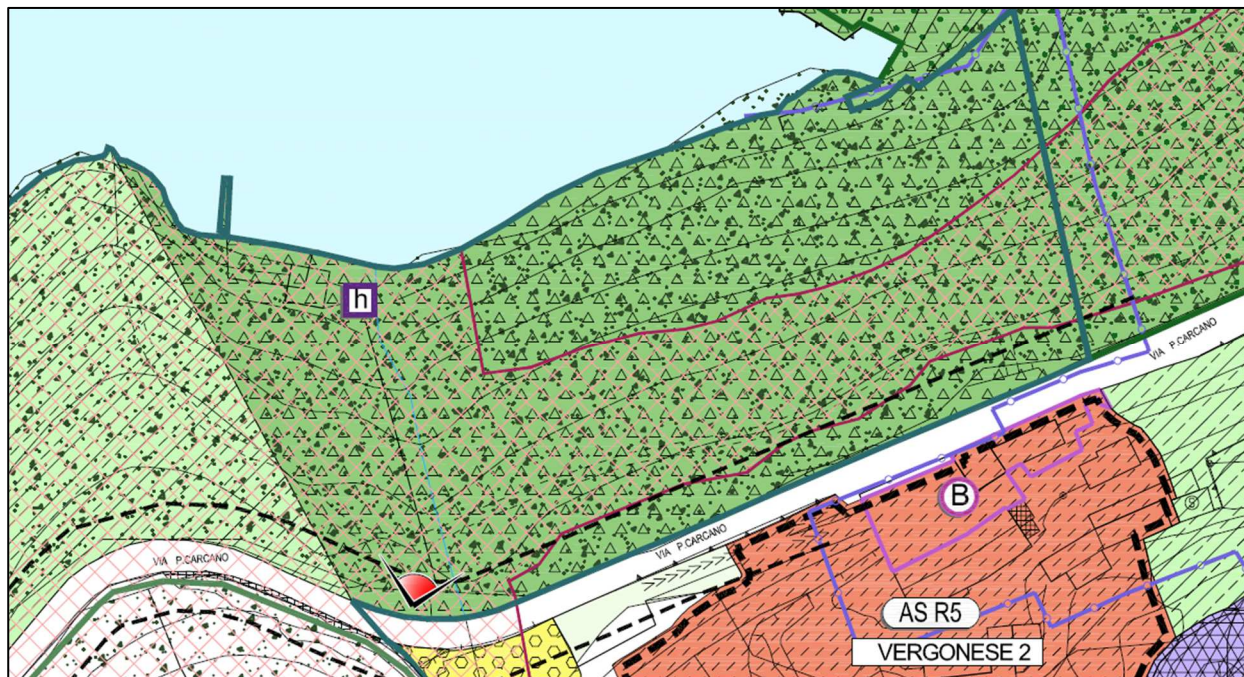


Stralcio PGT variante

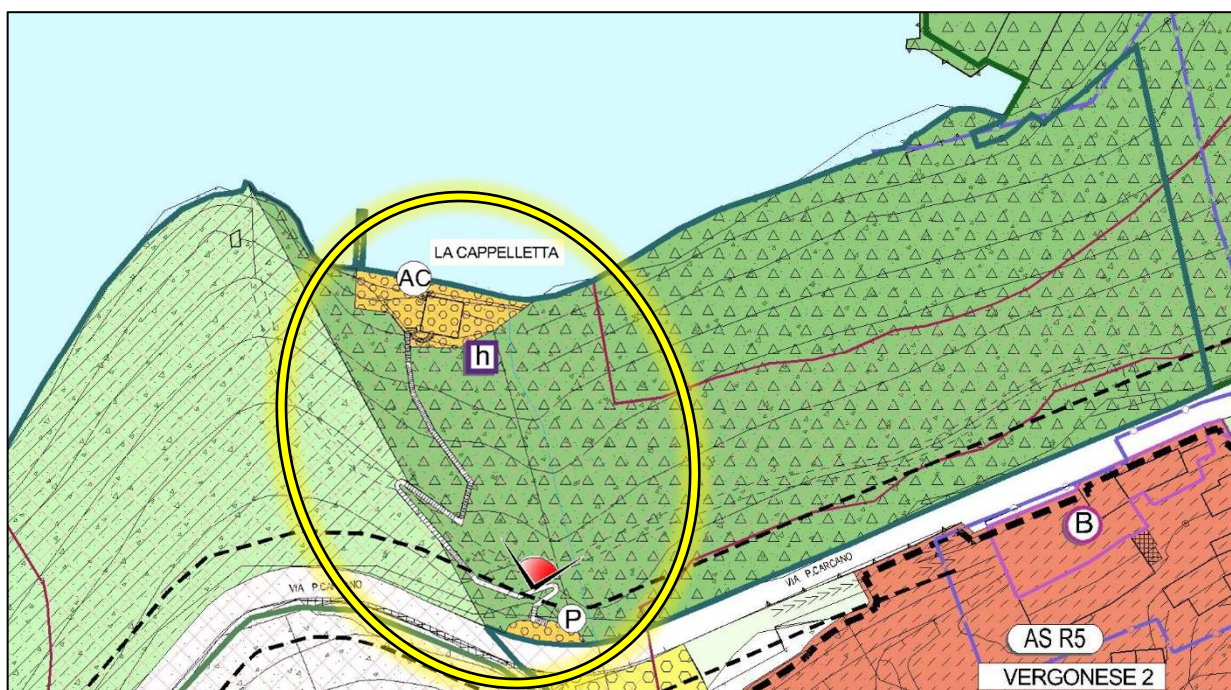
PEDONALE SCALINATA “CAPPELLETTA”

Viene inserito il pedonale in parte scalinata esistente che da via P. Carcano consente di raggiungere l'edificio denominato “la Cappelletta”. Viene apposto il vincolo di uso pubblico al fine di preservare sull'immobile la destinazione funzionale storica poiché l'edificio e relativa area di pertinenza un tempo erano destinati a pubblico ristoro.

Viene mantenuta anche la norma di cui alla lettera h, la cui validità decade nel momento in cui il Comune acquisisce l'area attraverso la procedura di esproprio.



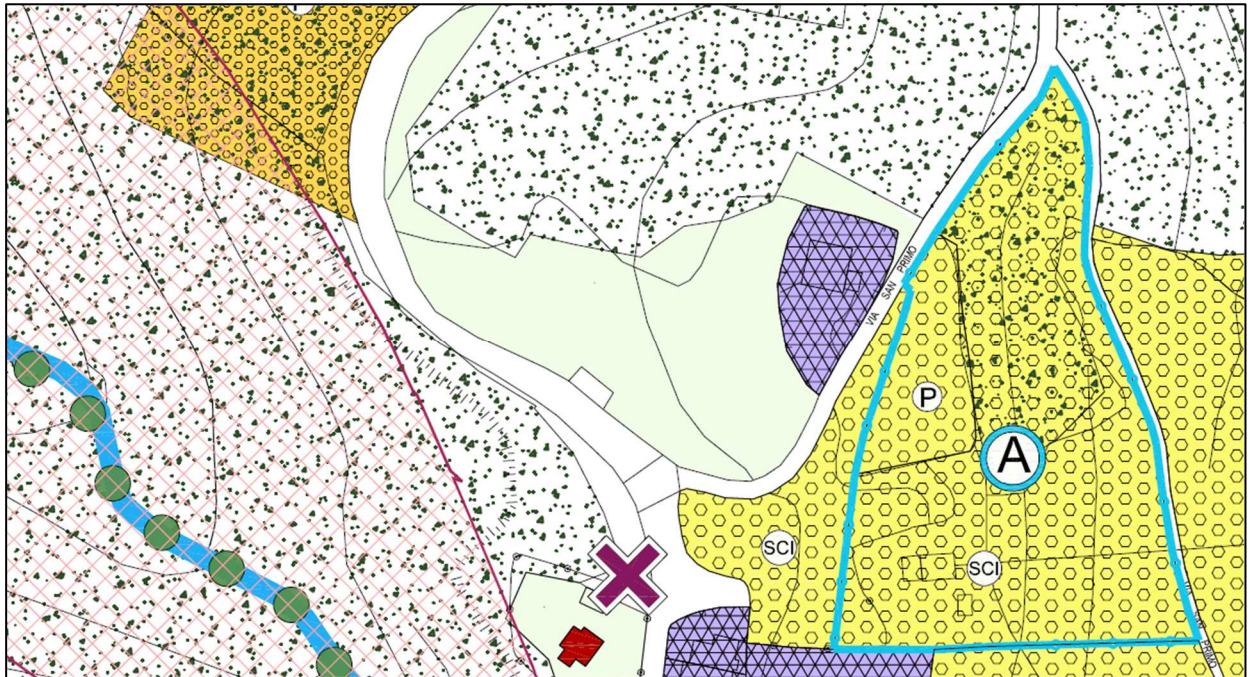
Stralcio PGT vigente



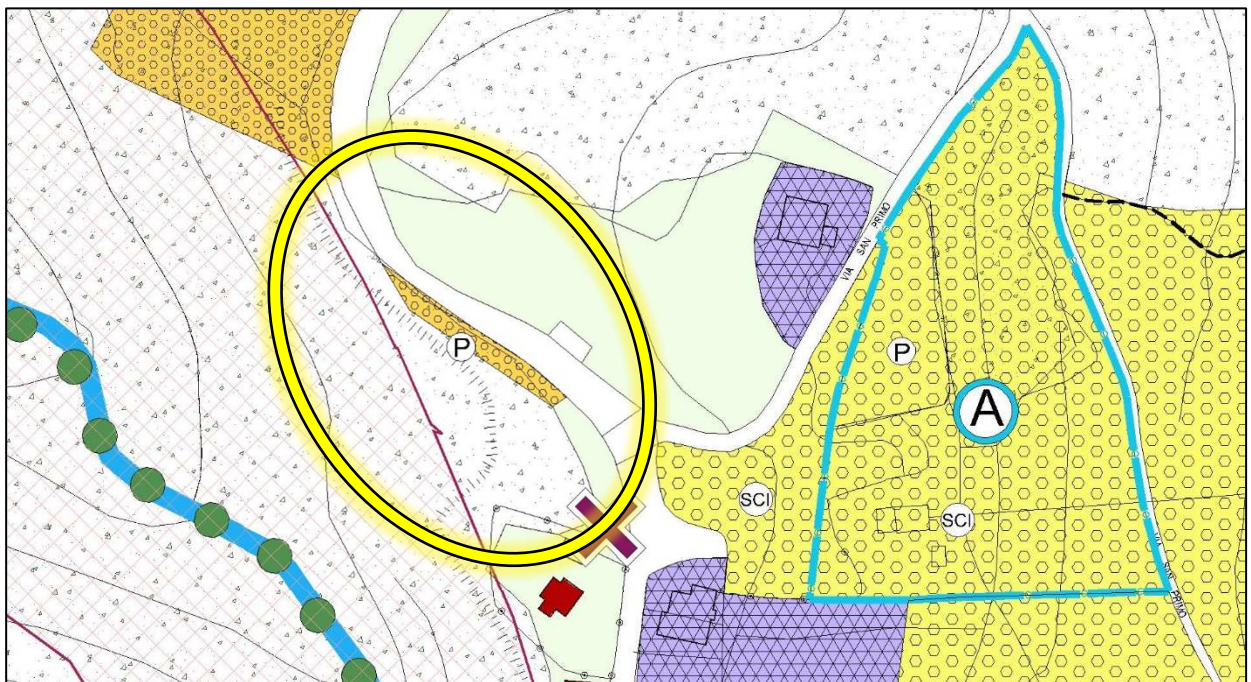
Stralcio PGT variante

AREE A PARCHEGGIO LUNGO VIA SAN PRIMO

Si prevede l'individuazione di una nuova area da destinare a parcheggio lungo via San Primo



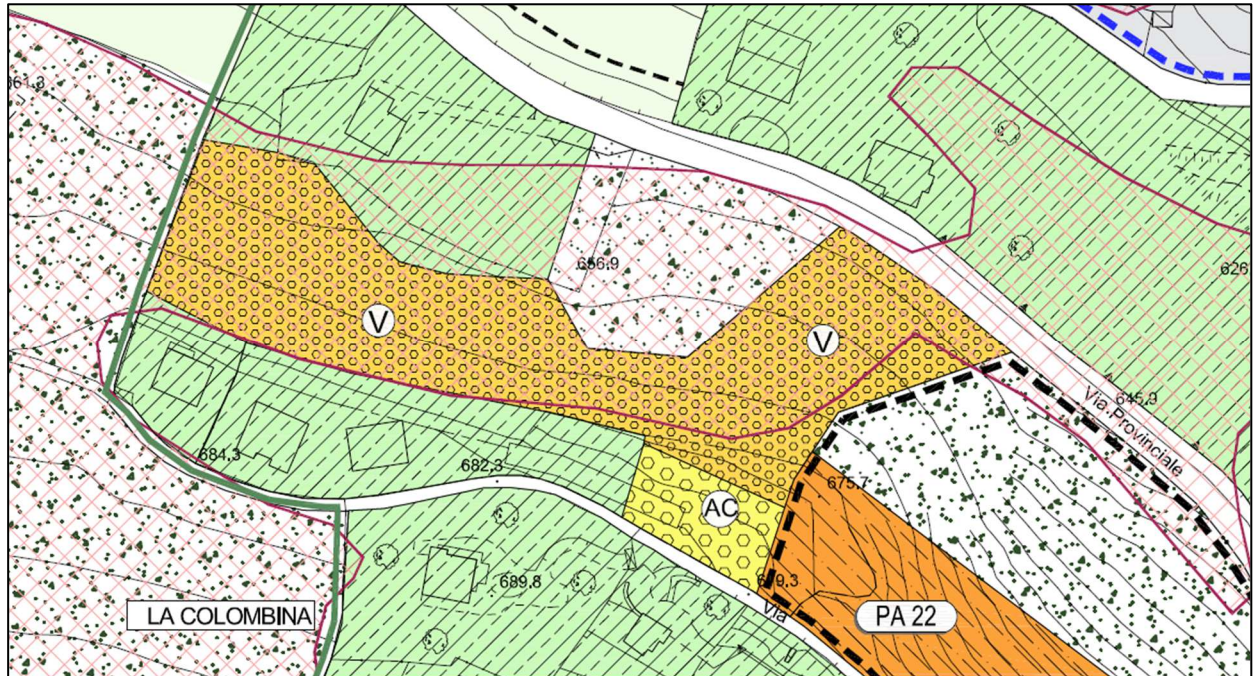
Stralcio PGT vigente



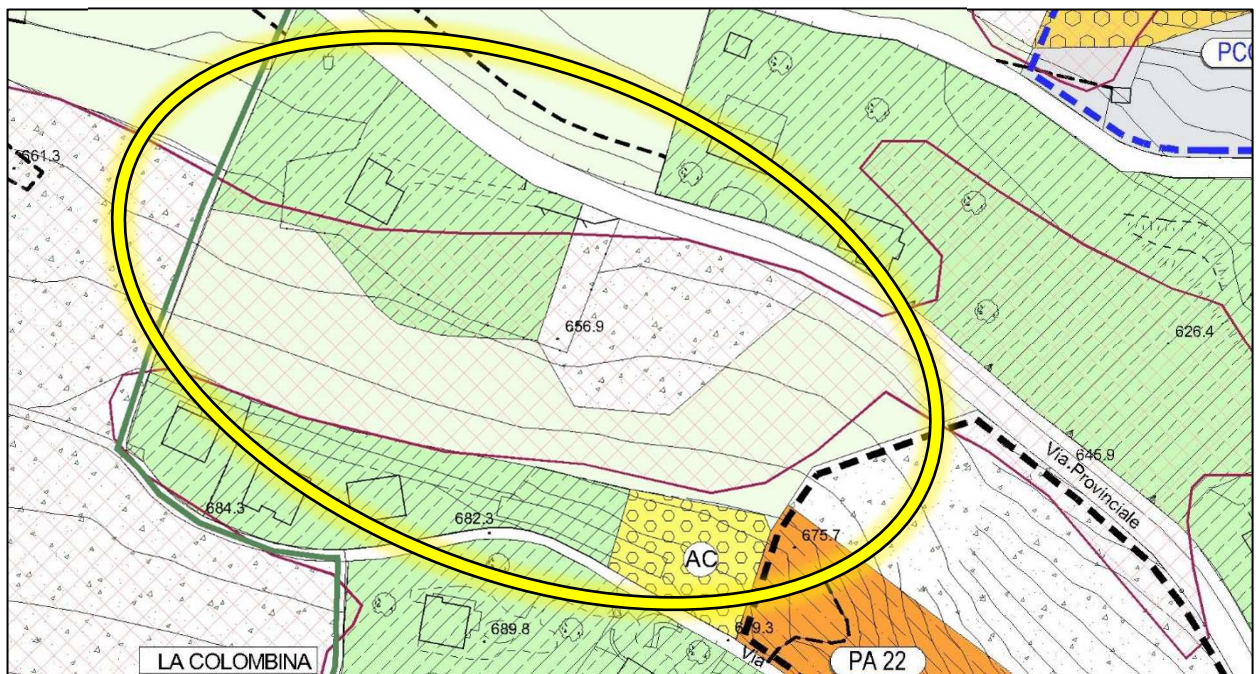
Stralcio PGT variante

ELIMINAZIONE AREE STANDARD IN LOCALITA' CIVENNA

Si prevede l'eliminazione dell'area con destinazione "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" in località Civenna a nord di via Provinciale, area boscata di valore ambientale per la quale è stata formulata la richiesta nel Piano di Indirizzi Forestale (PIF), in fase di redazione, di concentrare le opere perequative per il rafforzamento del bosco e della rete ecologica provinciale.



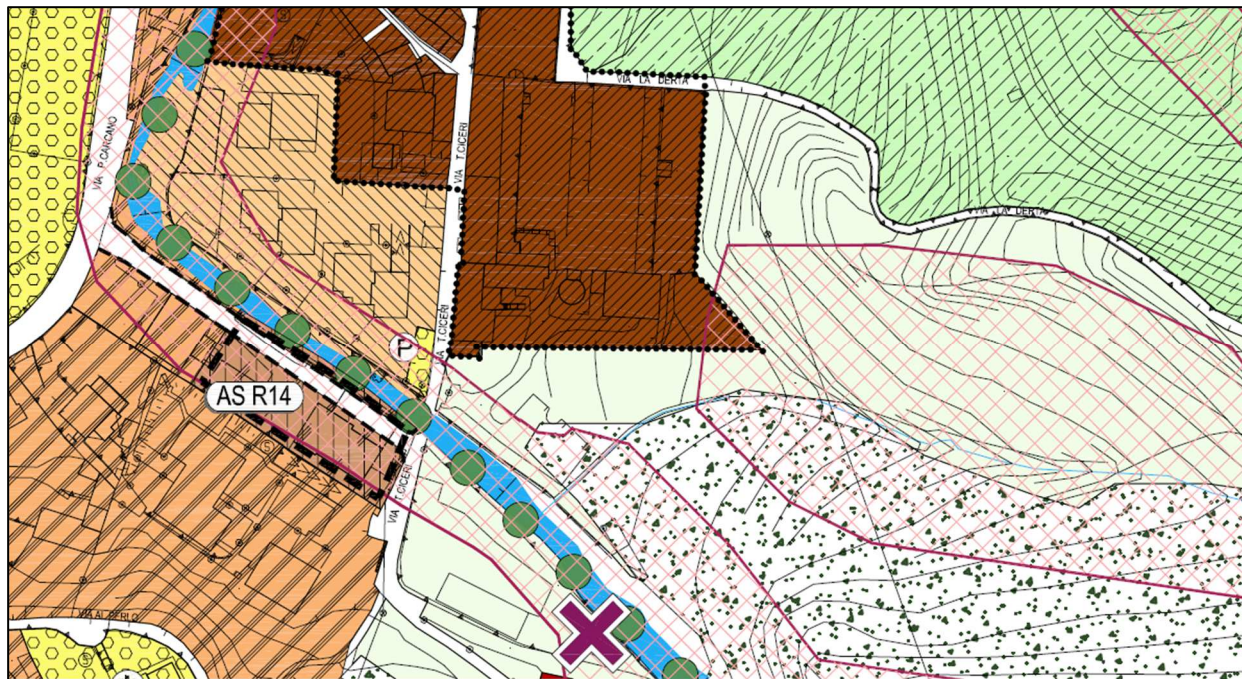
Stralcio PGT vigente



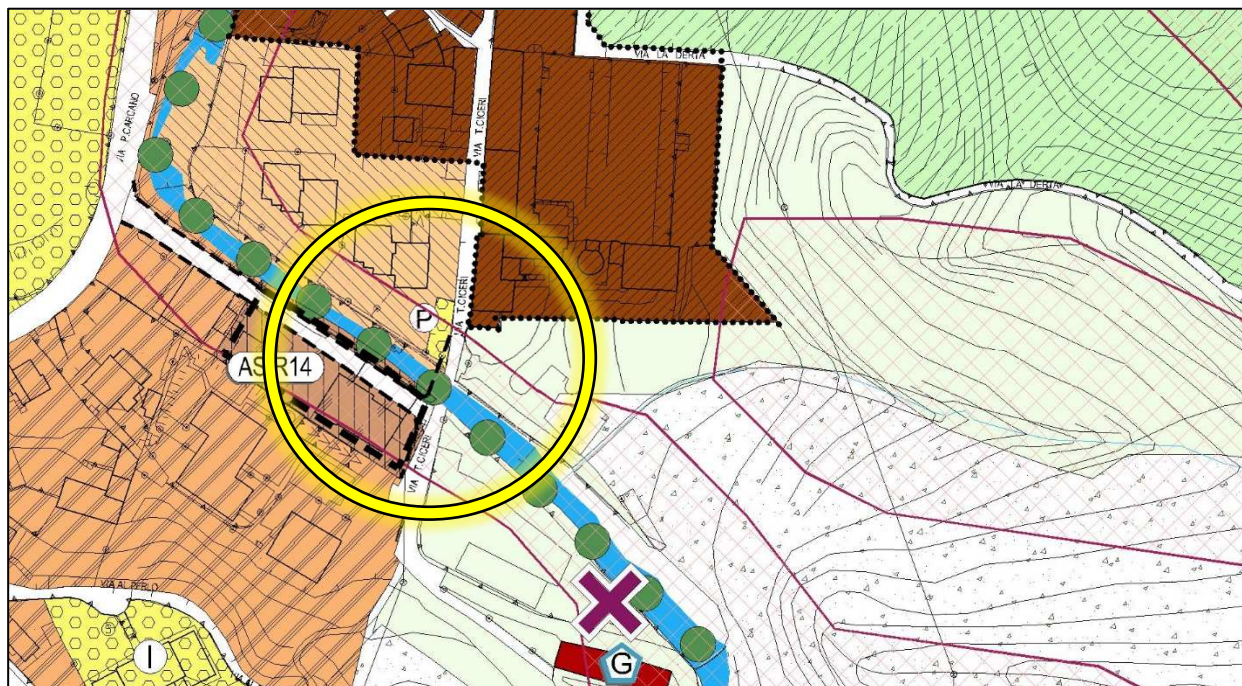
Stralcio PGT variante

ALLARGAMENTO PONTE VIA T. CICERI

Si prevede l'allargamento del ponte in corrispondenza di via T. Ciceri



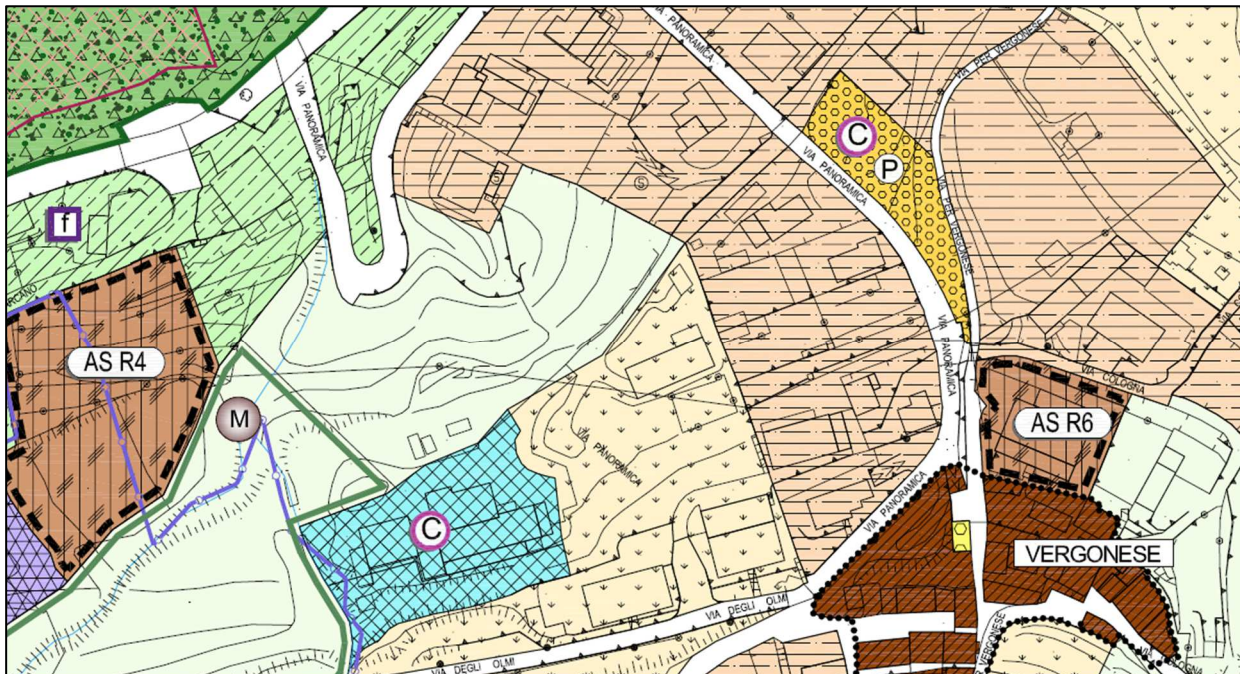
Stralcio PGT vigente



Stralcio PGT variante

MANTENIMENTO AREA STANDARD LUNGO VIA PANORAMICA

Si prevede di mantenere la previsione di area con destinazione pubblica a parcheggio lungo via Panoramica eliminando il vincolo di realizzazione degli interventi da parte dell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera C



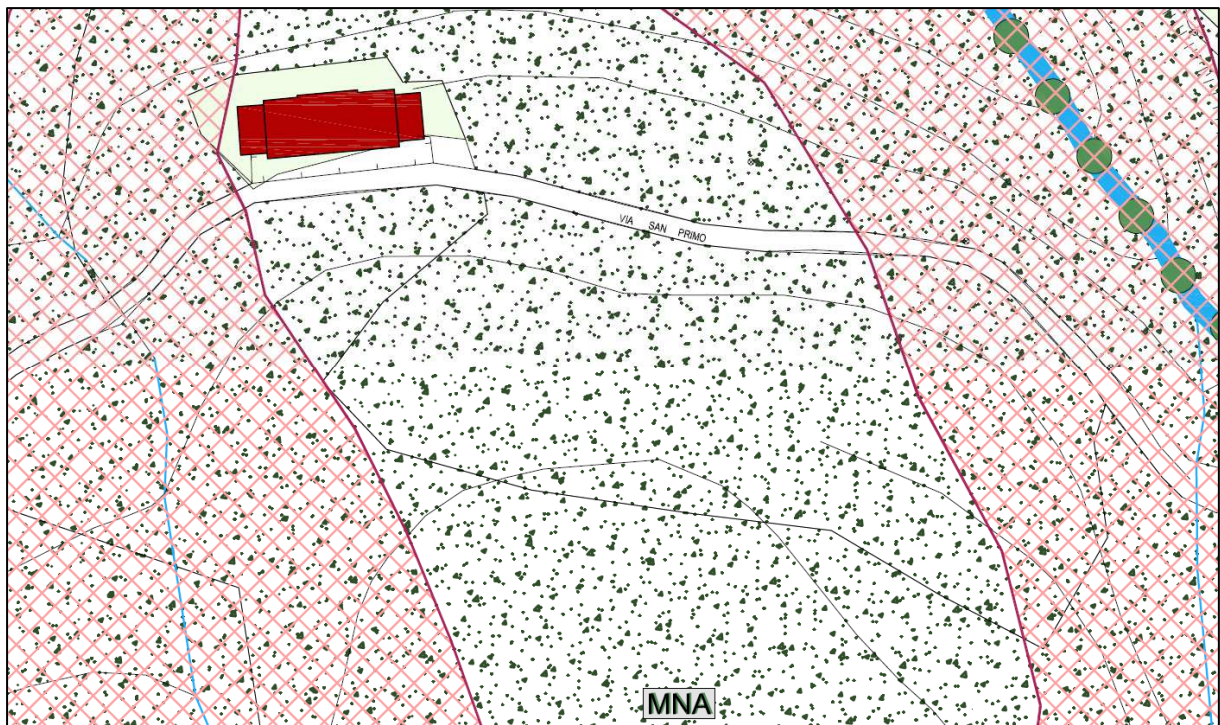
Stralcio PGT vigente



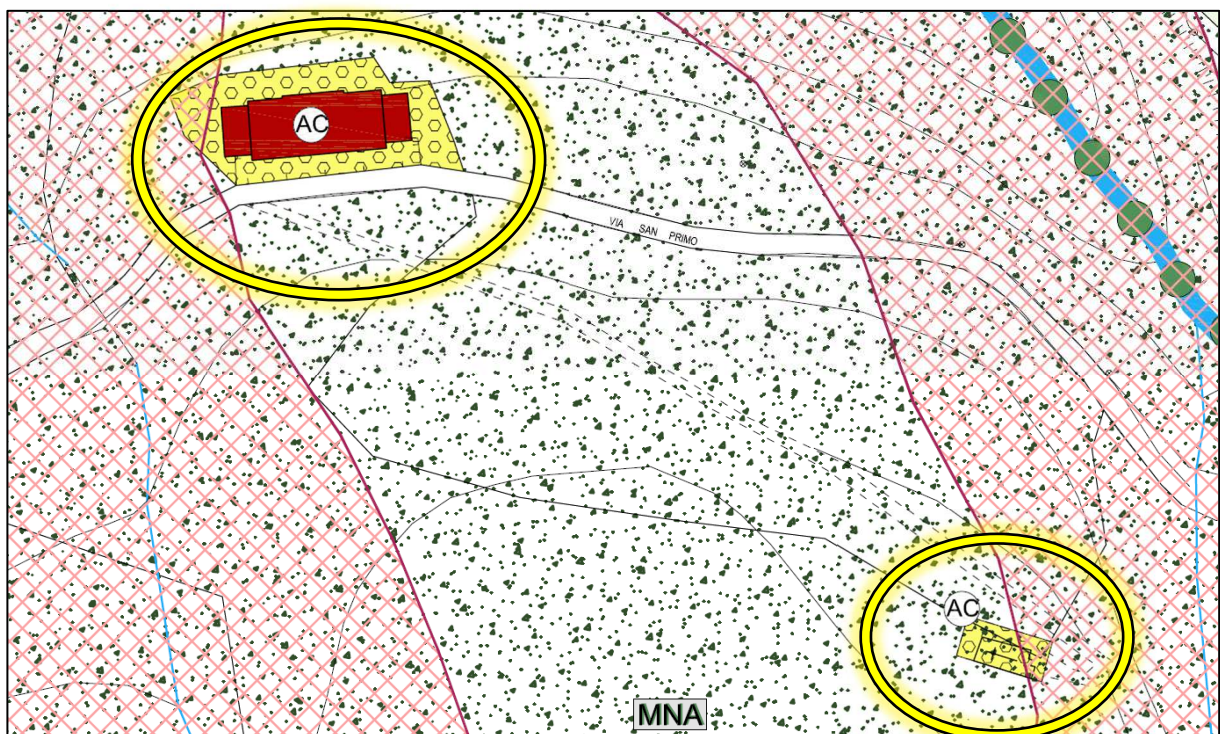
Stralcio PGT variante

RICONOSCIMENTO DELLA COLONIA COME AREA ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Si procede, a seguito dell'acquisto al patrimonio del Comune dell'ex Colonia a riconoscere l'immobile con la relativa area di pertinenza e la chiesetta nell'ambito "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale". Si prevede il recupero dell'immobile come Ostello della Gioventù. Per la fruizione dell'immobile con la nuova destinazione verranno utilizzate le aree a parcheggio ubicate in adiacenza del medesimo.



Stralcio PGT vigente



Stralcio PGT variante