



COMUNE DI

**Bellagio**

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE NORMATIVE  
AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

**PARTE SECONDA'**

### 1<sup>a</sup> VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° 29 del 30.10.2023

approvazione delibera C. C. n° del .2024

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 accoglimento  
delle 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

### **PGT VIGENTE**

**NOTA : modifiche effettuate nella procedura amministrativa del P.G.T. vigente**

### **NOTA**

**1^ Variante: modifiche apportate al testo vigente**

**1^ Variante: modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

## **Art. 46 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO**

Si riportano di seguito gli ambiti di ristrutturazione e di completamento del Piano delle Regole per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico, ed alcuni comparti che sono stati sottoposti a disposti normativi puntuali.

Le schede normative del piano delle regole sono state costruite con la struttura degli elaborati tecnici vigenti e non oggetto di variante urbanistica, al fine di dare continuità alla lettura del documento normativo tecnico degli ambiti di completamento, degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli ambiti relativi alle strutture alberghiere.

**AMBITI SPECIALI- PIANO DELLE REGOLE**  
**AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO**



**AT R4 – HOTEL GRANDE BRETAGNE - BELLAGIO**  
**VIA LUNGO LAGO EUROPA - COMPARTO IN ATTUAZIONE COMPRENSIVO DELL'EX AS C1**

Nell'ambito del progetto e della convenzione per la ristrutturazione dell'albergo "Gran Bretagne" è stata prevista la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico nell'ambito classificato dalla vigente strumento urbanistico ASC1.

La restante porzione dell'ambito ASC1 è stato classificato ambito da destinare ad aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con funzione Attrezzature Comuni (AC)

**DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE**

Viene estesa la linea grafica che individua gli ambiti appartenenti al comparto sino ad includere le aree interessate dalle modifiche agli accordi convenzionali.

Le modifiche non comportano alcuna diminuzione del numero dei parcheggi pubblici esistenti e alcun incremento di volume rispetto a quello già assentito nel protocollo d'intesa e nelle convenzioni urbanistiche già stipulate e vigenti.

E' ammesso lo spostamento di parte dei volumi previsti nell'ATR4 e dei parcheggi privati al servizio dell'albergo e la loro ricollocazione nella parte sudoccidentale del compendio ed all'interno dell'area comunale denominata "Gazzosa" a monte della strada del lungolago.

E' altresì consentita la realizzazione di un parcheggio su tre livelli nell'area comprendente l'"ex Cavallino" e l'adiacente piazzale sterrato comunale, per accogliere un numero di posti auto equivalenti a quelli complessivamente esistenti nell'area "Gazzosa" e sul piazzale sterrato.

Gli interventi da realizzarsi nell'ATR4 troveranno attuazione attraverso convenzione urbanistica attuativa e successivo permesso di costruire.

In particolare la Società GRIMIT s.r.l. dovrà ottemperare agli obblighi di seguito elencati, stabiliti nel protocollo d'intesa ed oggetto della sopra indicata convenzione urbanistica:

- la realizzazione a proprie cure e spese del parcheggio pubblico su tre livelli (per complessivi 90 posti) sito nell'area di sedime ove oggi sorge il fabbricato denominato "Ex Cavallino", nonché nell'adiacente Piazzale Comunale (ove oggi sono collocati circa n° 20 posto auto pubblici) con successiva cessione dell'immobile al Comune.
- alla corresponsione al Comune di Bellagio di un contributo straordinario forfettario di euro 1.000.000,00 ( euro un milione) per la realizzazione delle previsioni urbanistiche comunali in merito alla formazione di nuovi posti auto, importo che verrà liquidato al momento del rogito relativo alla formalizzazione delle permutate sopra indicate. In alternativa, a fronte di specifico progetto di realizzazione di parcheggi, il Comune avrà la facoltà di accettare la corresponsione di opere per un valore equivalente.

Il Comune di Bellagio dovrà attivarsi in tutte le forme possibili e presso tutti i soggetti competenti allo scopo di ottenere l'autorizzazione a spostare, a propria cura e spese e nel minor tempo possibile, la fermata degli autobus e la relativa pensilina (attualmente collocata sul piazzale Gazzosa) collocandole nell'area di proprietà comunale antistante il pontile del traghetto (lungo Lario Marconi) sul lato nord del giardino dell'albergo, ove ora insiste un piccolo chiosco in concessione.



**AT R4 – HOTEL GRANDE BRETAGNE - BELLAGIO**  
**VIA LUNGO LAGO EUROPA - COMPARTO IN ATTUAZIONE COMPRESIVO DELL'EX AS C1**

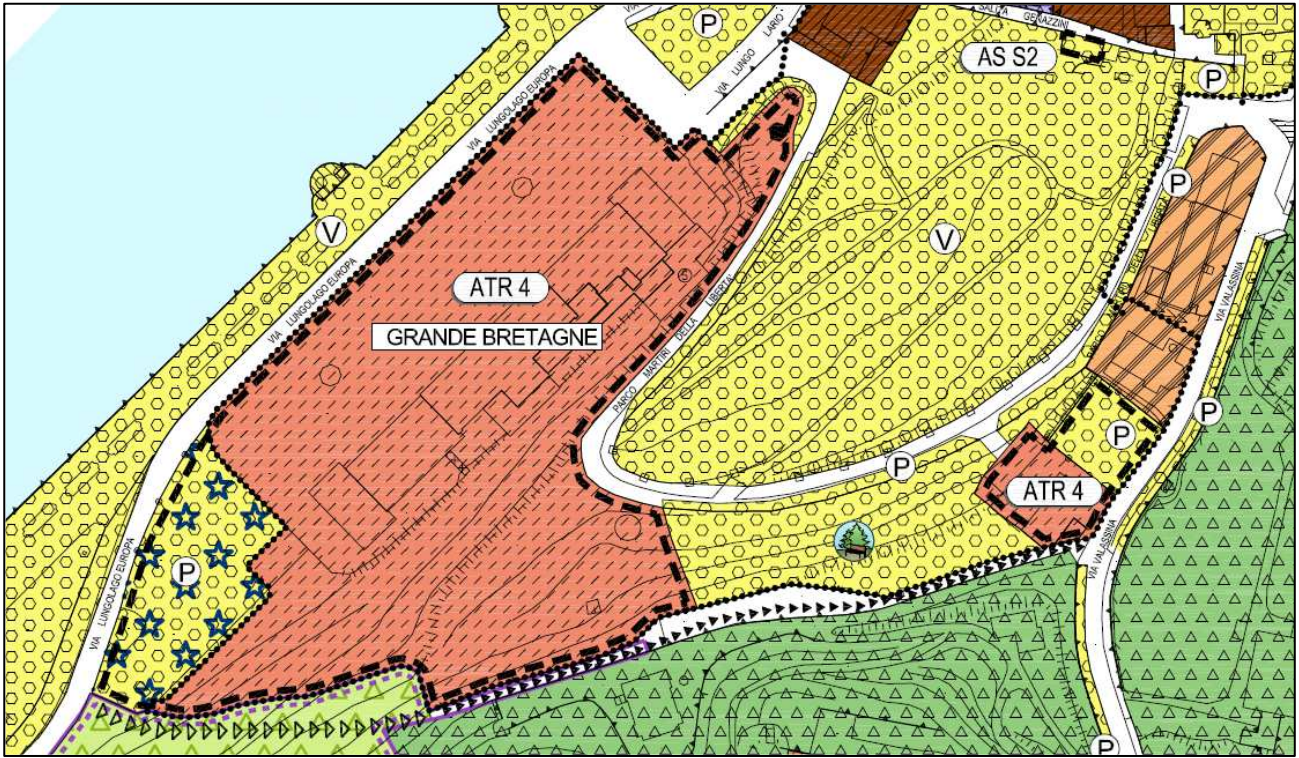


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**

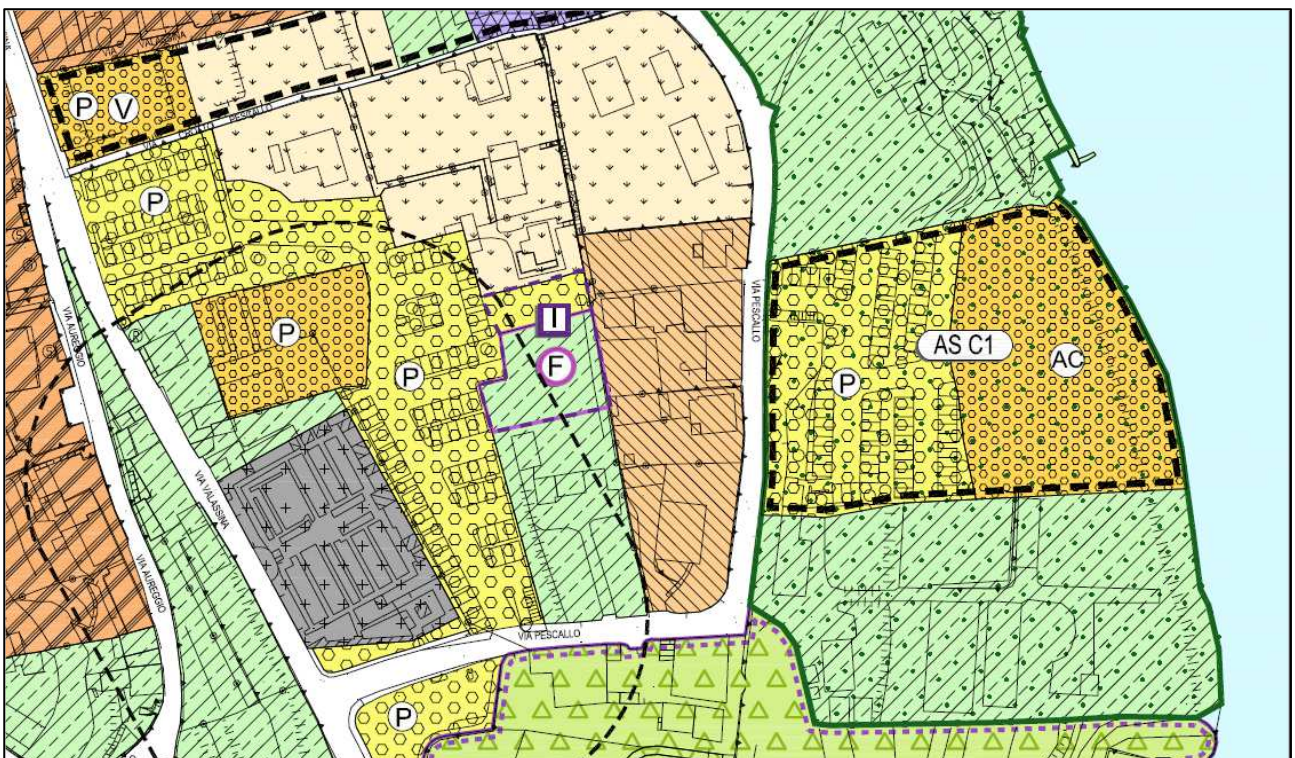


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



## 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"

#### PRESCRIZIONI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Il progetto dovrà considerare in modo attento la morfologia del terreno nel quale si inserisce e dovrà osservare criteri compositivi e costruttivi allo scopo di ridurre il più possibile l'impatto ambientale e paesaggistico.

In particolare, al fine di preservare la percezione visiva del versante, si prescrive di:

- privilegiare l'inserimento dei volumi nel terreno, evitando eccessive sporgenze ed altezze dei fronti
- privilegiare l'edificazione diffusa e non concentrata, intervallando i volumi con spazi verdi realizzati con cespugli, arbusti ed alberature tipiche
- distanziare i volumi emergenti in modo da garantire continuità agli spazi verdi
- privilegiare per le coperture i tetti-giardino, con adeguato spessore di copertura vegetale
- privilegiare per le murature l'utilizzo della pietra naturale, riducendo le parti intonacate
- schermare eventuali aperture vetrate di ampie dimensioni mediante pergole o frangisole per ridurre l'effetto dei riflessi
- realizzare le nuove pavimentazioni di corti, cortili o spazi aperti in genere in acciottolato, in selciato in lastre, in pietra locale o simile posata a corsi irregolari, con lavorazione grezza a spacco, bocciardata o sabbata evitando comunque finiture con superfici lucide o riflettenti e limitando l'uso di malte di intasamento e di sottofondi
- privilegiare l'utilizzo di superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio esterne
- applicare soluzioni tecniche volte alla riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva;
- utilizzare impianti ad alta efficienza per la produzione del calore e per la climatizzazione
- prevedere sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione

STRUMENTO ATTUATIVO: Permesso di costruire convenzionato

**AS C2 v2 – GUGGIATE  
VIA AL PERLO**

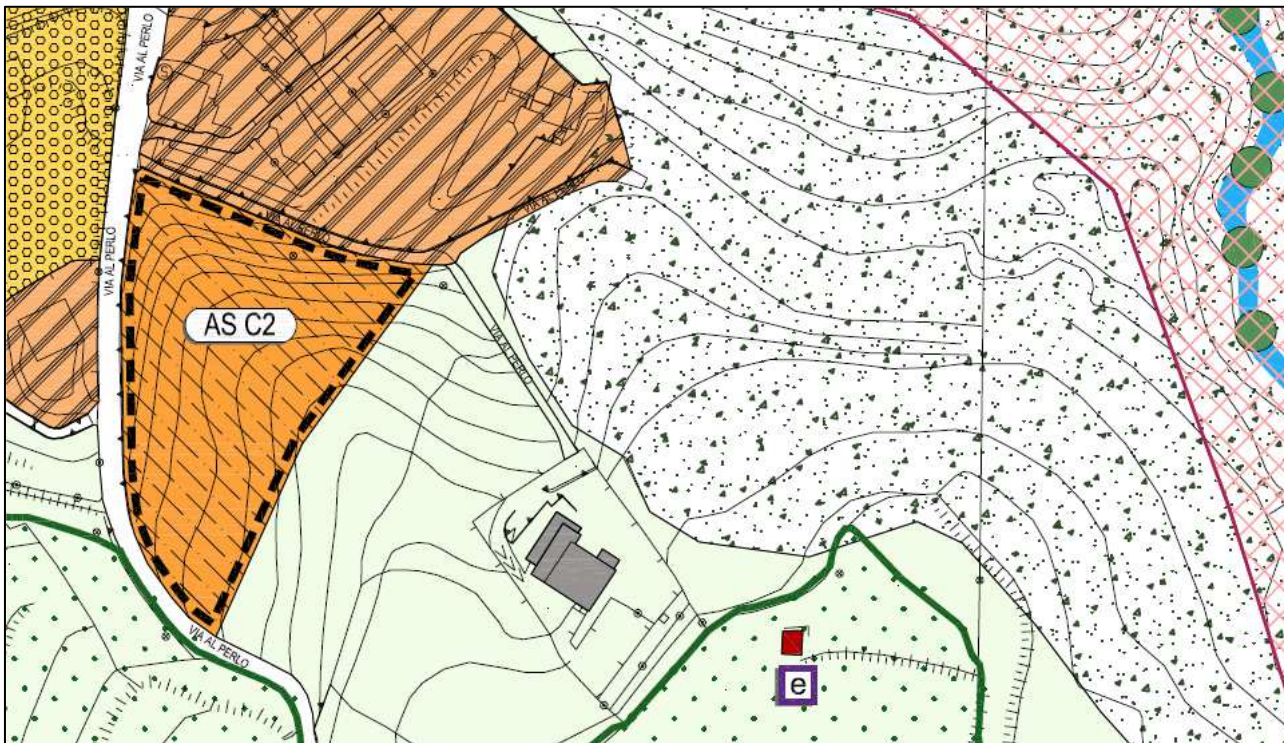


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

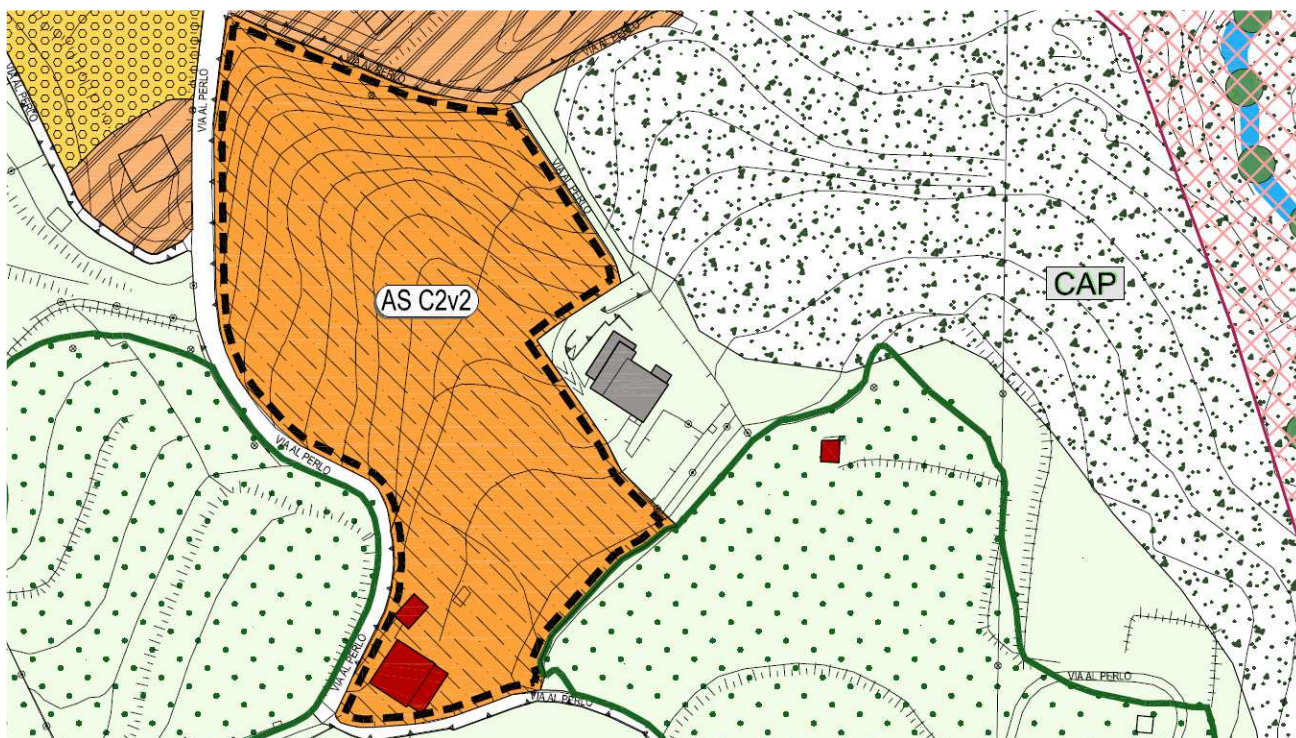


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **1^VARIANTE**



**AS C4 – SAN VITO  
VIA PRIVATA PONCETT**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**  
**AMBITO ASC4 – SAN VITO**

**INDIRIZZI**

Nell'ambito identificato è possibile realizzare una volumetria una tantum pari a 300 mc con destinazione d'uso residenziale, da da destinare a casa del custode.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato

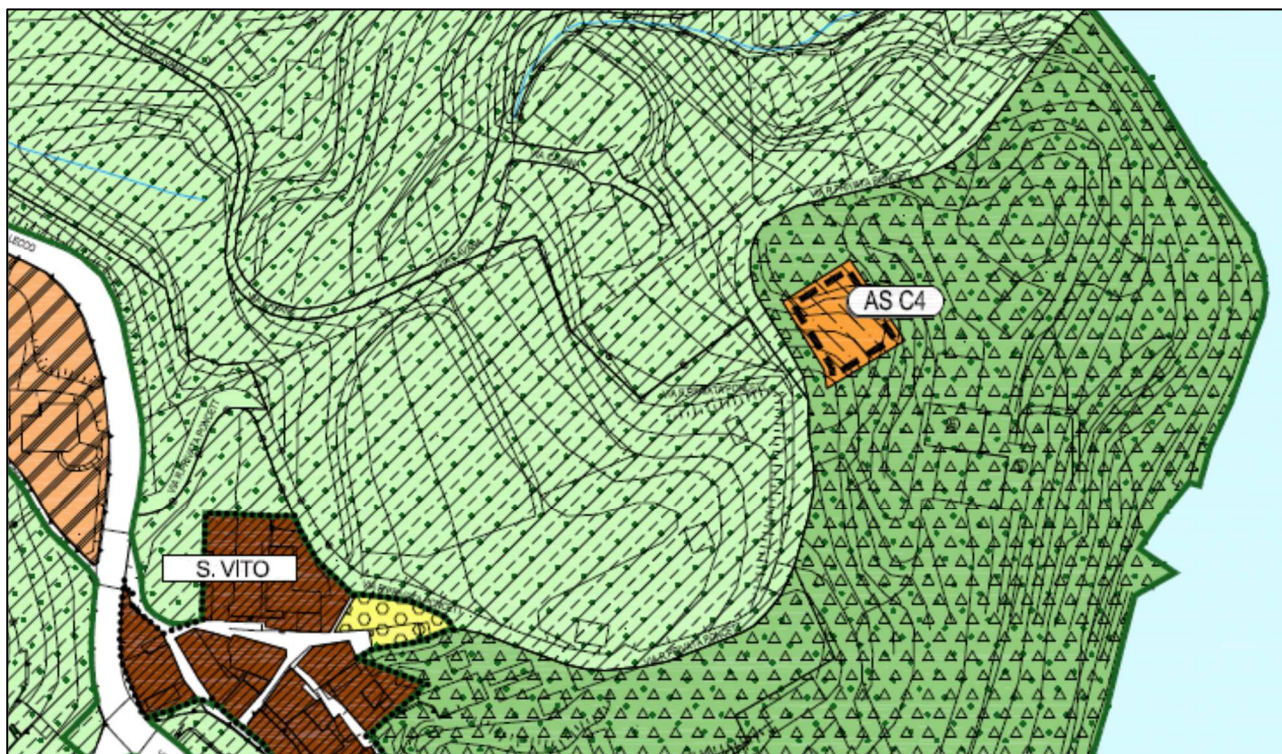


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

## AS R1 – PUNTA SPARTIVENTO VIA EUGENIO VITALI

### PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

#### **INDIRIZZI**

Si prevede la riqualificazione dell'edificio esistente e attualmente destinato ad attività ricettiva (ristorante). E' consentita la sostituzione edilizia anche con incremento dell'altezza del fabbricato, che non dovrà però superare in nessun punto di oltre 100 cm il piano stradale esistente a fianco ad esso.

La distanza dagli spazi pubblici e dalle strade potrà essere pari a zero.

#### **PARAMETRI EDIFICATORI – DESTINAZIONI FUNZIONALI:**

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori e le destinazioni funzionali di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Titolo abilitativo diretto

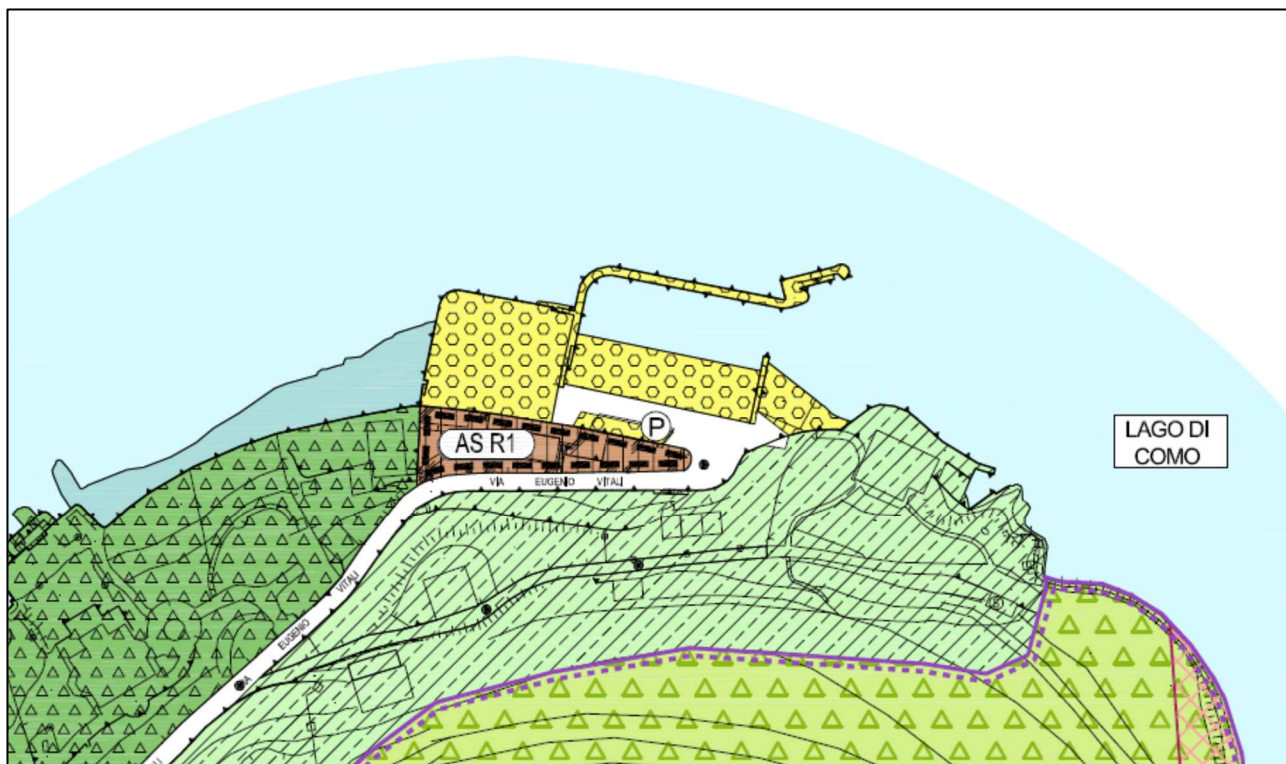


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**AS R2 – BORGO  
SALITA GENERALE CARLO MONTU'**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**INDIRIZZI**

Nell'ambito indicato è consentita la ricostruzione dell'immobile già denominato "Villa Bello Sguardo", di massimo due piani fuori terra e con una volumetria complessiva pari a 350 mc, sul sedime del vecchio fabbricato.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Titolo abilitativo convenzionato

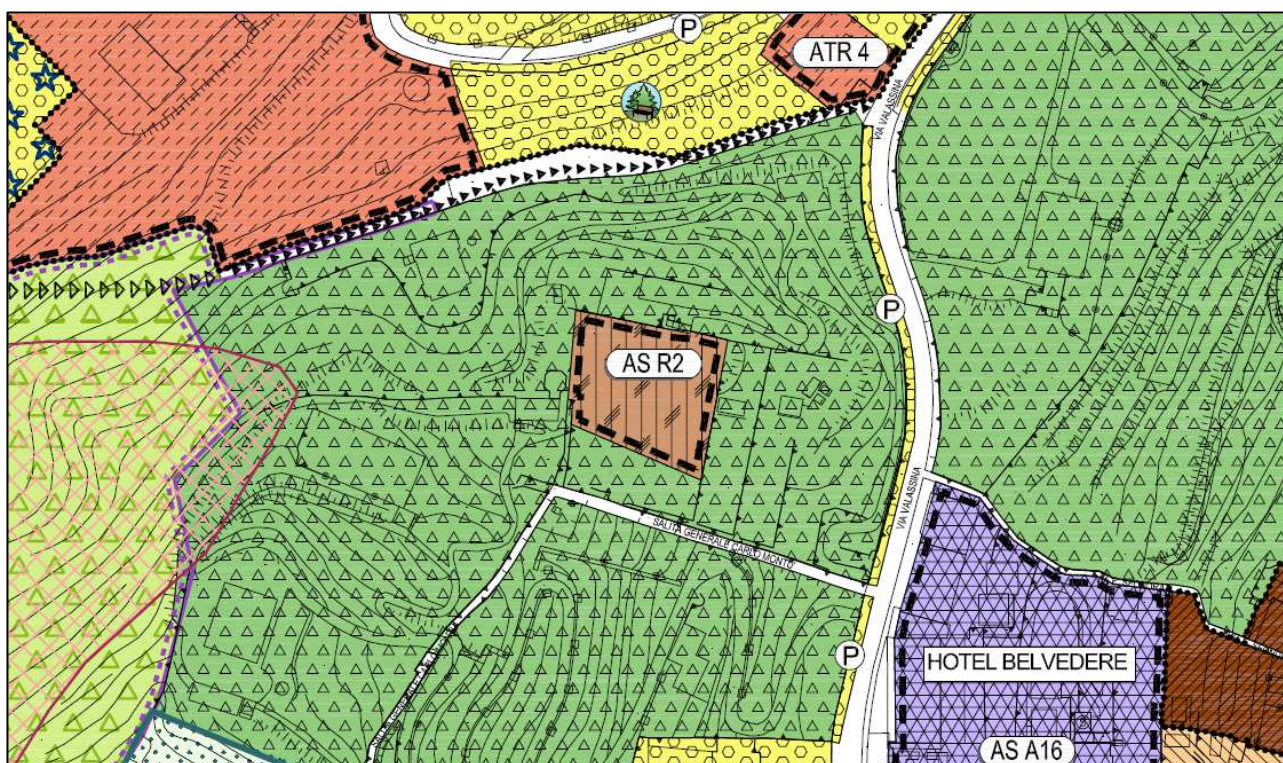


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

**AS R3 – VISGNOLA  
VIA EUGENIO VITALI**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**INDIRIZZI**

Nell'ambito indicato è consentito il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale con indice e limitazioni pari a quelle del "tessuto residenziale compatto" circostante.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato

**1^ Variante**

**Località Visgnola**

Suddivisione dei comparti sottoposti a scheda 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.*



**AS R3 – VISGNOLA  
VIA EUGENIO VITALI**

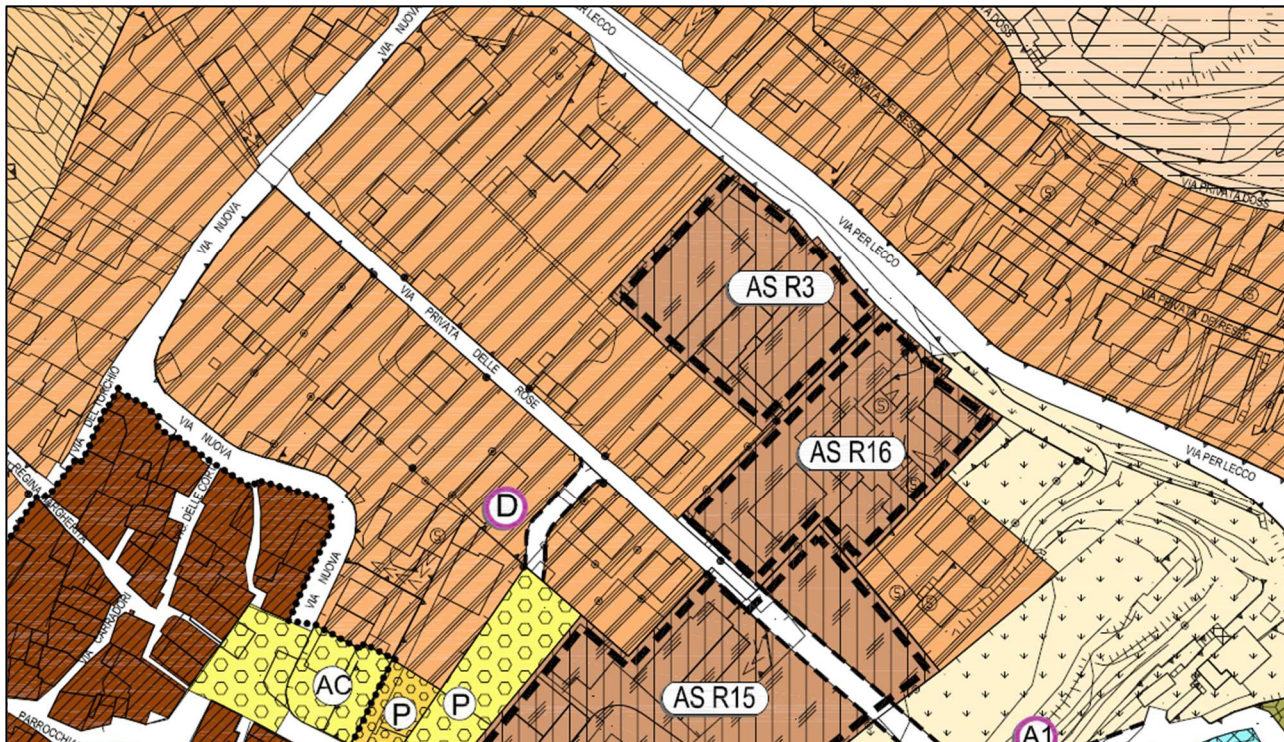


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

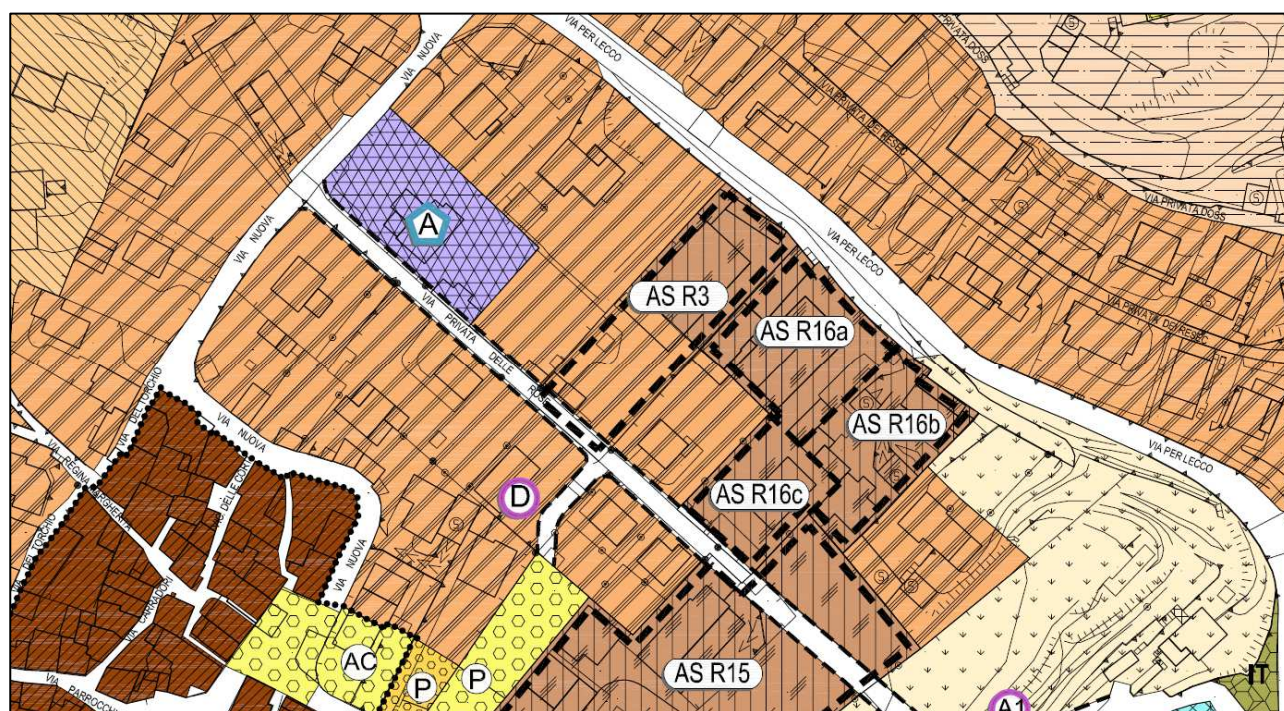


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **1^VARIANTE**



## AS R4 – VERGONESE VIA P. CARCANO

### PREVISIONI P.G.T. VIGENTE INDIRIZZI

Nell'ambito indicato è consentita la realizzazione di una volumetria pari a quanto previsto dall'indice fondiario di zona con destinazione di tipo turistico-ricettivo - commerciale - terziario. E' inoltre possibile destinare fino al 25% delle volumetrie risultanti a residenza, purchè in sede di attuazione complessiva dell'intervento.

I fabbricati esistenti nel comparto, aventi destinazione residenziale possono mantenere tale destinazione anche in caso di ristrutturazione totale sia urbanistica che edilizia degli stessi.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo

### PROGETTO DI VARIANTE

La variante urbanistica ridefinisce l'ambito territoriale, attraverso la classificazione dell'edificio esistente e di parte dei contesti pertinenziali in ambito "VV – Ville con contesti verdi di Valore Ambientale", privi di capacità edificatoria. L'ambito ASR4 a seguito dello stralcio dell'edificazione esistente con la relativa area di pertinenza, rileva una superficie territoriale pari a 3.200,00 mq.

Il volume dell'edificio esistente risulta essere pari a 3.000,00 mc, come si evince dallo sviluppo del calcolo di seguito riportato: (232 mq x3h) x4piani + (36 mq x 3h)x 2piani.

A seguito del sopraindicato stralcio funzionale, ne consegue la ripermetrazione e definizione degli indici di seguito meglio rappresentata :

Superficie territoriale : 4.968,00 mq.

Volumetria ammessa ( indice edificatorio 1,5 mc./mq.): 7.452,00 mc.

Volumetria esistente oggetto di stralcio funzionale : 3.000,00 mc.

Volumetria residua : 4.450,00 mc

Destinazioni Ammesse: turistico- ricettiva – alberghiero- residenziale

Modalità di Intervento: permesso di costruire convenzionato per lotti di attuazione

### PARAMETRI EDIFICATORI :

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori, con l'esclusione del volume e delle destinazioni funzionali, già definite nella presente scheda normativa di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

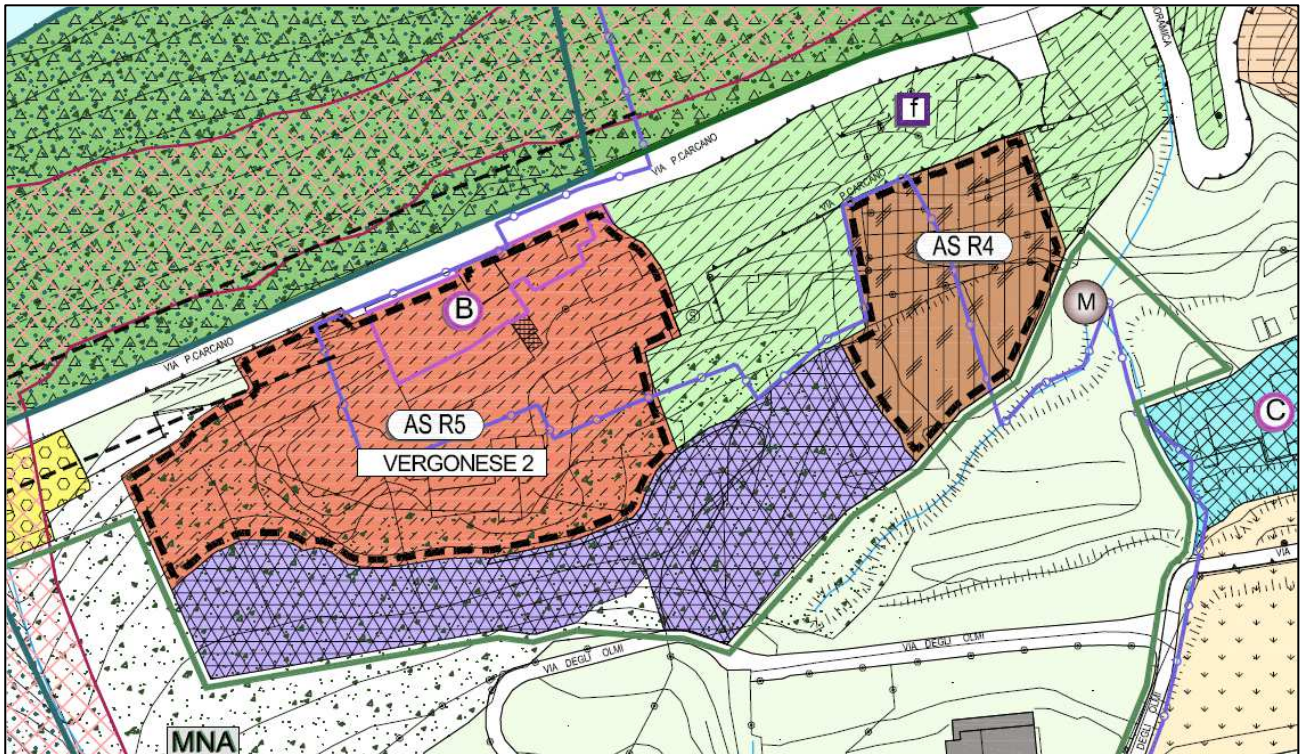


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



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

### PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

#### **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 redistribuzione 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.

#### **PROGETTO DI VARIANTE**

Viene ridefinito l'ambito territoriale attraverso lo stralcio funzionale sul lato est di una porzione di area appartenente alla proprietà limitrofa con la contestuale classificazione in ambito "VV – ville con contesti verdi di Valore Ambientale", poiché pertinenza del lotto adiacente.

Viene inserito un disposto normativo speciale (lettera B) volto a regolamentare gli interventi nei due piani sottostanti l'ambito di trasformazione (deposito autobus ed artigianale).

Sia la proprietà oggetto di stralcio funzionale che l'edificazione sottostante al comparto ha aderito alla sottoscrizione del piano attuativo, senza alcuna partecipazione e/o onere per l'attuazione del medesimo

#### **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

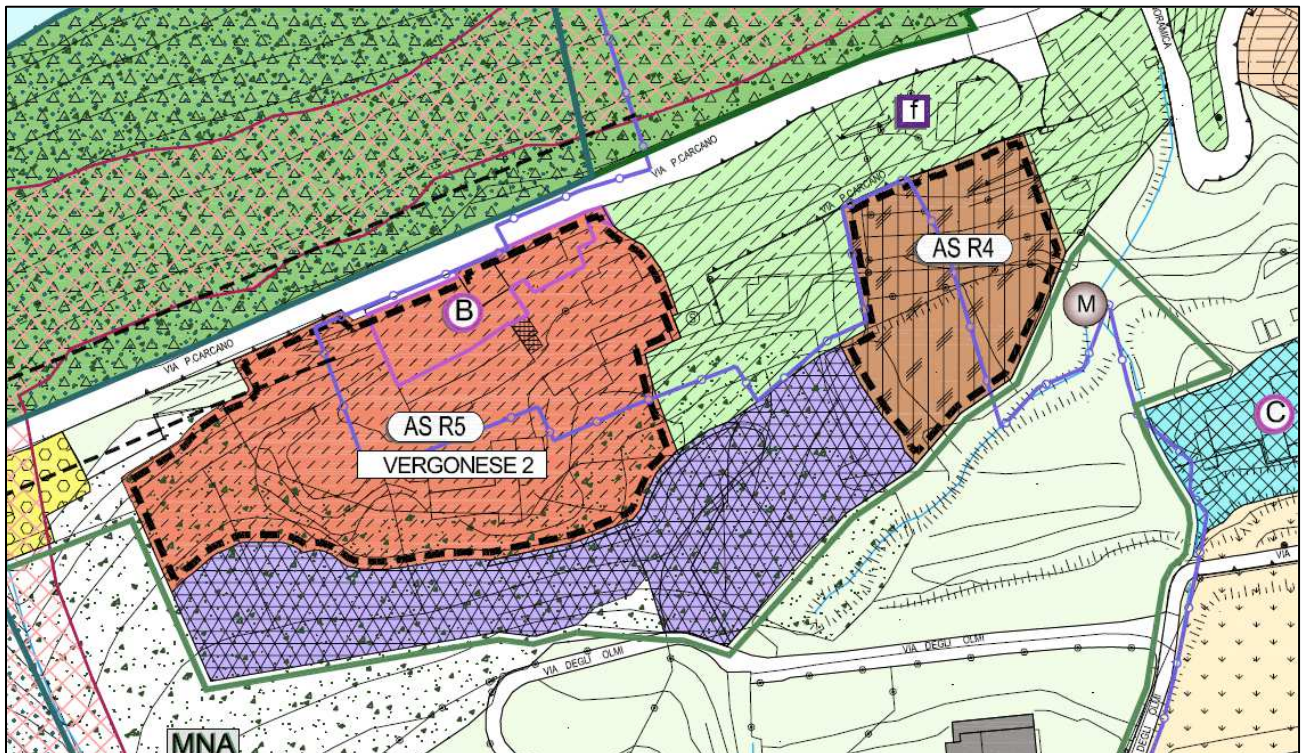


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS R6 – VERGONESE 3  
VIA EUGENIO VITALI**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**INDIRIZZI**

Nell'ambito indicato è consentito il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale con limitazioni pari a quelle del "tessuto residenziale a bassa densità" circostante e il mantenimento delle sole attuali volumetrie.

**PARAMETRI EDIFICATORI – DESTINAZIONI FUNZIONALI:**

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori e le destinazioni funzionali di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato



Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

## AS R7 – VISNIOLA VIA PARROCCHIALE

### PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

#### **INDIRIZZI**

Nell'ambito è consentita la realizzazione di una struttura alberghiera mediante demolizione e ricostruzione, anche su altro sedime, dei volumi attualmente esistenti. L'indice da considerarsi per il calcolo della volumetria complessiva insediabile è pari a 1,3 mc/mq e l'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà superare i 9,5 m.

#### **PARAMETRI EDIFICATORI – DESTINAZIONI FUNZIONALI:**

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori e le destinazioni funzionali di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato

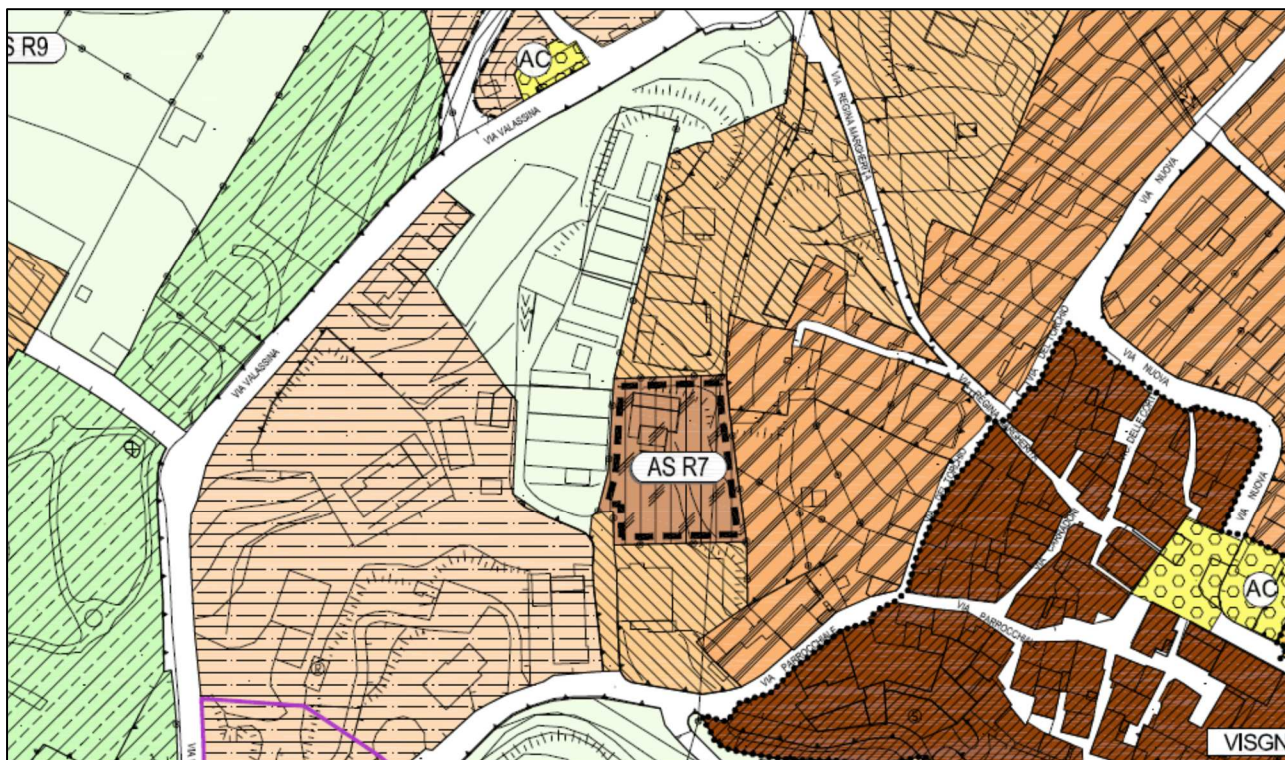


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



## AS R8 – VERGONESE 3 VIA VALASSINA

### **PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

#### **INDIRIZZI**

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti senza l'applicazione dell'indice fondiario di zona e con una volumetria massima complessiva, comprensiva di eventuali nuovi edifici, pari a 2500 mc. Per il fabbricato di civile abitazione l'intervento può prevedere la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime.

Le volumetrie, sia aggiuntive sia nuove, dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente e l'ampliamento del Rustico non dovrà superare il 40% dell'esistente.

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

#### **PARAMETRI EDIFICATORI – DESTINAZIONI FUNZIONALI:**

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori e le destinazioni funzionali di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato

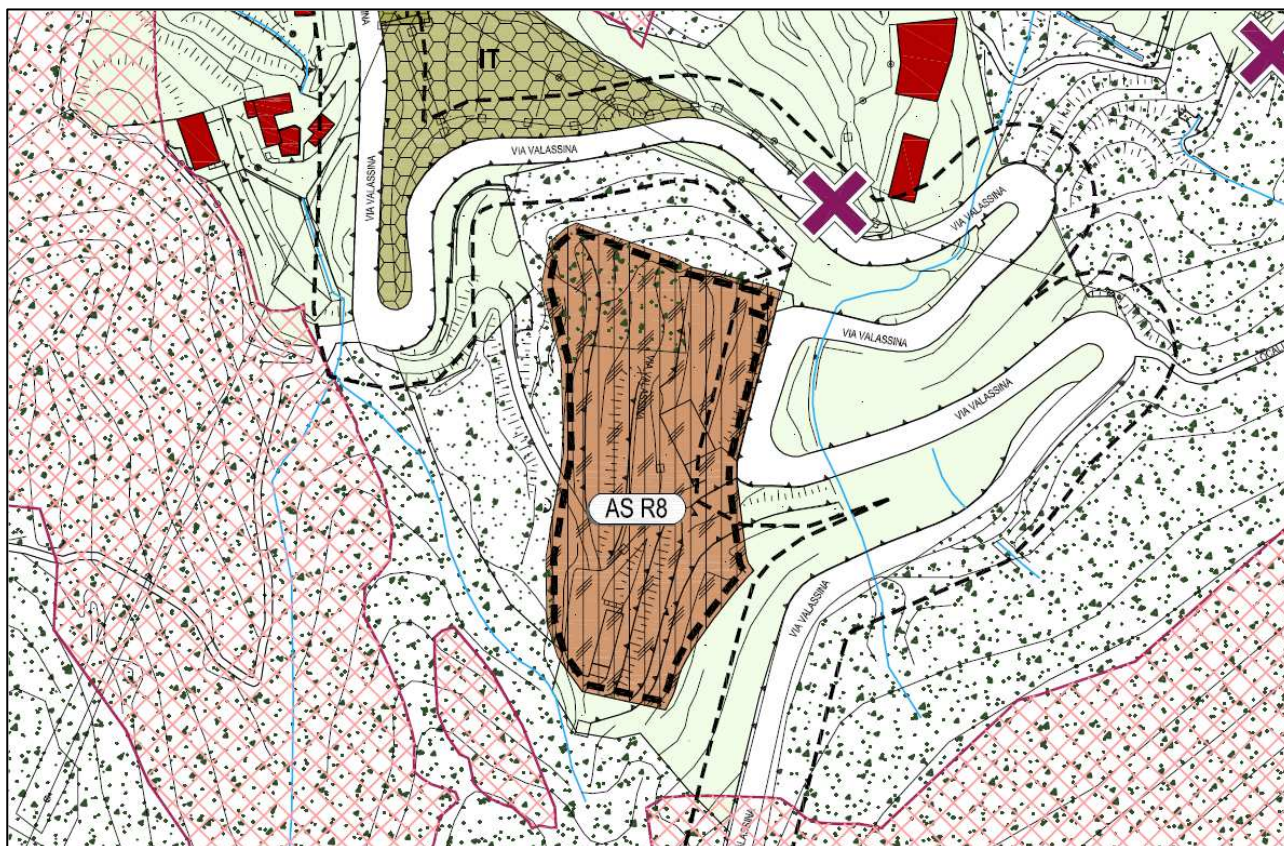


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

**AS R9 – CASATE  
VIA LA CAPPELLA**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**INDIRIZZI**

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente senza l'applicazione dell'indice fondiario di zona e con una volumetria massima complessiva pari a 250 mc. Le volumetrie dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato

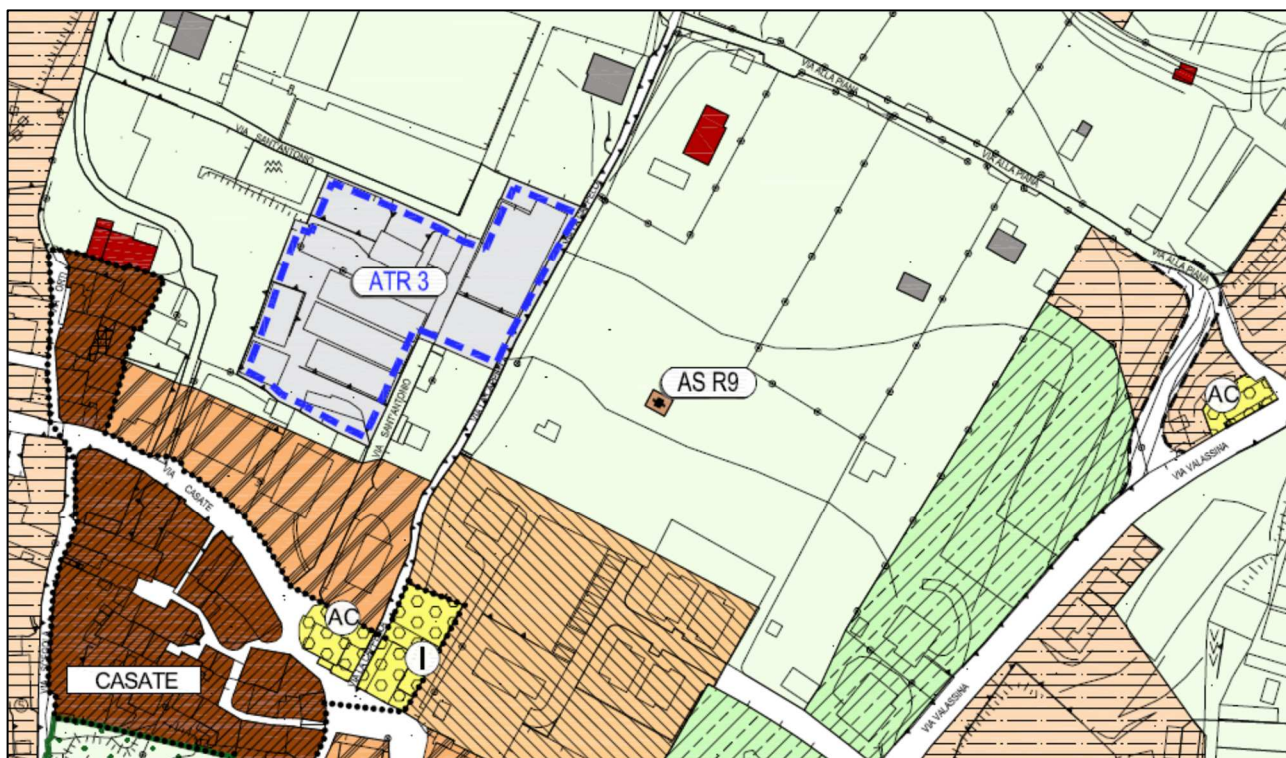


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



## AS R10 – VERGONESE 4 LOCALITA' CHEVRIO

### **PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

#### **INDIRIZZI**

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente senza l'applicazione dell'indice fondiario per una volumetria massima aggiuntiva pari a 850 mc, comprendendo in questo valore il recupero del sottotetto esistente sino al raggiungimento dell'altezza minima per ottenerne l'agibilità.

L'edificio sarà destinato ad abitazione per la proprietà e zone alloggio e ospitalità per i partecipanti a corsi specialistici/stage/scuola di scultura.

Con l'ampliamento sarà possibile anche la realizzazione di nuovi spazi per zona esposizioni / mostre / eventi; zona artistica / corsi specialistici / stage / scuola di scultura; zona cucina, servizi, lavanderia. All'interno del terreno di proprietà è prevista la possibilità di realizzazione di una piscina scoperta e relativi locali accessori, di installazioni espositive non permanenti e di un'area a parcheggio.

Le volumetrie dei nuovi spazi per zona esposizioni / mostre / eventi; zona artistica / corsi specialistici / stage / scuola di scultura; zona cucina, servizi, lavanderia potranno essere collegate al fabbricato principale anche attraverso vani e percorsi interrati e/o seminterrati e dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente. I parcheggi potranno essere monetizzati o realizzati in aree diverse da quelle di pertinenza dell'edificio esistente sul territorio comunale previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento è vincolato alla destinazione degli immobili come abitazione e alloggio / ospitalità (tipo bed & breakfast e strutture esposizioni / mostre / eventi / corsi specialistici / stage / scuola di scultura).

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Permesso di costruire

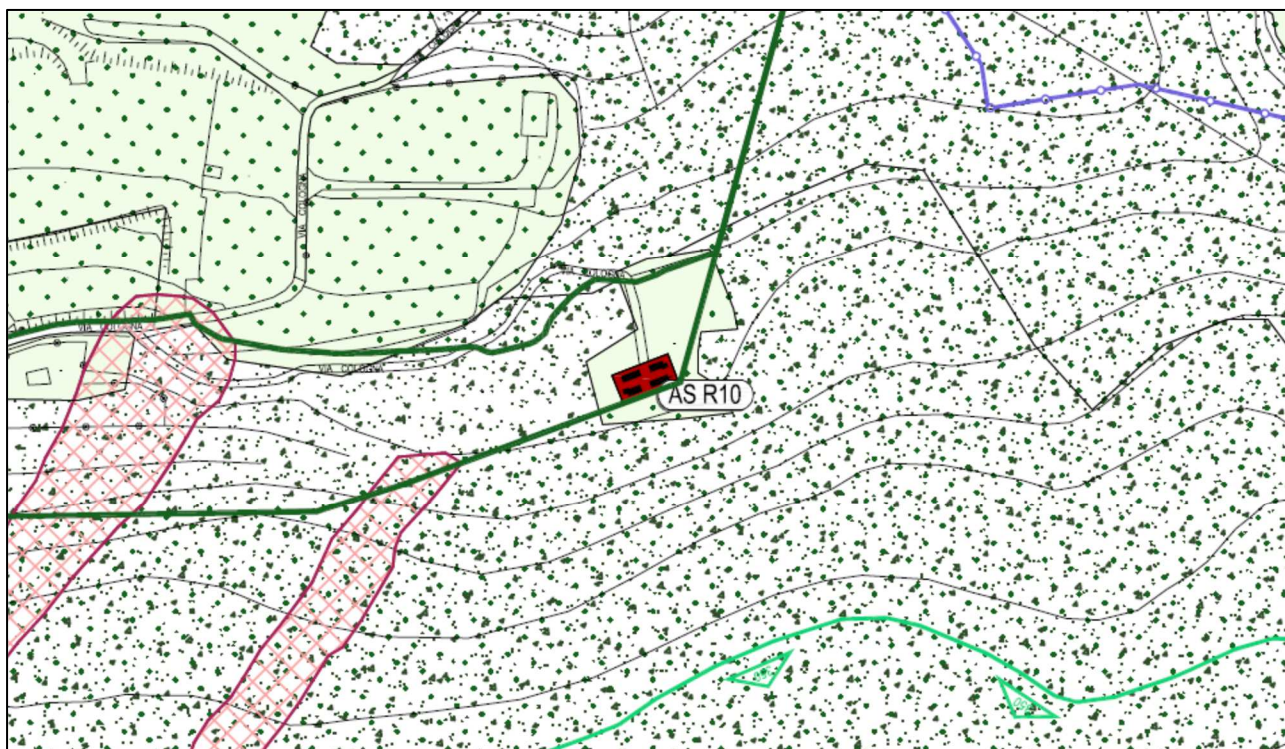


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**AS R11 – SAN VITO  
VIA EUGENIO VITALI**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**INDIRIZZI**

In questo ambito è consentito il recupero dell'esistente tettoia all'interno del mappale 1229 foglio n.907 (autorizzata con licenza edilizia n.18/1969) per un volume complessivo non superiore a 100 mc.

Le volumetrie dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente.

L'intervento è vincolato (come da accordo con l'Amministrazione Comunale, prot. n.680 del 17/01/2011) alla concessione al Comune di Bellagio della servitù passiva perpetua per la posa delle tubazioni fognarie comunali nel mappale in oggetto, per una superficie complessiva di circa 60 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO:** Titolo abilitativo diretto.

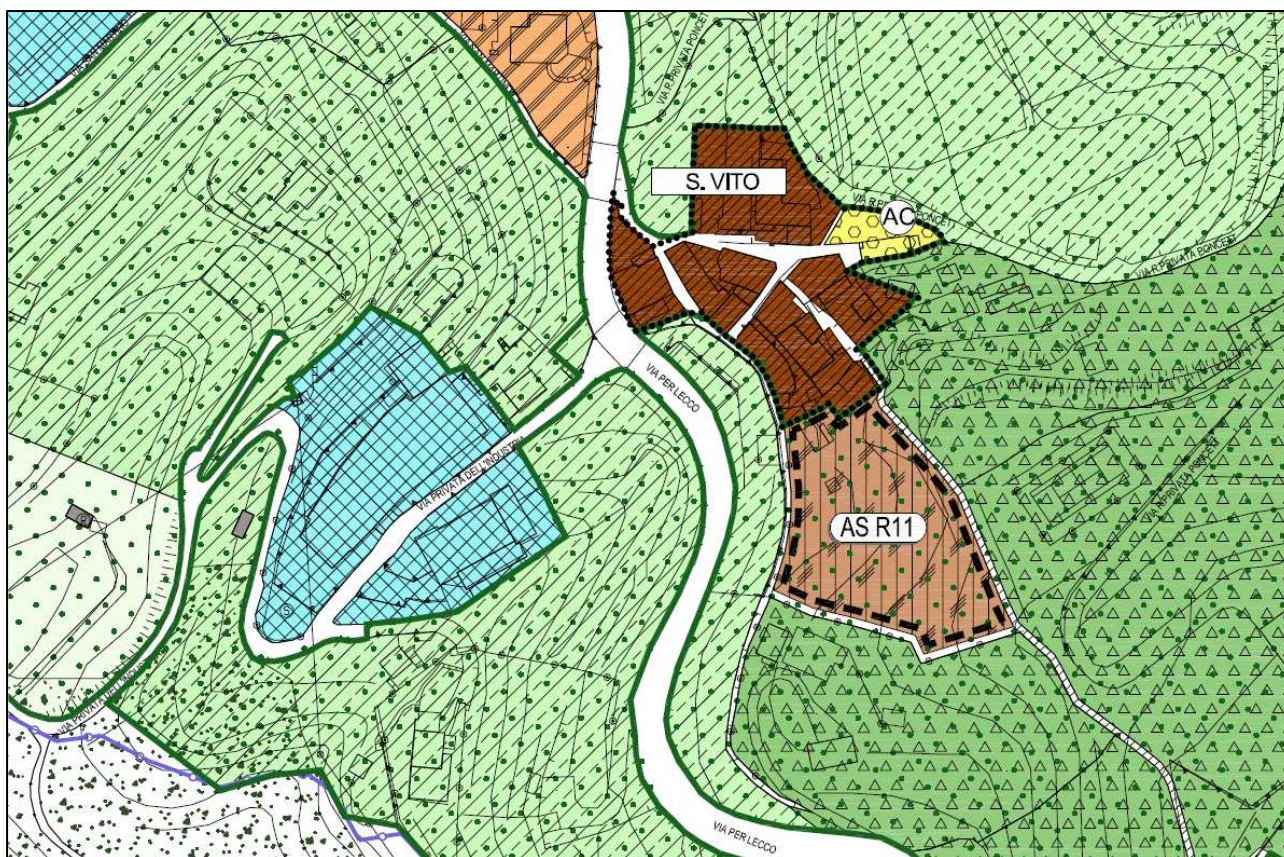


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



## 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. Si prevede la riconversione dei volumi esistenti con funzioni turistico- ricettiva e residenziali ed accessori funzionali alla funzione insediata.

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 interrato 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

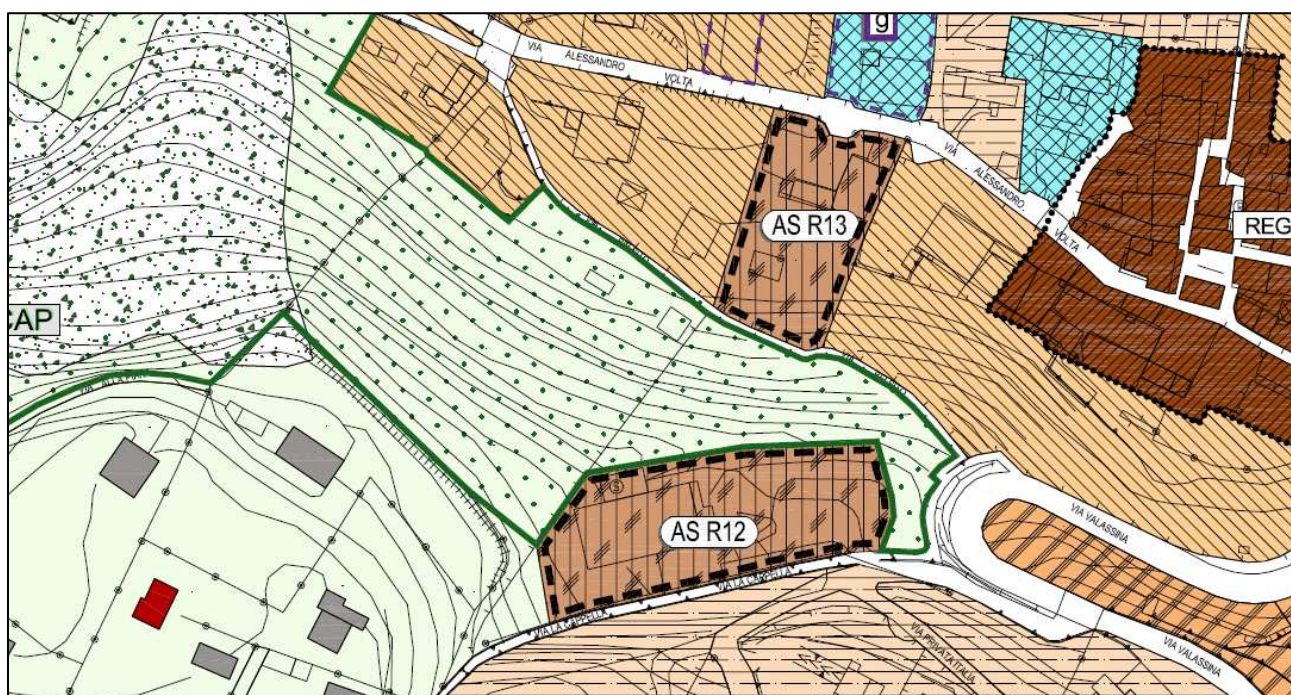


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



## AS R13 – REGATOLA VIA ALESSANDRO VOLTA

### PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

L'ambito territoriale rileva la presenza di un edificio artigianale dismesso e di edificazione sparsa con relativa area pertinenziale. La vigente strumentazione urbanistica classifica i contesti in parte in ambito I- Industriale ed in parte in ambito turistico ricettivo alberghiero- commerciale

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante prevede di comprendere l'intero compendio in un unico ambito territoriale rivolto al recupero del patrimonio edilizio esistente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie in applicazione dei parametri edificatori dell'ambito turistico- ricettivo alberghiero

Il soggetto attuatore dovrà realizzare frazionare e cedere al comune l'allargamento di via Alessandro Volta, in corrispondenza del Compendio.

Destinazione ammesse: turistico- ricettivo- alberghiere e funzioni accessorie

### PARAMETRI EDIFICATORI – DESTINAZIONI FUNZIONALI:

La realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere effettuata avendo come riferimento i parametri edificatori e le destinazioni funzionali di cui all'art. 20.2- Turistico- Ricettivo- Commerciale e terziario delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – parte prima.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato



Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**AS R14 – GUGGIATE**  
**VIA P. CARCANO - VIA T. CICERI**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

L'ambito territoriale rileva la presenza di un edificio con funzioni miste residenziali ed artigianali dismesse e di strutture accessorie pertinenziali, un tempo funzionali allo svolgimento dell'attività.

**PROGETTO DI VARIANTE**

Il progetto di variante prevede l'inserimento del compendio dismesso in un ambito di recupero. Quanto sopra in considerazione dell'ubicazione dell'edificazione, posta in prossimità di un reticolo idrico minore, con relativa fascia di rispetto, nonché dell'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale di effettuare un collegamento viario tra la via P. Carcano e via T. Ciceri.

L'ambito territoriale interessa un'area pari a 1.351,30 mq.

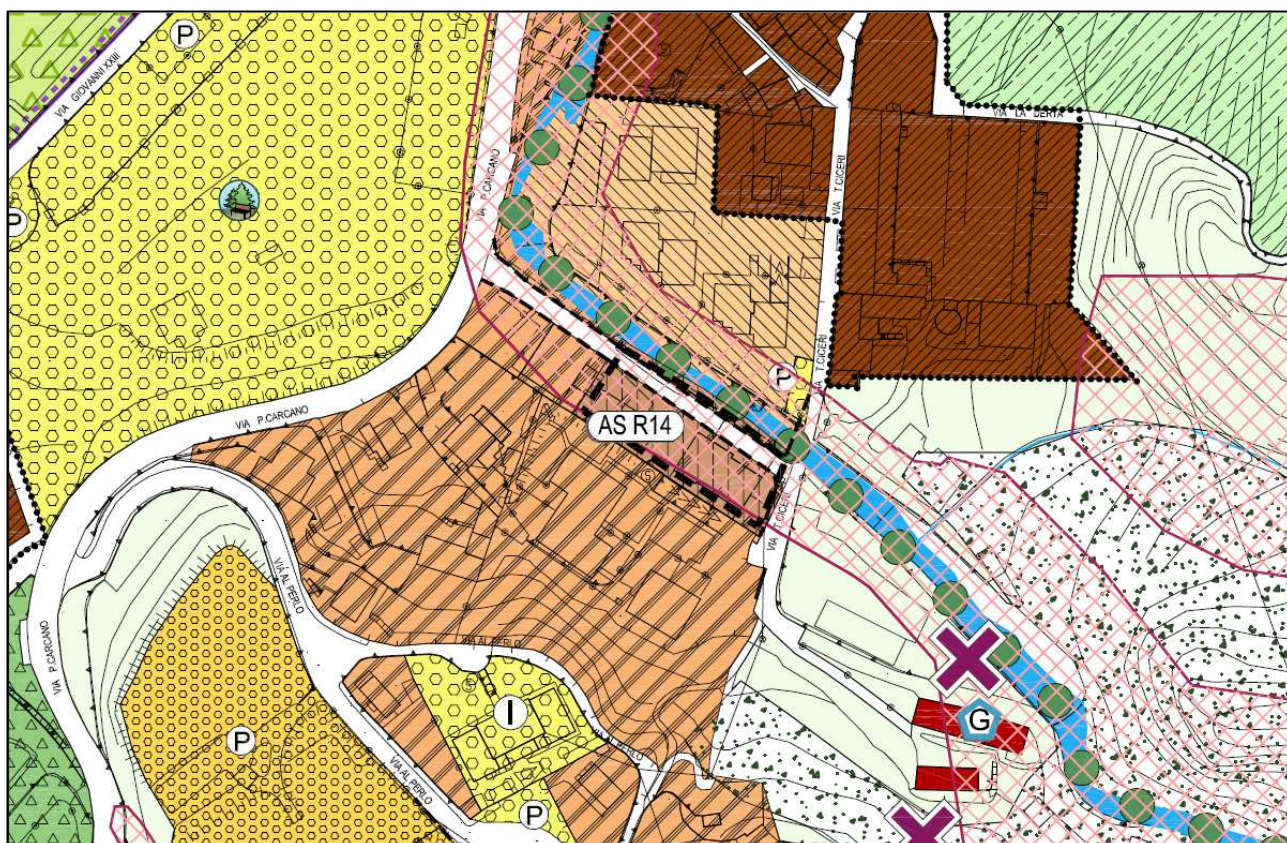
E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso della funzione artigianale, con riferimento al vincolo determinato dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

E' consentita la demolizione degli accessori regolarmente autorizzati e la ricomposizione dei volumi rispetto all'edificio esistente.

In considerazione dei vincoli presenti sul lotto e del prevalente interesse pubblico derivante dalla riqualificazione di un ambito dismesso con la realizzazione di un nuovo tratto viario nell'ambito del lotto e la razionalizzazione dell'assetto viabilistico della frazione di Guggiate, la distribuzione planivolumetrica e l'altezza della nuova edificazione, in sostituzione di quella esistente verrà definita in sede di redazione dello strumento attuativo convenzionato e non trova riferimento nei parametri urbanistici della zona di riferimento. A titolo di perequazione di comparto e di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è posto a carico dell'intervento la cessione e realizzazione della strada di collegamento tra via P. Carcano e via T. Ciceri, prosecuzione della parte iniziale già esistente. Quest'ultima dovrà essere ceduta al Comune quale strada pubblica.

Destinazione ammesse: residenziali turistico- ricettivo- alberghiere e funzioni accessorie

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato









**AS R15 – VISGNOLA**  
**VIA PRIVATA DELLE ROSE - VIA SAN MARTINO**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

L'intero compendio è classificato dal vigente Piano del Governo del Territorio in ambito "tessuto produttivo artigianale in ambito urbano"

**PROGETTO DI VARIANTE**

Il progetto di variante prevede, al termine delle attività insediate, la ristrutturazione dei volumi esistenti e/o la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

L'ambito territoriale interessa un'area pari a 4.590,00 mq.

In relazione al progetto di riqualificazione ed alla attuazione dei nuovi interventi viabilisti volti a rendere maggiormente agevole il transito viario e l'accesso agli spazi a parcheggio, ubicati nel centro storico della frazione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di valutazione del titolo edilizio convenzionato di indicare, qualora lo si renda necessario, un transito veicolare, volto alla razionalizzazione generale del sistema stradale.

Norma Transitoria: le attività artigianali insediate, fino al permanere della funzione medesima, potranno realizzare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Destinazione ammesse: residenziali - turistico- ricettivo- alberghiere e funzioni accessorie

Destinazione complementari: depositi, artigianato di servizio alla persona

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato

E' ammessa la possibilità di intervenire per lotti funzionali

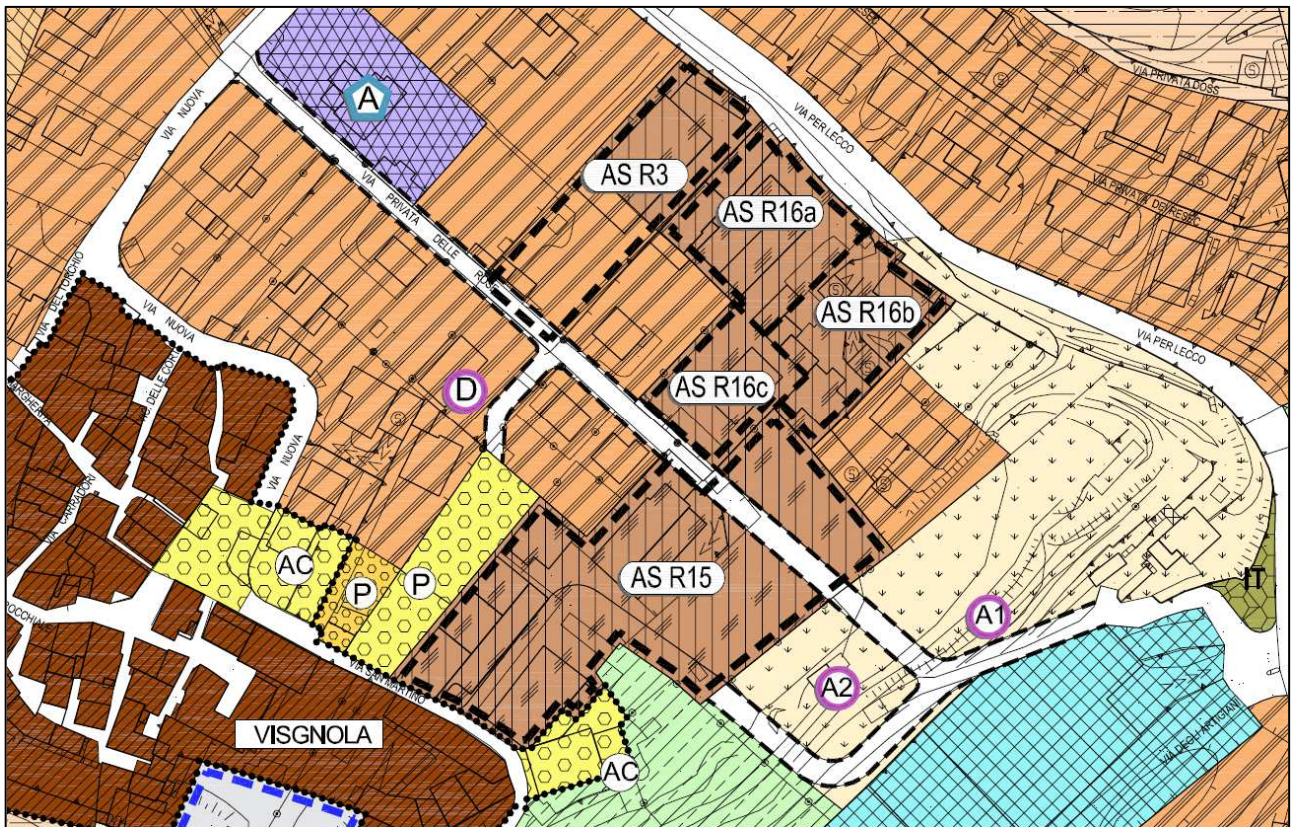


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**





**AS R16 – VISGNOLA**  
**VIA PRIVATA DELLE ROSE - VIA PER LECCO**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

L'intero compendio è classificato dal vigente Piano del Governo del Territorio in ambito "Tessuto residenziale compatto"

**PROGETTO DI VARIANTE**

Il comparto vede la presenza di una edificazione di tipo misto residenziale ed artigianale.

Il progetto di variante prevede, al termine delle attività insediate, la ristrutturazione dei volumi esistenti e/o la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

Norma Transitoria: le attività artigianali insediate, fino al permanere della funzione medesima, potranno realizzare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Volume ammesso: esistente

L'accesso al comparto dovrà avvenire, come attualmente, da via Privata delle Rose.

Destinazione ammesse: residenziali -turistico- ricettivo- alberghiere e funzioni accessorie

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato

**Località Visgnola**

Suddivisione dei comparti sottoposti a scheda 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.*



**AS R16 – VISGNOLA**  
**VIA PRIVATA DELLE ROSE - VIA PER LECCO**

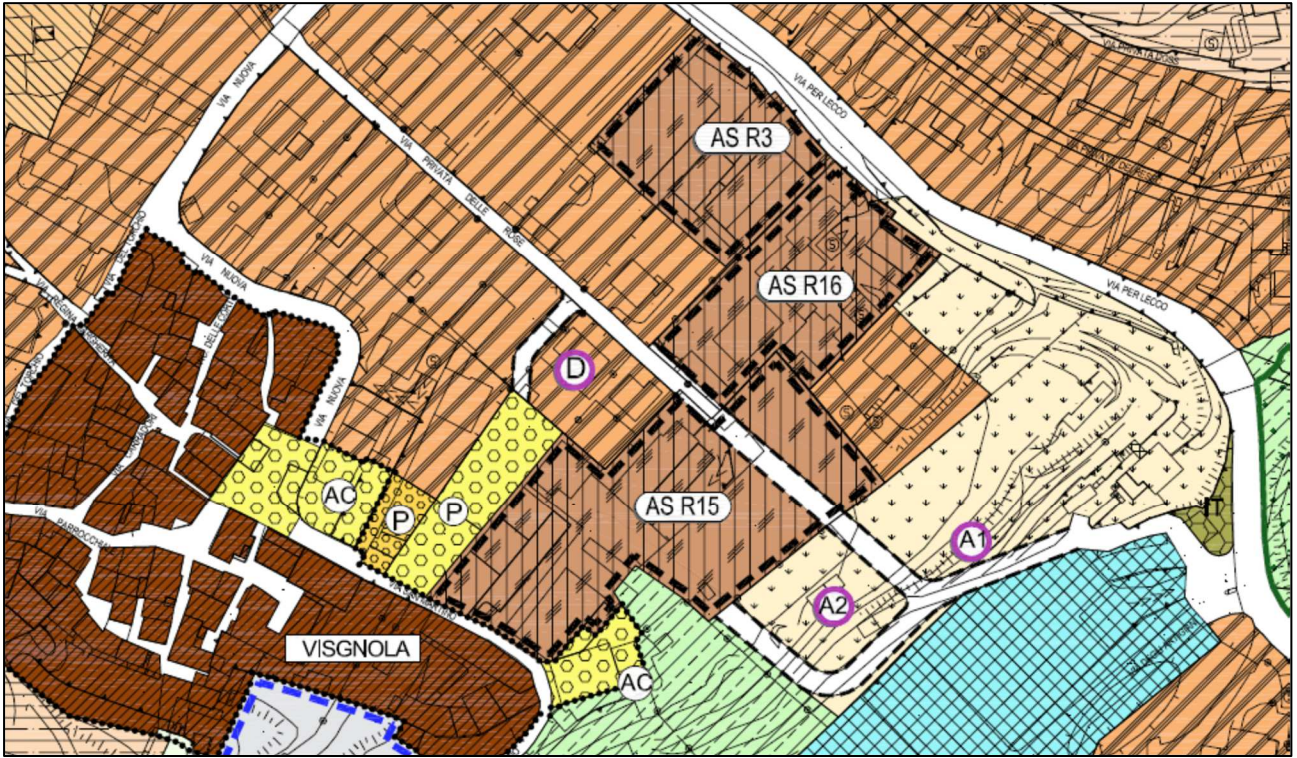


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**

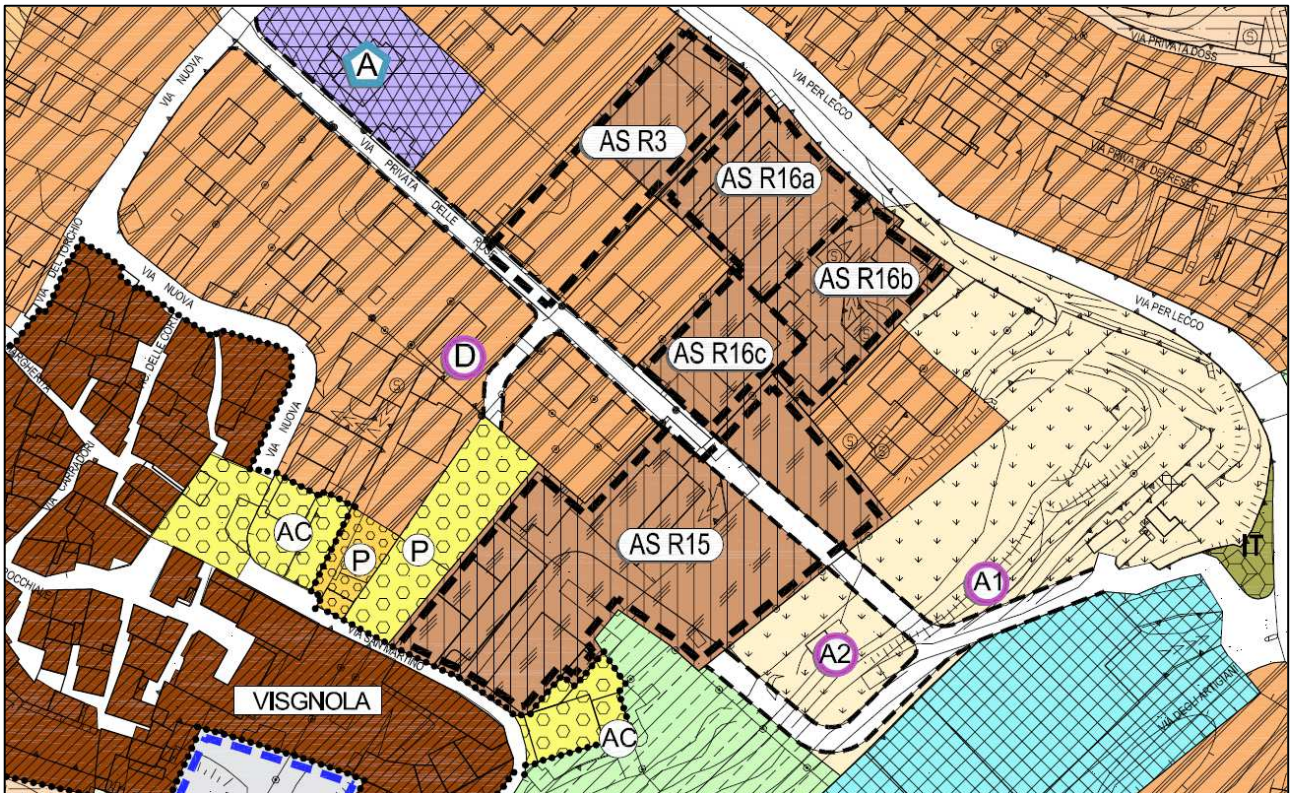


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **1^VARIANTE**





**AMBITI SPECIALI- PIANO DELLE REGOLE  
AMBITI ED EDIFICI TURISTICO- RICETTIVI**

## AS A1 – HOTEL “FIORONI” - BELLAGIO VIA D. VITALI -

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

L'edificio presenta attualmente, nella parte verso l'interno, una composizione architettonica disomogenea caratterizzata dalla presenza di volumi a servizio e vani tecnici. Al fine di consentire una più ordinata ridistribuzione delle volumetrie, nonché un allineamento della facciata nella parte retrostante, è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo di 600 mc. (con destinazione per camere d'albergo/abitazione privata del gestore/vani accessori).

Tale volumetria, ammessa per le finalità di cui sopra, potrà eventualmente essere sfruttata anche in altezza, aggiungendo un piano mansardato.

#### **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.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Adeguamento e messa in sicurezza dei marciapiedi di via Vitali nel tratto tra il distributore e le scuole, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

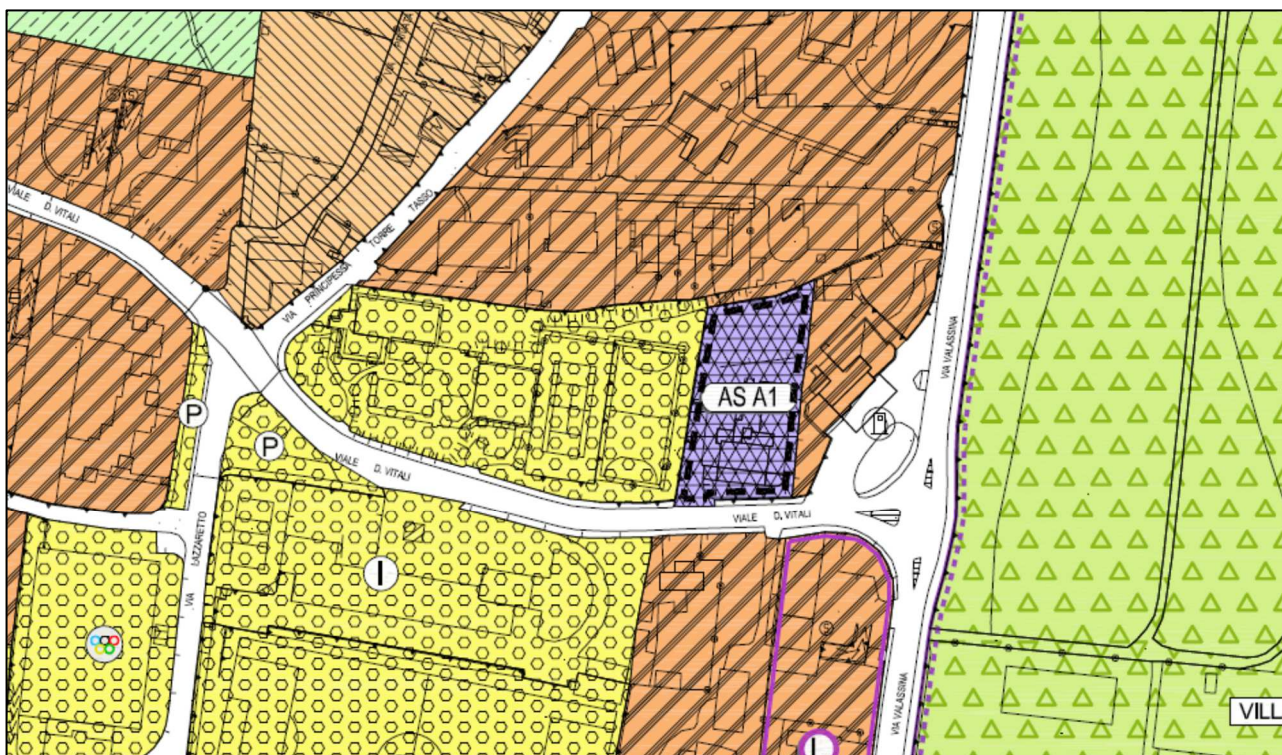


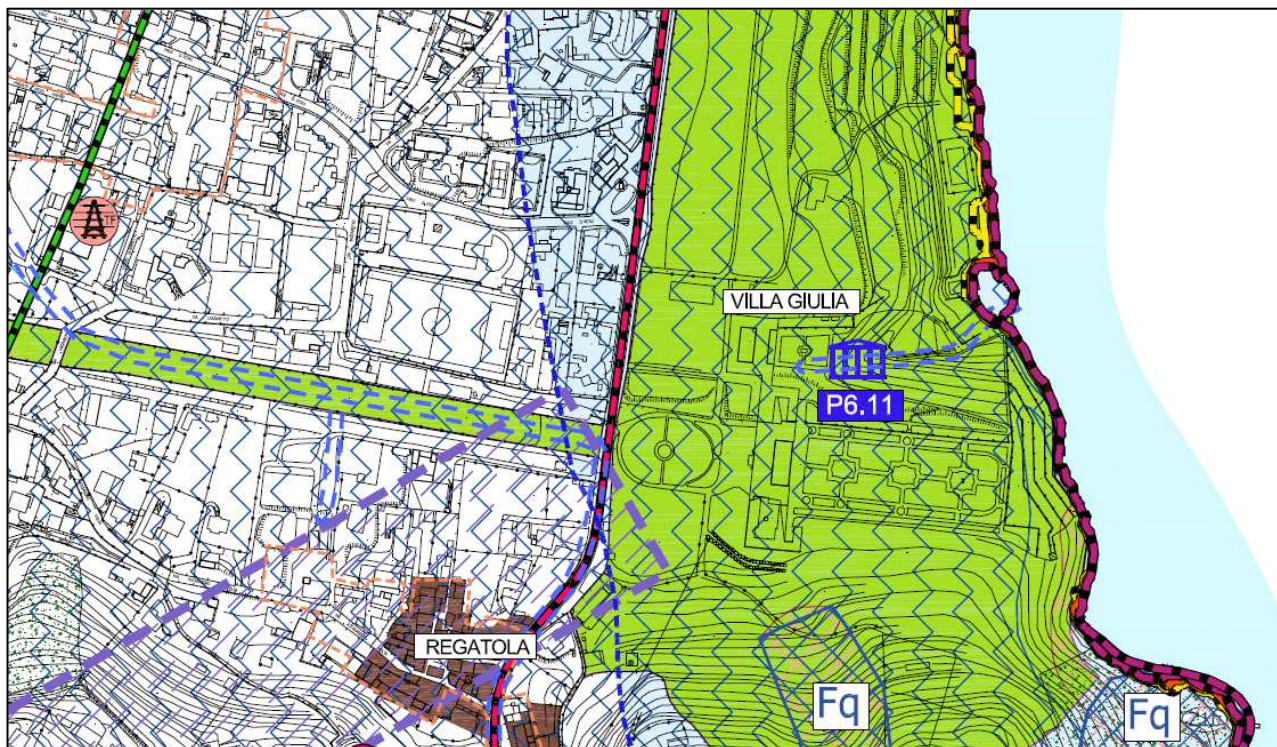
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A1 – HOTEL “FIORONI” - BELLAGIO  
VIA D. VITALI -**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 2 – “HOTEL BELLAGIO” - BELLAGIO SALITA GRANDI -

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Possibilità di realizzare abbaini fronte lago rispettando l'altezza del colmo esistente.

#### **Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Sistemazione del manto stradale di fronte all'albergo, con realizzare nella parte centrale di un tratto lastricato, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

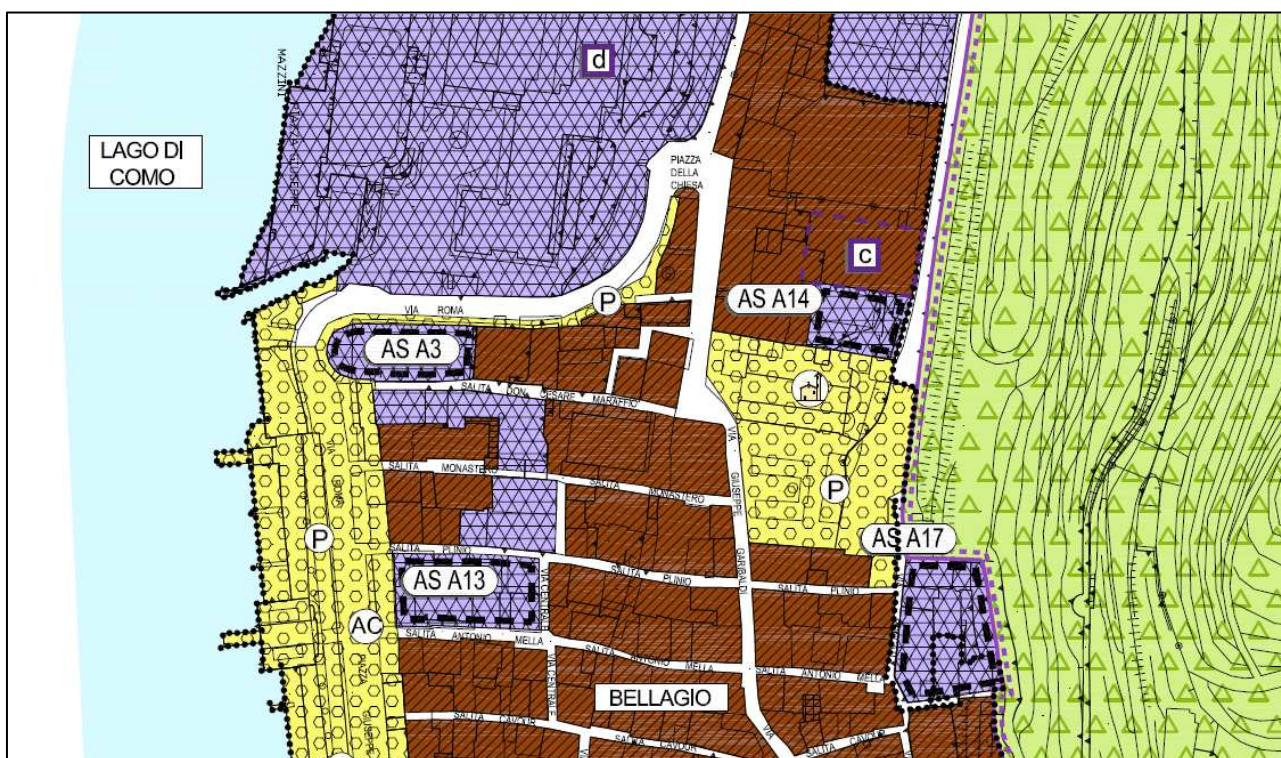


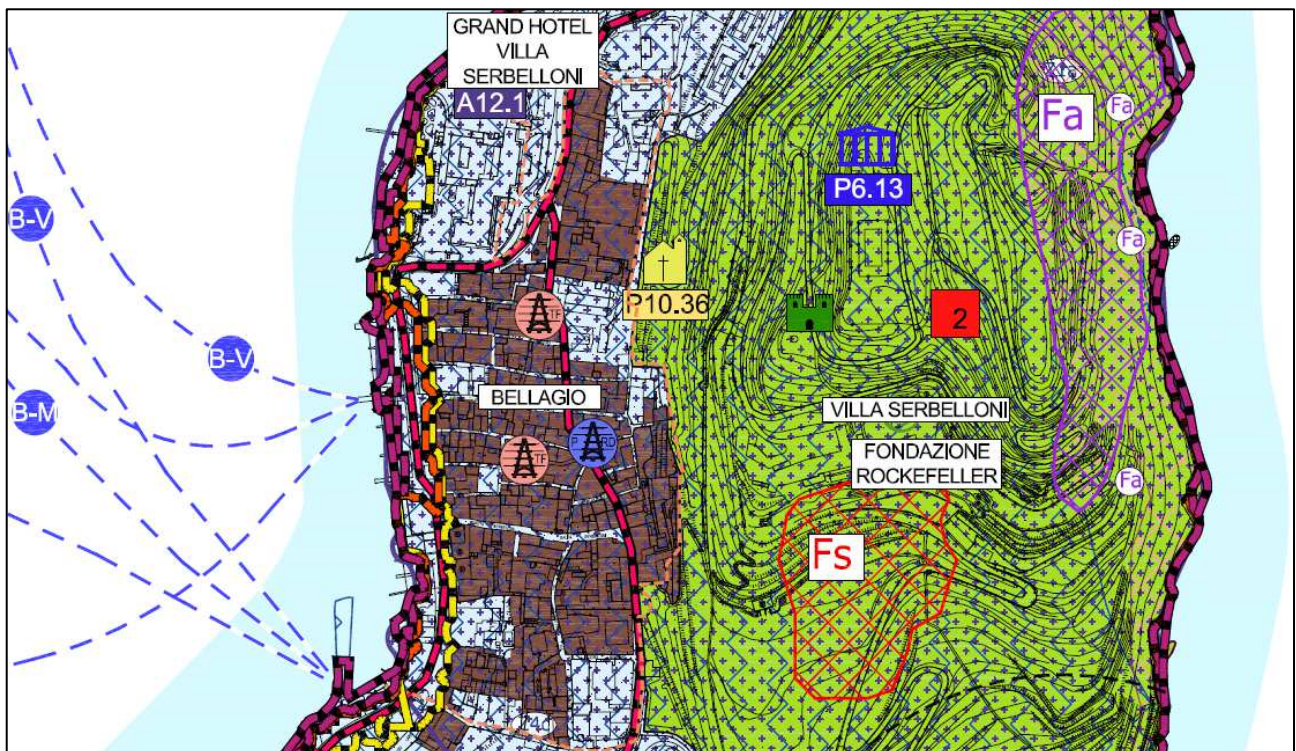
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 2 – “HOTEL BELLAGIO” - BELLAGIO  
SALITA GRANDI -**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 3 – “HOTEL FLORENCE” - BELLAGIO PIAZZA MAZZINI

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Possibilità di recuperare gli spazi esistenti del sottotetto per la realizzazione di camere d'albergo, senza modificare le quote del colmo e delle gronde ma con la possibilità di prevedere eventuali abbaini.

#### **Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Riqualificazione ambientale e architettonica dello spazio antistante l'hotel lungo le sponde del lago, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

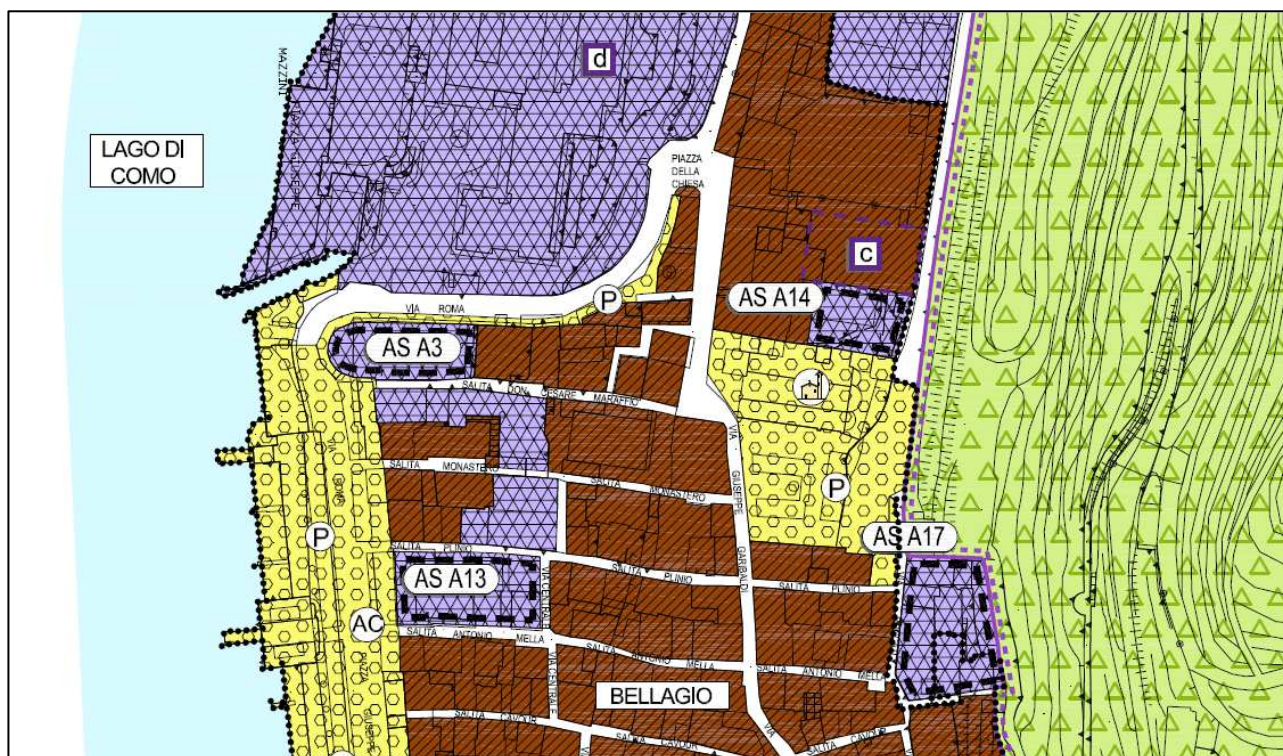
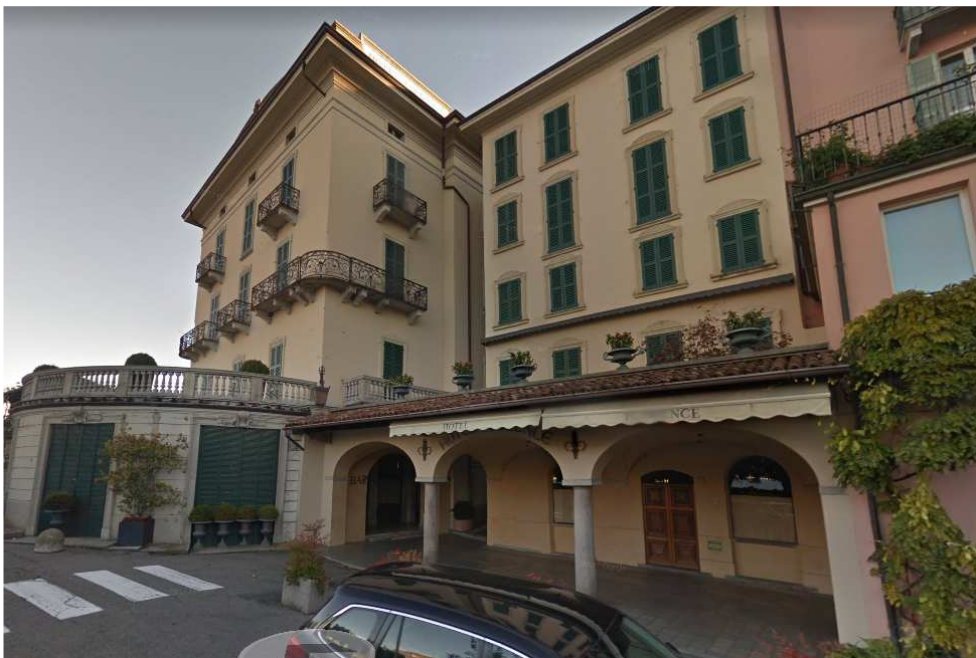


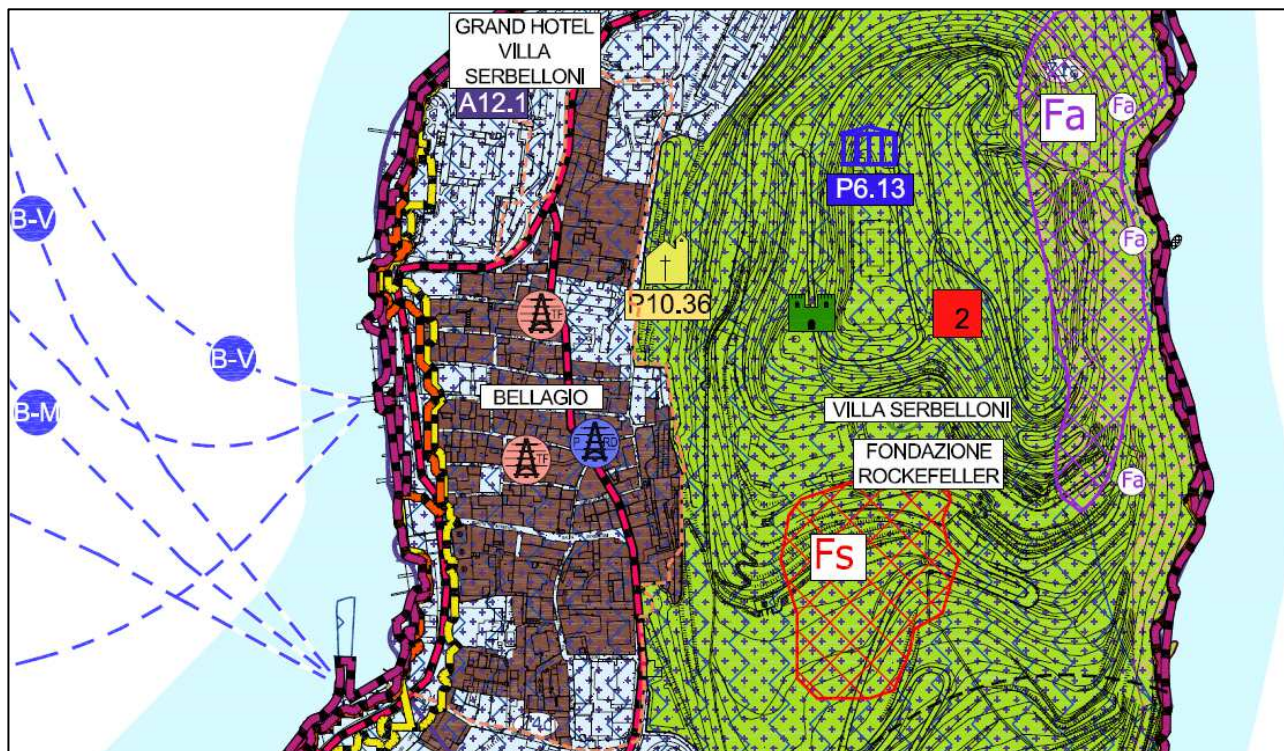
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 3 – “HOTEL FLORENCE” - BELLAGIO  
PIAZZA MAZZINI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli

## 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.



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

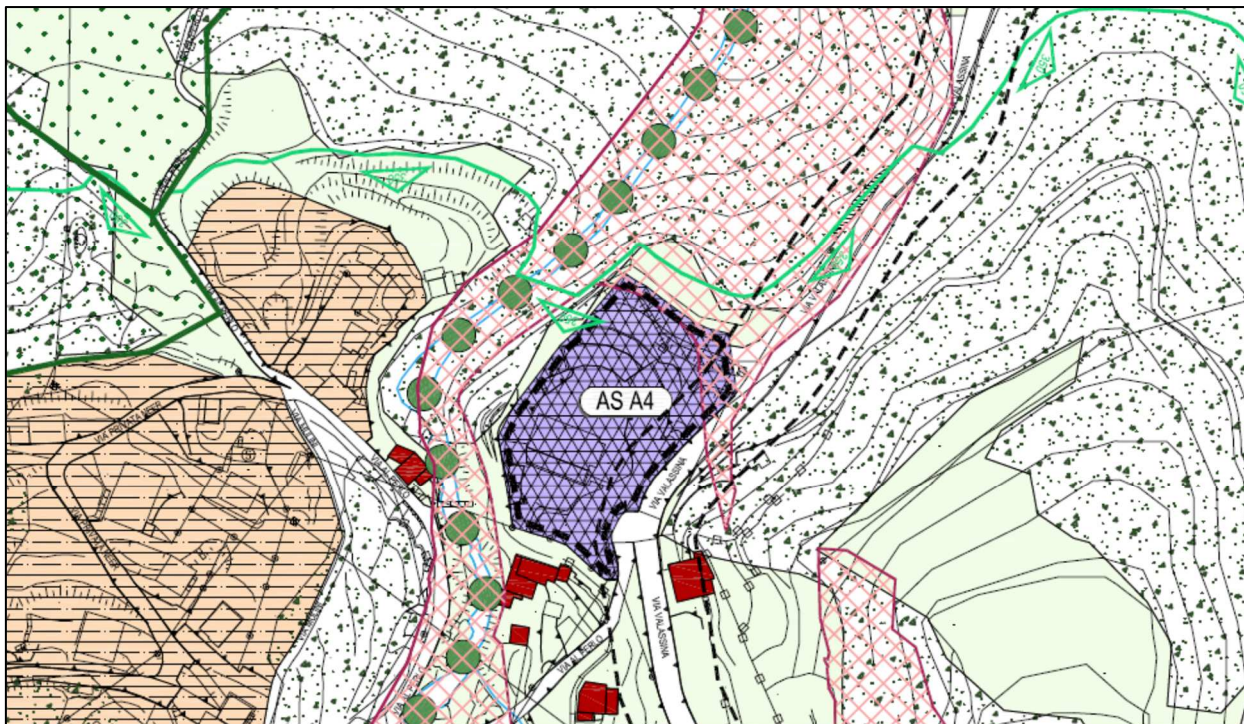


Tavola Piano delle Regole “Carta dei Tessuti” PGT ex comune di Bellagio – **VIGENTE**

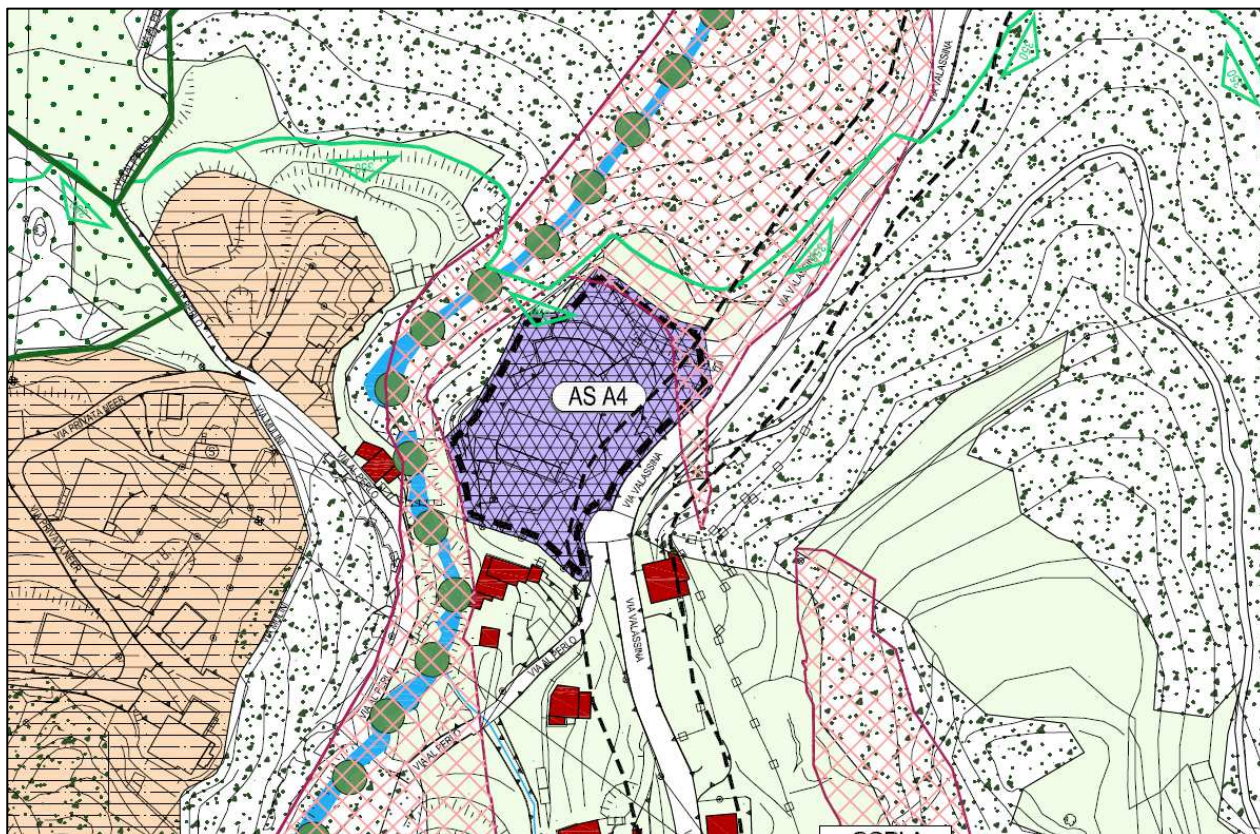


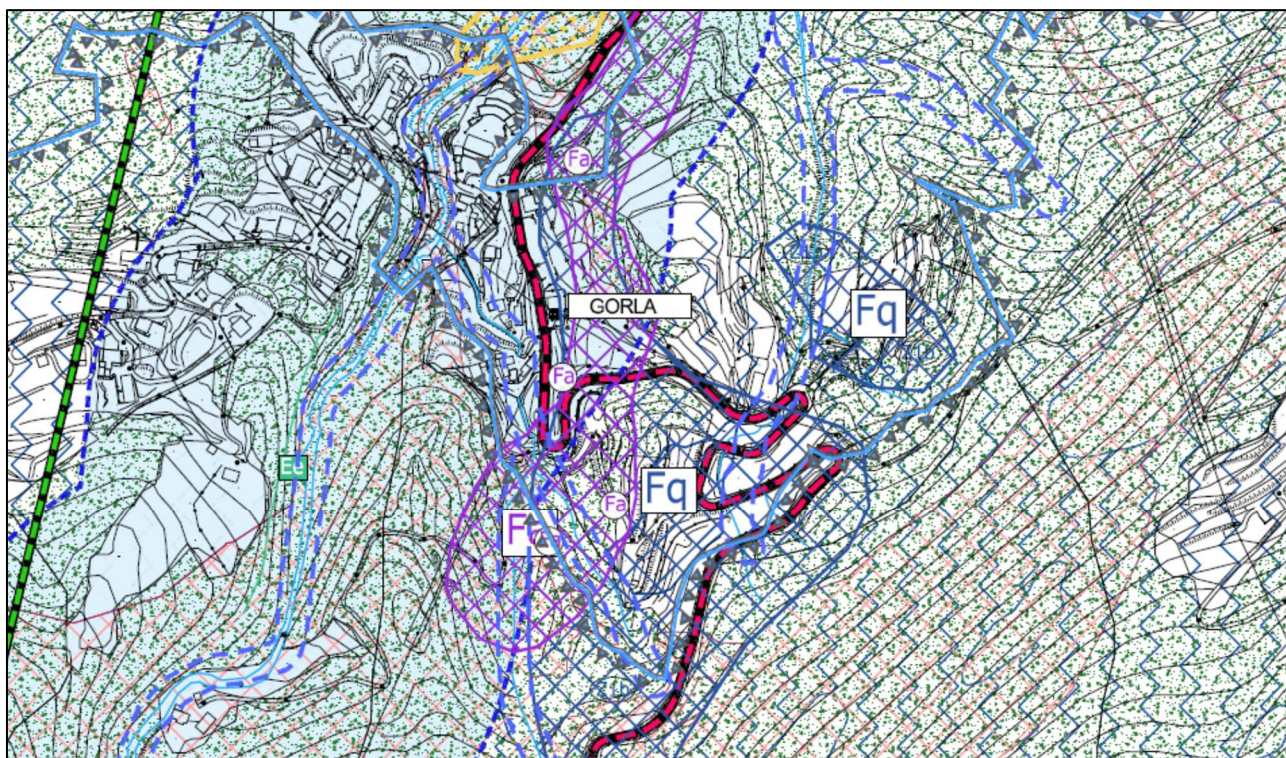
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – 1^**VARIANTE**



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



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



**AS A 5– HOTEL “NUOVO MIRALAGO HOTEL” - BELLAGIO  
VIA PESCALLO**

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

**Parametri, indirizzi dimensionali**

Possibilità di realizzare un piano mansardato da destinare a camere d'albergo, con la possibilità di realizzare eventuali abbaini

**Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino e la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

**Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Ripristino e riqualificazione del percorso storico (mulattiera) dal parcheggio al centro di Pescallo, da concordarsi con l' Amministrazione Comunale.

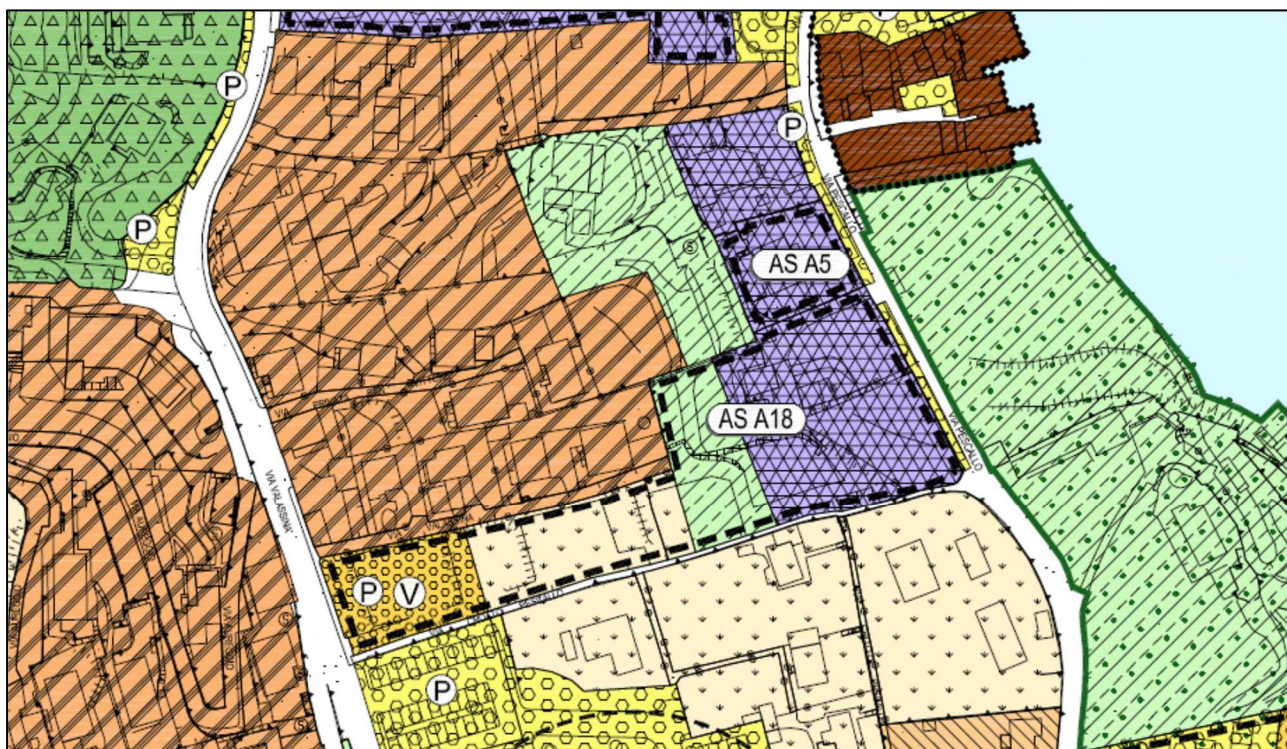


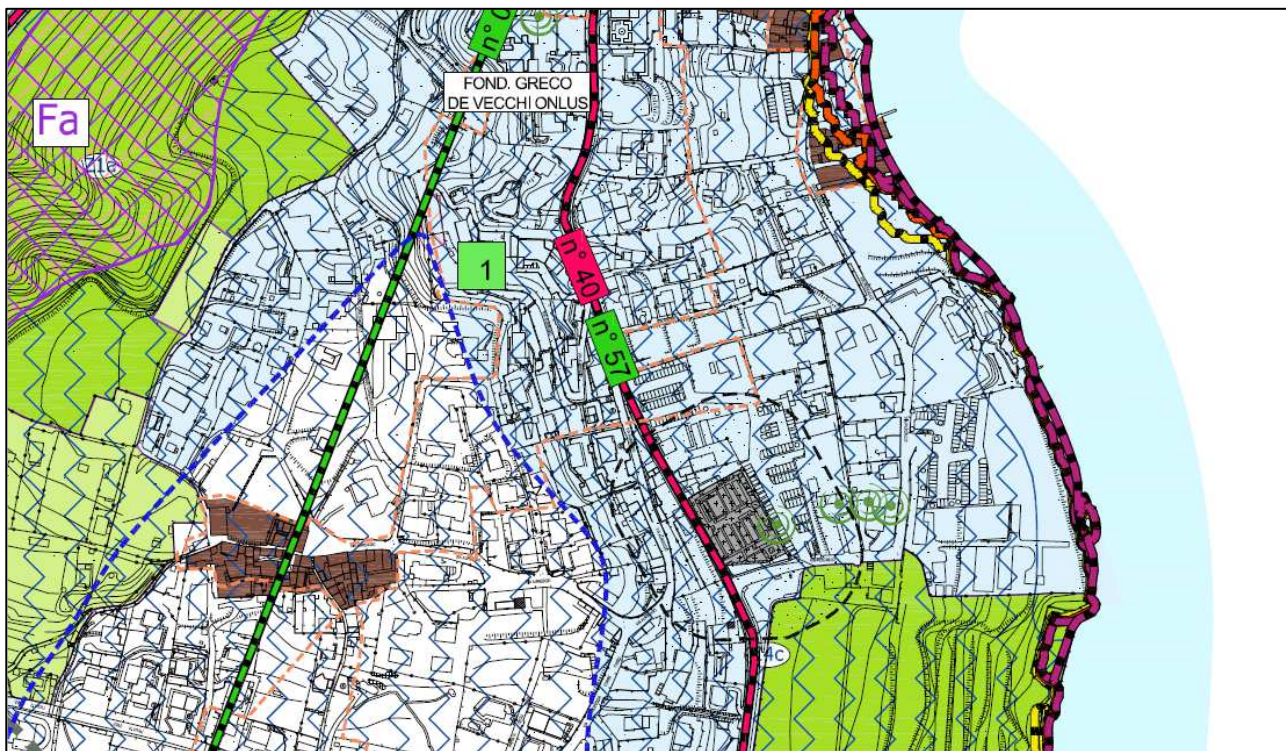
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**AS A 5- HOTEL “NUOVO MIRALAGO HOTEL” - BELLAGIO  
VIA PESCALLO**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 6– HOTEL “METROPOLE” - BELLAGIO PIAZZA MAZZINI

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

#### **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.

#### **Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali leggeri per la realizzazione degli interventi, nel rispetto delle forme esistenti (strutture portanti in acciaio, tamponamenti in vetro o strutture leggere, copertura con rivestimento in metallo). Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Sistemazione e ripristino della pavimentazione storica sotto al portichetto, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

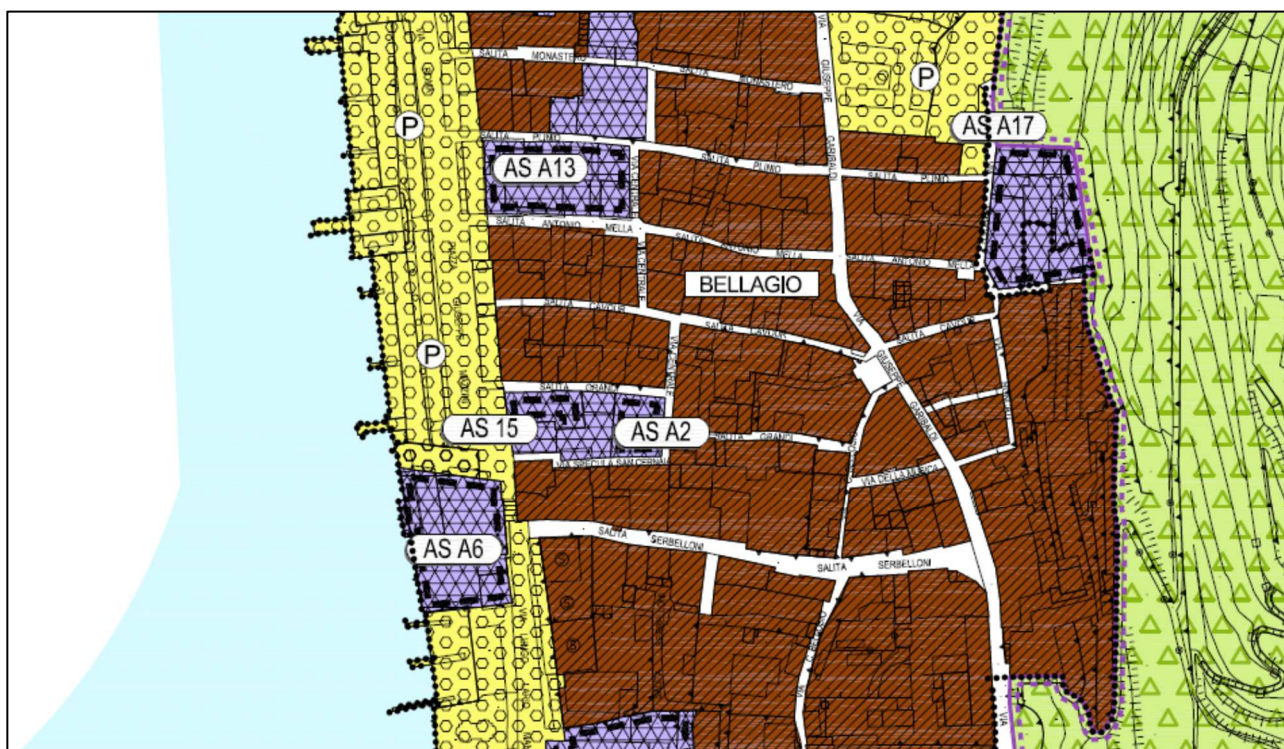


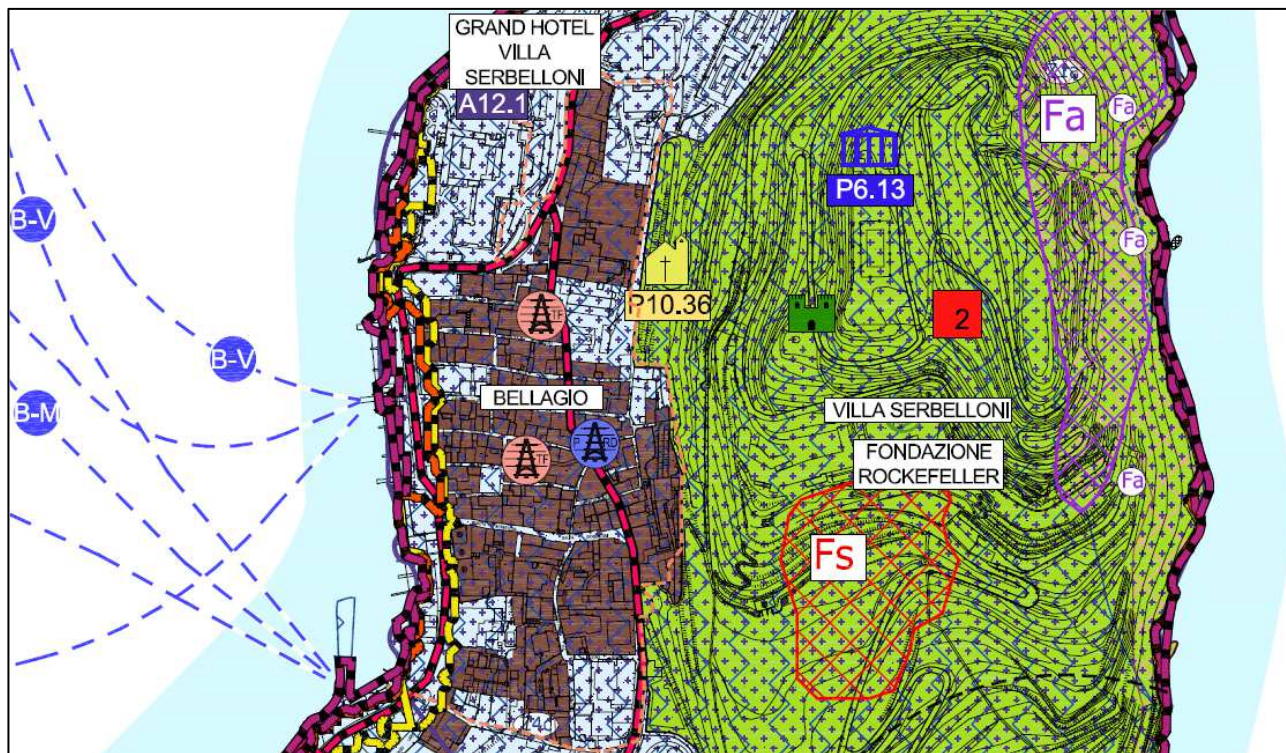
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 6- HOTEL “METROPOLE” - BELLAGIO  
PIAZZA MAZZINI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 7 – HOTEL “LA PERGOLA” - BELLAGIO PIAZZA DEL PORTO - PESCALLO

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Possibilità di chiudere l'attuale terrazza a lago per una volumetria complessiva fino ad un massimo 200 mc.

#### **Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Sistemazione della piazzetta di Pescallo (dell'arredo urbano e vegetale, quest'ultimo laddove necessario), da concordarsi con l' Amministrazione Comunale.

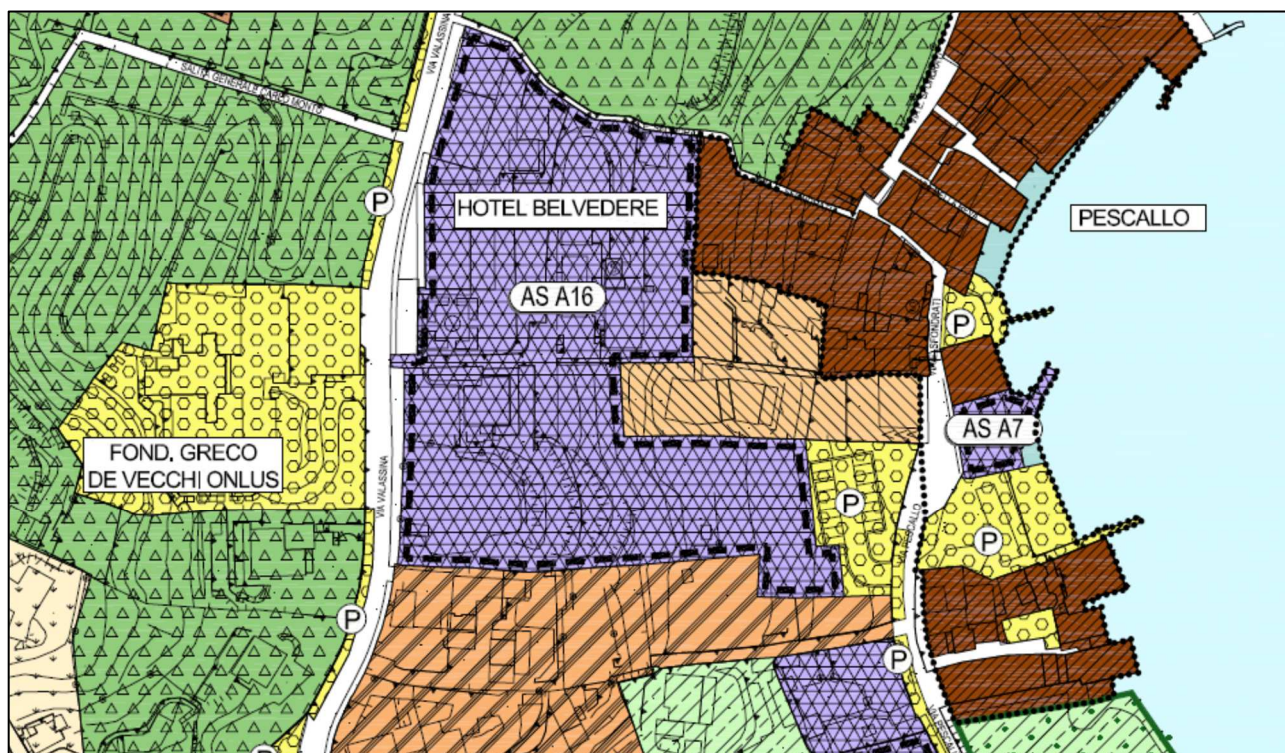


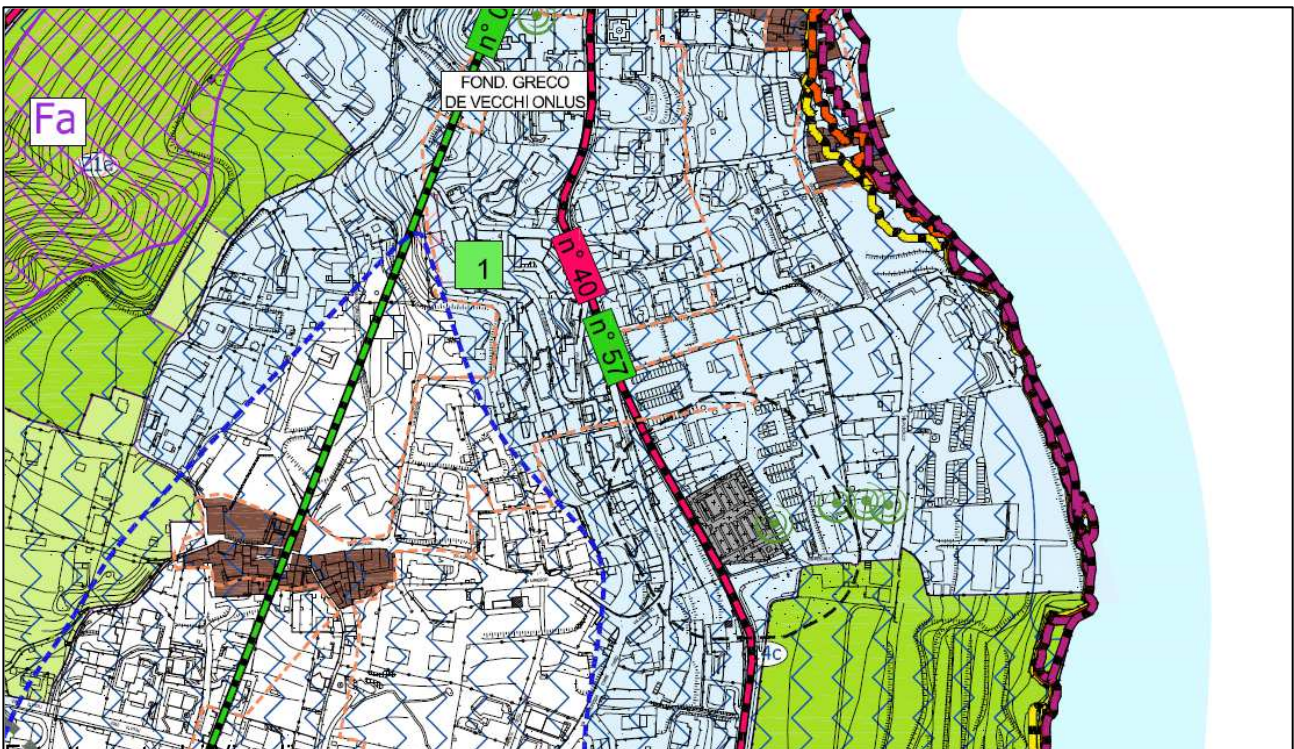
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 7 – HOTEL “LA PERGOLA” - BELLAGIO  
PIAZZA DEL PORTO - PESCALLO**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 9 – ALBERGO “SILVIA” - BELLAGIO PIAZZA P. CARCANO

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Per questo ambito si prevede la possibilità di realizzare una nuova volumetria fuori terra di massimo 600 mc. senza incrementi della altezza massima preesistente e consentendo l'eventuale trasformazione, da valutarsi con l'Amministrazione Comunale, dei box esistenti in locali aventi altra destinazione.

L'albergo gode di grande pregio in virtù dell'affaccio sullo scalone monumentale della Villa Giulia. Allo scopo di valorizzare l'intero ambito si ritiene necessario inibire l'uso a parcheggio della proprietà comunale sottoposta a vincolo monumentale esistente tra lo scalone e la strada provinciale, in quanto parte integrante del percorso paesaggistico.

#### **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.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Indirizzi di compensazione per la trasformazione

Collocazione dei parcheggi dell'albergo e del ristorante in zona più idonea, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale al fine di salvaguardare il contesto di pregio. Tale operazione andrà condotta contestualmente alla realizzazione dei nuovi volumi.



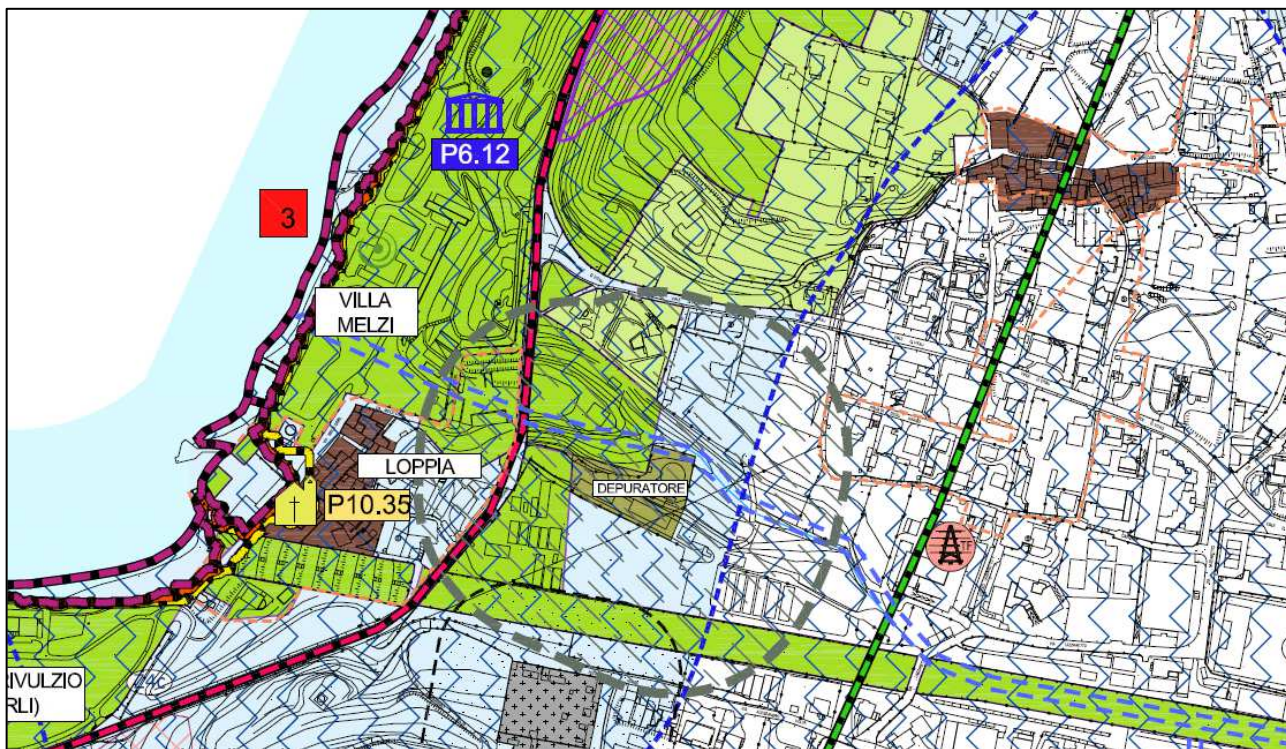
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 9 – ALBERGO “SILVIA” - BELLAGIO  
PIAZZA P. CARCANO**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



**AS A 10 – BAITA BELVEDERE - BELLAGIO  
LOCALITA' ANTENNE - FRAZIONE CHEVRIO**

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

**Parametri, indirizzi dimensionali**

Per questo ambito si prevede la possibilità di realizzare un ampliamento della volumetria esistente del 20% rispetto all'attuale fino a un massimo di 180 mc da realizzarsi in piano seminterrato **o, alternativamente attraverso il recupero del piano sottotetto.**

**Al suddetto volume è da** sommare l'eventuale chiusura degli attuali spazi aperti presenti nella sagoma esistente del fabbricato da destinare alla permanenza di persone.

**Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente per la realizzazione della volumetria concessa e la chiusura degli spazi attualmente aperti all'interno del fabbricato. L'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto e non dovrà modificare la percezione complessiva del nucleo in termini di altezze e linguaggio compositivo; un incremento del consumo di suolo dovrà invece essere opportunamente concordato con l'amministrazione pubblica.

Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti

**Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Indirizzi di compensazione per la trasformazione

Adeguamento e sistemazione della strada comunale di accesso alla località "Belvedere" di Chevrio, oltre a interventi di valorizzazione di alcuni spazi pubblici comuni della stessa da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in relazione agli interventi previsti.

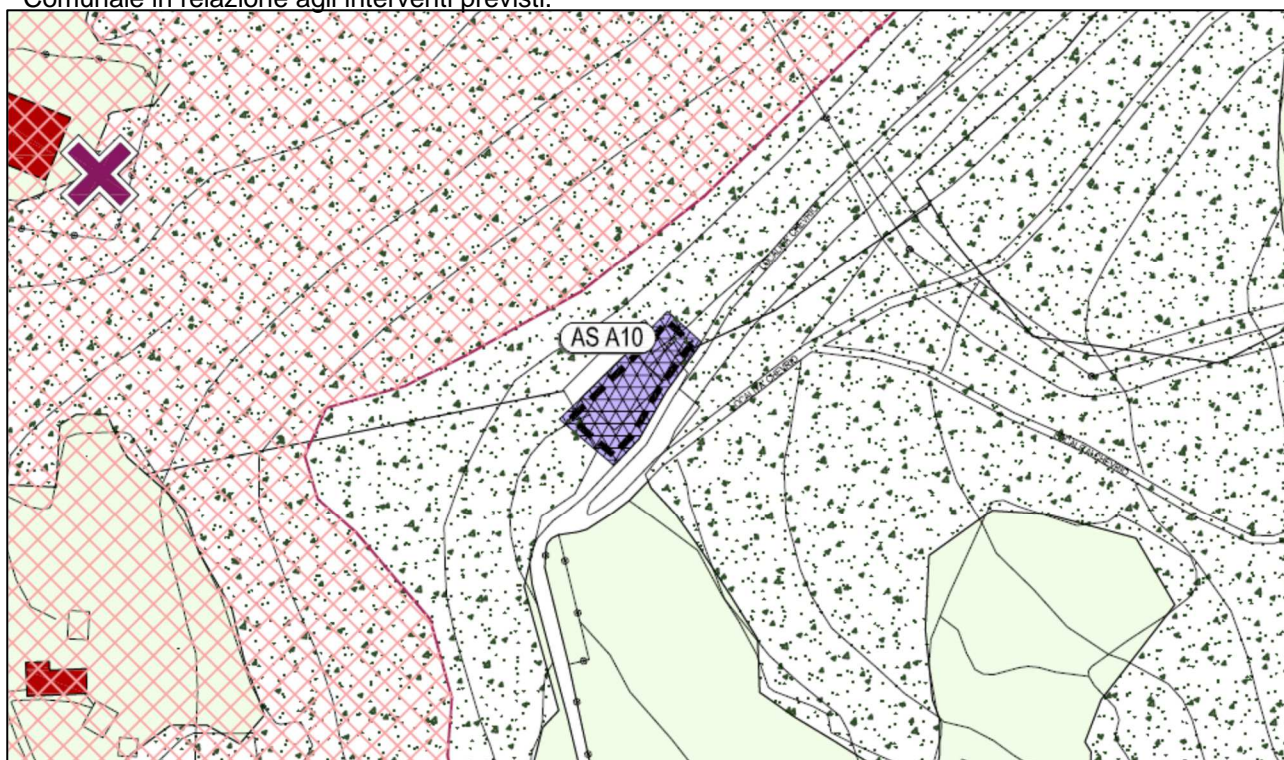


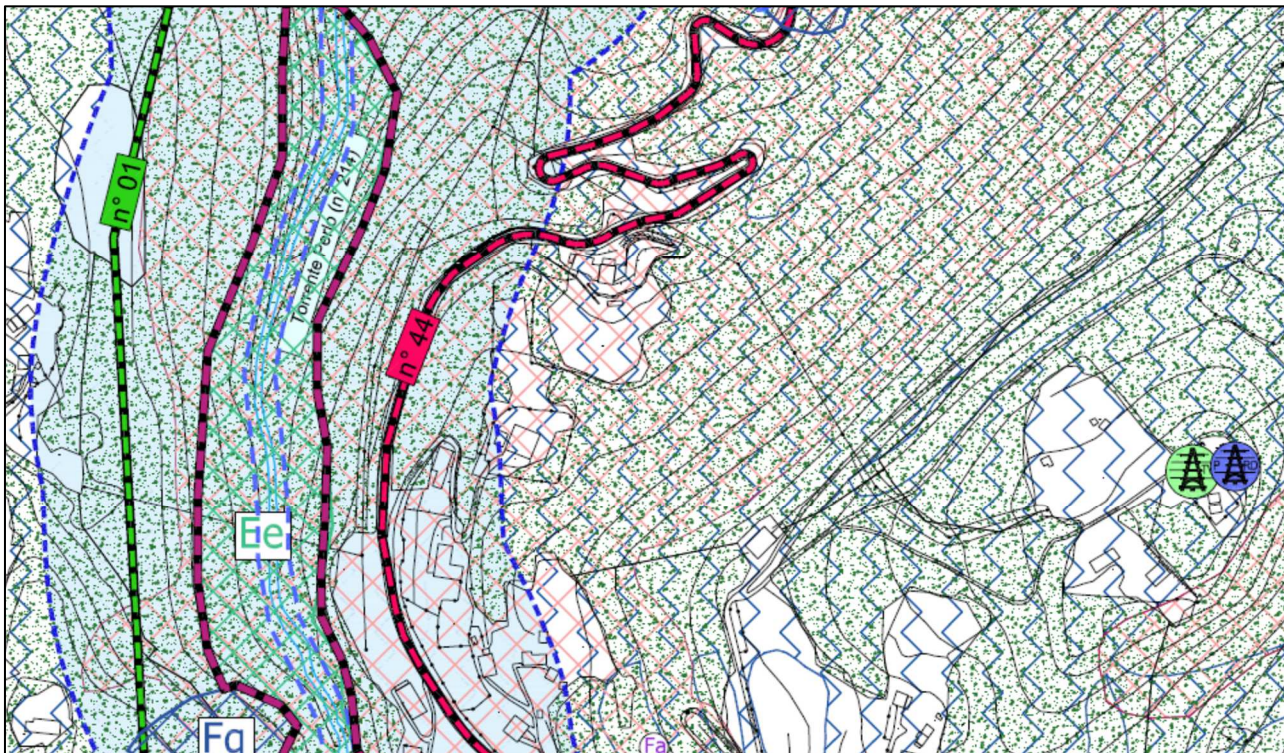
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 10 – BAITA BELVEDERE - BELLAGIO  
LOCALITA' ANTENNE - FRAZIONE CHEVRIO**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 11 – HOTEL “EXCELSIOR SPLENDID” - BELLAGIO VIA LUNGOLAGO MANZONI

### **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.

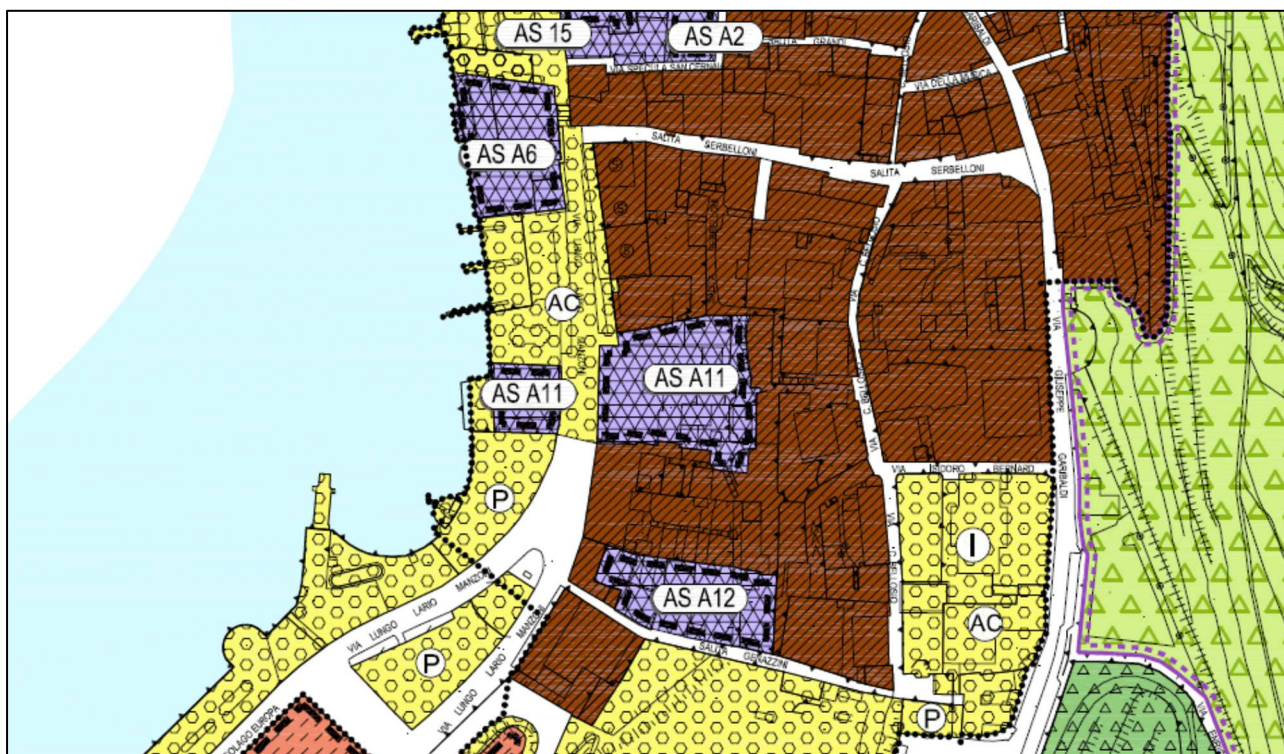


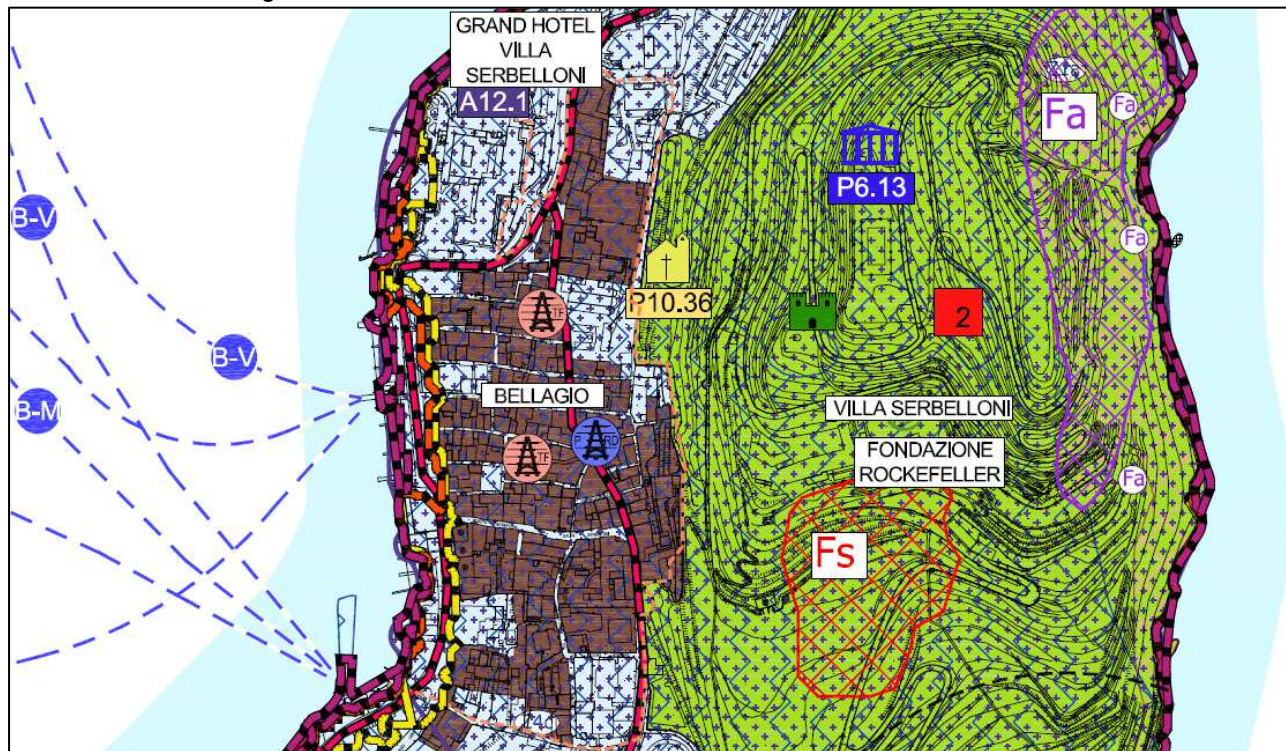
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 11 – HOTEL “EXCELSIOR SPLENDID” - BELLAGIO  
VIA LUNGOLAGO MANZONI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A 12 – “ALBERGO RISTORANTE EX-VALSECCHI” - BELLAGIO VIA LUNGOLAGO MANZONI

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Per questo ambito si prevede il recupero dell'edificio esistente con possibilità di ampliamento fino ad una slp massima di mq 600; tale limite deve necessariamente comprendere la ristrutturazione della slp attualmente esistente. L'intervento non deve prevedere più di tre piani fuori terra, da realizzarsi con titolo abilitativo convenzionato.

#### **Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi**

Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali per il recupero della porzione di fabbricato esistente e per l'ampliamento eventualmente da prevedere. Il linguaggio tipologico e architettonico della ristrutturazione e dell'ampliamento non devono discostarsi dal contesto in cui è inserito l'edificio.

Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

#### **Indirizzi di compensazione per la trasformazione**

Adeguamento dell'offerta dei parcheggi nell'area di intervento a servizio dell'attività che ivi si andrà ad insediare, compartecipazione alla riqualificazione del Lungolago e compartecipazione alla realizzazione di altri eventuali servizi da prevedersi e concordarsi con l'Amministrazione Comunale in relazione agli interventi previsti.

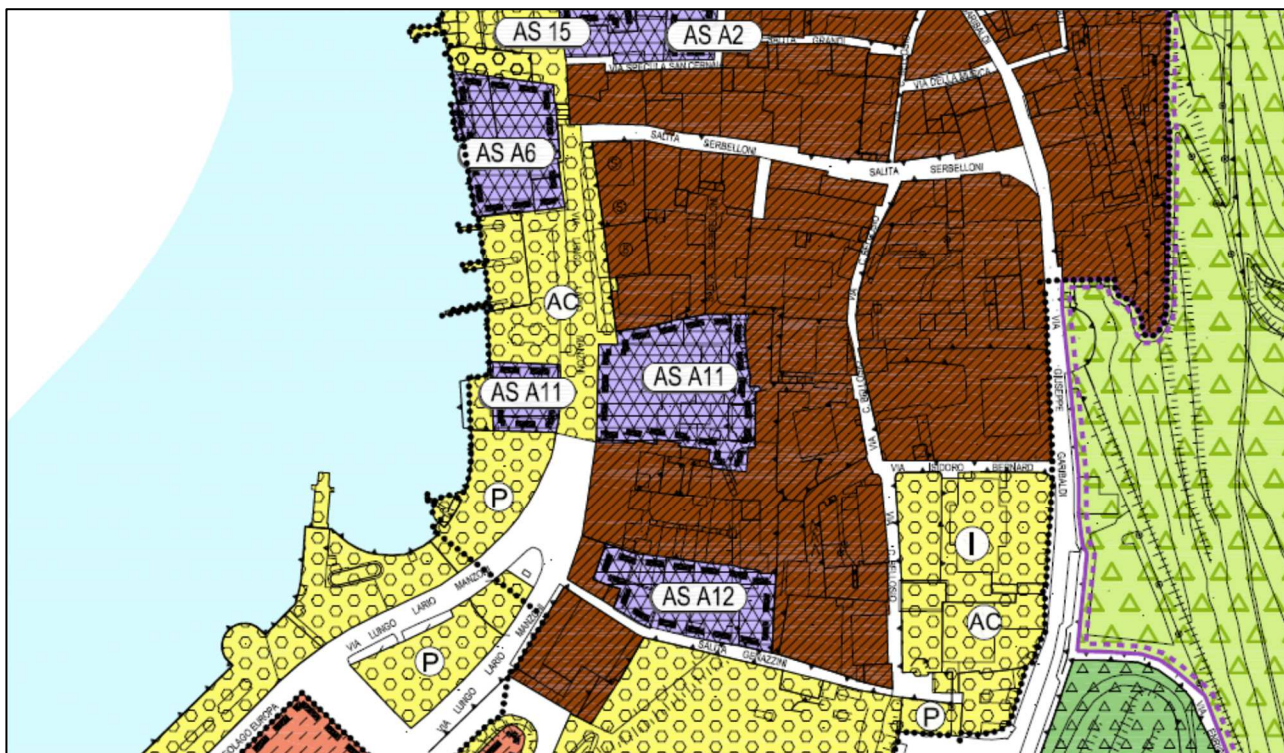


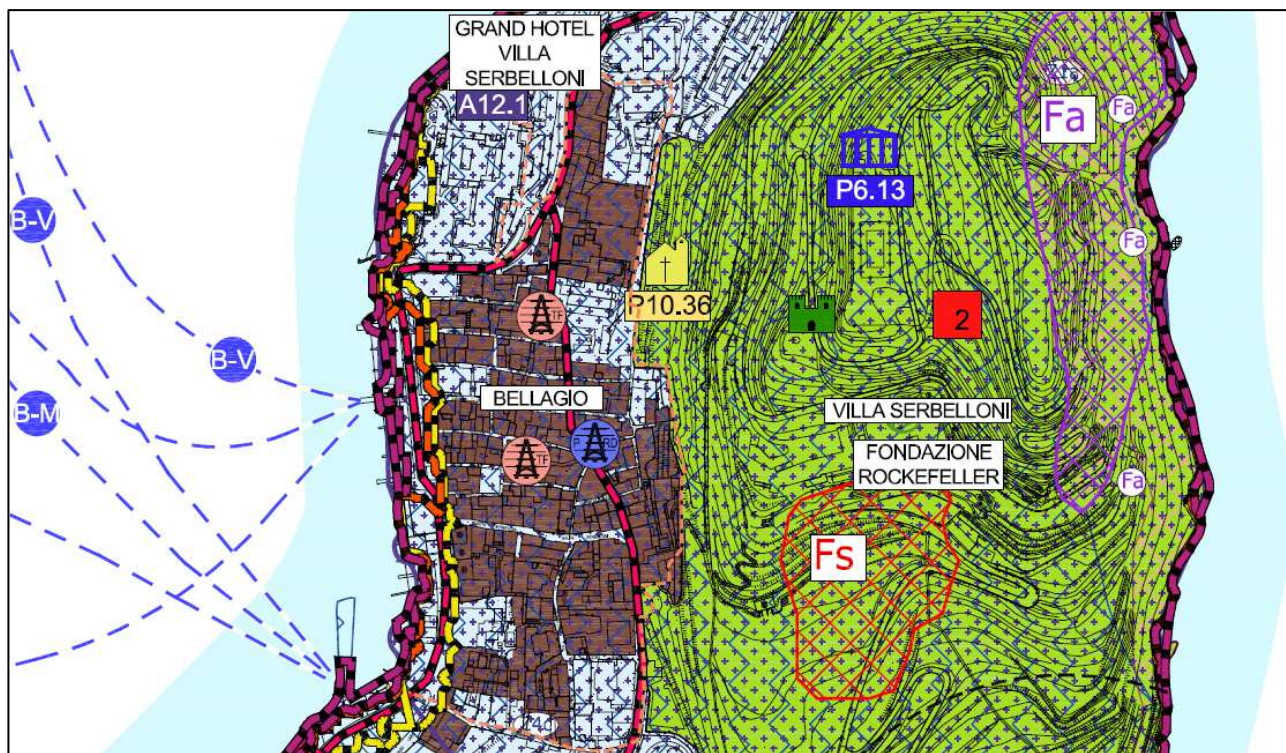
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A 12 – “ALBERGO RISTORANTE EX-VALSECCHI” - BELLAGIO  
VIA LUNGOLAGO MANZONI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



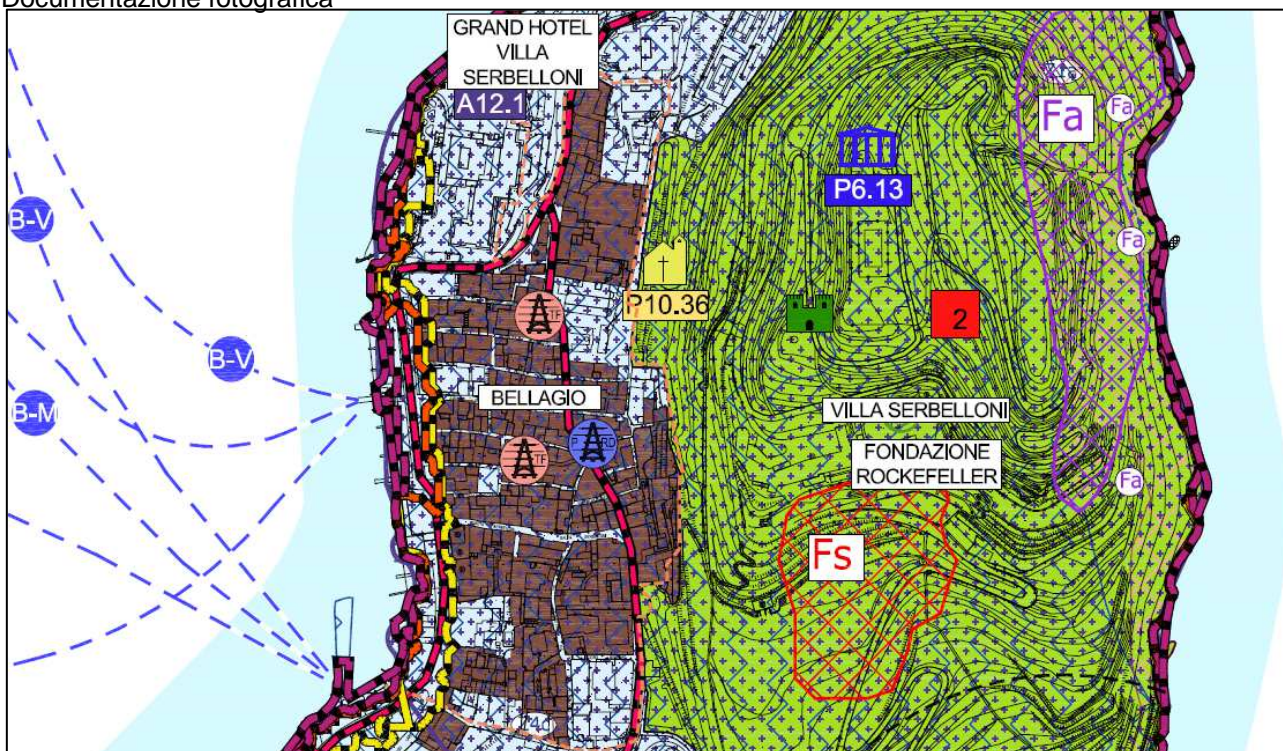




**AS A13 – HOTEL “DU LAC” - BELLAGIO**  
**SALITA ANTONIO MELLA - SALITA PLINIO - VIA CENTRALE -**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A14 – ALBERGO 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 insediata.

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 acciottolato della pavimentazione della piazza antistante la Chiesa, oggi sterrata. La realizzazione dell'opera pubblica sarà regolamentata in apposita convenzione urbanistica.

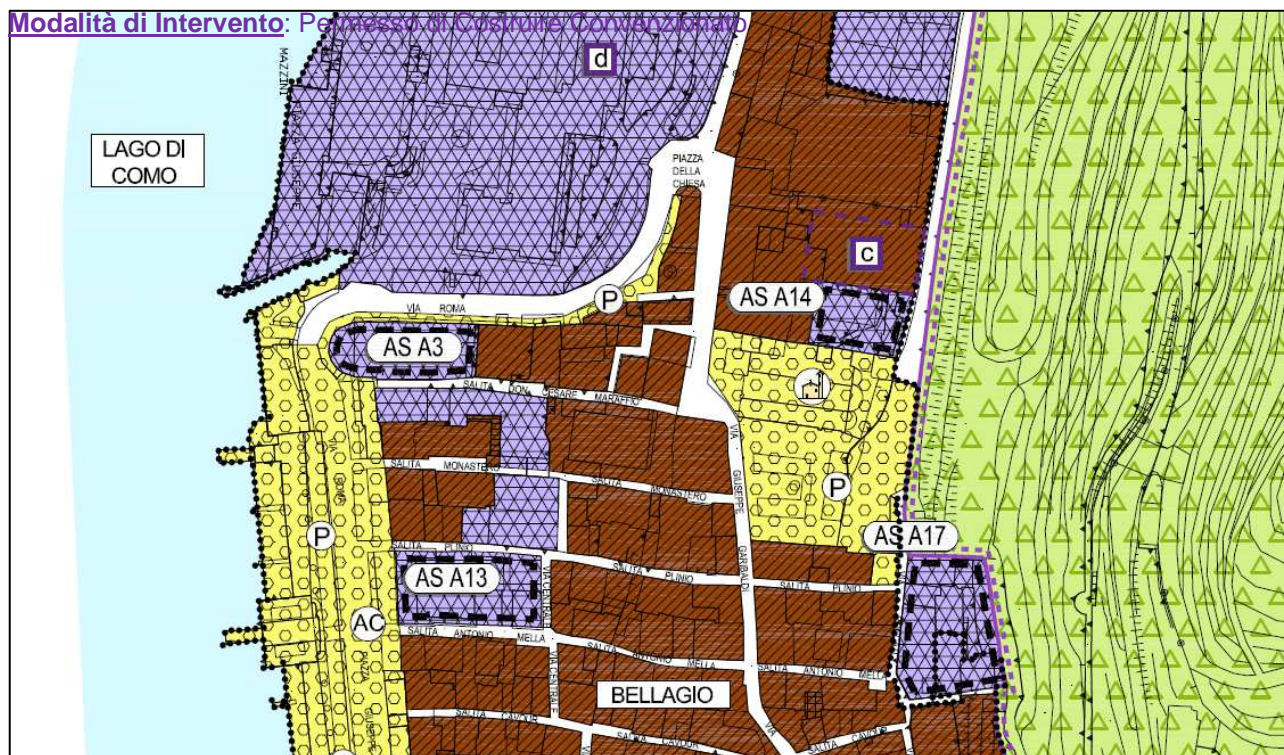


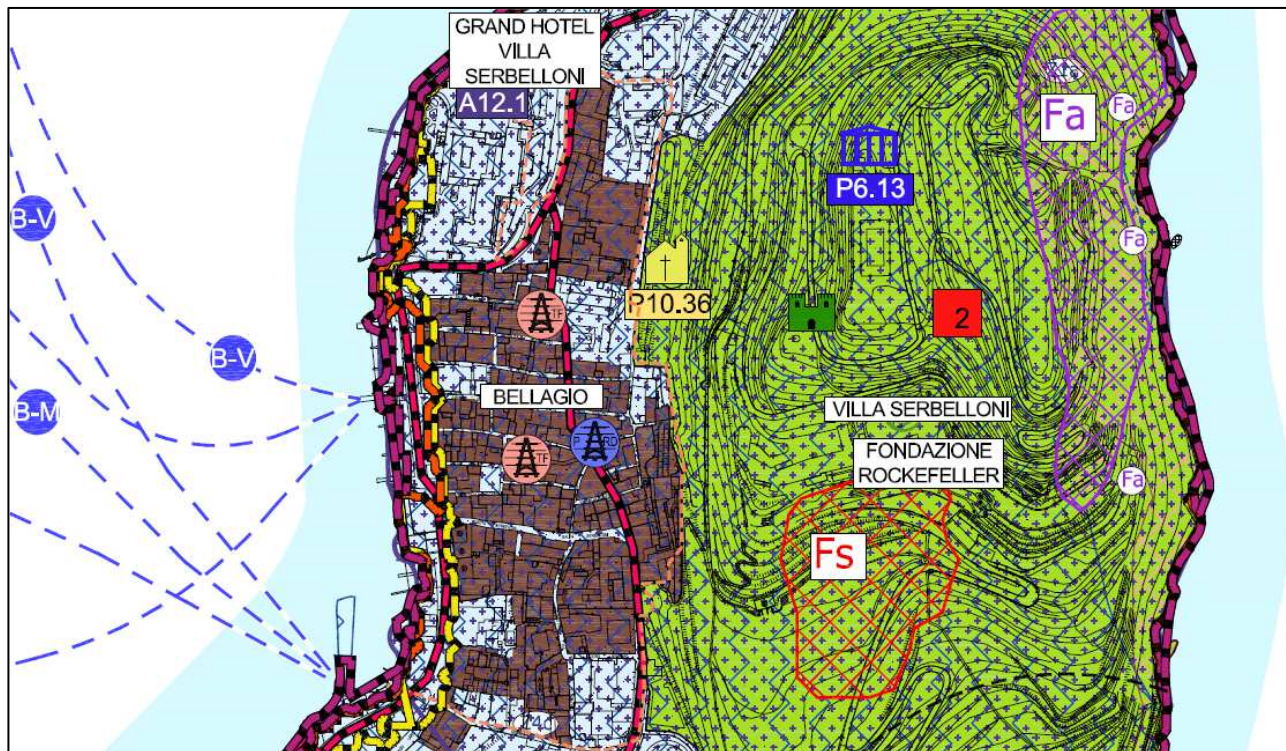
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A14 – ALBERGO SETA - BELLAGIO  
VIA OLIVELLI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



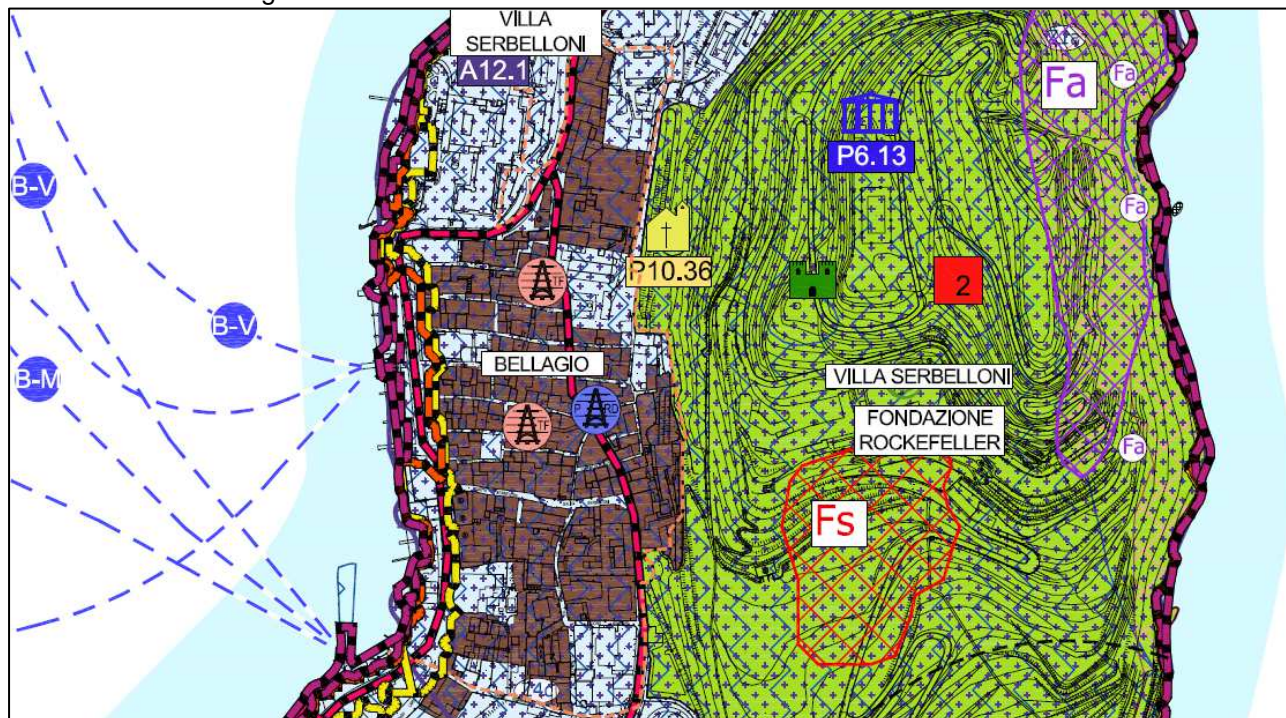




**AS A15 – HOTEL SUISSE- BELLAGIO  
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI - SALITA GRANDI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



## AS A16 – HOTEL BELVEDERE - PESCALLO VIA VALASSINA

### **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

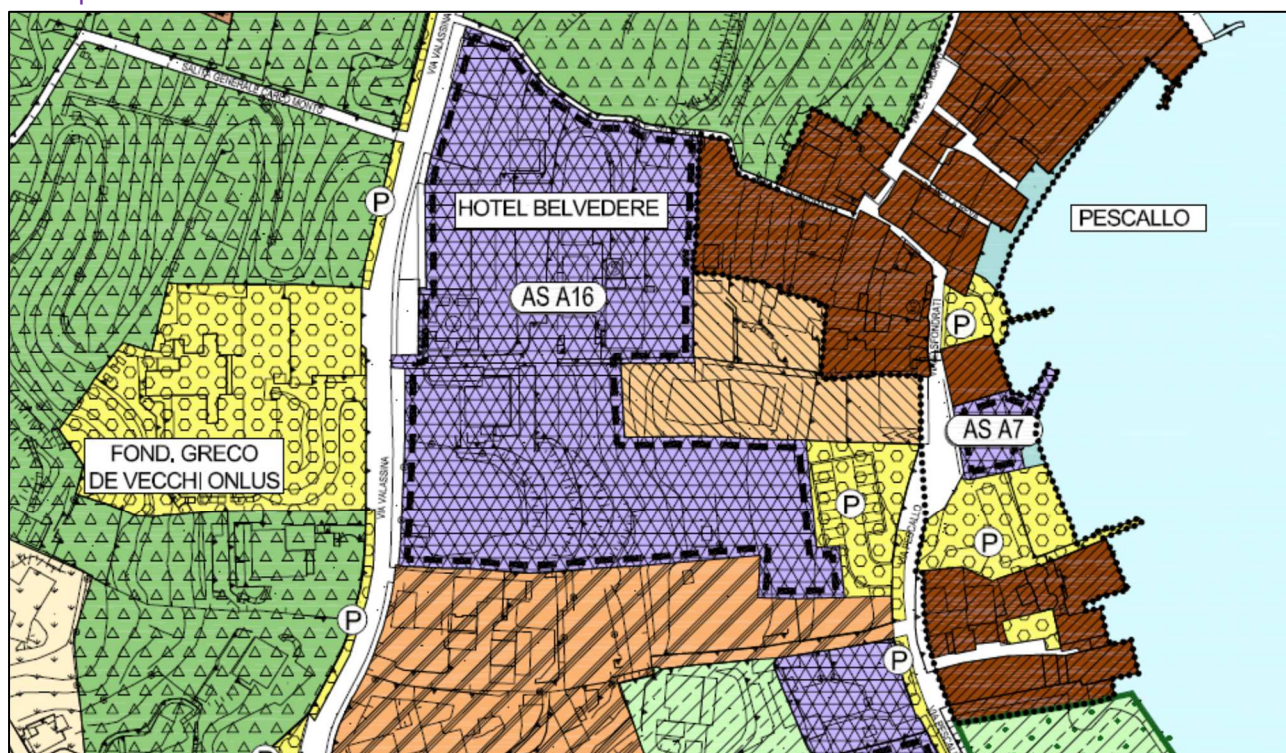


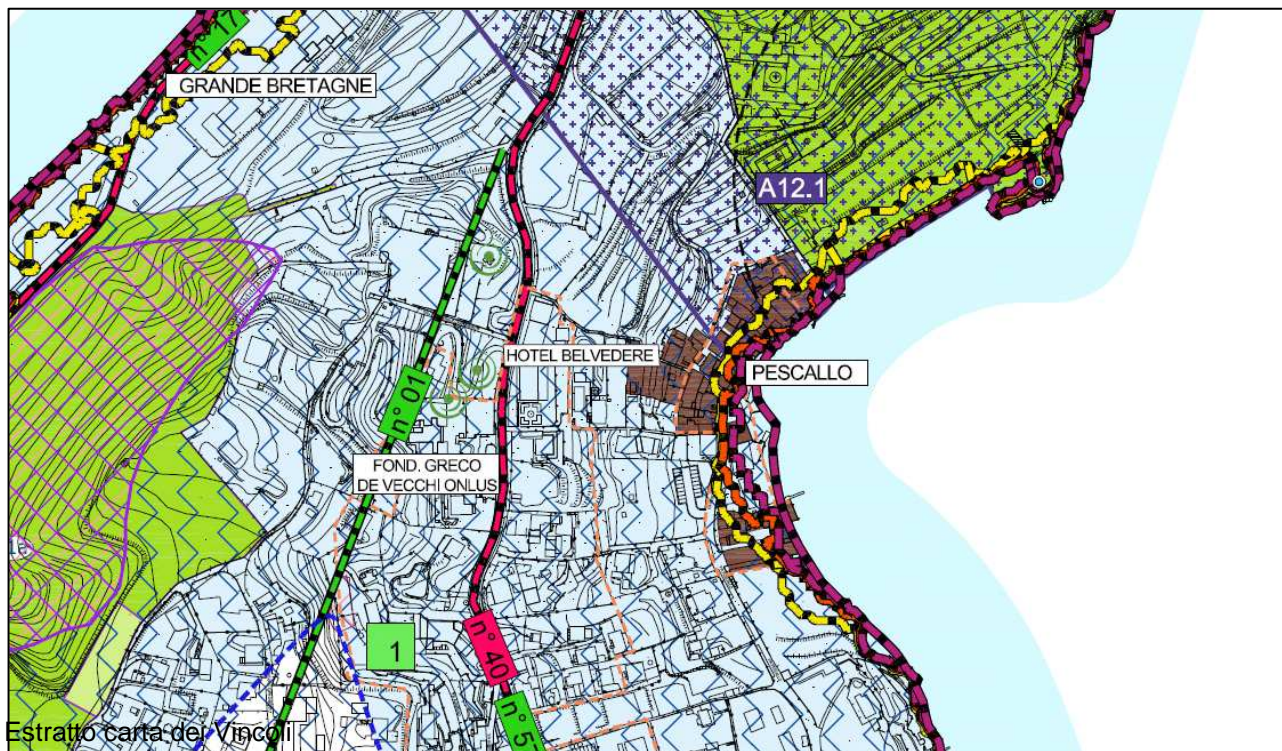
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A16 – HOTEL BELVEDERE - PESCALLO  
VIA VALASSINA**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



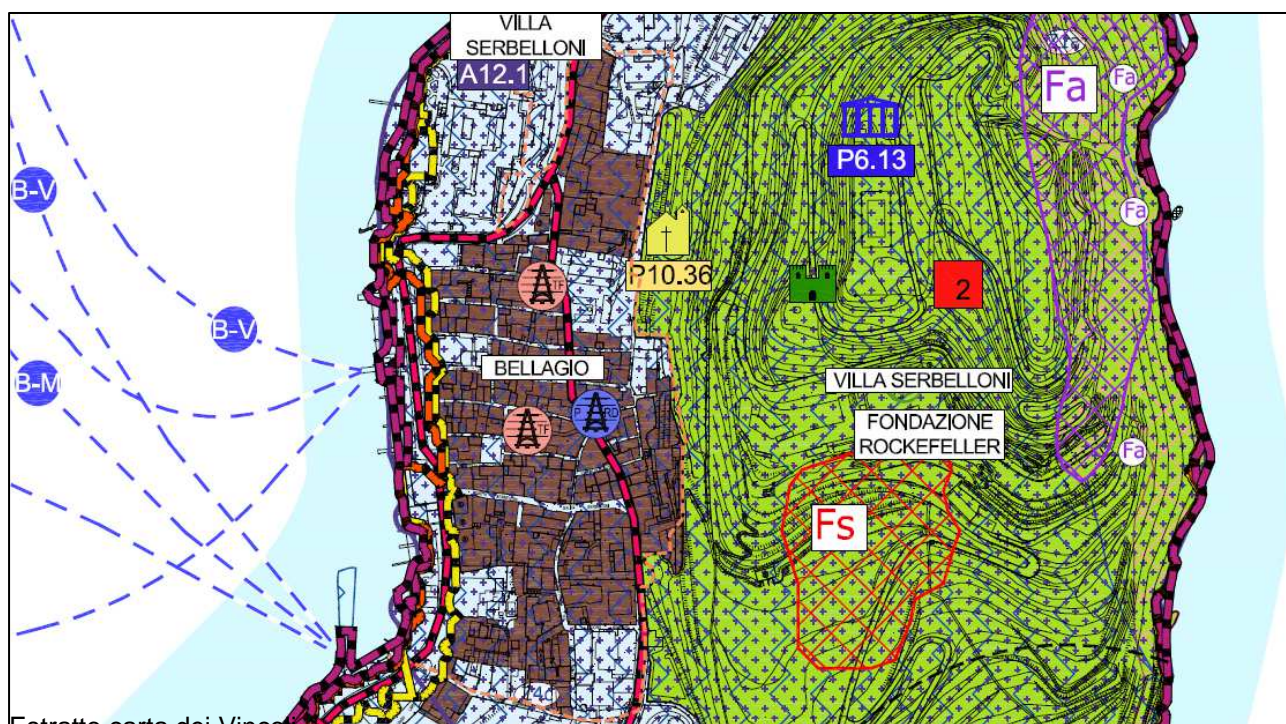




**AS A17 – ALBERGO GIARDINETTO - BELLAGIO  
VIA RONCATI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincon



**AS A18 – BELLAGIO**  
**VIA VALASSINA - VIA CROTTO PESCALLO - VIA PESCALLO**

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

**Parametri, indirizzi dimensionali**

Il compendio, appartenente ad un'unica proprietà con una superficie complessiva pari a 5.350,00 mq., rileva una superficie territoriale edificata pari a 2.370,00 mq. già per la maggior parte destinata ad ambito turistico-ricettivo- commerciale- terziario, classificazione estesa in parte sul lato ovest, al fine di rendere maggiormente agevole la realizzazione degli interventi edificatori, rispetto alla morfologia dei luoghi. Una porzione del lotto per una superficie pari a 1.154,00 mq è classificata in ambito R4- Residenziale rado con contesti verdi, mentre un'altra parte per una superficie pari a 836,00 mq è classificata in ambito VV- Ville con contesti verdi di valore ambientale.

**PROGETTO DI VARIANTE**

Norma: La variante urbanistica prevede l'estensione dell'azonamento con funzione turistico- ricettivo- commerciale- terziari, verso ovest, con la finalità di garantire un miglior inserimento della nuova edificazione rispetto ai contesti. Gli interventi edificatori, nelle singole zone urbanistiche, avverranno in attuazione dei disposti normativi e regolamentari dell'ambito di riferimento

**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 il soggetto attuatore cede al Comune di Bellagio l'area con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale ubicata lungo via Valassina per una superficie pari a 890,00 mq.. La funzione conferita nel piano dei servizi è parcheggio e verde. Sono altresì ammesse altre funzioni pubbliche anche se non definite tra quelle consentite nel piano dei servizi, senza che questo costituisca variante urbanistica. L'Amministrazione Comunale, in sede di esame del piano attuativo ha facoltà di concertare con il privato la realizzazione da parte di quest'ultimo di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per l'esecuzione di opere pubbliche di comparto. Quanto sopra verrà regolamentato in apposita convenzione urbanistica.

**Modalità di Intervento: Permesso di Costruire Convenzionato**



Documentazione fotografica



**AS A18 – BELLAGIO**  
**VIA VALASSINA - VIA CROTTO PESCALLO - VIA PESCALLO**

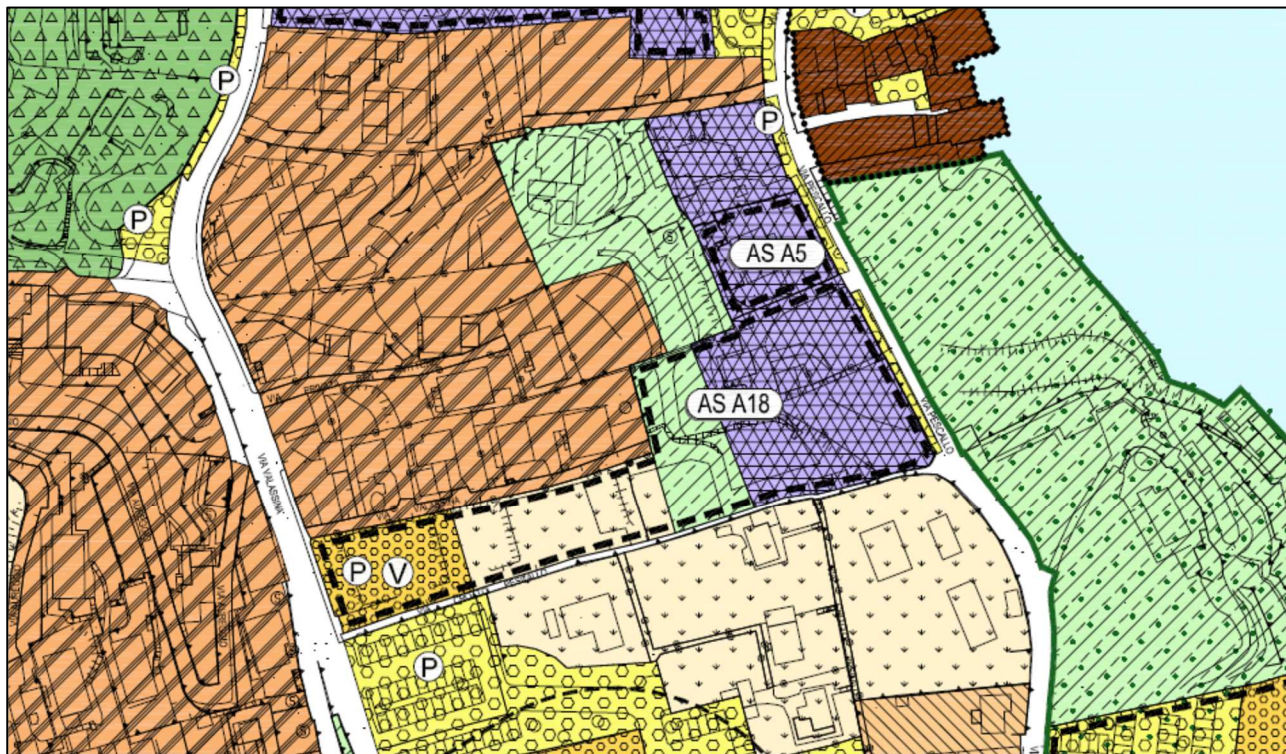
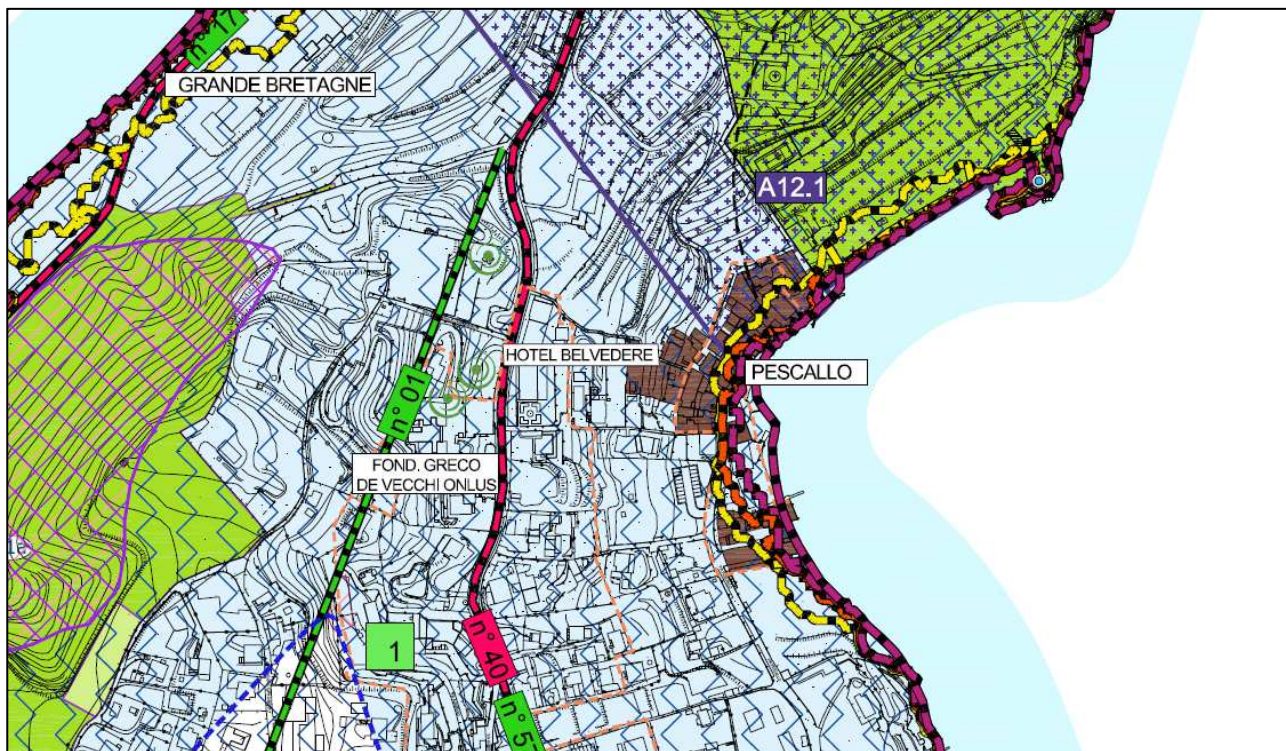


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



Estratto carta dei Vincoli



## AS A19 – HOTEL BELVEDERE – ex CIVENNA VIA DON LONGONI

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

#### **Parametri, indirizzi dimensionali**

Il compendio rileva una superficie territoriale edificata pari a 545,00 mq., e vede la presenza dell'ex -hotel Belvedere, attualmente dismesso. L'ambito è classificato dal vigente strumento urbanistico in ambito alberghiero e ricettivo.

#### **PROGETTO DI VARIANTE**

Norma: La variante urbanistica ammette la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: turistico- ricettiva- alberghiera-residenziale

#### **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: Gli interventi edificatori sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter meglio valutare l'intervento rispetto al contesto nel quale l'immobile è inserito, poiché ubicato in adiacenza al sagrato della Chiesa.

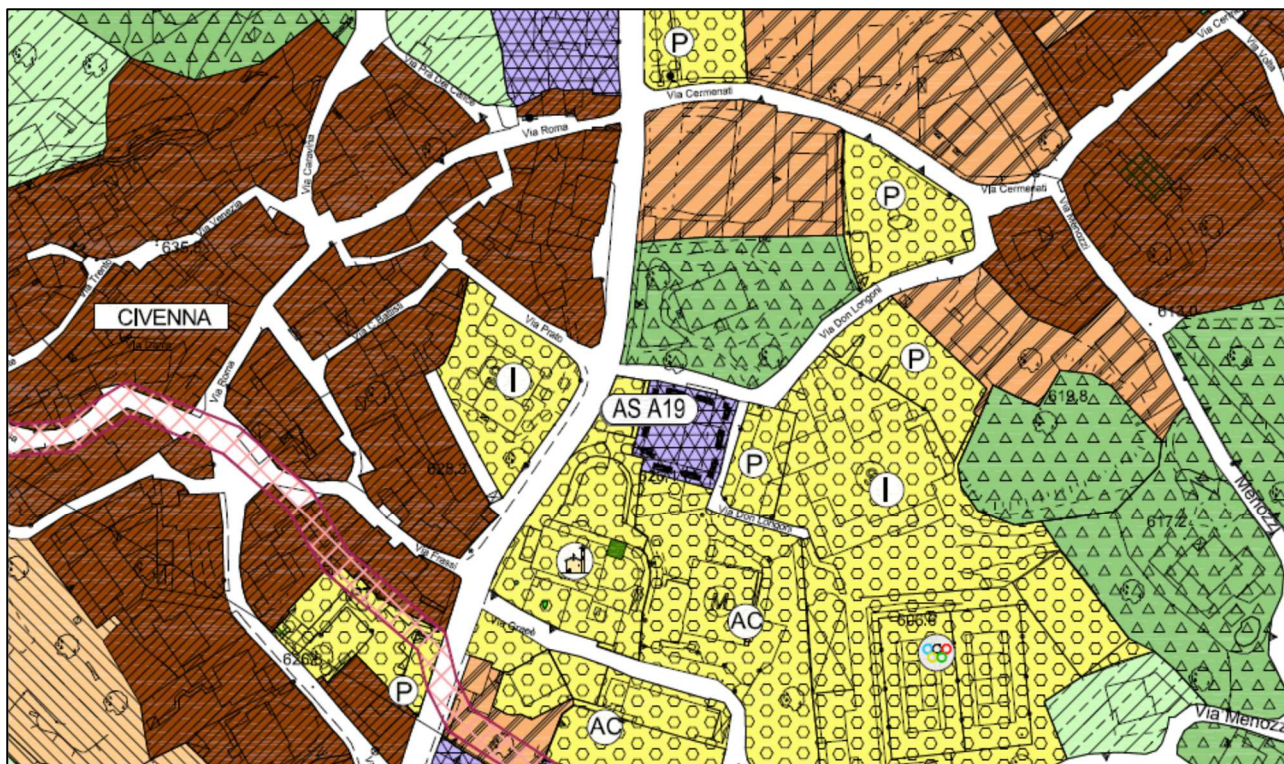


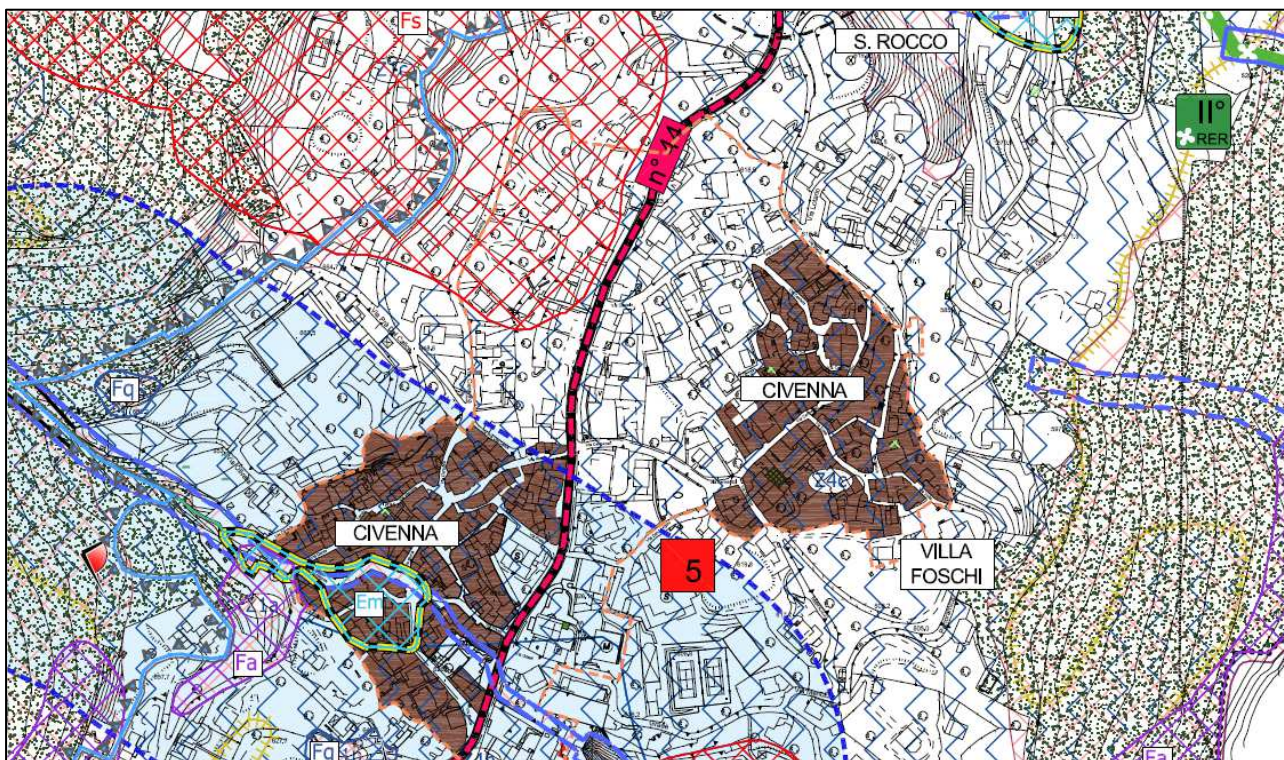
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**AS A19 – HOTEL BELVEDERE – ex CIVENNA  
VIA DON LONGONI**



Documentazione fotografica



Estratto carta dei Vincoli



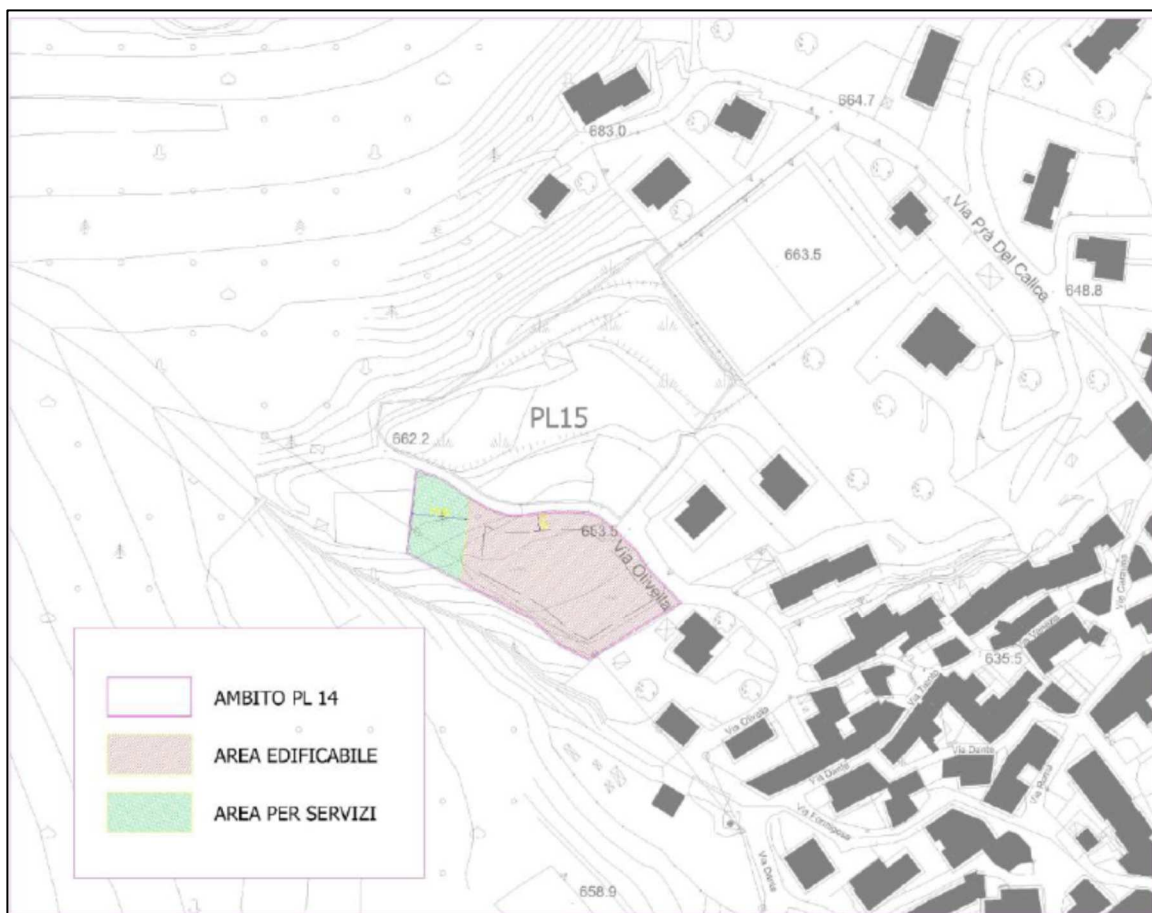
**AMBITI SPECIALI- PIANO DELLE REGOLE**  
**PIANI ATTUATIVI**



**PL 14 - CIVENNA  
VIA OLIVELLA**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	2.160,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	2.030,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	406,00 mq
<b>Criteria di negoziazione:</b>	Realizzazione parcheggio





**PL 14 - CIVENNA  
VIA OLIVELLA**

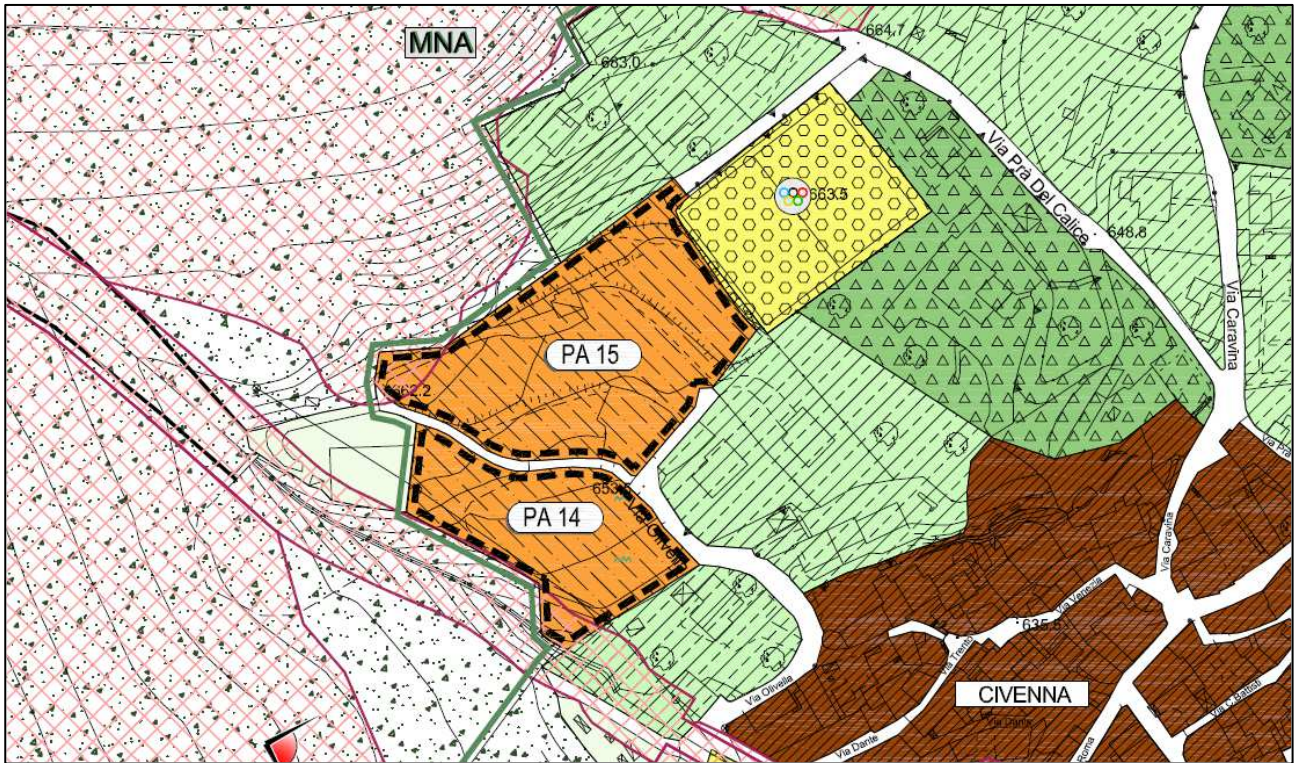


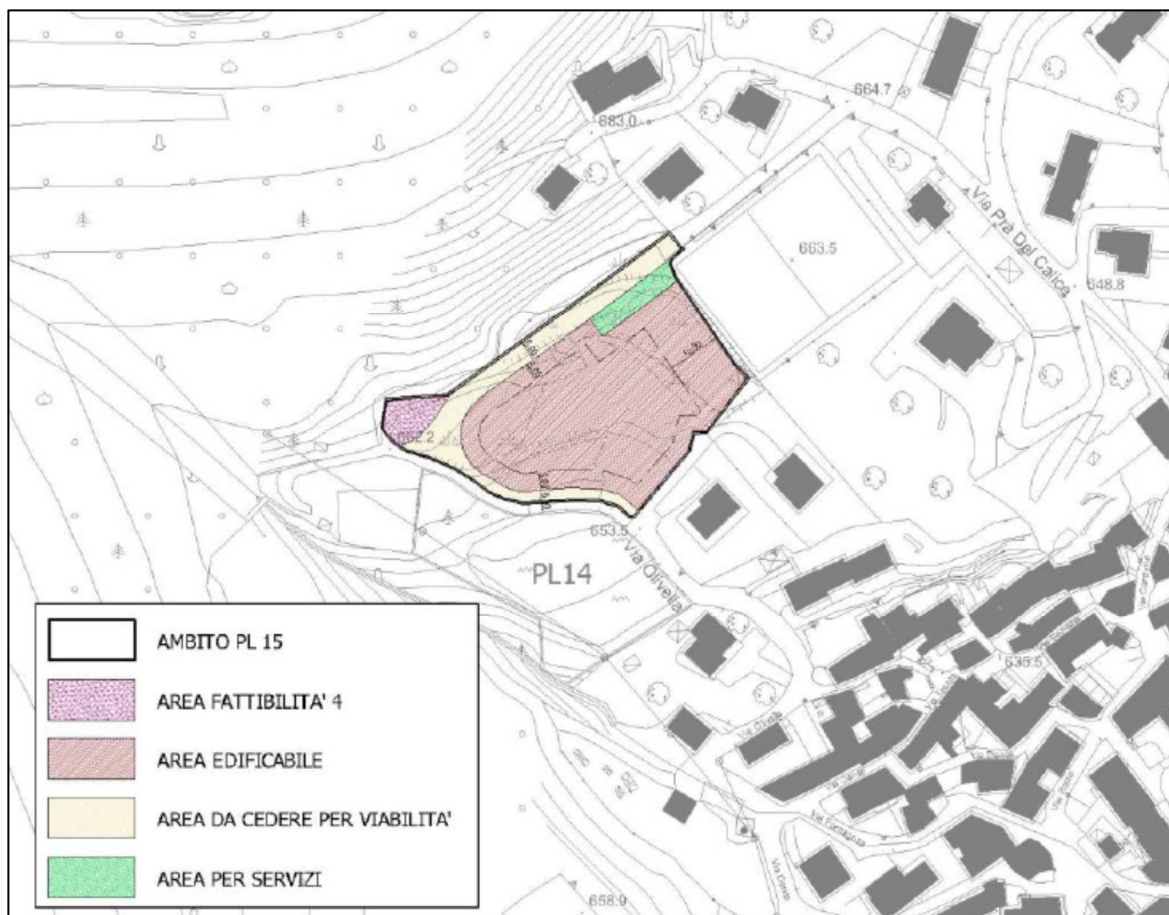
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**



**PL 15 - CIVENNA  
VIA OLIVELLA**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	3.915,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	3.750,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	750,00 mq
<b>Criteri di negoziazione:</b>	Realizzazione strada e cessione area per formazione spogliatoi





**PL 15 - CIVENNA  
VIA OLIVELLA**

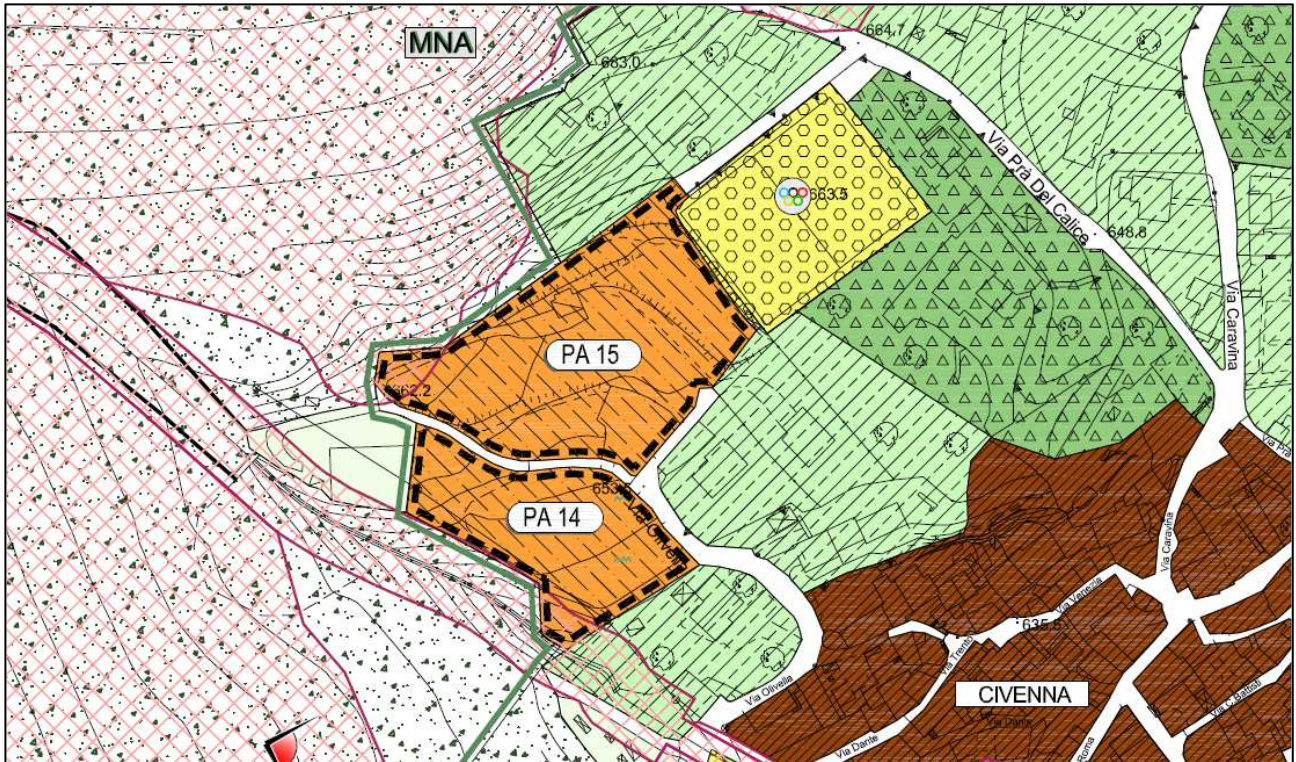


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**PL 17 - CIVENNA  
VIA PRIVATA E. FOSCHI**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

**Area complessiva:** 4.065,00 mq  
**Area edificabile:** 3.995,00 mq  
**Superficie realizzabile:** 799,00 mq  
**Criteri di negoziazione:** Realizzazione strada ampliamento via Brischi,  
creazione di mitigazione ambientale





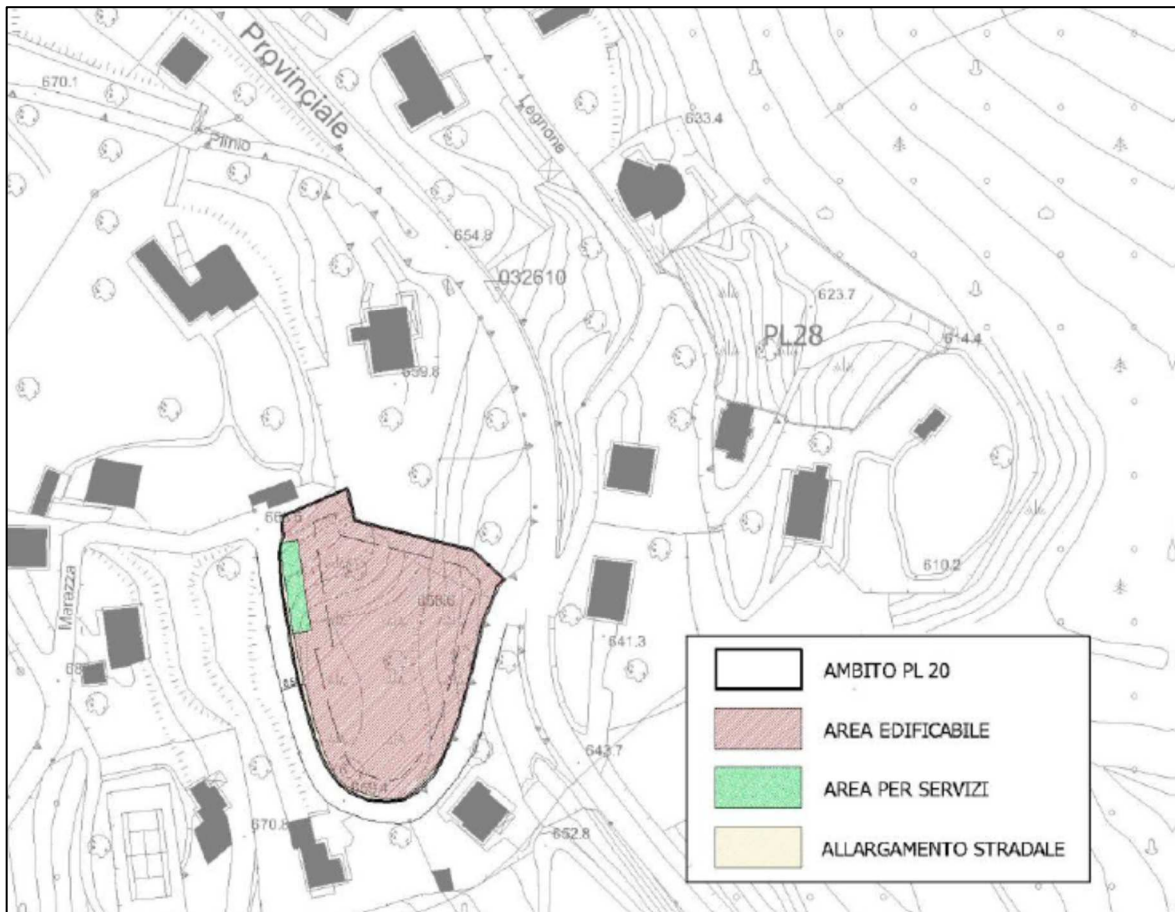




**PL 20 - CIVENNA  
VIA MARAZZA**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	3.470,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	3.470,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	694,00 mq
<b>Criteri di negoziazione:</b>	Ampliamento strada, realizzazione tratto fognatura esterno all'ambito





**PL 20 - CIVENNA  
VIA MARAZZA**

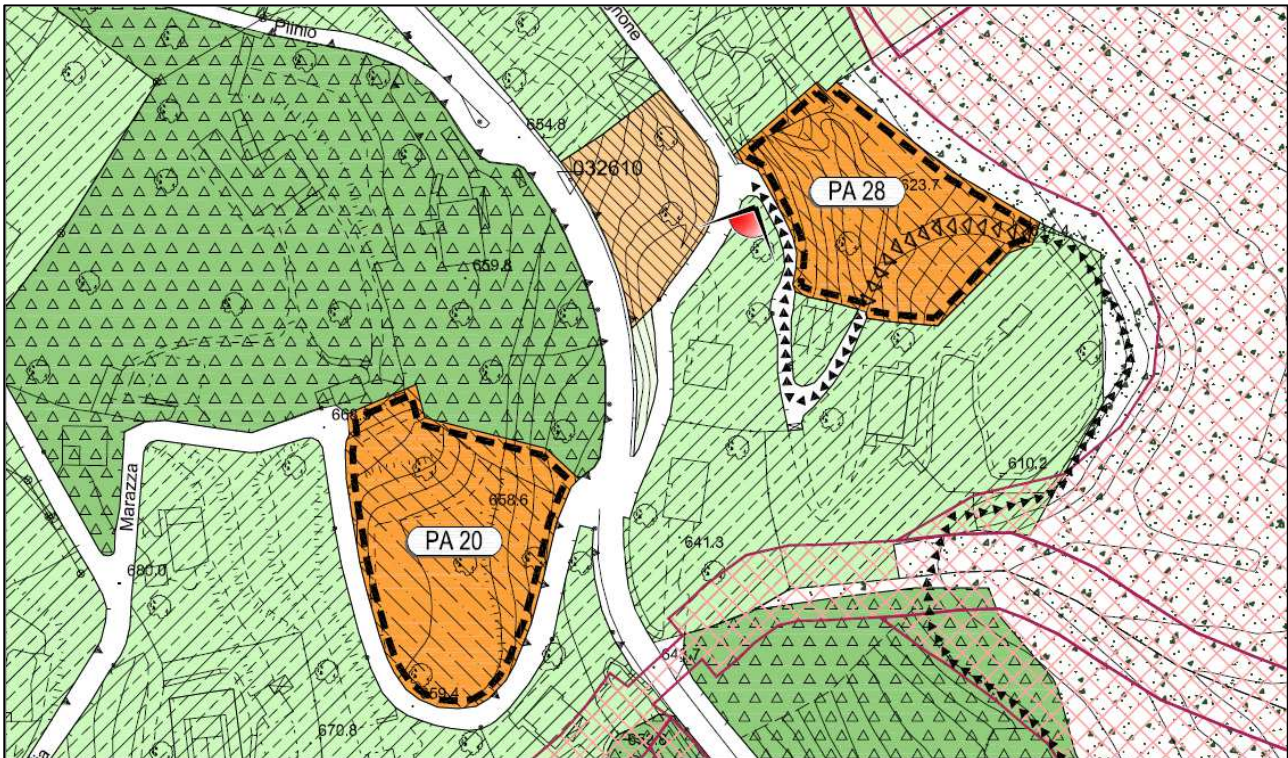


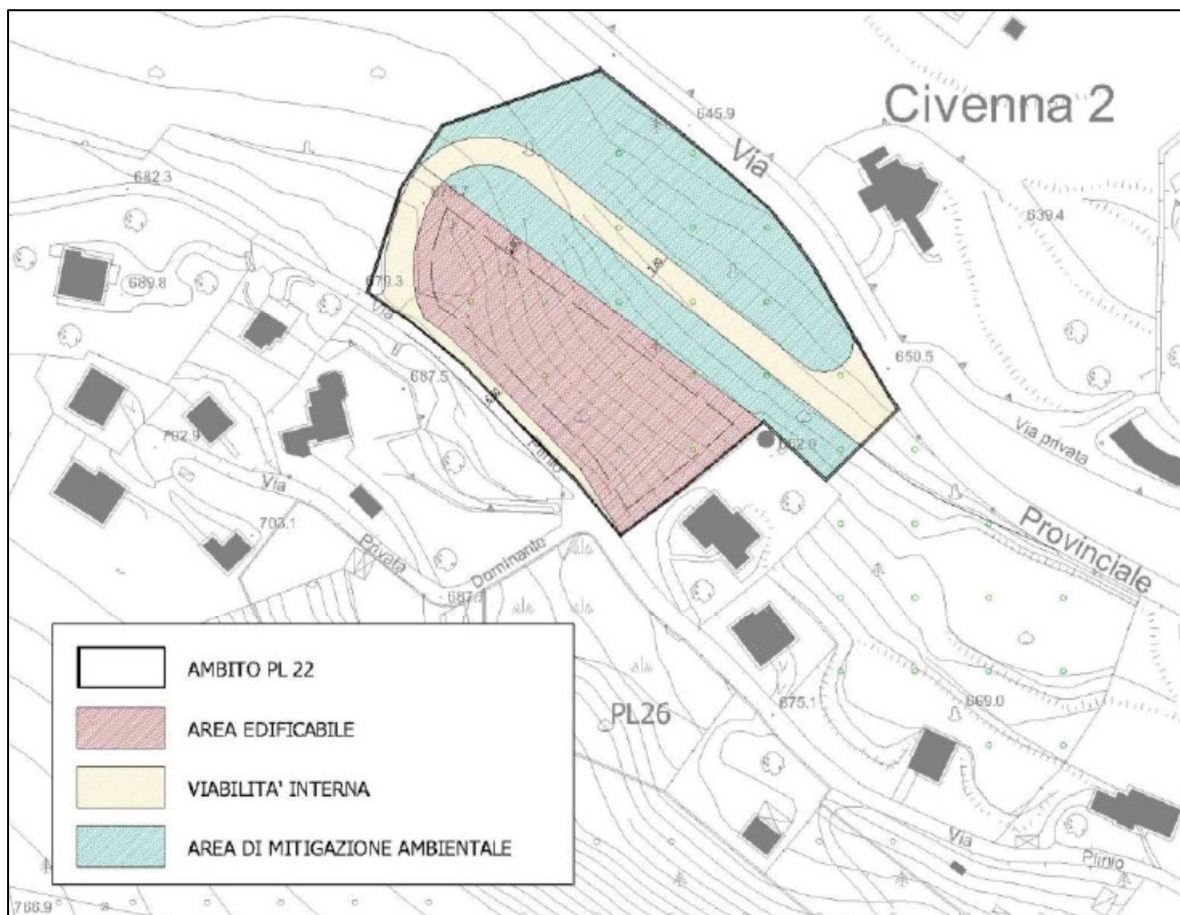
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**PL 22 - CIVENNA  
VIA PLINIO**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	10.200,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	4.310,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	862,00 mq
<b>Criteri di negoziazione:</b>	Realizzazione strada e cessione area di mitigazione per evitare saldature fra edificati





**PL 22 - CIVENNA  
VIA PLINIO**

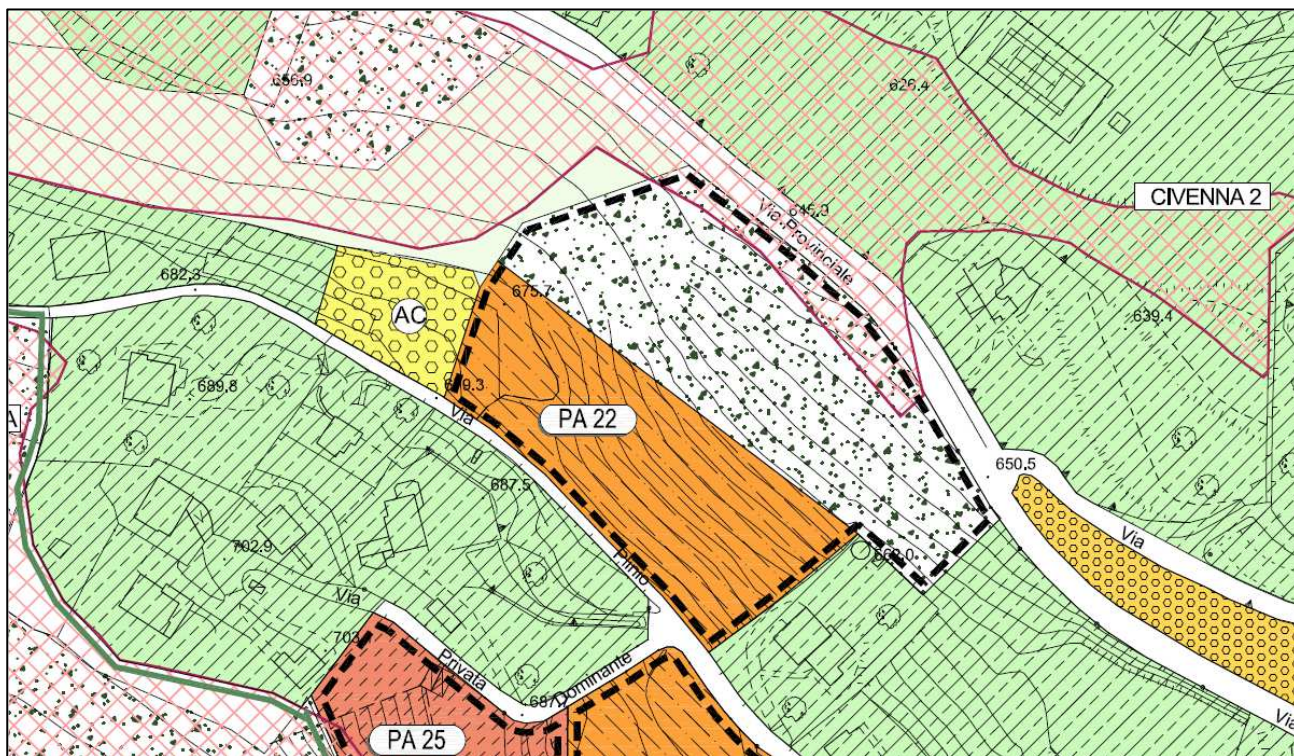


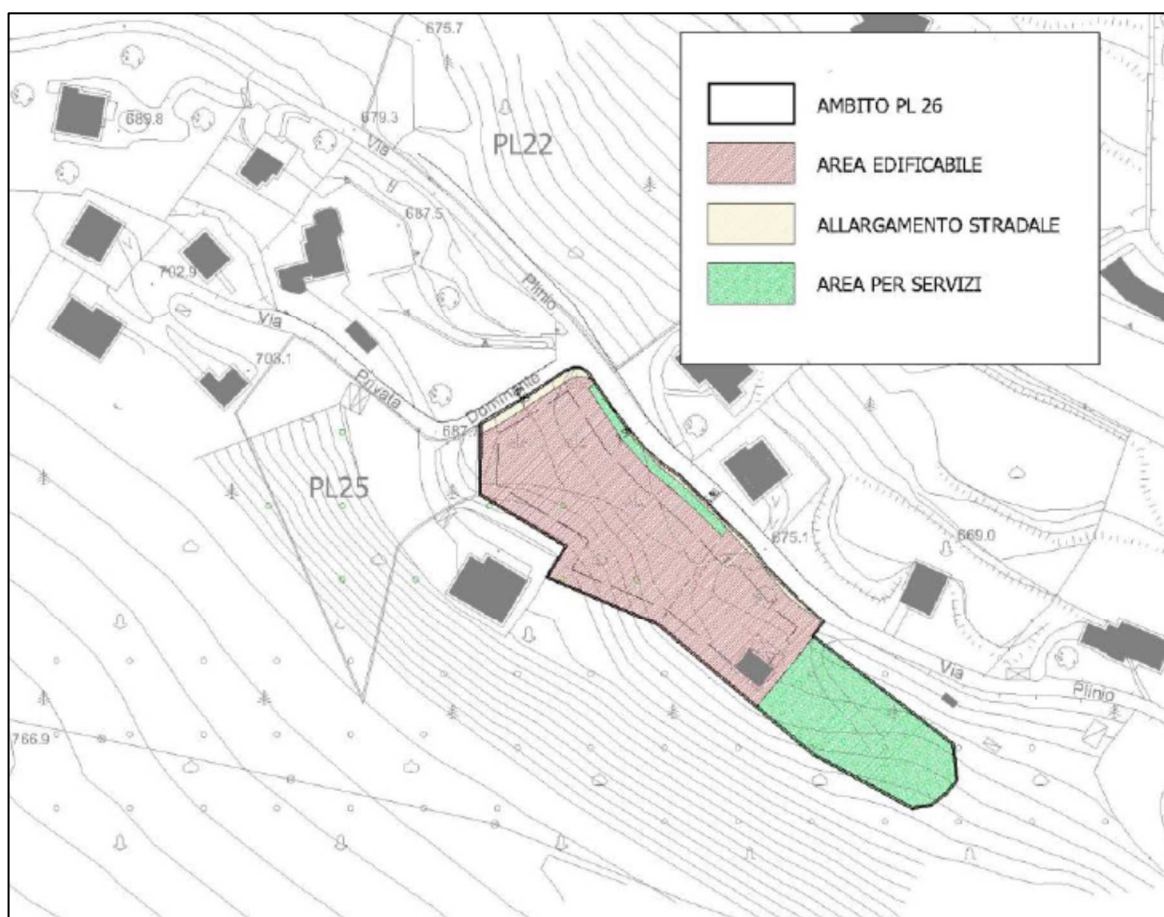
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**PL 26 - CIVENNA  
VIA PLINIO**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	5.045,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	4.045,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	750,00 mq
<b>Criteri di negoziazione:</b>	Ampliamento strada, realizzazione tratto di fognatura esterno all'ambito, cessione area di mitigazione per evitare saldature fra edificati.





**PL 26 - CIVENNA  
VIA PLINIO**

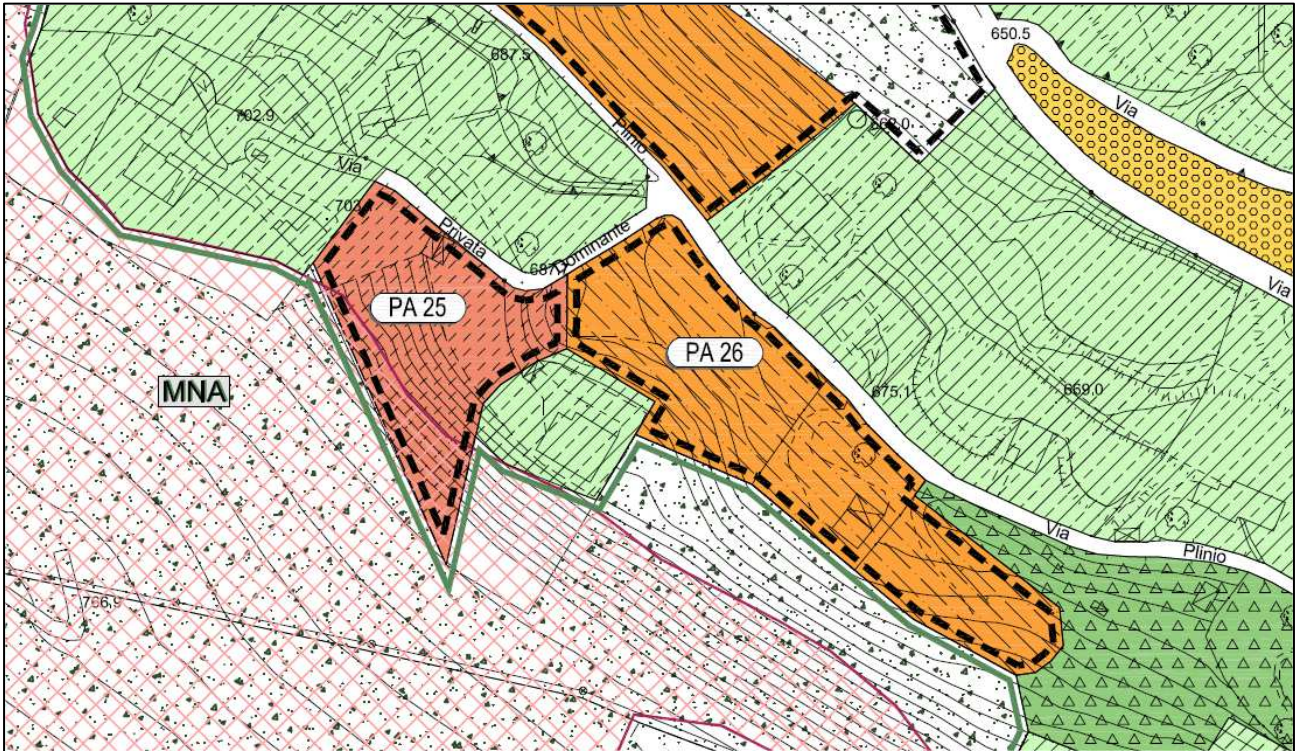


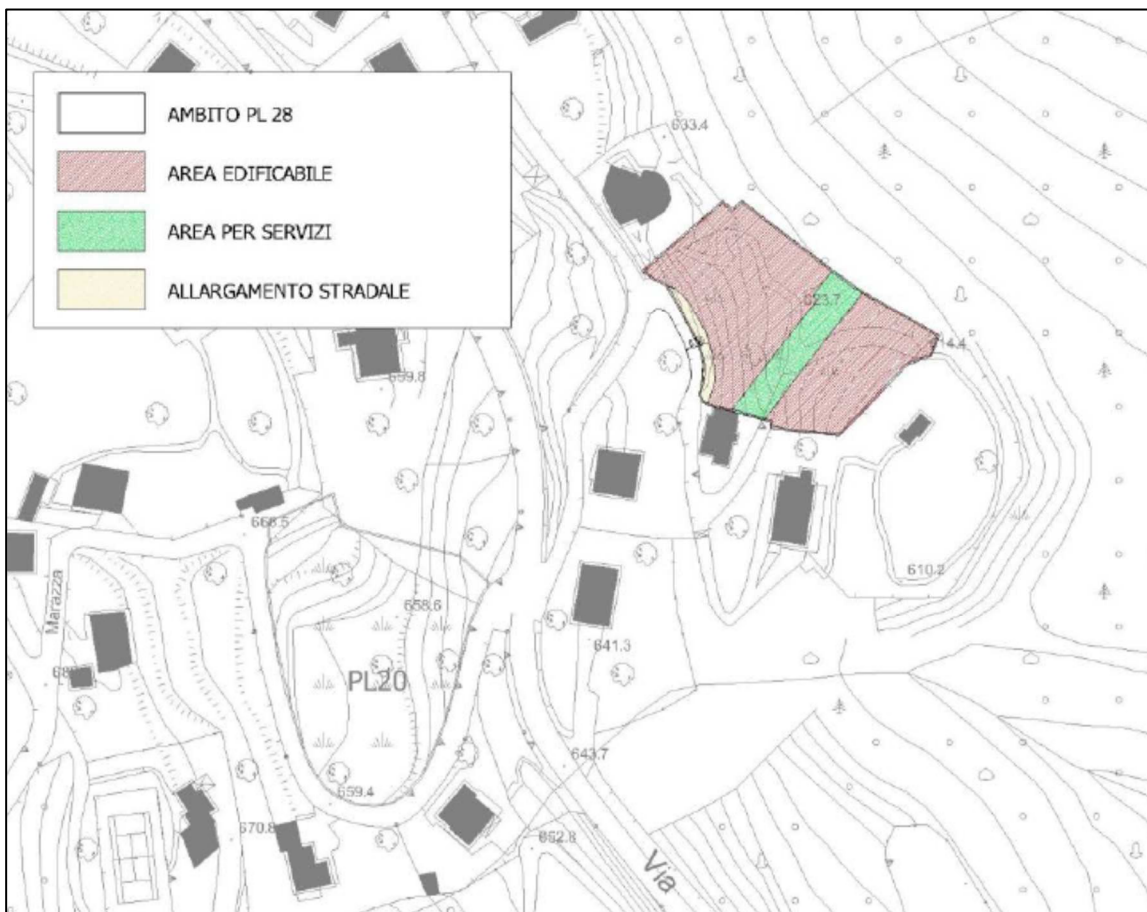
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**PL 28 - CIVENNA  
VIA LEGNONE**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	2.845,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	2.845,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	569,00 mq
<b>Criteria di negoziazione:</b>	Ampliamento strada, realizzazione tratto fognatura esterno all'ambito, realizzazione collegamento con terreni a valle.





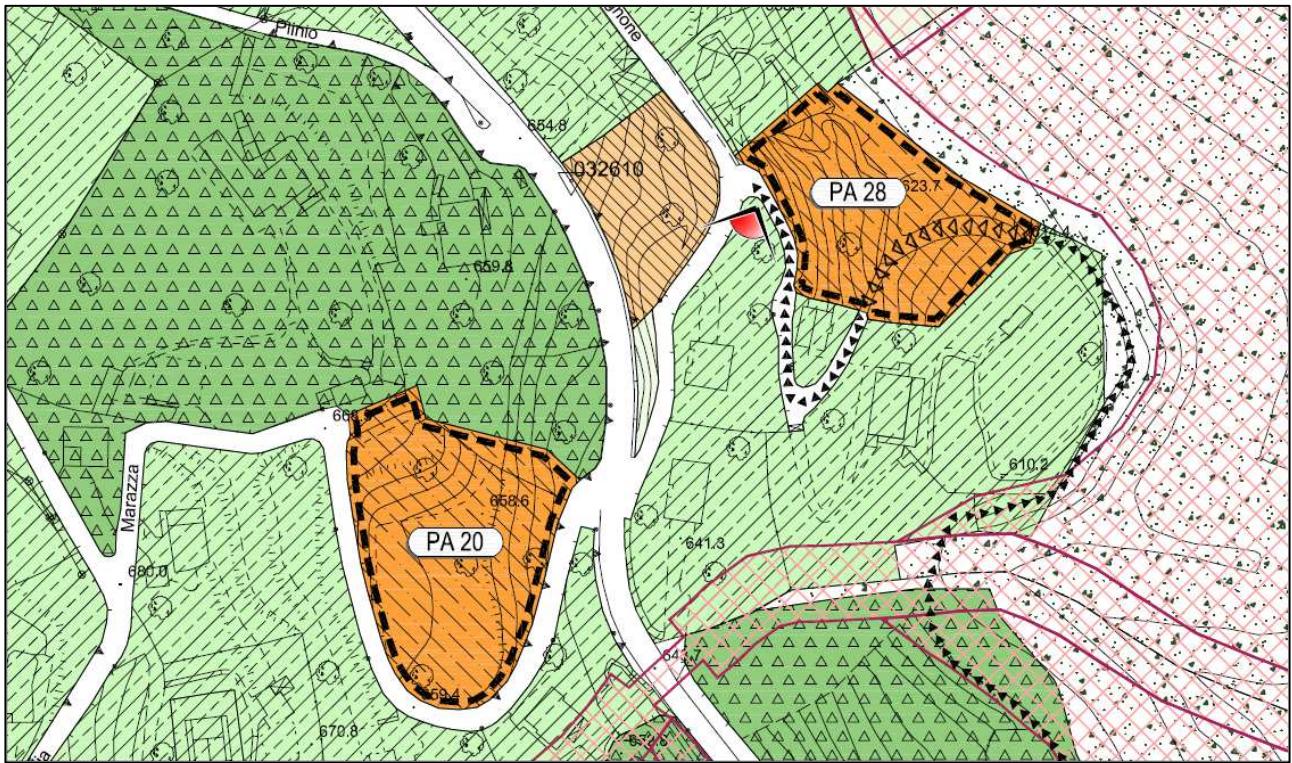


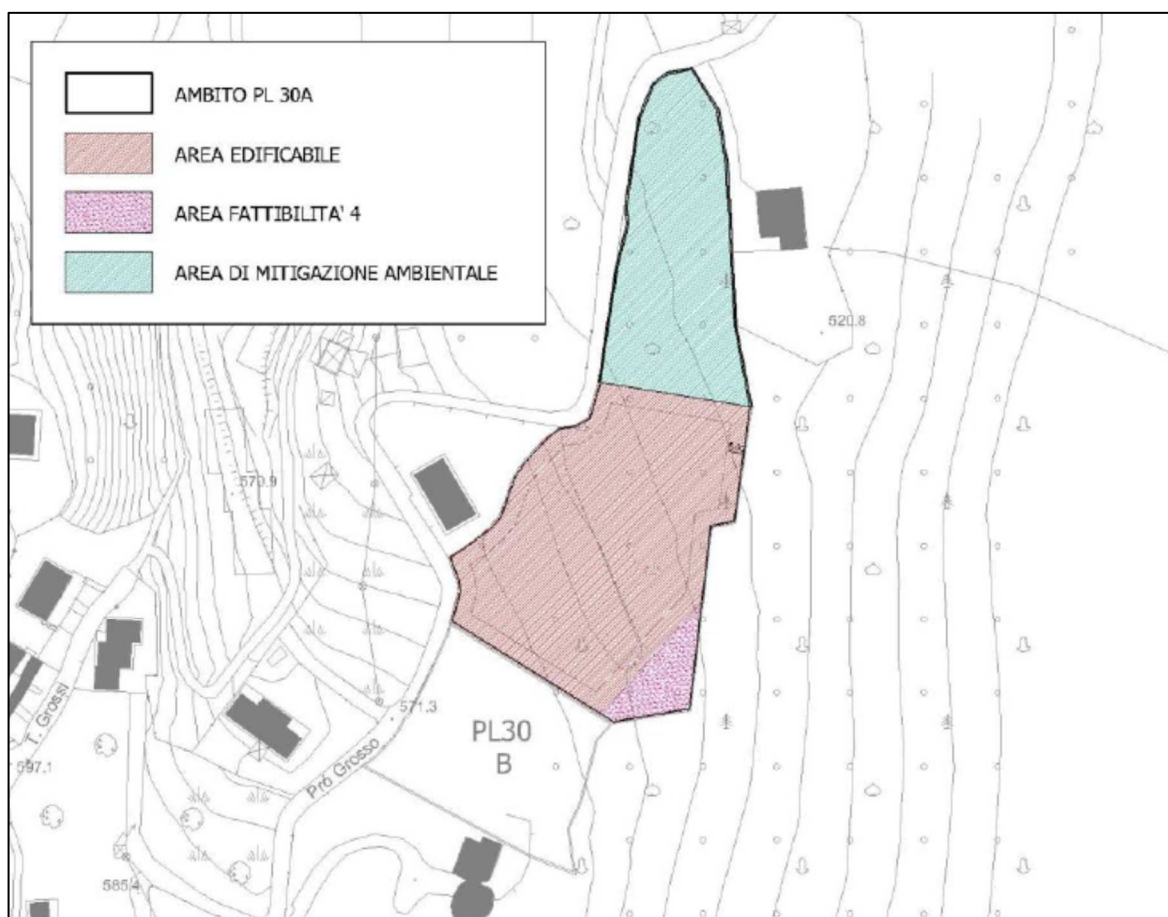
Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**



**PL 30A - CIVENNA  
VIA PRA' GRASS**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	7.535,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	4.565,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	913,00 mq
<b>Criteri di negoziazione:</b>	Realizzazione tratto fognario esterno all'ambito e cessione area per mitigazione ambientale





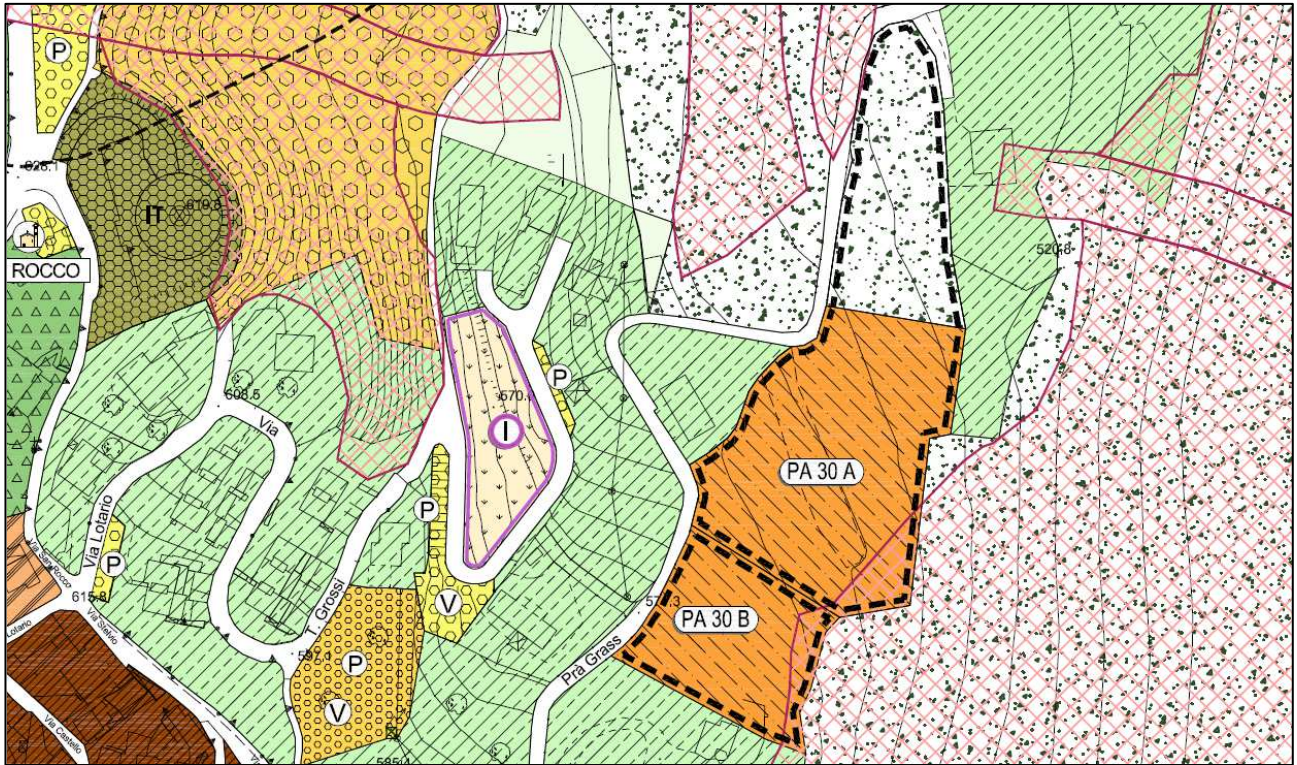
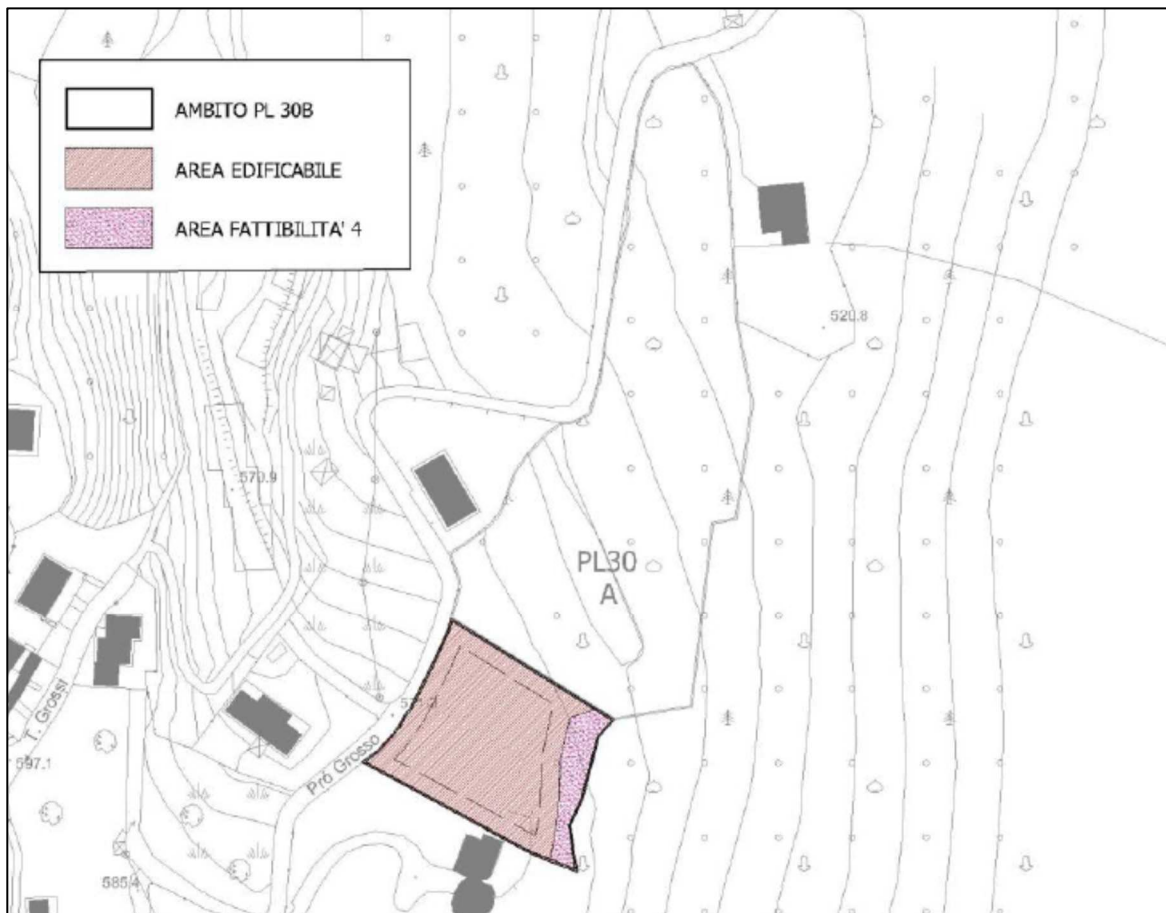


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – **VIGENTE**

**PL 30B - CIVENNA  
VIA PRA' GRASS**

**PREVISIONI P.G.T. VIGENTE**

<b>Area complessiva:</b>	2.355,00 mq
<b>Area edificabile:</b>	2.055,00 mq
<b>Superficie realizzabile:</b>	411,00 mq
<b>Criteria di negoziazione:</b>	Realizzazione tronco di fognatura esterno all'abitato.





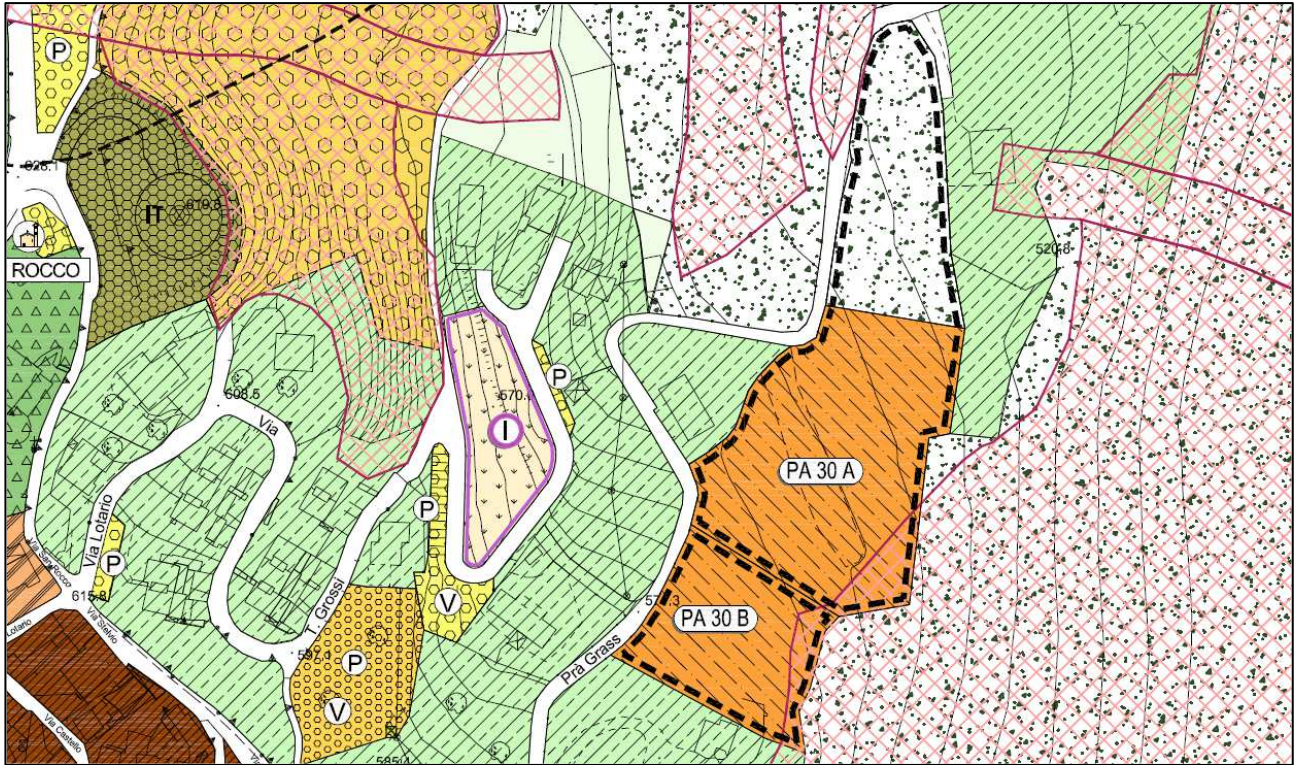


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AMBITI SOTTOPOSTA A NORME SPECIALE**



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA A1 – VIA PER LECCO- VIA PRIVATA DELLE ROSE

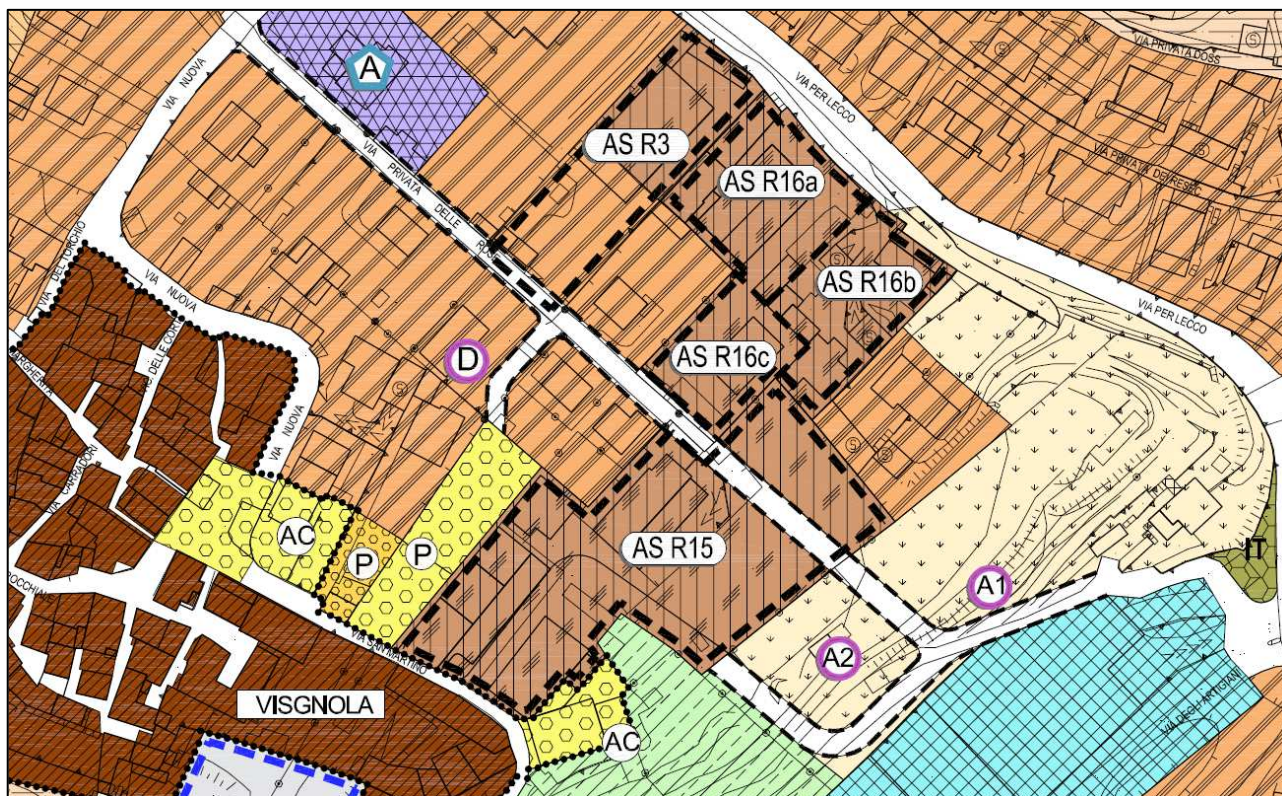


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VARIANTE**

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto urbanistico di variante prevede la trasformazione dell'area posta ad ovest della viabilità di accesso esistente al compendio industriale da Via per Lecco da ambito I- Industriale in ambito residenziale, con la classificazione della stessa in ambito R4- Residenziale Rado con Contesti Verdi (0,6 mc/mq.) in continuità con gli ambiti territoriali circostanti.

#### Perequazione di comparto:

L'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera A1 dovrà cedere al Comune la strada esistente che si diparte da via per Lecco, nonché le aree necessarie a realizzare la nuova viabilità in progetto, in prosecuzione di quella esistente sino al collegamento con via Privata delle Rose.

L'indicazione della viabilità in progetto è indicativa e demandata poi a progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica. E' ammessa lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione della viabilità in progetto. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere pubbliche saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica.

**Modalità di Intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato







## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA B – VERGONESE 2

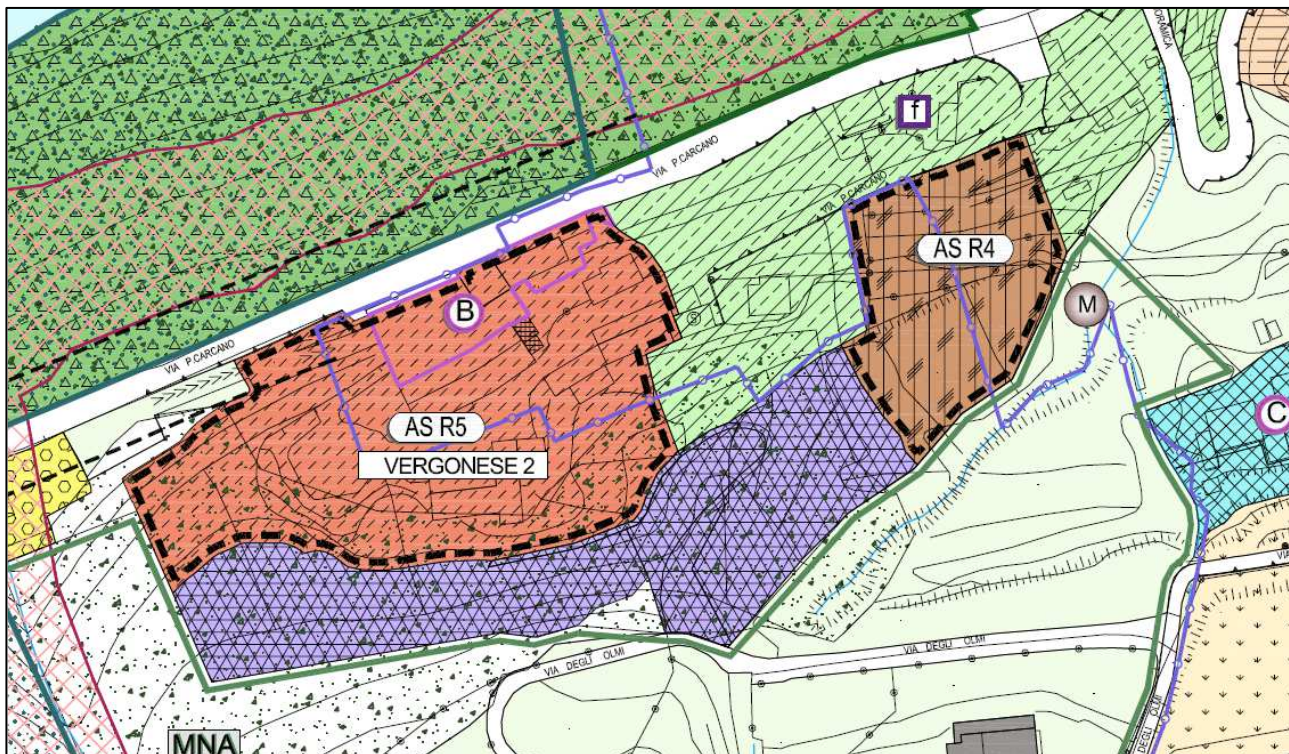


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VARIANTE**

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto urbanistico introduce un disposto normativo puntuale al fine di regolamentare le funzioni insediate e sottostanti l'ambito ASR5 – Vergonese 2, con accesso dalla sottostante via P. Carcano.

Le proprietà interessate dal disposto normativo puntuale di cui alla lettera B hanno sottoscritto la convenzione dell'ambito di trasformazione, senza assumersi alcun onere nei confronti del Comune, al fine di consentire l'attuazione dello stesso, poiché attività esistenti insediate (deposito autobus ed attività artigianale) ubicate ai piani sottostanti.

La variante urbanistica prevede che al termine dell'utilizzo della porzione di immobili con la funzione artigianali e della porzione di immobile destinato a autorimessa di autobus, l'edificazione con la relativa area di pertinenza possa essere riconvertita in una funzione residenziale e/o turistico ricettiva.

**Norma transitoria:** Sino al permanere delle funzioni insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

**Modalità di intervento:** Il cambio di destinazione d'uso delle funzioni insediate è sottoposto a permesso di costruire convenzionato.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA C – VERGONESE



Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole – 1^VARIANTE

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto urbanistico prevede al termine dell'utilizzo della struttura con la funzione industriale, l'edificazione con la relativa area di pertinenza venga riconvertita in una funzione residenziale e/o turistico ricettiva.

Nell'ambito degli interventi di recupero è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente La riconversione in residenza e/o turistico ricettiva.

**Norma transitoria:** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'insediamento industriale esistente.

**Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA D – VISGNIOLA

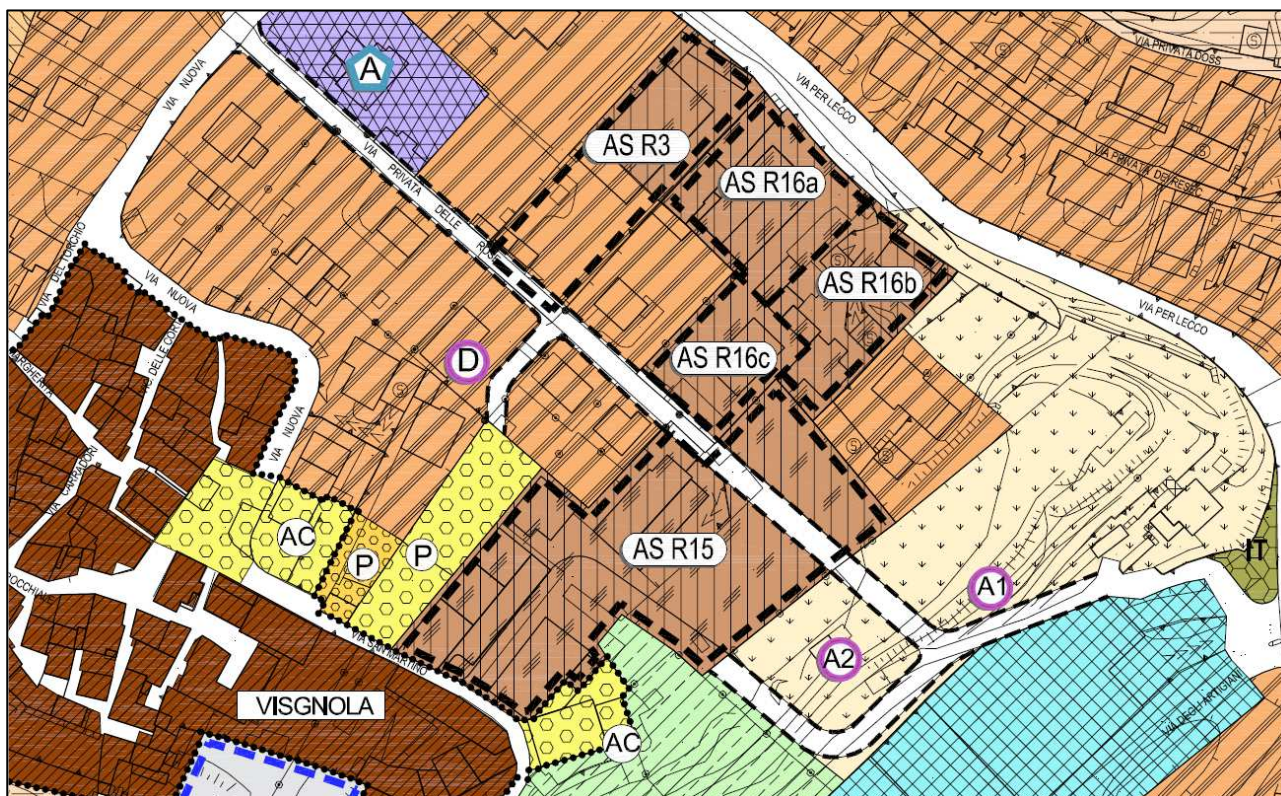


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VARIANTE**

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto urbanistico di variante prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Privata delle Rose ed il parcheggio pubblico esistente, quest'ultimo con accesso da via San Martino.

Al fine di poter realizzare il nuovo tratto stradale si prevede la permuta di una porzione di area pari a 22,00 mq. con una porzione di area pari e 22,00 mq. per la realizzazione della strada, superficie quantificata in 140,00 mq.

L'indicazione della viabilità in progetto è indicativa e demandata poi a progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica

**Modalità di intervento:** Atto di permuta/Convenzione urbanistica



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA E – VISGNIOLA

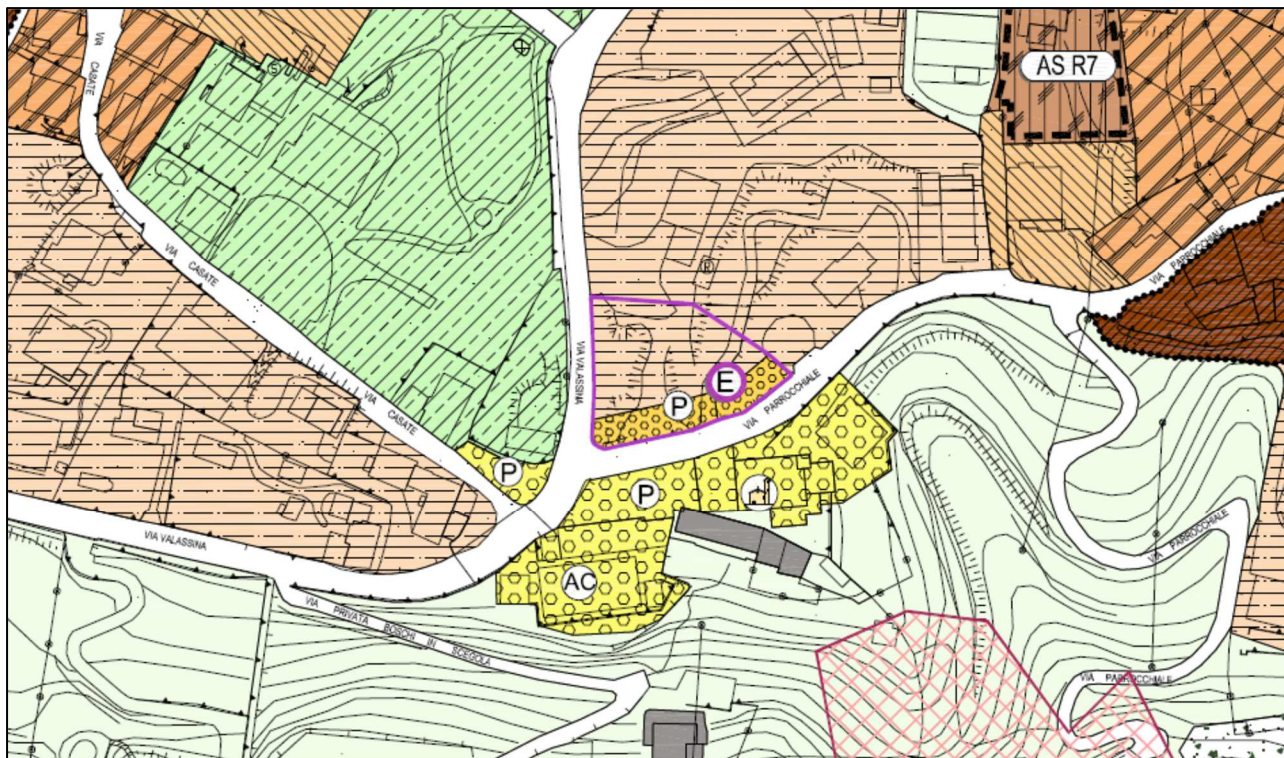


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VARIANTE**

### PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto urbanistico di variante prevede una diversa localizzazione della previsione di area da destinare a parcheggio pubblico in progetto, al fine di rendere attuabile l'opera pubblica, anche in considerazione della morfologia dei luoghi.

La variante urbanistica sottopone l'ambito di cui alla lettera E a disposto normativo particolare.

L'ambito territoriale ha una superficie pari a 2.950,00 mq.. La superficie fondiaria, classificata in ambito R3-Residenziale esistente e di completamento (0,80 mc/mq) ha una superficie pari a 2.524,00 mq, mentre la superficie da destinare a parcheggio pubblico ha una superficie pari a 426,00 mq.. La volumetria realizzabile sulla superficie fondiaria è pari a 2.019,00 mc.

**Perequazione di Comparto:** Il soggetto attuatore deve cedere al Comune l'area per la realizzazione del parcheggio pubblico per una superficie pari a 426,00 mq.. La realizzazione dell'opera pubblica potrà essere effettuata a scampo degli oneri di urbanizzazione primaria. Quanto sopra verrà regolamentato da apposita convenzione urbanistica.

**Modalità di Intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA F – BELLAGIO

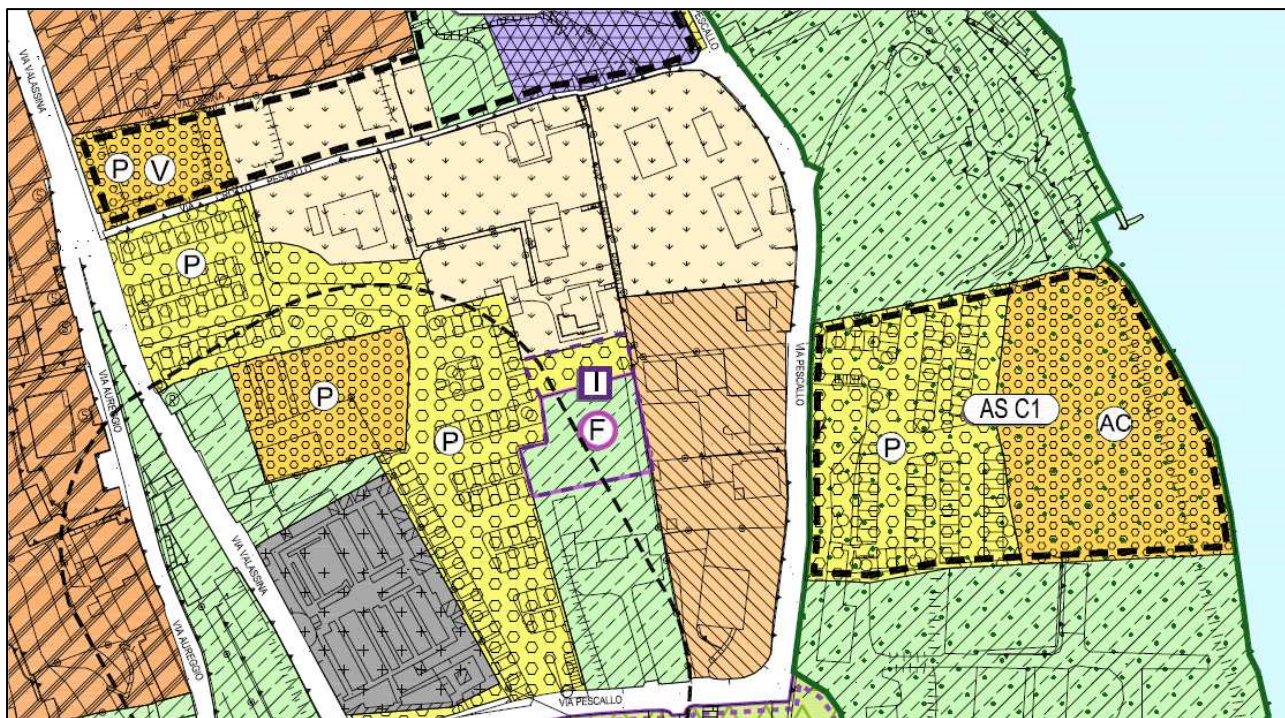


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VARIANTE**

### PROGETTO DI VARIANTE

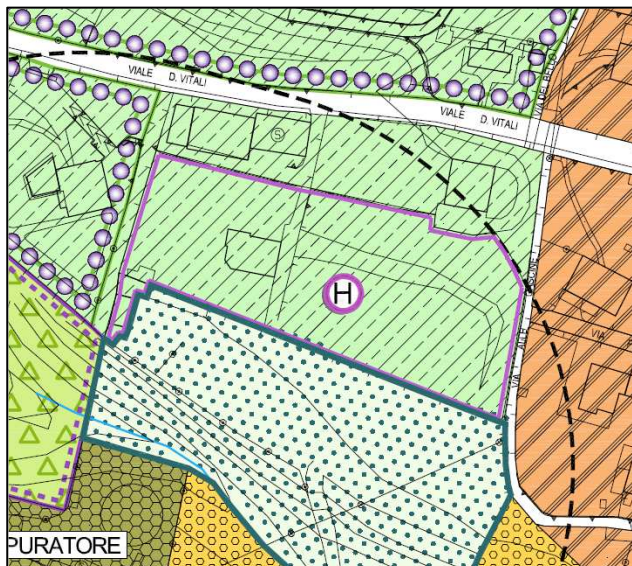
Il progetto urbanistico di variante prevede la classificazione dell'area in parte edificata ed appartenente alla fascia di rispetto cimiteriale in ambito territoriale "VV Ville con contesti verdi di valore ambientale"

All'area individuata negli elaborati di piano con la lettera F viene attribuita una volumetria assegnata equivalente al parametro edificatorio di 1,00 mc/mq per una volumetria pari a 735,00 mc , oltre alla volumetria acquisita con atto notarile pari a 285,00 mc per una volumetria complessiva pari a 1.020,00 mc.

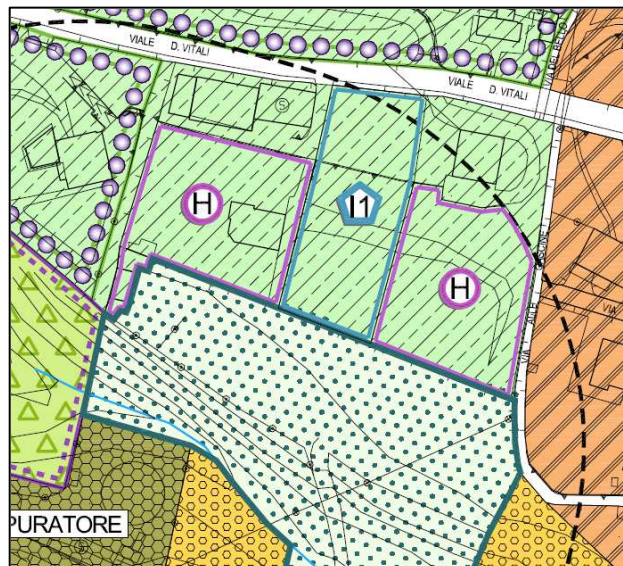
La volumetria complessiva attribuita all'area potrà essere realizzata nella porzione di proprietà esterna alla fascia di rispetto o, in alternativa spostata nell'ambito del territorio comunale in ambiti di tessuto urbano consolidato, con atto di asservimento volumetrico. L' edificazione nell'ambito territoriale oggetto di asservimento volumetrico dovrà verificare i parametri rispetto alla zona di appartenenza, con esclusione del volume.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA H – BELLAGIO - VIALE D. VITALI - VIA ALLE CASCINE



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT 1^ Variante

### PROGETTO DI VARIANTE

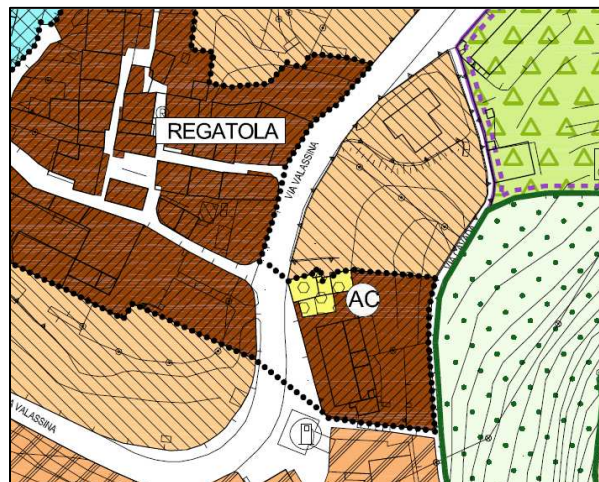
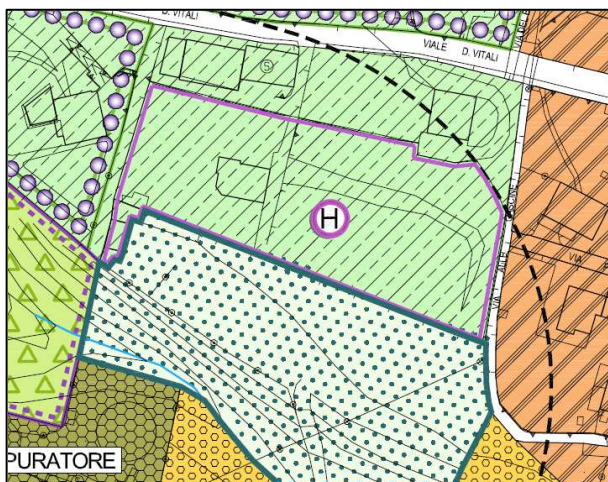
Il progetto di variante individua in coerenza con lo stato dei luoghi il depuratore comunale con le relative aree di pertinenza. Si provvede altresì ad individuare la fascia di rispetto di inedificabilità pari a 100 metri e conseguentemente alla classificazione dell'area, in parte edificata ed appartenente alla fascia di rispetto del depuratore in ambito territoriale "VV Ville con contesti verdi di valore ambientale"

All'area individuata negli elaborati di piano con la lettera H viene attribuita una volumetria assegnata equivalente al parametro edificatorio di 1,00 mc/mq per una volumetria pari a 4.200,00 mc , corrispondente all'area edificabile prevista dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito di fascia di rispetto del depuratore.

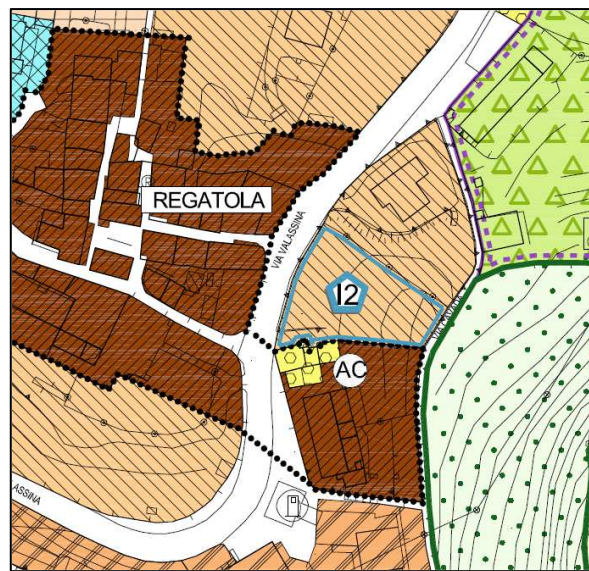
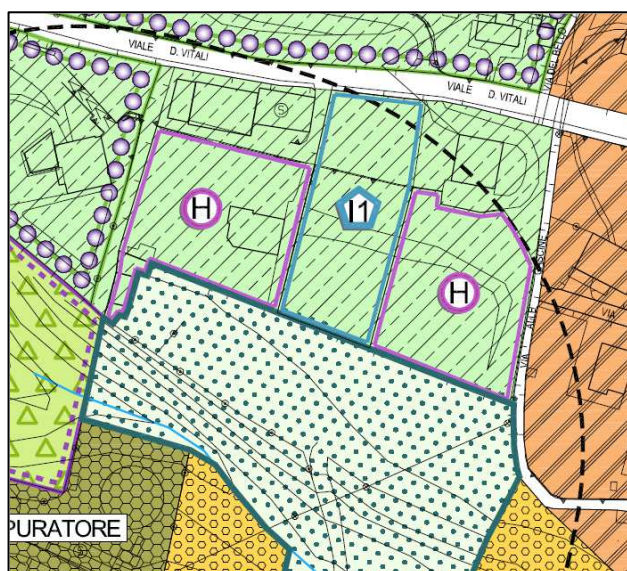
La volumetria complessiva attribuita all'area potrà essere realizzata nella porzione di proprietà esterna alla fascia di rispetto o, in alternativa spostata nell'ambito del territorio comunale in ambiti di tessuto urbano consolidato, con atto di asservimento volumetrico. L' edificazione nell'ambito territoriale oggetto di asservimento volumetrico dovrà verificare i parametri rispetto alla zona di appartenenza, con esclusione del volume.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA I1- I2 – VIALE D. VITALI – VIA VALASSINA



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT 1^ Variante

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.

*Le volumetrie generate nell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera I1 corrispondente ai mappali n° 5740 e 4517 potranno essere trasferite nell'ambito individuato con la lettera I2 corrispondente al mappale n. 3643. Il trasferimento delle volumetrie sarà soggetto ad atto di asservimento volumetrico.*

*In alternativa, al trasferimento di cui sopra, le volumetrie generate nell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera I1 corrispondente ai mappali n. 5740 e 4517 potranno essere trasferite nelle aree del compendio immobiliare di proprietà Grand Hotel Villa Serbelloni. Le Volumetrie saranno destinate al potenziamento dell'attività alberghiera in deroga alle norme di zona del P.G.T. All'atto del trasferimento delle volumetrie i terreni mappale 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:  
V – volumetria: quella generata dal mappale n. 3643 con l'aggiunta di quella trasferita dai mappali n. 5740 e n. 4517*

*H- altezza media = 11,00 m*

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



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA I – CIVENNA - EX PA 29 - VIA T. GROSSI**

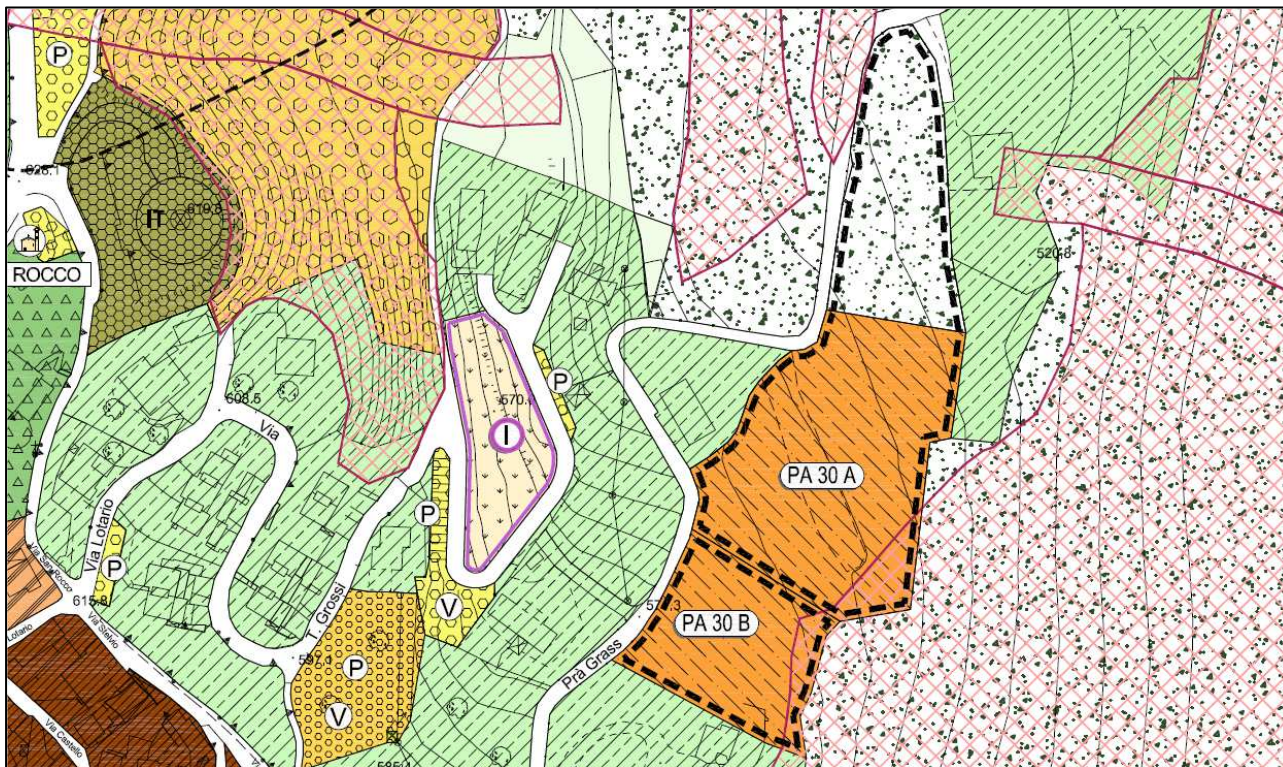


Tavola di sintesi previsioni di Piano: Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **VIGENTE**

**PROGETTO DI VARIANTE**

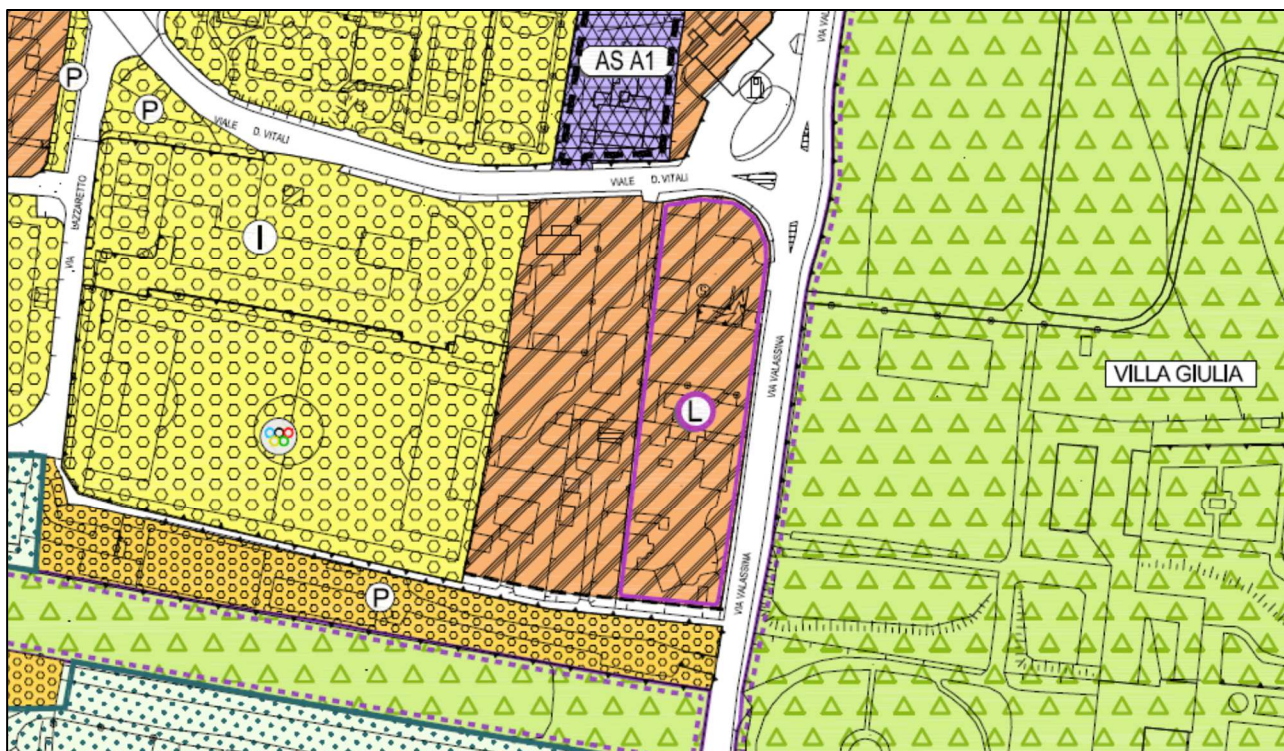
L'ambito territoriale individuata negli elaborati di piano con la lettera I ha attribuito una volumetria assegnata pari a 1.800,00 mc , corrispondente alla volumetria assegnata al lotto in fase di attuazione del piano attuativo.

In considerazione dell'avvenuta esecuzione delle opere pubbliche previste nell'ambito del suddetto piano attuativo, gli interventi edificatori potranno essere attuati con titolo edilizio semplice. I parametri edificatori di riferimento, oltre al volume, sono quelli indicati nel piano di lottizzazione.

**Modalità di Intervento:** Titolo abilitativo semplice



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI NORMA L – BELLAGIO – VIA VALASSINA VIA D. VITALI



### PROGETTO DI VARIANTE

L'ambito territoriale individuato negli elaborati di piano con la lettera L è in parte interessato dalla presenza di un edificio ove ha sede la Banca Cooperativa di Lezzeno ed in parte da edifici rustici con relativa area di pertinenza.

E' possibile intervenire sul lotto in applicazione delle norme dell'ambito urbanistico R1- Residenziale intensivo

**Modalità di Intervento:** Titolo abilitativo semplice

E' altresì ammessa la realizzazione di un edificio direzionale, da destinare a sede della Banca Cooperativa di Lezzeno, con le caratteristiche ed i parametri di seguito indicati:

- un piano seminterrato per la realizzazione di una sala convegni e concerti, che potrà avere una quota fuori terra necessaria al fine di garantire i rapporti aero illuminanti ai locali ove prevista la permanenza di persone.
- 500,00 mq di s.l.p. per ognuno dei due piani fuori terra, con destinazioni uffici e sportello bancario
- piano sottotetto secondo quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole

La convenzione urbanistica regolerà l'utilizzo pubblico della nuova sala convegni e concerti, in aderenza alle esigenze espresse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Deve essere realizzato l'allargamento stradale a sud del lotto, da concertarsi in sede di progettazione urbanistica convenzionata, per la porzione posta in corrispondenza della proprietà.

Il soggetto attuatore dovrà altresì effettuare il frazionamento dell'area e cedere il nuovo sedime stradale al Comune di Bellagio

**Modalità di Intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato