



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 23 del 09.07.2013 - BURL. n° 4 del 22.01.2014
Recepimento della variante geologica - Correzione errori materiali - precisazione norme
approvato con delibera C.C. n° 14 del 28.03.2017 - BURL. n°23 del 07.06.2017

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE ' '

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI
COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE
PARTE SECONDA

VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° 40 del 24.10.2017
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Sig. Claudio Raveglia

resp. area tecnica

Arch. Alessia Palo

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni
alle 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

ABC: modifiche apportate a seguito del recepimento del parere della provincia di Como

ART. 37 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Le schede normative degli ambiti di completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Le previsioni relative agli ambiti di espansione così come rappresentate nelle schede normative afferiscono alle previsioni del Documento di Piano.

DOCUMENTO DI PIANO

LOCALITA' RONCATE
PL AT1 – VIA TERRA DI REZZONICO (AT1 in attuazione)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione industriale, in fase di attuazione, che la variante al piano del governo del territorio, recepisce sia per quanto inerisce i parametri che per quanto attiene la destinazione d'uso industriale.

Il contesto territoriale è già attualmente utilizzato quale area di carico e scarico dall'impresa edile che ha la sua sede nel comparto artigianale antistante.

La variante urbanistica elimina la previsione di una nuova viabilità che interessava la parte iniziale interna al lotto per poi proseguire in un ambito territoriale sensibile e con importanti differenze altimetriche per raggiungere la frazione di Roncate, riconducendo la porzione di nuova viabilità interna al comparto ad una funzione di servizio del comparto industriale.

Il progetto urbanistico prevede come alternativo collegamento tra la via Terra di Rezzonico e la frazione di Roncate, l'adeguamento del tracciato viario esistente via del Gesiolo, la cui fattibilità risulta essere maggiormente eseguibile anche in relazione allo stato dei luoghi.

La realizzazione del suddetto adeguamento consente inoltre l'accesso ad un'area per la quale il piano dei servizi prevede la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio della frazione.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 6.176,00 mq.
- Rapporto di copertura: 40%
- Superficie lorda di pavimento 5.000,00 mq.
- Area drenante: 20%
- Altezza massima 10,50 ml.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : artigianale
 - funzioni complementari : uffici legati all'attività insediata, bar, ristoranti, artigianato di servizio, artigianato al servizio della persona, residenza del custode o del titolare dell'azienda in numero pari ad una unità per ogni attività insediata fino ad un massimo di 120,00mq. di s.l.p.
- Destinazioni non ammesse: residenziale e funzioni complementari, esercizi di vicinato medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Vincolo normativo urbanistico :**

La previsione dell'ambito di trasformazione, nei contenuti equivalenti alla variante rispetto all'istanza di parte, già presentata agli atti del Comune nei termini previsti per legge, è subordinata all'esito positivo del procedimento istruttorio, il quale dovrà seguire l'iter amministrativo di cui all'art. 5 comma 6 L.R. 31/2014

- **Prescrizione Provincia di Como : si prescrive di preservare la fascia boscata presente lungo il suo margine occidentale e quella in direzione di Roncate, nonché di prevedere altezze e collocazione dei fabbricati artigianali tali da non occludere il cono visuale sul borgo storico sovrastante.**

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione dell'adeguamento della via del Gesiolo. La realizzazione dell'ampliamento viario deve essere effettuato con l'uso di materiali e tecniche, preferibilmente di ingegneria naturalistica, in coerenza con l'ambiente di appartenenza del tracciato esistente.

Il comune si farà carico di acquisire da parte delle altre proprietà le aree necessarie per la realizzazione dell'adeguamento stradale.

- **Fascia di rispetto del reticolo idrico**

Dovrà essere lasciata una preservata la fascia di rispetto del reticolo idrico che interessa la porzione est dell'ambito.

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e a titolo di perequazione dovranno realizzare l'adeguamento di via Gesiolo dall'innesto con via Terra di Rezzonico sino alla frazione di Roncate, in corrispondenza dell'area individuata nel Piano dei Servizi come spazio da destinare a parcheggio pubblico.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

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

L'Amministrazione Comunale avrà a proprio carico l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'allargamento stradale.

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria e lo smaltimento rifiuti secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

- **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)

Classe di fattibilità geologica:

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3em – aree a pericolosità media o moderata di esondazione torrentizia)

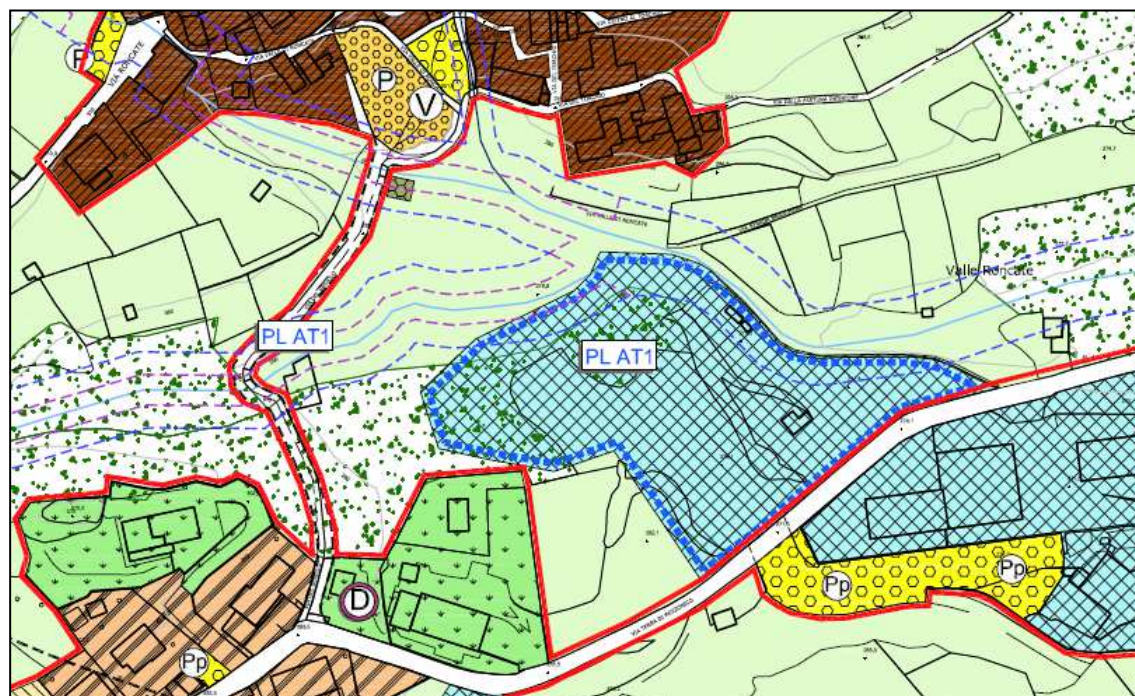
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' RONCATE

PL AT1 – VIA TERRA DI REZZONICO (AT1 in attuazione)



LOCALITA' MARLEDO

PL AT8 – Strada Statale S.S. 342 Dir. (AT8 in attuazione)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale in fase di attuazione che la variante al P.G.T. recepisce sia per quanto inerisce i parametri che per quanto attiene la destinazione d'uso residenziale.

La variante urbanistica inerisce alla modifica della viabilità di accesso al lotto la quale dovrà avvenire dalla S.S. Regina, attraverso un comparto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato del Piano delle Regole denominato Pdc 8.

Viene ridefinito il lotto, conservando la medesima superficie territoriale, attraverso una riduzione del comparto sul lato sud e l'inserimento di una porzione di aree sul lato ovest, al fine di consentire la realizzazione del nuovo tratto stradale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 7.800,00 mq.
- Indice territoriale massimo 0,33 mq/mq.
- Volume massimo ammesso 7.000,00 mc
- Altezza: 3 piani fuori terra
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – artigianato di servizio -funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
 - **Approfondimento geologico:** deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
- **Prescrizioni ambientali :**
Dovrà essere mantenuta una fascia a verde interna al comparto privata di tutela del reticolo idrico che interessa la porzione centrale dell'area di trasformazione.
- **Prescrizioni vincolistiche :**
L'attuazione degli interventi potrà avvenire solo a seguito della realizzazione del tratto iniziale di viabilità prevista nell'ambito sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato Pdc n° 8 del Piano delle Regole, indipendentemente dall'attuazione degli interventi edificatori previsti nel predetto comparto.
- **Aree di uso pubblico o generale :**
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Vincolo normativo urbanistico :**

La previsione dell'ambito di trasformazione, nei contenuti equivalenti alla variante rispetto all'istanza di parte, già presentata agli atti del Comune nei termini previsti per legge, è subordinata all'esito positivo del procedimento istruttorio, il quale dovrà seguire l'iter amministrativo di cui all'art. 5 comma 6 L.R. 31/2014.

La diversa delimitazione dell'ambito di completamento è strettamente connessa all'attuazione del piano attuativo e non modifica la situazione privatistica definita in fase di presentazione dell'ambito di trasformazione.

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e a titolo di perequazione dovranno realizzare la nuova viabilità in progetto prevista sul lato ovest e nord del comparto compresa la realizzazione dei sottoservizi necessari e funzionali ai nuovi insediamenti.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al Comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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

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

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

L'Amministrazione Comunale avrà a proprio carico l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'allargamento stradale.

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria ed in costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

- **Modalità di intervento:**

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

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

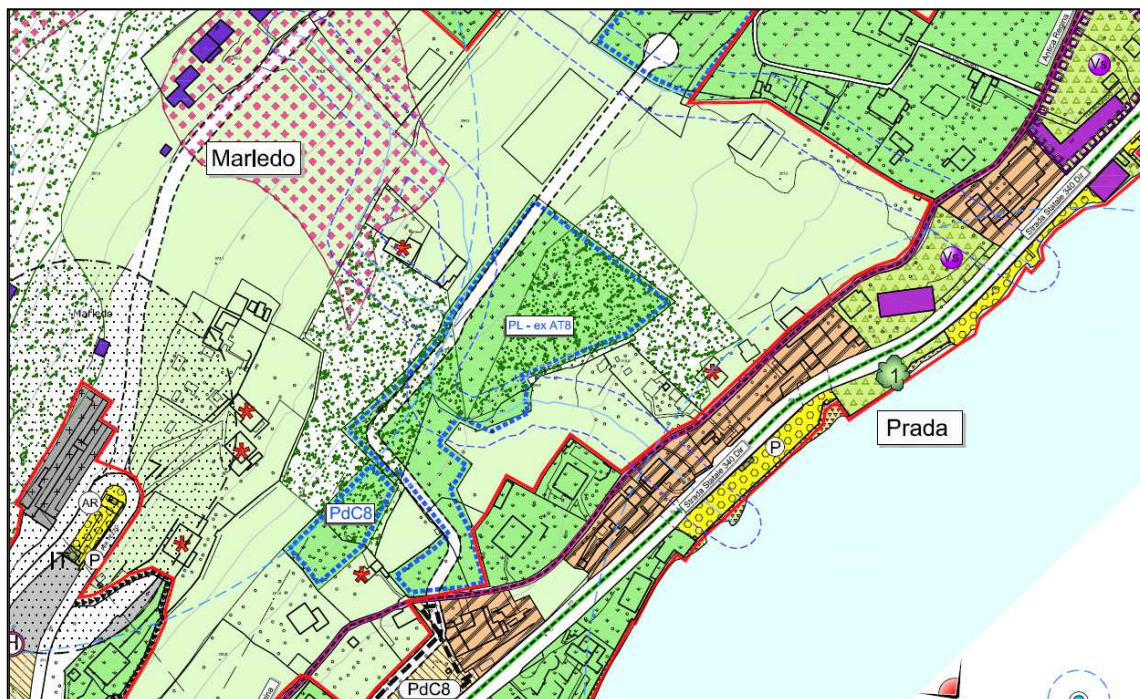
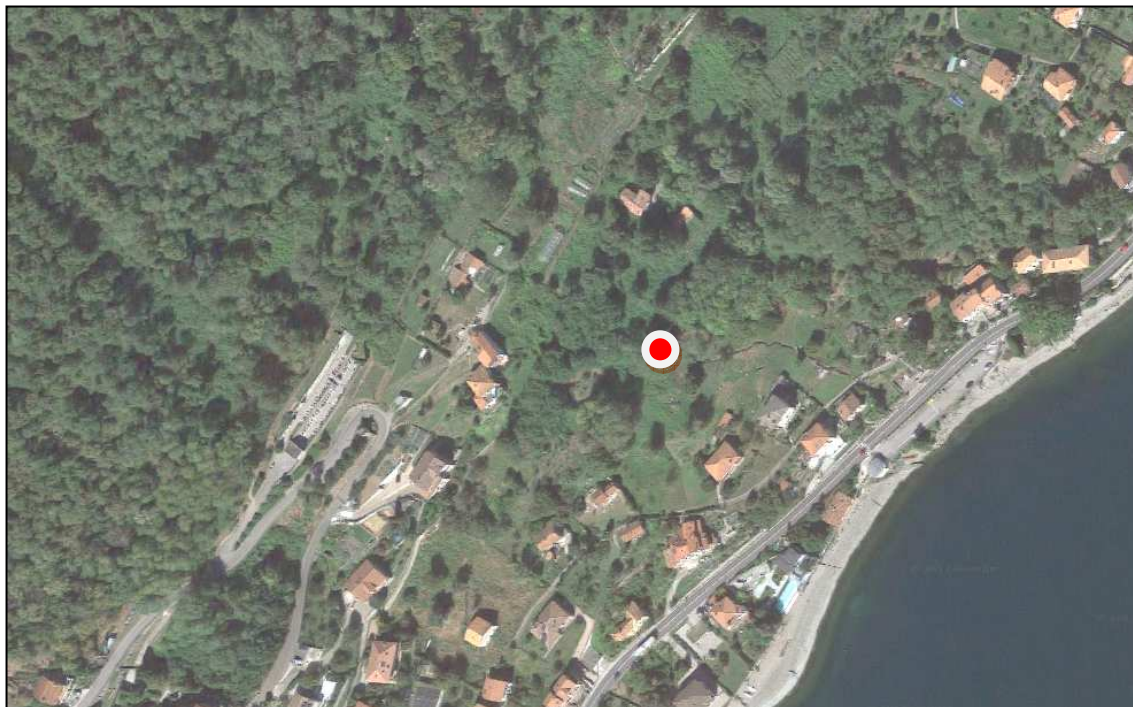
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' MARLEDO

PL AT8 – Strada Statale S.S. 342 Dir. (AT8 in attuazione)



EX AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3

L'ambito di trasformazione AT3 della vigente strumentazione urbanistica coinvolge un ambito territoriale con una superficie pari a 9.834,00 mq. a cui è conferita una capacità edificatoria residenziale derivante dall'applicazione dell'indice pari a 0,35 mq./m. pari a 9.853,20 mc.

La variante urbanistica ridefinisce il progetto urbanistico suddividendo il comparto in 3 ambiti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato, con riduzione dei volumi attribuiti alle aree, al fine del soddisfacimento delle esigenze edificatorie famigliari, mentre una porzione del comparto viene destinata ad attività turistico – ricettiva in aderenza all'attività che già viene svolta in loco.

Il nuovo progetto edificatorio prevede la realizzazione di una volumetria pari a 2.168,00 mc con destinazione residenziale e 2.273,25 mc con destinazione turistico ricettiva, da cui deriva una riduzione complessiva della capacità edificatoria sul lotto pari a 5.411,95 mc.

La restante porzione d'ambito per una superficie territoriale pari a 3.889,00 mq., di significativo valore ambientale e paesaggistico viene restituita alla rete ecologica provinciale.

LOCALITA' REZZONICO

P.d.C. 1 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto con accesso dalla via Terra di Rezzonico, per la quale la proprietà rileva l'esigenza di realizzare un'abitazione atta a rispondere alle esigenze familiari. L'area appare oggi, a seguito di incuria interessata da arbusti ed alberature non di pregio. La variante urbanistica conferisce al lotto la volumetria richiesta al fine di soddisfare alle esigenze familiari.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.085,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 868,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Reti fognarie e scarichi di acque reflue :
La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata all'obbligo di realizzare, secondo le modalità previste per legge, a carico del privato i sottoservizi necessari e funzionali alla realizzazione degli interventi (fognatura acque chiare, scure ecc..) in allacciamento alle reti comunali, in attuazione del Regolamento Regionale n° 3/2006
- **Aree di uso pubblico o generale :**
In considerazione della localizzazione di aree da destinare ad uso pubblico nella rimanente porzione del comparto che garantisce una miglior fruibilità dei luoghi si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica**
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.
Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

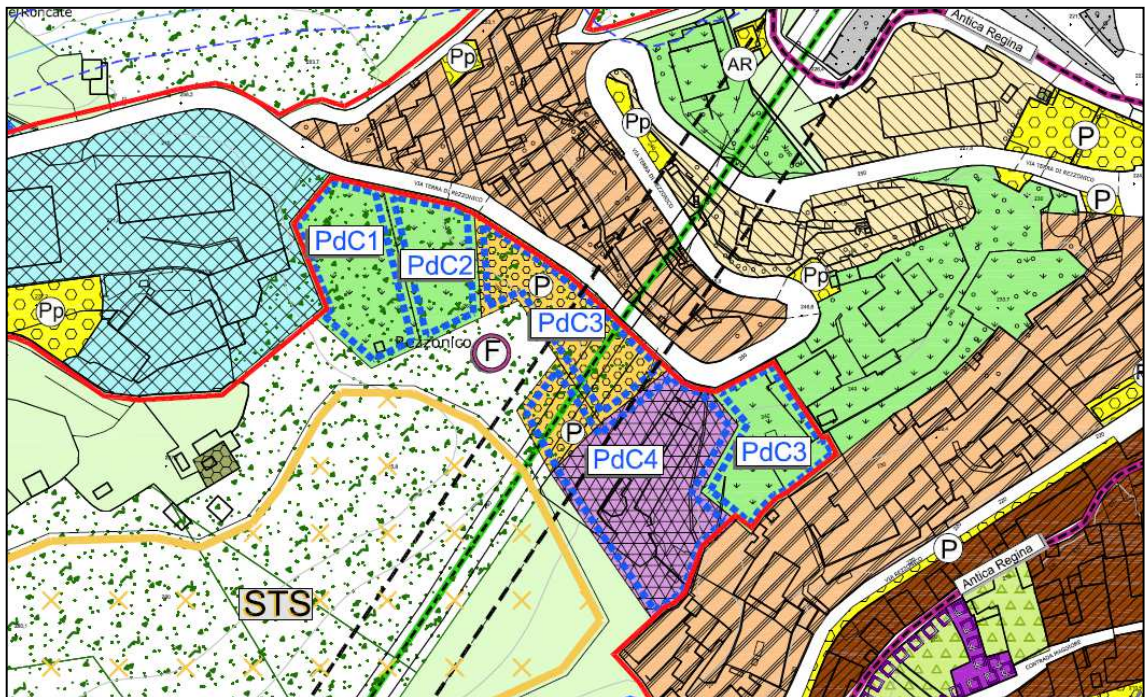
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' REZZONICO
P.d.C. 1 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)



LOCALITA' REZZONICO

P.d.C. 2 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto con accesso dalla via Terra di Rezzonico, per la quale la proprietà rileva l'esigenza di realizzare un'abitazione atta a rispondere alle esigenze familiari. L'area appare oggi, a seguito di incuria interessata da arbusti ed alberature non di pregio. La variante urbanistica conferisce al lotto la volumetria richiesta al fine di soddisfare alle esigenze familiari.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 715,00 mq.
- Indice edificatorio: 0,80 mc/mq.
- Volume : 572,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Aree di uso pubblico o generale** :

In considerazione della localizzazione di aree da destinare ad uso pubblico nella rimanente porzione del comparto che garantisce una miglior fruibilità dei luoghi si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

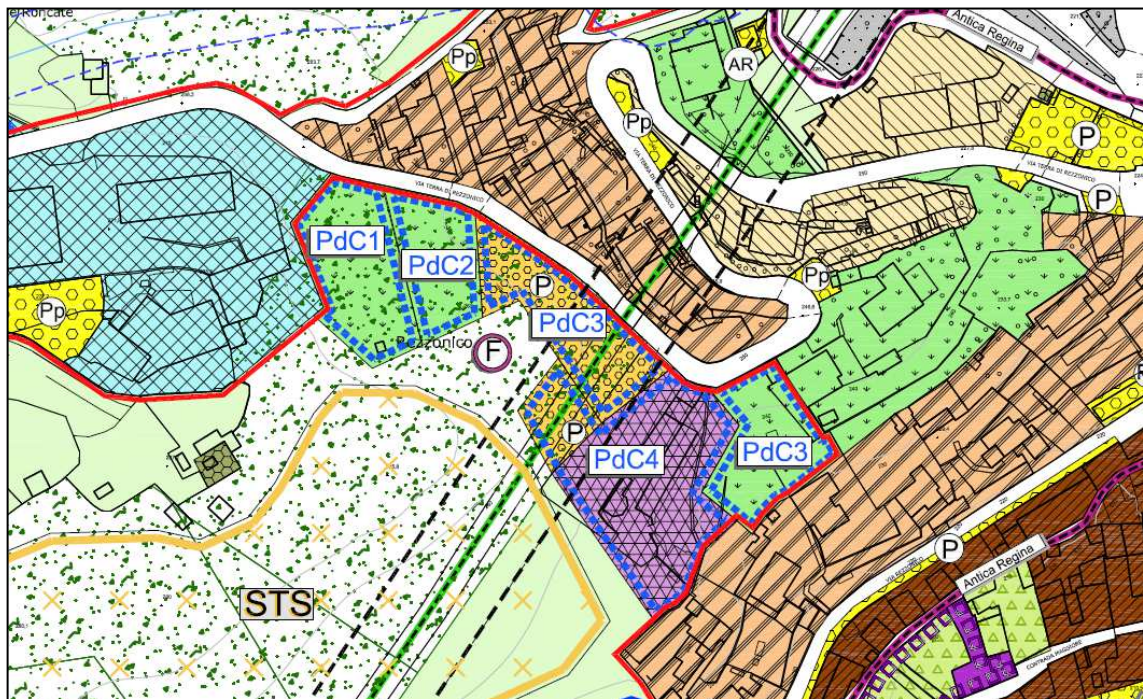
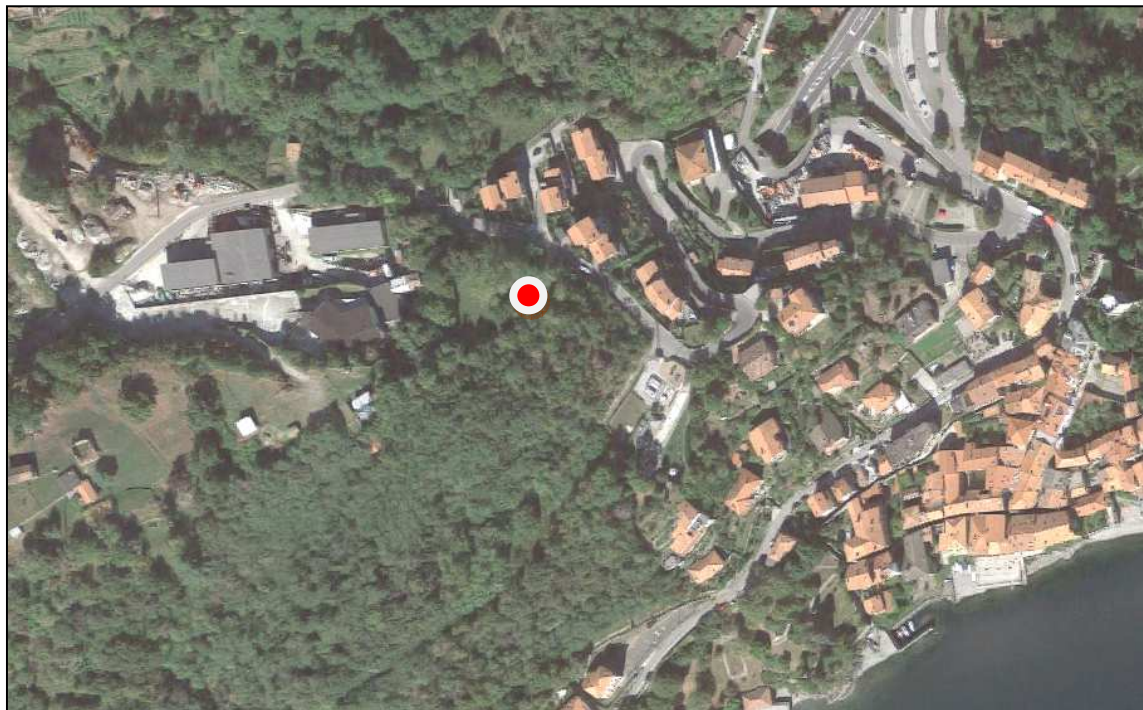
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' REZZONICO
P.d.C. 2 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)



LOCALITA' REZZONICO

P.d.C. 3 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa due lotti separati, appartenenti alla stessa proprietà con accesso dalla via Terra di Rezzonico, per la quale i medesimi rilevano l'esigenza di realizzare un'abitazione atta a rispondere alle esigenze famigliari, mentre il Comune ha la necessità di realizzare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico al servizio della collettività. L'area è oggi destinata a prato. La variante urbanistica conferisce al lotto la volumetria richiesta al fine di soddisfare alle esigenze famigliari e prevede la cessione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.980,00 mq.
 - porzione di ambito da destinare alla nuova edificazione 910,00 mq
 - aree da destinare a parcheggi pubblici in progetto 1.070,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 728,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- Reti fognarie e scarichi di acque reflue :

La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata all'obbligo di realizzare, secondo le modalità previste per legge, a carico del privato i sottoservizi necessari e funzionali alla realizzazione degli interventi (fognatura acque chiare, scure ecc..) in allacciamento alle reti comunali, in attuazione del Regolamento Regionale n° 3/2006

- Aree di uso pubblico o generale :

In considerazione della esigenza di realizzazione di spazi per la sosta pubblici si prevede la cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a parcheggio localizzati lungo via Terra di Rezzonico.

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

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e a titolo di perequazione dovranno realizzare gli spazi da destinare a parcheggio pubblico identificati negli elaborati di piano ed ubicati lungo la via Terra di Rezzonico.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al Comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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

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

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

L'Amministrazione Comunale avrà a proprio carico l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'allargamento stradale.

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.
L.r. 12/2005 e s.m.i.)

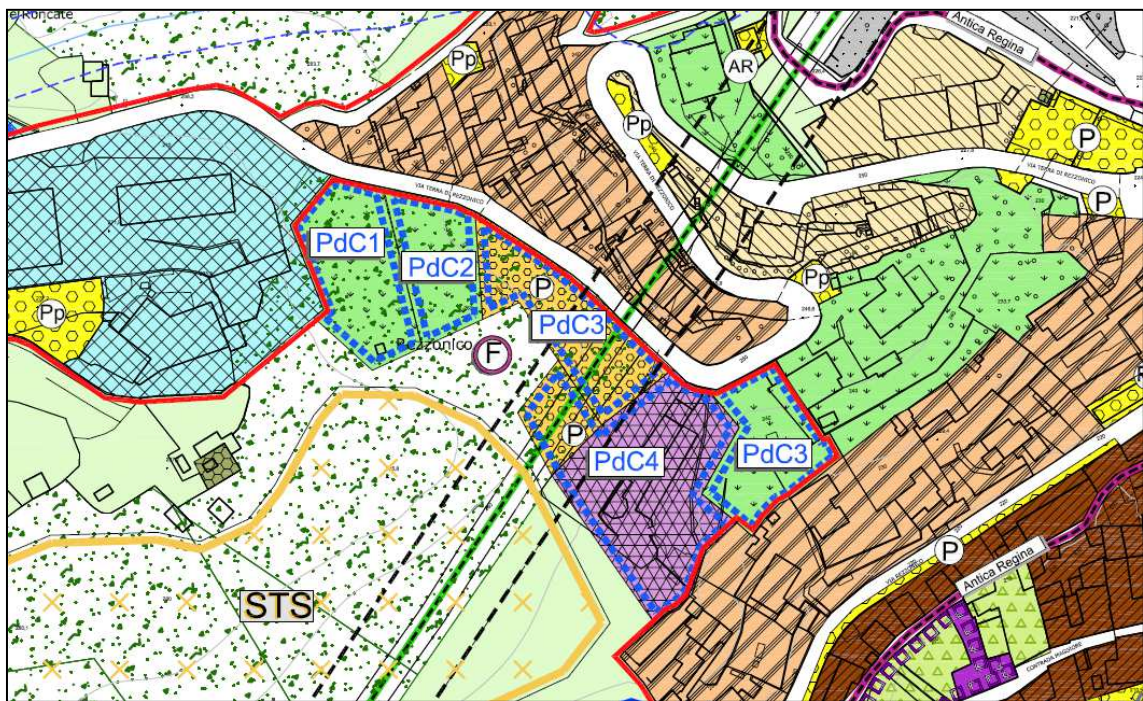
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
 - Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
 - Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' REZZONICO
P.d.C. 3 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)



LOCALITA' REZZONICO

P.d.C. 4 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto inerisce ad un ambito territoriale già interessato dallo svolgimento di una attività connessa al settore turistico ricettivo ed è volontà resa manifesta dalla proprietà realizzare un intervento edificatorio strettamente attinente al settore ove già svolgono la propria attività.

L'area è già interessata dalla presenza di manufatti e viene utilizzata per la realizzazione di servizi fotografici.

La variante urbanistica mantiene la capacità edificatoria conferita ai contesti dalla vigente strumentazione urbanistica per la realizzazione di un intervento con destinazione turistico-ricettivo al fine di poter soddisfare le esigenze dell'attività insediata. Si prevede inoltre la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio dell'attività. L'intervento costituisce un completamento del tessuto urbano residenziale esistente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.165,00 mq.
 - porzione di ambito da destinare alla nuova edificazione 1.825,00 mq
 - aree da destinare a parcheggi pubblici in progetto 340,00mq
- Indice edificatorio 0,35 mq./mq.
- Volume : 2.273,25 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : turistico- ricettivo- alberghiera
 - funzioni complementari : bar, ristorazione, esercizi commerciali di vicinato, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: residenza, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Aree di uso pubblico o generale :**

Si prevede la realizzazione la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio della nuova attività insediata
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mq.10,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.
Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

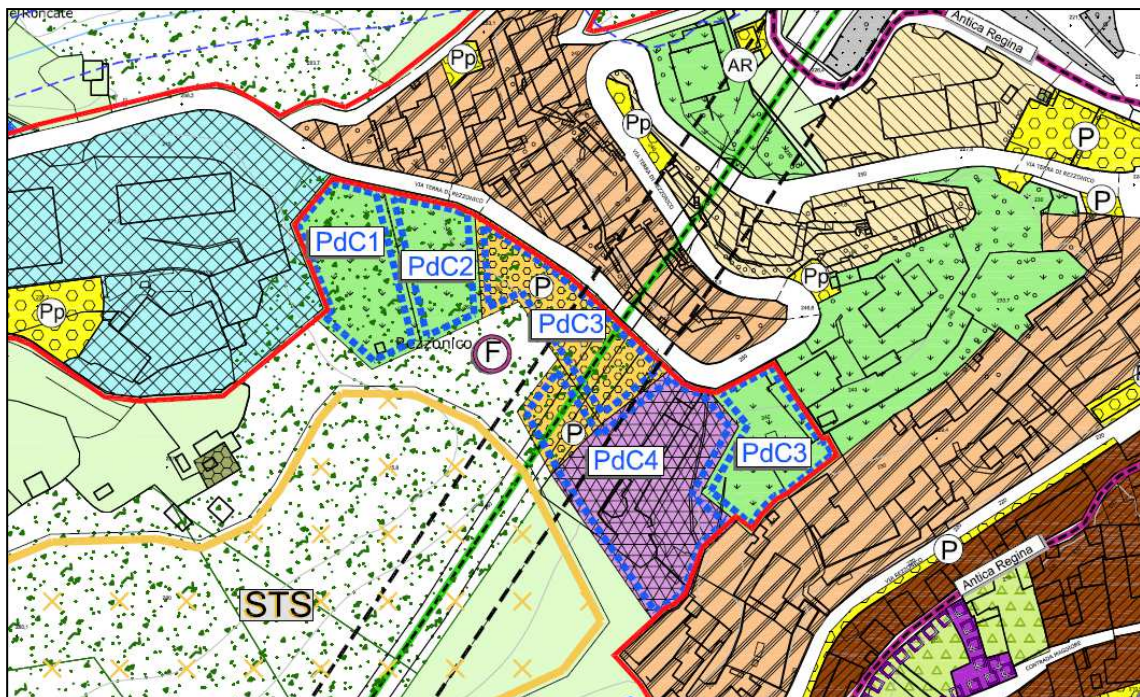
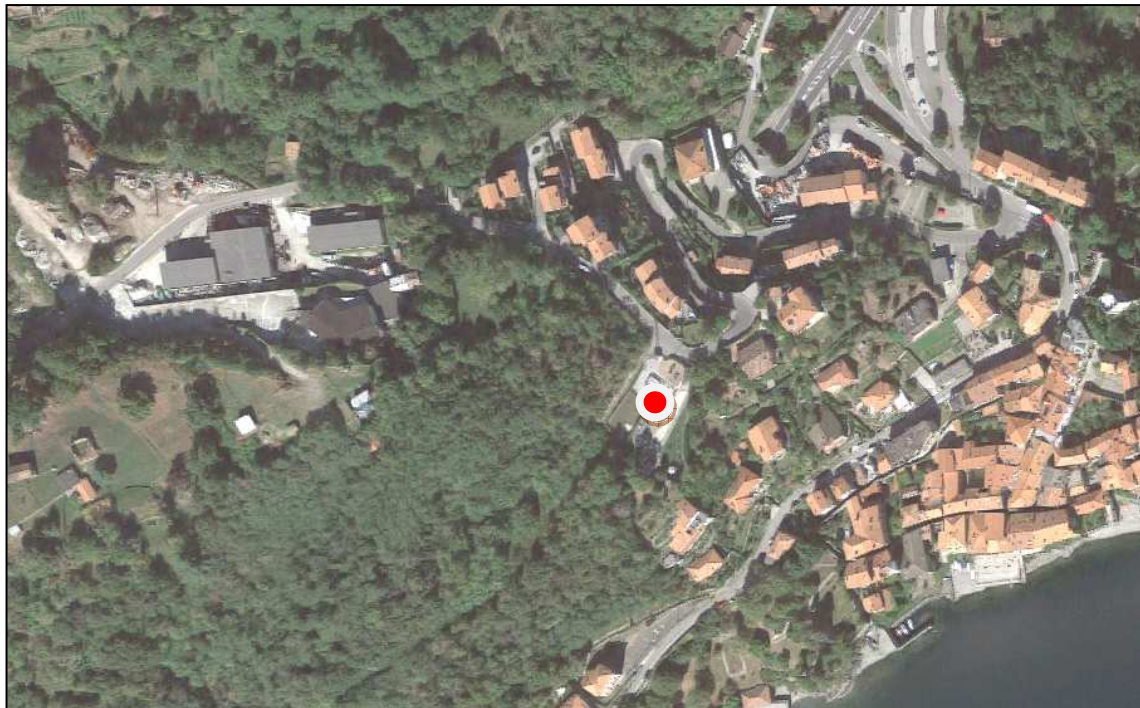
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' REZZONICO
P.d.C. 4 – VIA TERRA DI REZZONICO (ex AT3)



LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.C. 5 – STRADA ANTICA REGINA (ex AT5)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

La variante urbanistica conferma la previsione del vigente piano del territorio, ridefinendo la delimitazione del comparto in termini di riduzione del consumo di superficie territoriale che viene portata da 3.234,00 mq a 2.470,00 al fine di definire una coerente definizione in conformità allo stato dei luoghi e preservare gli ambiti terrazzati posti a nord del comparto.

La nuova previsione urbanistica prevede inoltre una riduzione della capacità volumetrica attribuita all'ambito di trasformazione (volumetria ammessa nell'ambito dal P.G.T. vigente 3.395,70 mc – volumetria ammessa dalla variante urbanistica 1.976,00 mc. con una riduzione di 1.419,70 mc) limitandola alle esigenze famigliari delle proprietà.

La revisione dei parametri consente di limitare anche la cessione di aree da destinare al parcheggio, indicando esclusivamente la dotazione prevista per legge e preservando l'identità della strada antica regina che consente l'accesso al comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.470,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 1.976,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Reti fognarie e scarichi di acque reflue :
La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata all'obbligo di realizzare, secondo le modalità previste per legge, a carico del privato i sottoservizi necessari e funzionali alla realizzazione degli interventi (fognatura acque chiare, scure ecc..) in allacciamento alle reti comunali, in attuazione del Regolamento Regionale n° 3/2006
- Aree di uso pubblico o generale :
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

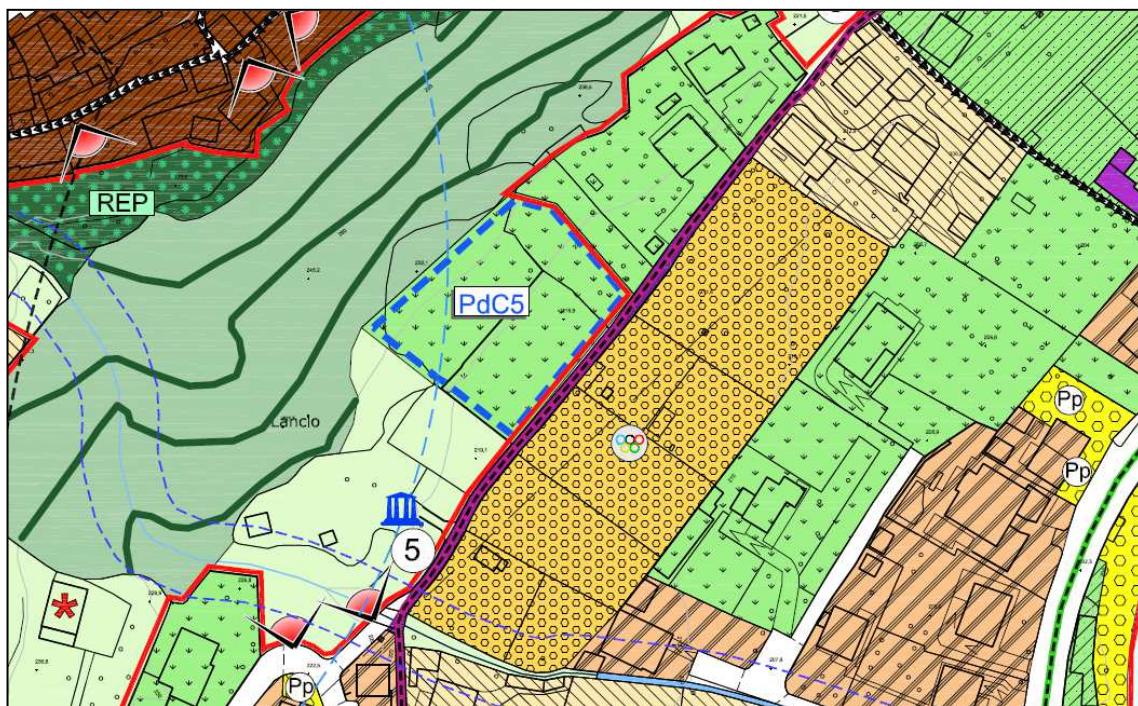
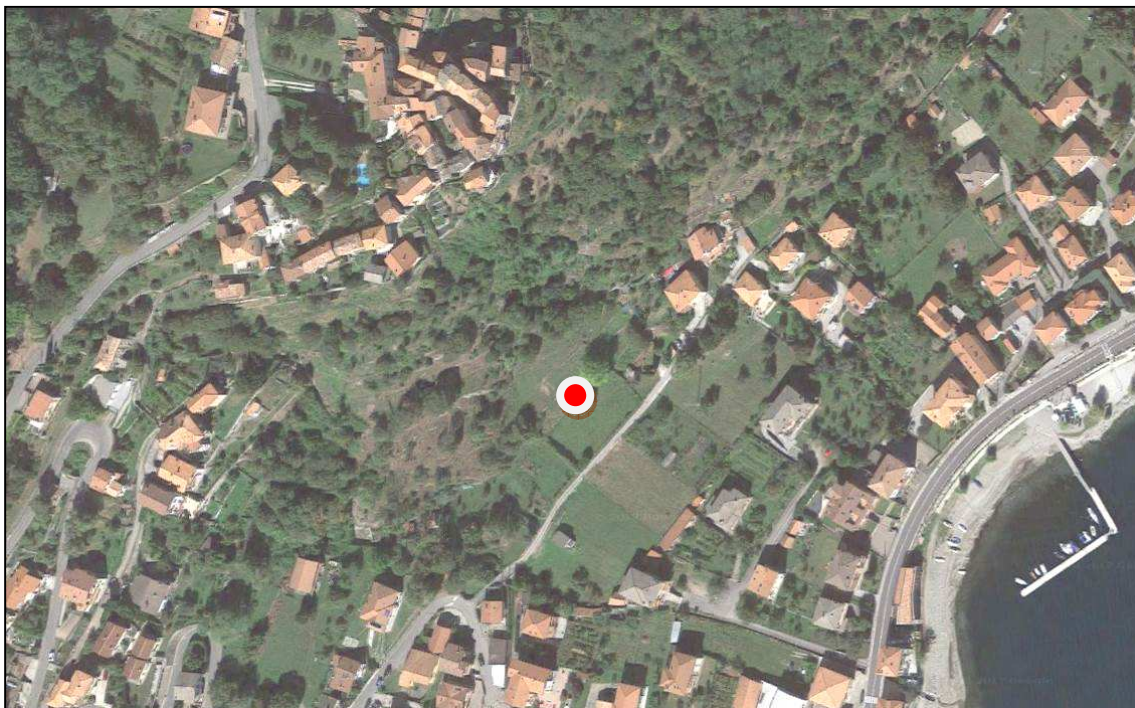
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.C. 5 – VIA STRADA ANTICA REGINA (ex AT5)



LOCALITA' MASTENA
P.d.C. 6 – VIA MASTENA (ex AT7b)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un contesto territoriale posto a nord – ovest della frazione di Mastena. Una porzione dell'area di trasformazione già edificata con la presenza di un edificio residenziale e di un box è in fase di attuazione con la realizzazione dell'ampliamento dell'edificazione esistente.

L'area interessata dalla trasformazione urbanistica coinvolge diversi mappali catastali di esigue dimensioni con un significativo numero di comproprietari.

La variante urbanistica conferma la previsione in fase di attuazione, nel contempo ridefinisce la rimanente porzione del comparto, in aderenza allo stato ed alla morfologia dei luoghi nonché in termini di riduzione del consumo di superficie territoriale, la quale viene portata da 2.247,00 mq a 1.190,00 mq.

In particolare viene ricondotta alla rete ecologica una porzione di aree a nord del comparto con una morfologia dei luoghi ed una caratterizzazione degli stessi e per frazionamento delle proprietà non idonea alla trasformazione e maggiormente coerente con la definizione della rete ecologica, mentre viene estesa una porzione del comparto al fine di consentire l'ampliamento dell'area a parcheggio già esistente e consentire l'estensione dell'allargamento stradale già previsto nell'ambito in fase di attuazione.

Una porzione dell'ambito posta lungo via Mastena viene individuata dal piano dei servizi quale area da destinare a parcheggio per una superficie pari a 442,00 mq, in considerazione delle significative criticità di carenza di spazi per la sosta nella frazione. Ai fini compensativi per la cessione delle aree viene conferito al lotto una esigua volumetria la quale non potrà essere realizzata in loco ma potrà essere trasferita in ambito di tessuto urbano consolidato edificabile. Nella complessità del ridisegno urbanistico del comparto si rileva una restituzione alla rete ecologica una superficie paria a 375,00 mq.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.190,00 mq.
 - In particolare:
 - Superficie territoriale in riduzione rispetto AT7b 1.000,00 mq
 - Superficie territoriale aggiunta rispetto per ampliamento parcheggio esistente , per realizzazione nuovo spazio a parcheggio previsto dal piano dei servizi 625,00 mq
 - Superficie finale restituita alla Rete Ecologica: 375,00 mq
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 952,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- **Aree di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

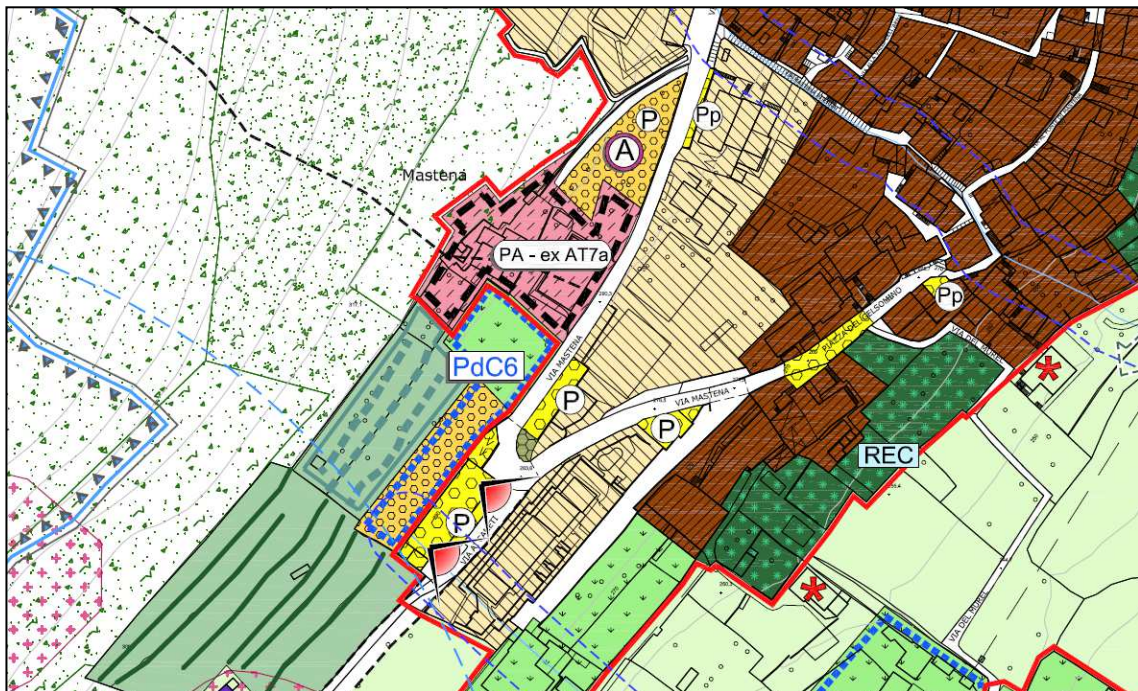
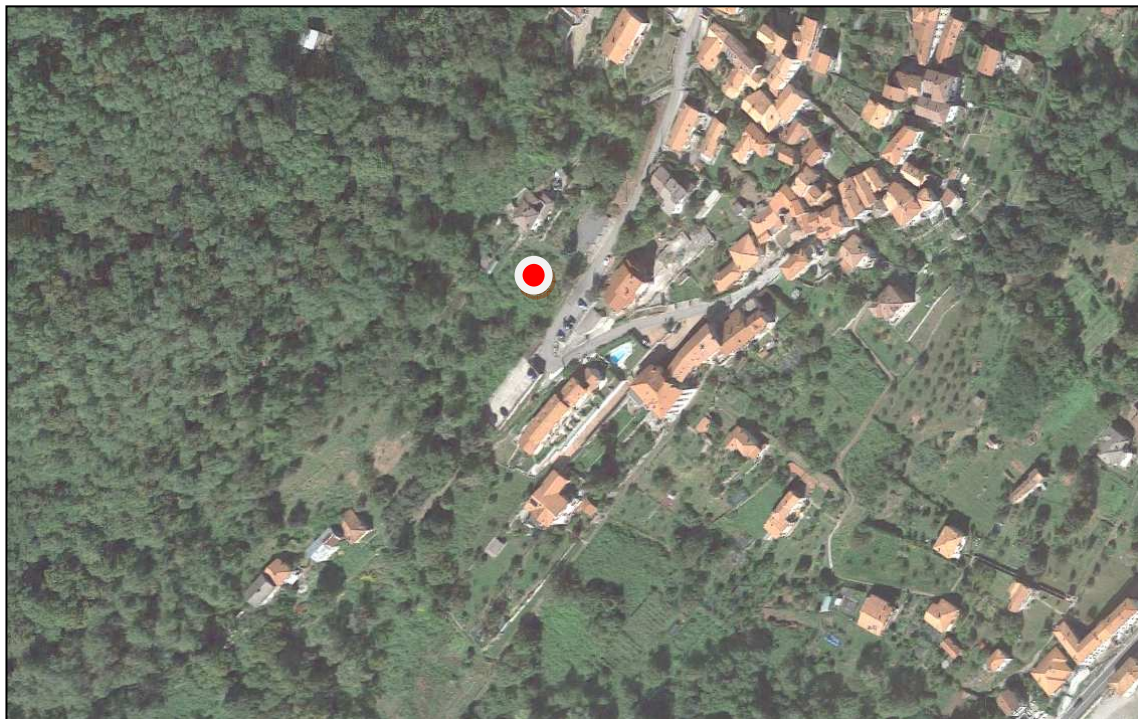
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' MASTENA
P.d.C. 6 – VIA MASTENA (ex AT7)



LOCALITA' MASTENA
P.d.C. 7 – VIA DEL MUREL (ex PdC)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto già in parte edificato in un contesto di edificazione residenziale rada, con criticità di accesso viabilistico.

L'area è sottoposta dal vigente piano del governo del territorio alla redazione di un preliminare Permesso di Costruire Convenzionato ed è regolamentato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La variante urbanistica prevede il mantenimento delle indicazioni della vigente strumentazione urbanistica, sottopone il comparto alla redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e, preservando la volumetria esistente sul lotto, viene conferita una possibilità di nuova edificazione al fine di soddisfare le esigenze familiari. Viene adeguato il parametro volumetrico all'indice edificatorio conferito all'ambito di appartenenza.

In considerazione delle significative criticità viabilistiche per l'accesso al lotto, viene posto in carico al comparto, a titolo di perequazione e di scomputo degli oneri concessori, urbanizzazioni primarie, la realizzazione del tratto stradale in prosecuzione dal P.L. ex AT 8 sino all'area in oggetto interessata dall'ambito di completamento.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.680,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 1.976,00 mc .
Il volume è da intendersi quale capacità edificatoria in ampliamento, al netto dei volumi già esistenti all'interno del comparto
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Aree di uso pubblico o generale :**
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.
Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

La realizzazione del nuovo tratto viario al servizio del comparto è funzionale allo sviluppo della volumetria aggiuntiva conferita all'ambito di completamento, in estensione della viabilità prevista nell'ambito P.L. ex AT8.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Disposto particolare per l'edificazione esistente**

Sull'edificazione esistente possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, così come regolarmente autorizzate agli atti del comune.

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

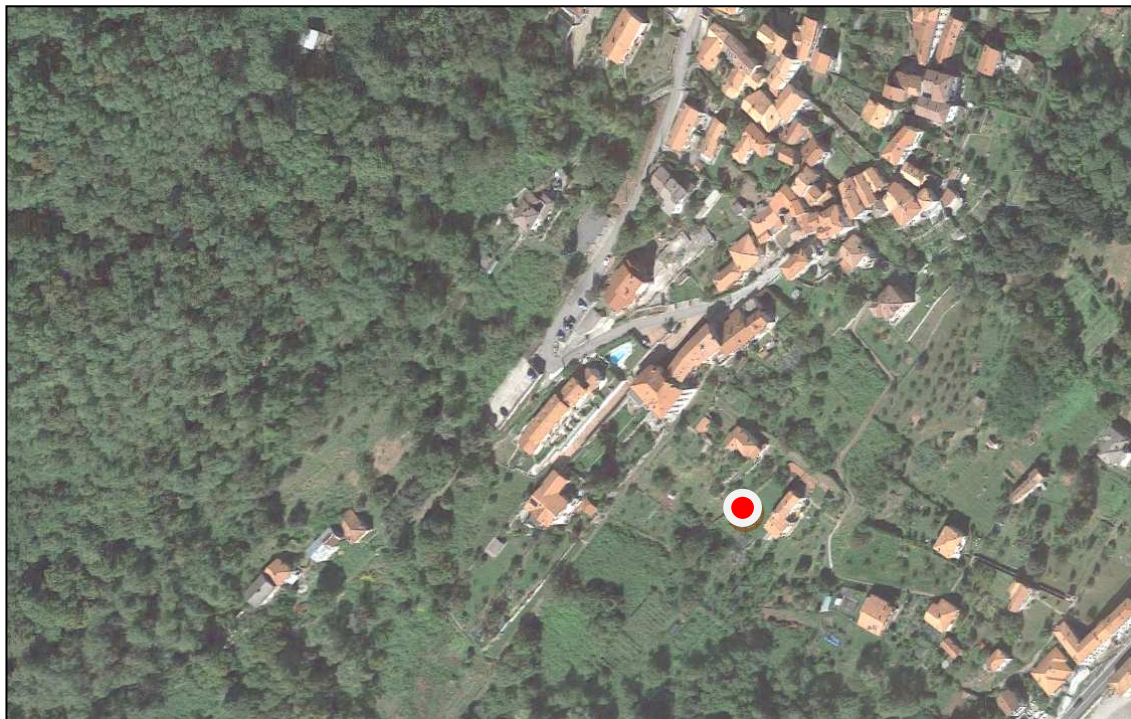
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' MASTENA
P.d.C. 7 – VIA DEL MUREL (ex PdC)



LOCALITA' MARLEDO
P.d.C. 8 – VIA MASTENA (ex PdC)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero posto in adiacenza dell'ambito di trasformazione in fase di attuazione denominato P.L. ex AT 08.

L'area è sottoposta dal vigente piano del governo del territorio alla redazione di un preliminare Permesso di Costruire Convenzionato ed è regolamentato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La variante urbanistica riconferma la previsione urbanistica, adeguando il parametro volumetrico all'indice edificatorio conferito all'ambito di appartenenza.

Il progetto urbanistico di variante considera il comparto unitamente alla previsione in fase di attuazione dell'ambito denominato P.L. ex AT08, in considerazione dell'adiacenza al medesimo e della esigenza dell'ambito di essere servito attraverso la viabilità in progetto da realizzarsi da parte di quest'ultimo.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.100,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 880,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale** :

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Perequazioni urbanistiche e oneri primari**:

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, qualora parte delle aree di proprietà siano coinvolte nella realizzazione del nuovo tratto viario.

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00 oltre che gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto da apposita deliberazione comunale. Le somme introitate dal comune saranno utilizzate per la realizzazione della nuova viabilità prevista nell'ambito di attuazione P.L ex AT 08 la quale dovrà garantire l'accesso viario anche al presente comparto di completamento.

Quanto sopra poiché la realizzazione del nuovo tratto viario è funzionale allo sviluppo della volumetria conferita all'ambito di completamento.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**
Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.
- **Modalità di intervento:** Permessi di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- **Disposto particolare per l'edificazione esistente**
Sull'edificazione esistente possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, così come regolarmente autorizzate agli atti del comune.

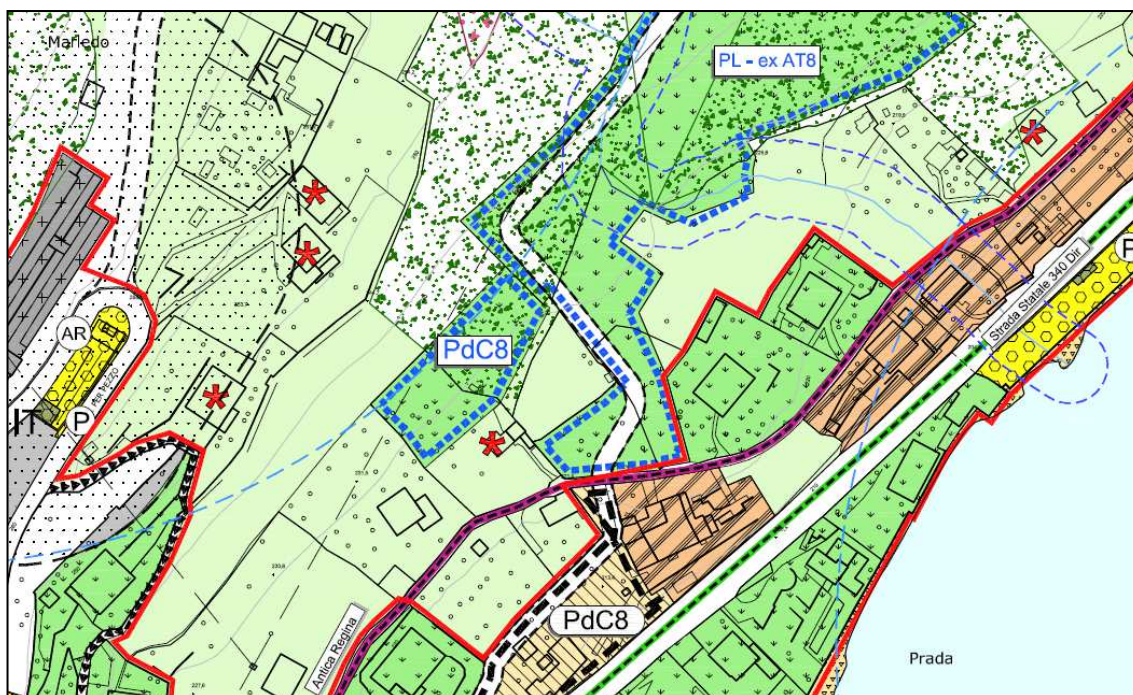
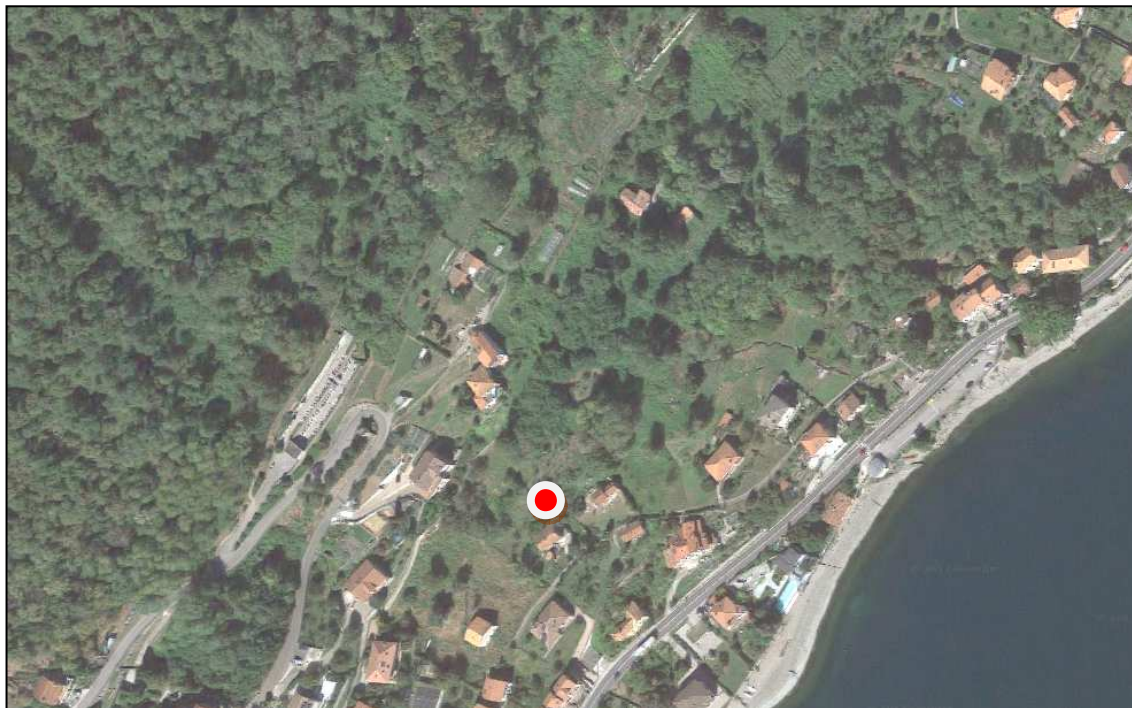
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
 - Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
 - Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' MARLEDO
P.d.C. 8 – VIA MASTENA (ex PdC)



SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

LOCALITA' MARENA

P.d.C. 1 – VIA MARENA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento sito in località Marena con accesso da via Marena, già classificato dalla vigente strumentazione urbanistica quale area edificabile del Piano delle Regole.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente, limitando la previsione edificatoria alla proprietà interessata all'edificazione di un edificio per rispondere ad esigenze di natura familiare, ed esclude la possibilità edificatoria di aree maggiormente scoscese e boscate poste tra la viabilità esistente.

Il progetto urbanistico sottopone il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato e prevede, a carico del comparto, la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al fine della risoluzione di una significativa criticità indicata nel Piano dei Servizi, la quale interessa l'intero territorio comunale

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 520,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00mc/mq.
- Volume : 520,00 mc.
- Superficie territoriale da destinare a parcheggio 195,00 mq.
- Superficie territoriale da destinare alla nuova edificazione 325,00 mq.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Aree di uso pubblico o generale**

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree individuate negli elaborati di piano per una superficie pari a 195,00 mq da destinare a parcheggio pubblico.

L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

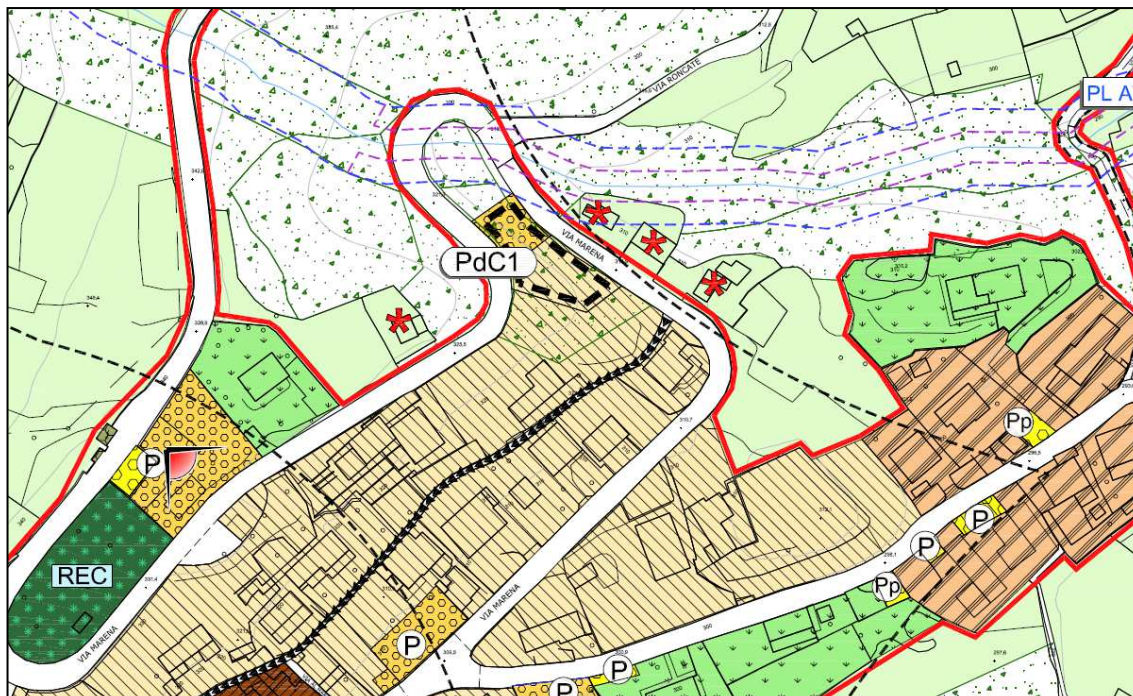
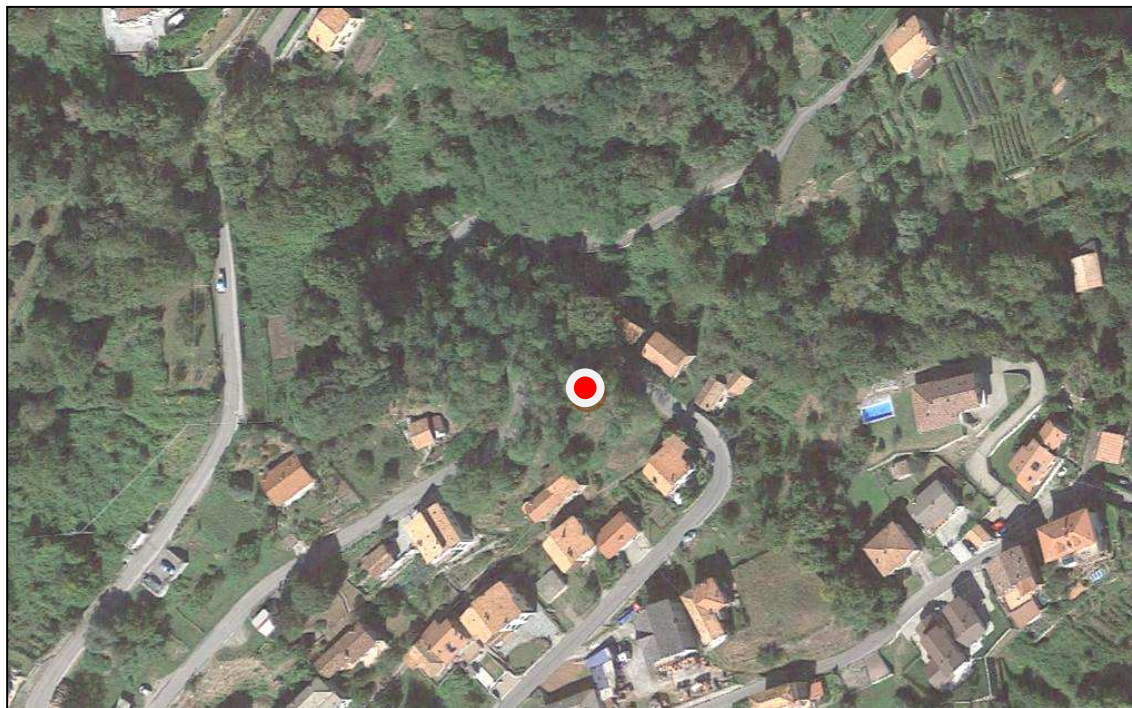
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' MARENA
P.d.C. 1 – VIA MARENA (P.d.R.)



LOCALITA' NOLEDO
P.d.C. 2 – VIA NOLEDO (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento sito in località Noledo con accesso da via Noledo, già classificato dalla vigente strumentazione urbanistica quale area edificabile del Piano delle Regole.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente, in considerazione dello stato dei luoghi che non rileva criticità in relazione alla realizzazione nell'ambito del lotto della realizzazione di nuova edificazione.

Il progetto urbanistico sottopone il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato e prevede, a carico del comparto, la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al fine della risoluzione di una significativa criticità indicata nel Piano dei Servizi, la quale interessa l'intero territorio comunale

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.680,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Superficie territoriale da destinare a parcheggio 465,00 mq.
- Superficie territoriale da destinare alla nuova edificazione 1.215,00 mq.
- Volume : 1.680,00 mc
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale**

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree individuate negli elaborati di piano per una superficie pari a 465,00 mq da destinare a parcheggio pubblico.

L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

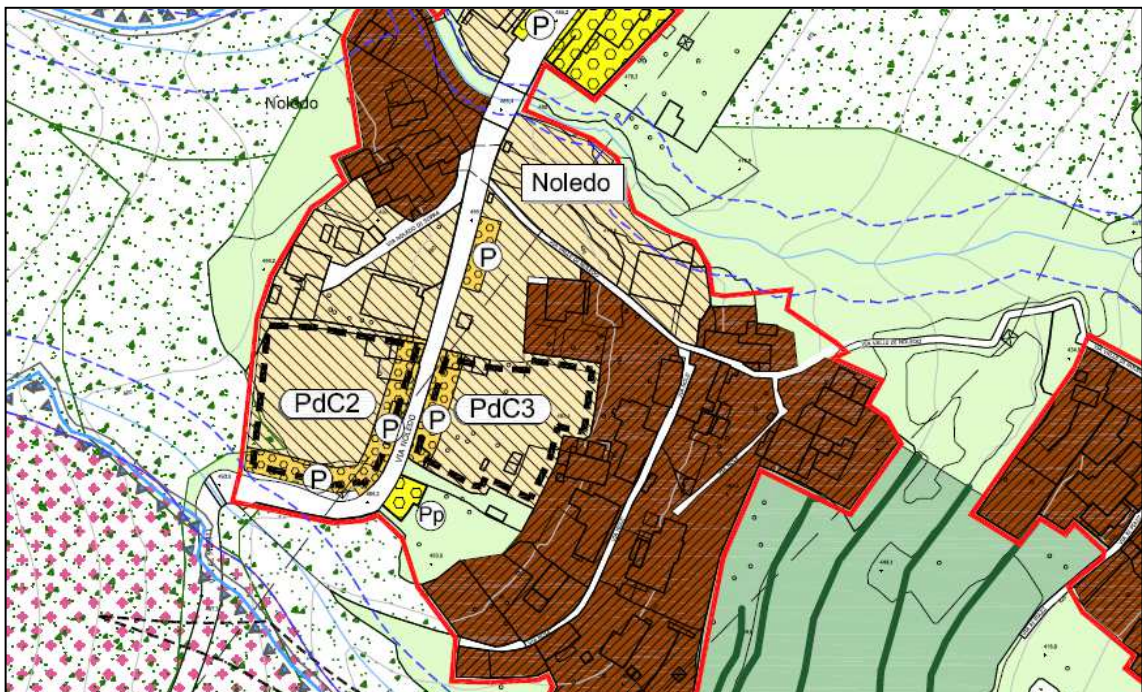
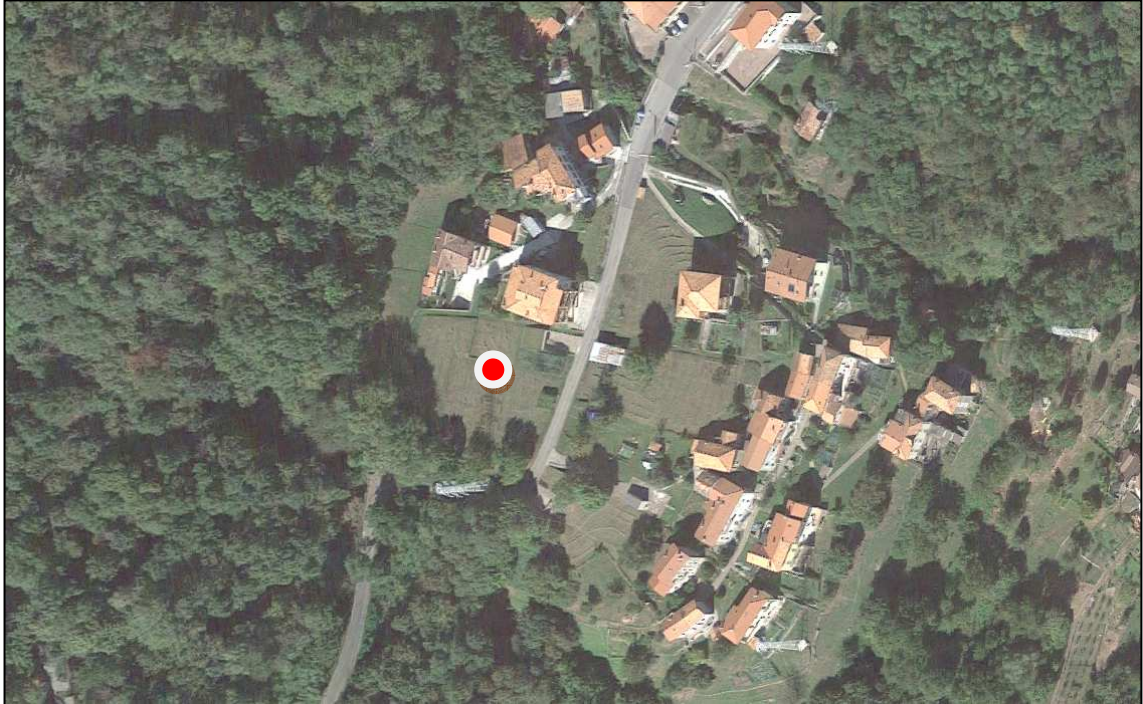
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
 - Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- **Classe studio acustico:** Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' NOLEDO
P.d.C. 2 – VIA NOLEDO (P.d.R.)



LOCALITA' NOLEDO
P.d.C. 3 – VIA NOLEDO (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento sito in località Noledo con accesso da via Noledo, già classificato dalla vigente strumentazione urbanistica quale area edificabile del Piano delle Regole.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente, in considerazione dello stato dei luoghi che non rileva criticità in relazione alla realizzazione nell'ambito del lotto della realizzazione di nuova edificazione.

Il progetto urbanistico sottopone il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato e prevede, a carico del comparto, la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al fine della risoluzione di una significativa criticità indicata nel Piano dei Servizi, la quale interessa l'intero territorio comunale

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.440,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Superficie territoriale da destinare a parcheggio 200,00 mq.
- Superficie territoriale da destinare alla nuova edificazione 1.420,00 mq.
- Volume : 1.440,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale**

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree individuate negli elaborati di piano per una superficie pari a 200,00 mq da destinare a parcheggio pubblico.

L'area dovrà essere ceduta, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

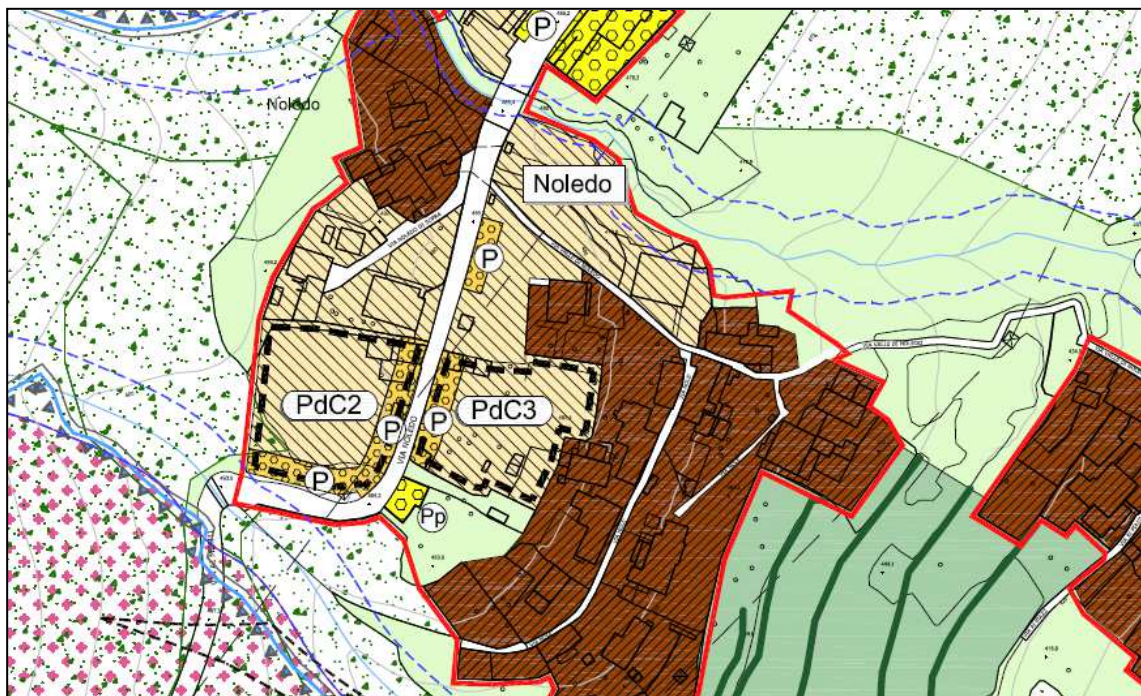
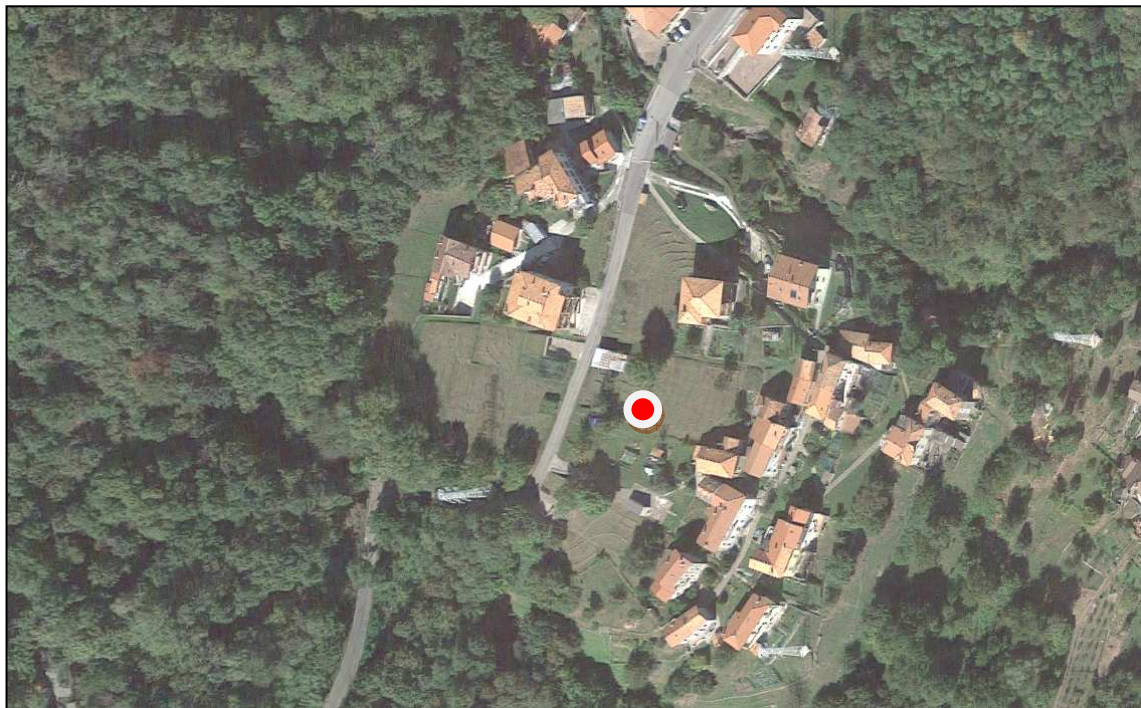
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- **Classe studio acustico:** Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' NOLEDO
P.d.C. 3 – VIA NOLEDO (P.d.R.)



LOCALITA' SAN SIRO

P.d.C. 4 – S.S. REGINA- VIA LANCIO (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso sito in San Siro con accesso dalla Strada Statale Regina, già classificato dalla vigente strumentazione urbanistica quale area edificabile del Piano delle Regole.

Il progetto urbanistico del piano dei servizi e della viabilità rileva l'esigenza di creare una nuova viabilità di collegamento tra la Strada Statale Regina e la via Lancio al fine di razionalizzare il transito veicolare, nonché la previsione di nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico anche a servizio delle strutture pubbliche esistenti.

La variante urbanistica sottopone il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato e prevede, a carico del comparto, la cessione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e l'area per la realizzazione della nuova viabilità al fine di razionalizzare l'assetto viario e risolvere la problematica della carenza di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Le opere verranno realizzare a titolo di perequazione e scomputo degli oneri primari da parte della proprietà alla quale viene conservata l'opportunità di realizzare l'edificazione residenziale conferita al contesto territoriale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.200,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.200,00 mc
- Superficie territoriale da destinare a parcheggio 500,00 mq.
- Superficie territoriale da destinare a nuova viabilità 230,00 mq.
- Superficie territoriale da destinare alla nuova edificazione 470,00 mq.
- Altezza: 9,00 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

Aree di uso pubblico o generale e viabilità

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree individuate negli elaborati di piano per una superficie pari a 500,00 mq da destinare a parcheggio pubblico e di 230,00 mq. da destinare a nuova viabilità.

Le aree dovranno essere cedute, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio e viabilità, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

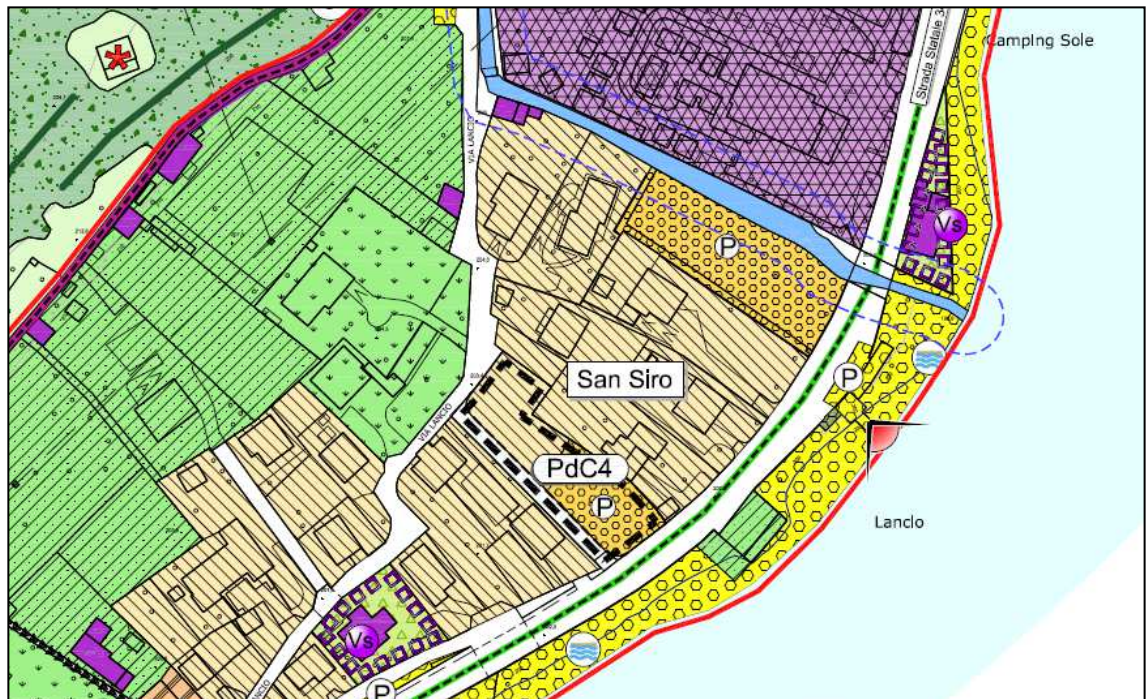
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' SAN SIRO
P.d.C. 4 – VIA LANCIO (P.d.R.)



LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.C. 5 – VIA SANTA MARIA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso sito in località Santa Maria, già interessato da un intervento modificativo dello stato dei luoghi che vede la presenza di uno sbancamento con una parete a vista percepibile dalla viabilità principale che rileva una significativa criticità anche in relazione agli ambiti territoriali circostanti di valore paesistico.

Il progetto urbanistico del piano dei servizi e della viabilità rileva l'esigenza di creare una nuova viabilità di collegamento tra la via Santa Maria, da realizzarsi parallelamente al percorso pedonale esistente con la finalità di servire la frazione di Mastena nella porzione posta a sud con la creazione di spazi da destinare al parcheggio pubblico.

La variante urbanistica sottopone il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato e prevede, a carico del comparto, la cessione delle aree e la realizzazione della nuova viabilità e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Le opere verranno realizzare a titolo di perequazione e scomputo degli oneri primari da parte della proprietà alla quale viene conferita una capacità edificatoria pari all'applicazione dell'indice edificatorio dell'area di appartenenza.

Parametri edilizio – urbanistici

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u> | 720,00 mq. |
| • <u>Indice edificatorio</u> | 1,30 mc/mq. |
| • <u>Volume :</u> | 936,00 mc |
| • <u>Altezza:</u> | 9,50 metri |
| • <u>Rapporto di copertura:</u> | 60% |
| • <u>Area drenante:</u> | 20% |
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
 - Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Aree di uso pubblico o generale e viabilità**

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree di proprietà individuate negli elaborati di piano da destinare alla nuova viabilità e la realizzazione degli spazi da destinare a spazi pubblici parcheggi.

Le aree di proprietà dovranno essere cedute, previo frazionamento con oneri e spese a carico della proprietà.

Il comune dovrà provvedere alla resa disponibilità delle aree di proprietà di terzi al fine di poter realizzare i parcheggi pubblici e la nuova viabilità.

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

- **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle nuove aree da destinare a parcheggio e viabilità, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.

Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

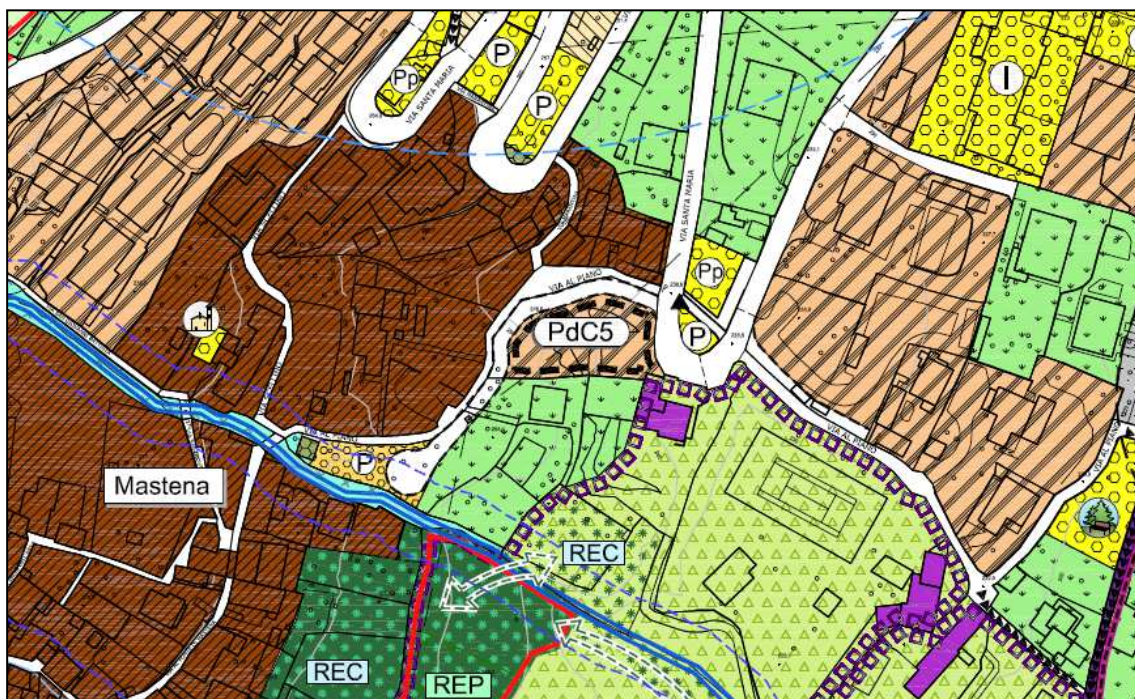
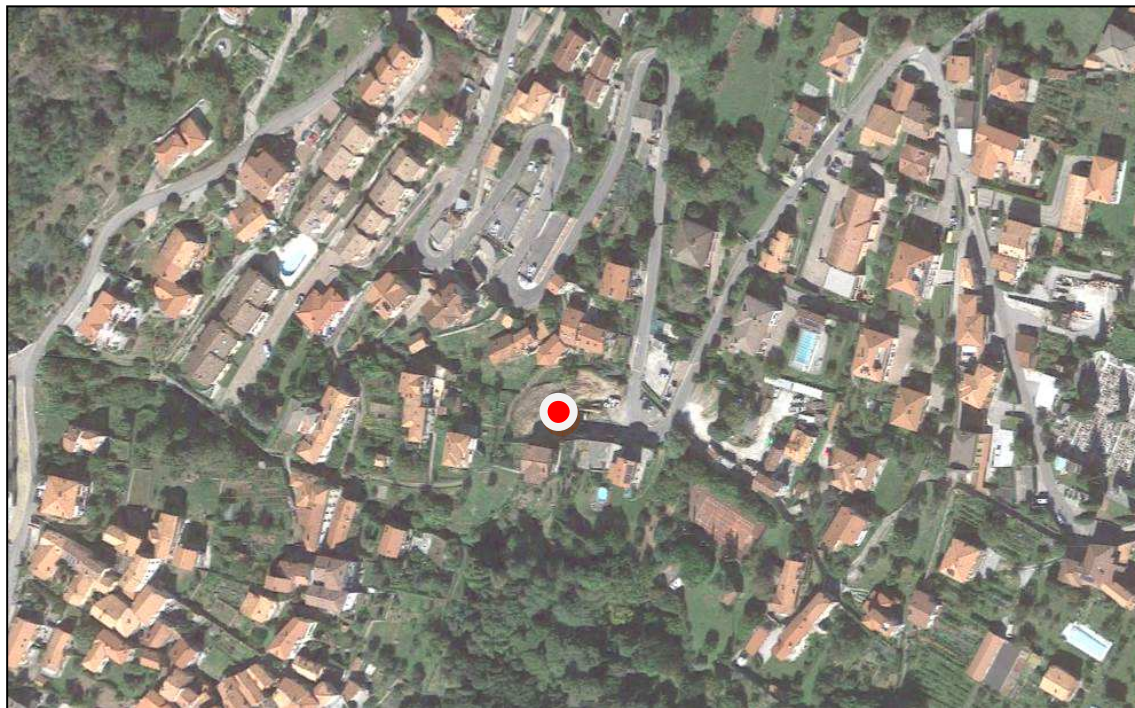
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.C. 5 – VIA SANTA MARIA (P.d.R.)



LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.R. 6 – VIA SANTA MARIA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto interessato dalla presenza di un attività ubicato in ambito di fascia di rispetto del cimitero di Santa Maria.

La variante urbanistica prevede una riqualificazione dei contesti che vedono oggi la presenza di un attività in un ambito territoriale sensibile di fascia di rispetto cimiteriale, in ambito di centro storico ed in prossimità di attrezzature pubbliche e della Chiesa di Santa Maria.

La pianificazione urbanistica prevede una norma transitoria che consente il proseguo dell'attività sino al permanere della attività insediata, al termine della quale deve essere proposto un piano di recupero per la riqualificazione dei contesti territoriali al fine della salvaguardia della struttura cimiteriale.

Nei termini previsti dai disposti normativi vigenti in materia è ammesso il permanere dell'edificazione esistente con la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria – straordinaria e risanamento conservativo.

Nell'ambito della redazione del piano di recupero è tuttavia ammesso, in considerazione del contesto ambientale il trasferimento dei volumi esistenti e regolarmente autorizzati in ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito territoriale è individuato come Piano di Recupero ai sensi della L 465/ 78

- Superficie territoriale: 1.670,00 mq.
- Volume : esistente
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse: esistente

• **Norma trasitoria**

Nei termini previsti dai disposti normativi vigenti in materia è ammesso il permanere dell'edificazione esistente con la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria – straordinaria e risanamento conservativo delle volumetria esistenti e regolarmente autorizzate.

E' inoltre ammesso il proseguo dell'attività insediata sino alla dismissione della medesima.

• **Progetto urbanistico**

Al momento della dismissione dell'attività insediata deve essere redatto apposito piano di recupero con la finalità della riqualifica delle aree prossime alla struttura cimiteriale.

E' ammesso il recupero dell'edificazione esistente regolarmente autorizzata.

E' altresì ammesso nell'ambito di una riqualificazione urbanistica piu' ampia dei contesti territoriali significativamente sensibili il trasferimento delle volumetrie in altri ambiti territoriali del tessuto urbano consolidato.

- **Modalità di intervento:** Piano di Recupero

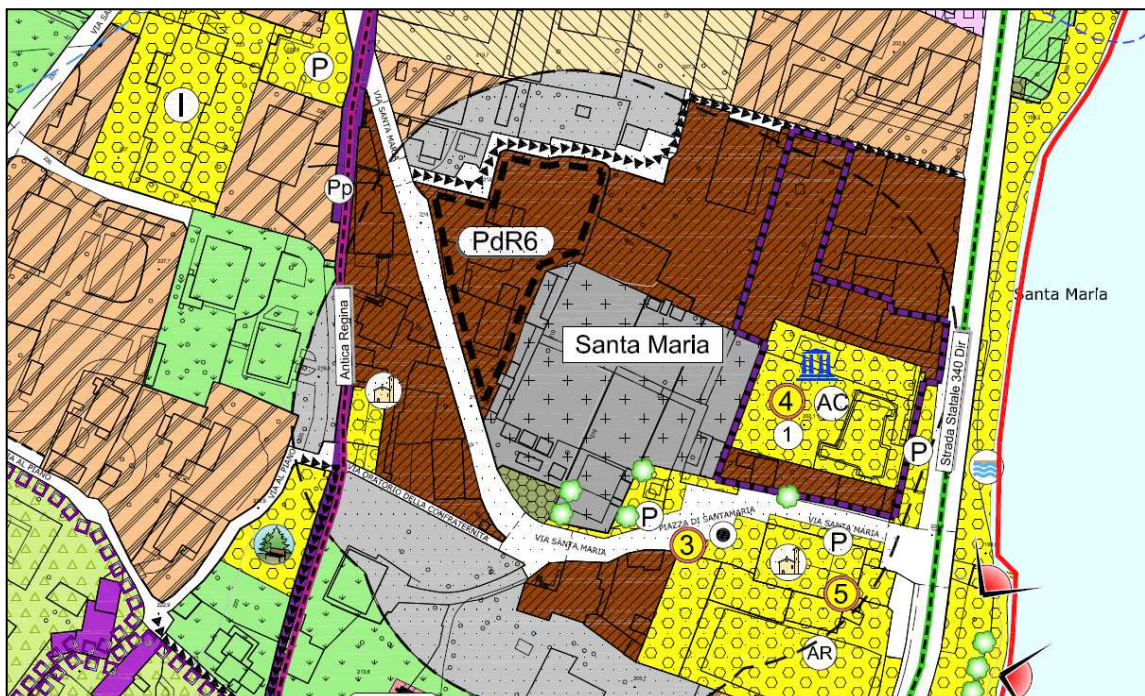
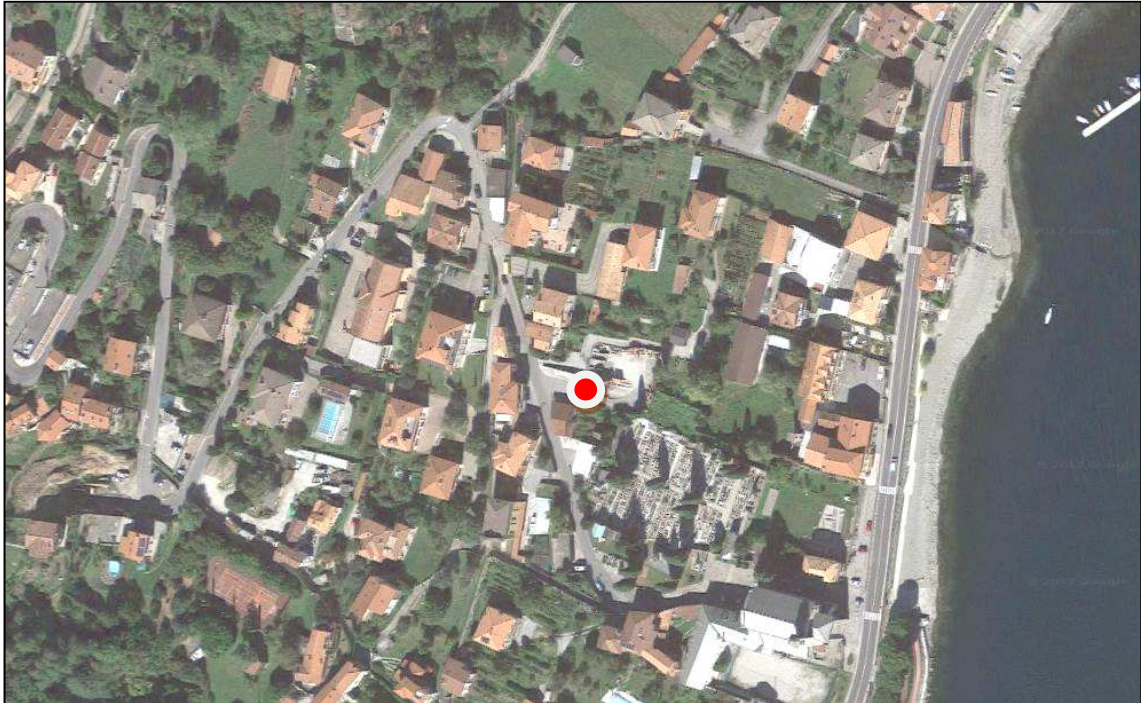
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art. 142 lettera b, 300mt)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
 - Fascia di rispetto cimiteriale da Piano Cimiteriale
 - Centro storico e nuclei antichi (L.R. n°12/2005)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata)
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Rete Ecologica Provinciale: Esterno alla rete ecologica
- Rete Ecologica Regionale: Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

LOCALITA' SANTA MARIA
P.d.R. 6 – VIA SANTA MARIA (P.d.R.)



LOCALITA' MOLVEDO – VILLA CAMILLA
P.d.C. 7 – VIA REGINA MARGHERITA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto di valore storico- architettonico ed ambientale presenta differenti caratterizzazioni una porzione posta lungo la strada regina è interessato dalla presenza di “villa Camilla” con parco storico, una dependance e una villa di minor importanza un tempo destinata a portineria ed oltre Strada Statale Regina, la darsena. Il compendio ha destinazione turistico ricettivo.

Una porzione posta piu' ad est vi sono due edifici storici ristrutturati con appartamenti, due edifici con destinazione a legnaia e strutture afferenti alla struttura ricettiva oltre ad attrezzature sportive – ricreative (campi da tennis, piscina, parco giochi per bambini).

Nella porzione ad ovest vi sono degli edifici storici con tipologia a cascina, alcuni magazzini e delle serre.

La porzione piu' a nord del comparto riveste un minor valore da un punto di vista architettonico ed ambientale ed è collegata alla porzione di maggior pregio attraverso percorrenze interne con gradini che delimitano delle porzioni prative.

Riveste un maggior significato da un punto di vista ambientale la porzione boscata posta a nord che poi si sviluppa anche lungo il corso d'acqua che attraversa il comparto, sino a lambire la porzione ben definita della villa con parco storico.

Ai fini della definizione dell'ambito urbanizzato ed edificato che può essere qualificabile come tessuto urbano consolidato si allega uno schema rappresentativo dello stato dei luoghi rilevato così come sopra descritto e la relativa documentazione fotografica.

Si rileva che può avere una funzione di connessione con la rete ecologica provinciale la fascia boscata centrale posta lungo il corso d'acqua, mentre riveste un maggior valore ecologico qualificabile come rete ecologica provinciale la porzione boscata posta a nord del comparto.

Si precisa che la suddetta area era stata compresa unitamente ad una porzione di aree ad arti, pertinenza del centro storico, in un ambito di trasformazione denominato AT6, stralciato e restituito dalla variante urbanistica alla rete ecologica comunale e provinciale.

La vigente strumentazione urbanistica non riconosceva l'intera proprietà nella propria caratterizzazione dei luoghi e prevedeva il coinvolgimento di una porzione a nord del comparto boscato, in un ambito di trasformazione, unitamente a contesti di orti e giardini verde di protezione del centro storico di Mastena conferendo all'area di trasformazione denominata AT6 una capacità edificatoria pari a 4.200,00 mc. Si è inoltre rilevata una significativa difficoltà di accesso viario all'area.

La variante urbanistica prevede la realizzazione di una edificazione contenuta ad integrazione della struttura ricettiva esistente, il recupero della cascina ad uso foresteria e deposito e l'integrazione delle serre già esistenti, in aree già oggi in parte edificate e compromesse, ai fini di una propria riqualifica ambientale.

Il progetto di variante indica l'eliminazione dell'ambito di trasformazione e riconosce all'interno di un unico comparto la struttura turistico ricettiva nel rispetto delle differenti caratterizzazioni ed utilizzi delle aree e delle edificazioni esistenti.

In adesione alle esigenze della struttura ricettiva si prevede il recupero dell'edificio storico posto lungo via Regina Margherita con destinazione foresteria, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio cascina.

Si prevede la ristrutturazione ed adeguamento delle strutture di servizio con destinazione magazzino e serre per la coltivazione di ortaglie e frutteto al servizio della struttura ricettiva.

Viene inoltre conferita una capacità edificatoria per la realizzazione di una nuova edificazione da ubicare nella porzione posta a nord ovest del lotto, quale integrazione delle tipologia di alloggi oggi presenti nel comparto bed and breakfast ed appartamenti.

La scheda normativa viene integrata evidenziando le connessioni con la rete ecologica comunale e provinciale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie dell'intero comparto destinato ad attività turistico ricettiva 28.800,00 mq.
- Edificio storico via Regina Margherita : recupero dei volumi esistenti con destinazione foresteria
- Realizzazione di edifici da destinare a serre ad integrazione di quelle esistenti
Recupero e integrazione dei magazzini esistenti s.l.p. 300,00 mq
- Nuova edificazione con destinazione turistico ricettiva s.l.p. 500,00 mq
- Destinazioni ammesse: turistico - ricettive e relative strutture a titolo esemplificativo ma non esaustivo: piscina – centro benessere, bar, ristoranti, strutture sportive e ricreative e spazi accessori per ricevimento ospiti
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Disposto normativo particolare per il recupero e la nuova edificazione**
Il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare dell'edificio storico ubicato lungo via Regina Margherita, ad uso foresteria, troverà riferimento nella Norma Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole relativa agli ambiti di centro storico.
I parametri edilizi per la nuova edificazione, oltre la s.l.p. conferita all'ambito, per le diverse destinazioni e la precisa ubicazione, verranno stabilite nell'ambito del progetto edilizio così come concertato con la Soprintendenza dei Beni Architettonici.
- **Aree di uso pubblico o generale - viabilità**
Si prevede la realizzazione la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove funzioni insediate. Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico verrà valutata l'esigenza di localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio è altresì prevista la monetizzazione delle aree, ai fini della verifica dei parametri previsti per legge.
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Gli eventuali spazi da destinare a parcheggio dovranno essere realizzati in prossimità delle strutture già esistenti, evitando il più possibile di interessare le aree verdi centrali.
Si dovrà utilizzare la viabilità carrabile esistente, evitando di creare nuove strade.
- **Perequazione urbanistica**
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mq.10,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.
Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**
Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

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

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:** Permessi di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
Gli interventi edificatori possono trovare attuazione anche attraverso la presentazione di diversi lotti di attuazione sempre attraverso presentazione di Permessi di Costruire Convenzionato.

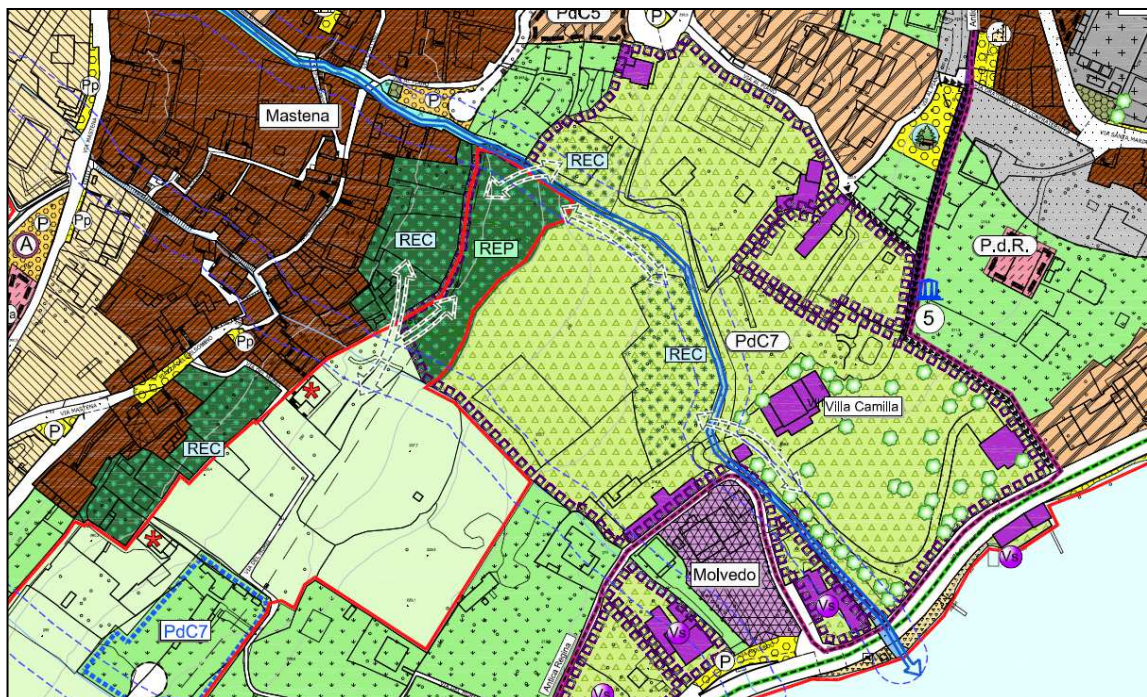
Regime vincolistico

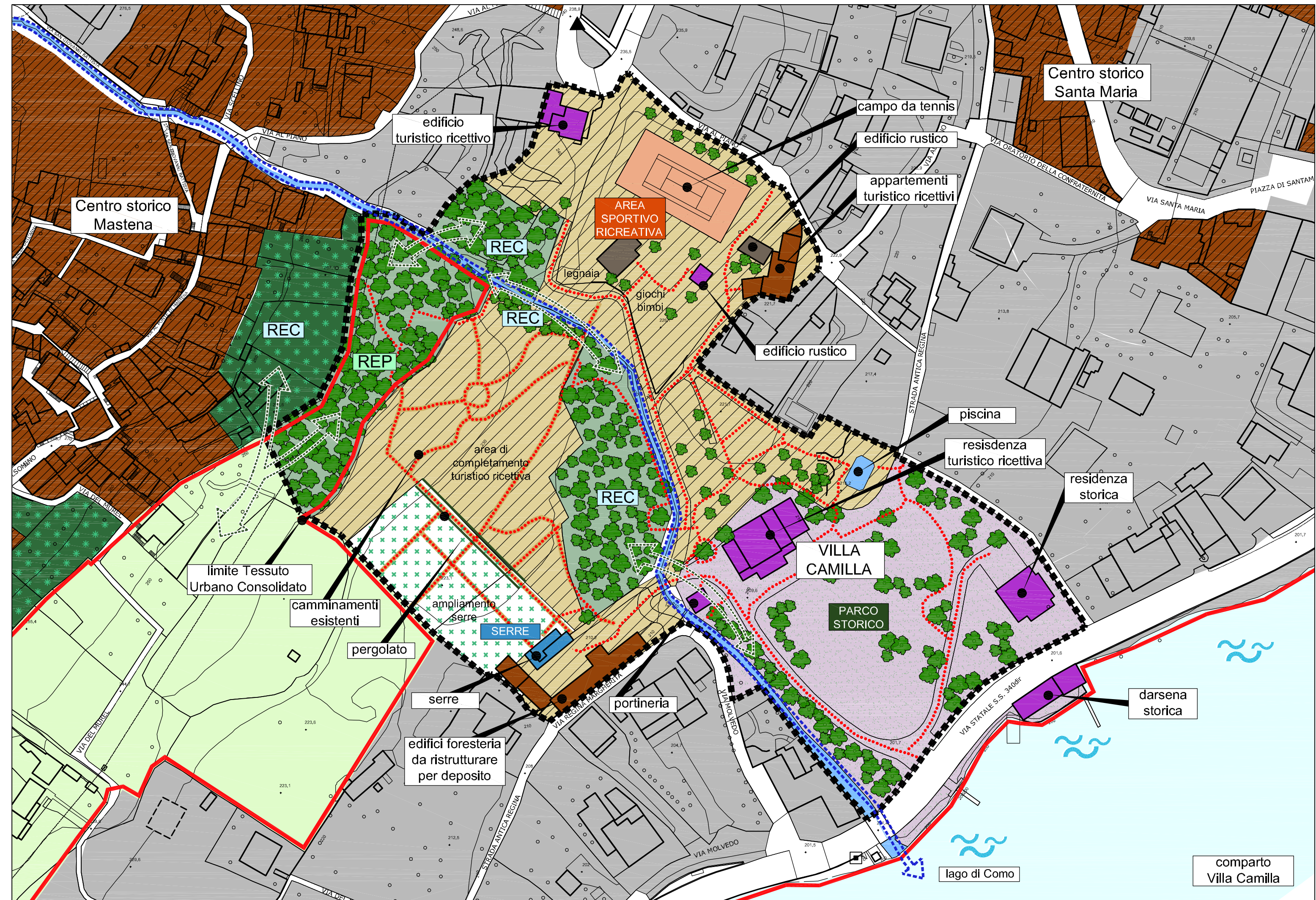
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
 - Aree boscate (D.LGS. 42/2004, art. 142, lettera g)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata), (3em – aree a pericolosità media o moderata di esondazione torrentizia), (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' MOLVEDO – VILLA CAMILLA
P.d.C. 7 – VIA REGINA MARGHERITA (P.d.R.)





Centro storico Mastena

Centro storico Santa Maria

edificio turistico ricettivo

campo da tennis

edificio rustico

appartamenti turistico ricettivi

AREA SPORTIVO RICREATIVA

REC

legnaia

giochi bimbi

edificio rustico

REC

REP

REC

area di completamento turistico ricettiva

REC

piscina

residenza turistico ricettiva

residenza storica

limite Tessuto Urbano Consolidato

camminamenti esistenti

ampliamento serre

SERRE

pergolato

serre

portineria

VILLA CAMILLA

PARCO STORICO

darsena storica

edifici foresteria da ristrutturare per deposito

lago di Como

comparto Villa Camilla

LOCALITA' PRADA

P.d.C. 8 – STRADA STATALE S.S. 340 Dir. (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto edificato in ambito di tessuto urbano consolidato per il quale è già depositato agli atti del comune un intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

La variante urbanistica prevede, previa concertazione con la proprietà della nuova indicazione pianificatoria la realizzazione di un nuovo tratto viario che dalla S.S. n° 340 consenta l'accesso all'ambito di trasformazione Ex AT 08, per il quale la vigente strumentazione urbanistica prevedeva una nuova viabilità con diramazione da via per Pezzo di difficile realizzazione.

In funzione della previsione all'interno del lotto della nuova viabilità di progetto si prevede una riduzione della capacità edificatoria conferita al lotto.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.460,00 mq
- Volume assegnato : 1.990,00 mc
- Strada in progetto al servizio P.L. ex AT08 430,00 mq
- Area da destinare alla nuova edificazione 1.030,00 mq
- Altezza: 9,00 metri
- Rapporto di copertura: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Aree di uso pubblico o generale :**
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazioni urbanistiche e scomputo degli oneri primari:**
Il progetto dei servizi prevede l'uso pubblico, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica e scomputo degli oneri primari.
Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno asservite ad uso pubblico al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.
La realizzazione del nuovo tratto viario al servizio dell'attuazione del P.L. ex AT8 troverà attuazione unitamente all'ambito di trasformazione ed indipendentemente dalla realizzazione della nuova edificazione in sostituzione di quella esistente sul lotto di appartenenza.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi edilizi sul lotto in attuazione di quanto previsto in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

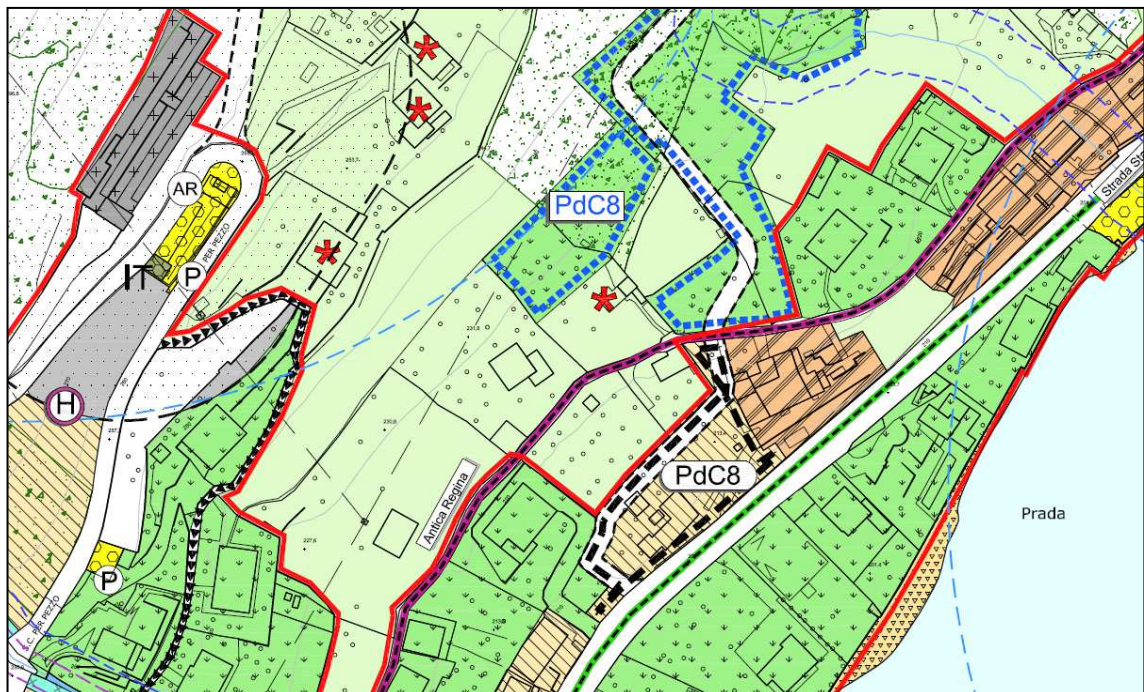
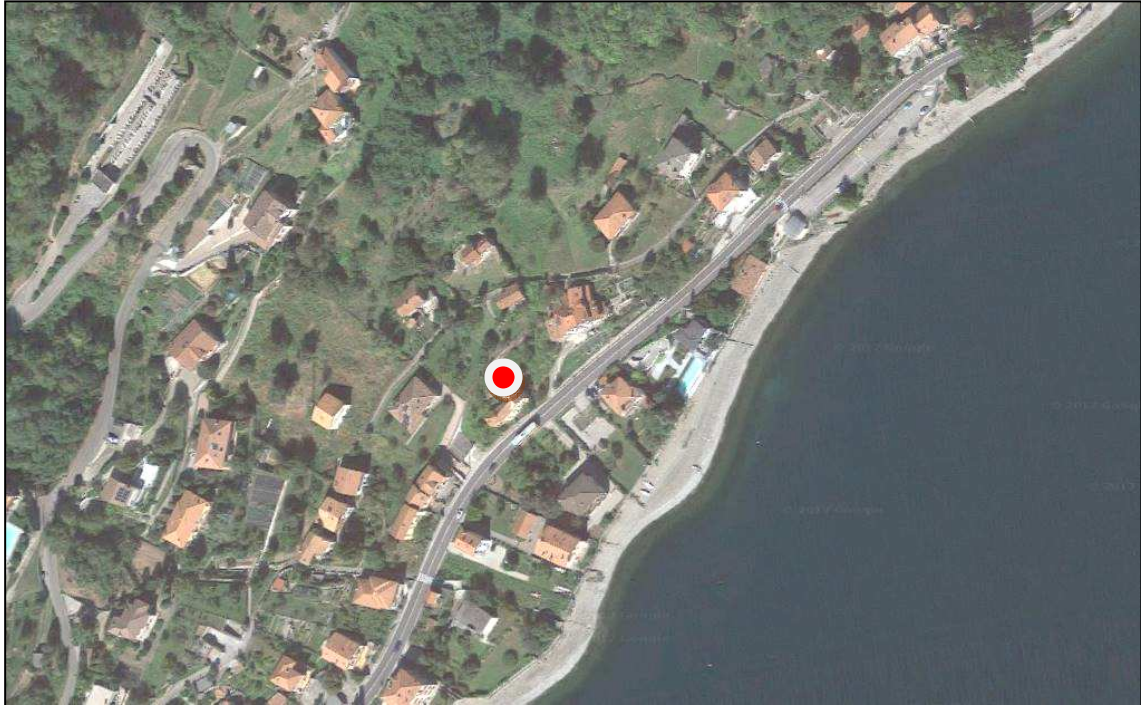
- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
 - Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' PRADA

P.d.C. 8 – STRADA STATALE S.S. 340 Dir. (P.d.R.)



LOCALITA' ACQUASERIA
P.d.C. 9 – STRADA COMUNALE PER PEZZO(P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato. La viabilità posta a nord del lotto che conduce agli spazi a parcheggio di uso pubblico ha un calibro ridotto e necessita della creazione lungo la strada esistente aree di slargo per le manovre.

La variante urbanistica conferisce alla area interclusa in ambito di tessuto urbano consolidato una capacità edificatoria rada al fine di poter migliorare la situazione viaria esistente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.420,00 mq.
- Indice edificatorio 0,80 mc/mq.
- Volume : 1.136,00 mc
- Area da destinare ad allargamento stradale e creazione di area di manovra 180,00 mq
- Area da destinare alla nuova edificazione 1.240,00 mq.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Aree di uso pubblico o generale** :
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazioni urbanistiche**:
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, previo frazionamento, delle aree necessarie per la realizzazione degli adeguamenti stradali necessari, nonché la realizzazione degli stessi a titolo di perequazione urbanistica.
Le opere pubbliche a titolo di perequazione verranno cedute al Comune a titolo gratuito ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
I progetti delle opere pubbliche dovranno essere realizzati in attuazione dei disposti normativi e regolamentari previsti dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. la validazione del progetto ed il collaudo dell'opera pubblica verrà redatta da un soggetto terzo individuato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
Gli interventi saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D Lgs n° 50/2016 e s.m.i.

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

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

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata), (3cn – aree di conoide non recentemente attivatosi o completamente protette)

- **Classe studio acustico:** Classe IV – Area di intensa attività umana

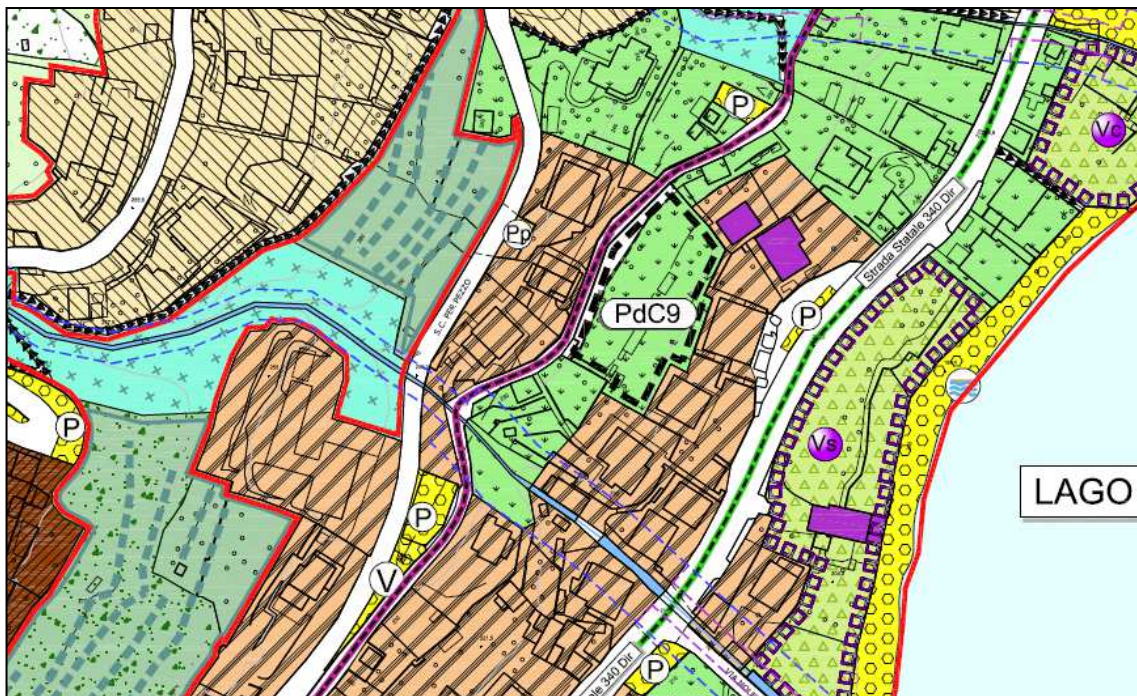
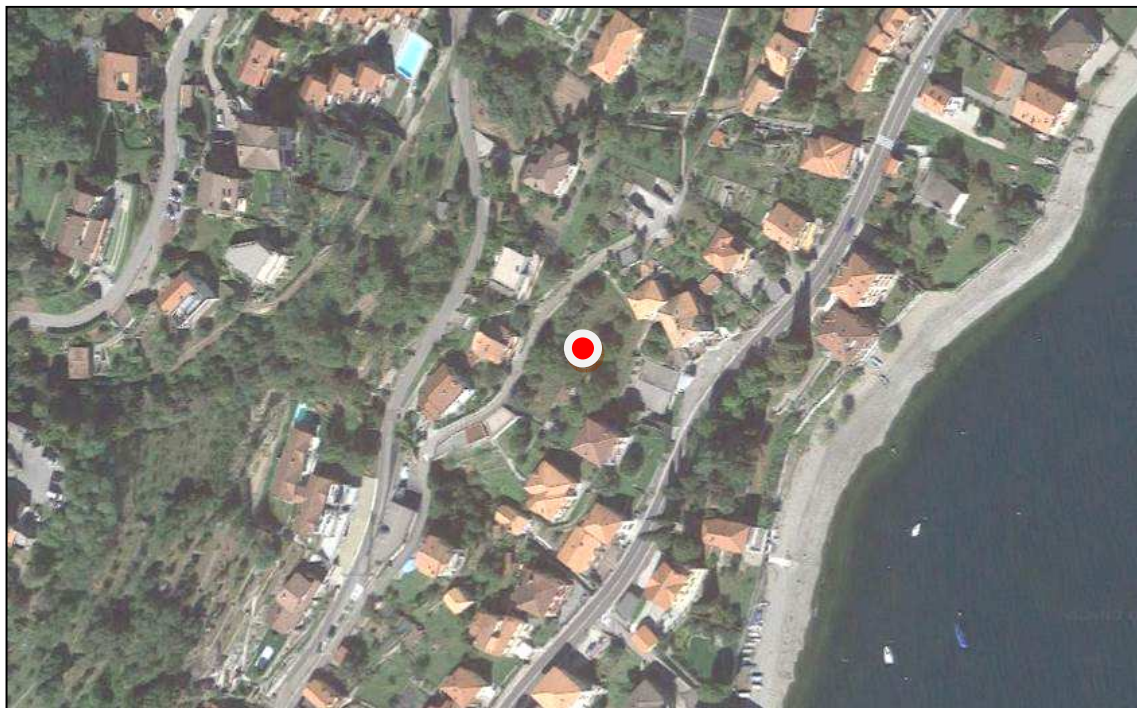
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' ACQUASERIA
P.d.C. 9 – STRADA COMUNALE PER PEZZO (P.d.R.)



LOCALITA' PEZZO

P.d.C. 10 ex AT9 – VIA LIGUSSA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto intercluso in un contesto residenziale edificato posto lungo via Ligussa tra le frazioni di Acquaseria e Pezzo.

La vigente strumentazione urbanistica comprendeva l'area in un ambito di trasformazione denominato AT09, che coinvolgeva i contesti territoriali posti a sud della via Ligussa, aree oggi destinate allo svolgimento dell'attività agricola.

La variante conferma in minima parte la previsione urbanistica ridefinendo il comparto sia in termini di riduzione del consumo di superficie territoriale che viene portata da 3.500,00 mq a 700,00 mq., restituendo alla rete Ecologica una superficie pari a 2.800,00 mq.

L'area di completamento necessita al soddisfacimento di esigenze abitative famigliari e può trovare attuazione attraverso preventivo Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 700,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 700,00 mc
- Superficie in corrispondenza del lotto da destinare all'allargamento stradale 10,00 mq.
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• Aree di uso pubblico o generale e viabilità

In relazione al progetto edilizio che verrà proposto in sede di presentazione di Permesso di Costruire convenzionato è conferita la possibilità di monetizzazione di parte delle aree da destinare a spazio pubblico, qualora non se ne rilevi l'esigenza.

Dovrà essere ceduta , previo frazionamento con oneri e spese a carico, l'area da destinare ad allargamento stradale posta in corrispondenza del lotto di proprietà.

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

• Perequazione urbanistica

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D Lgs n° 50/2016 e s.m.i.

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)

- **Classe di fattibilità geologica:**

- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata)

- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto

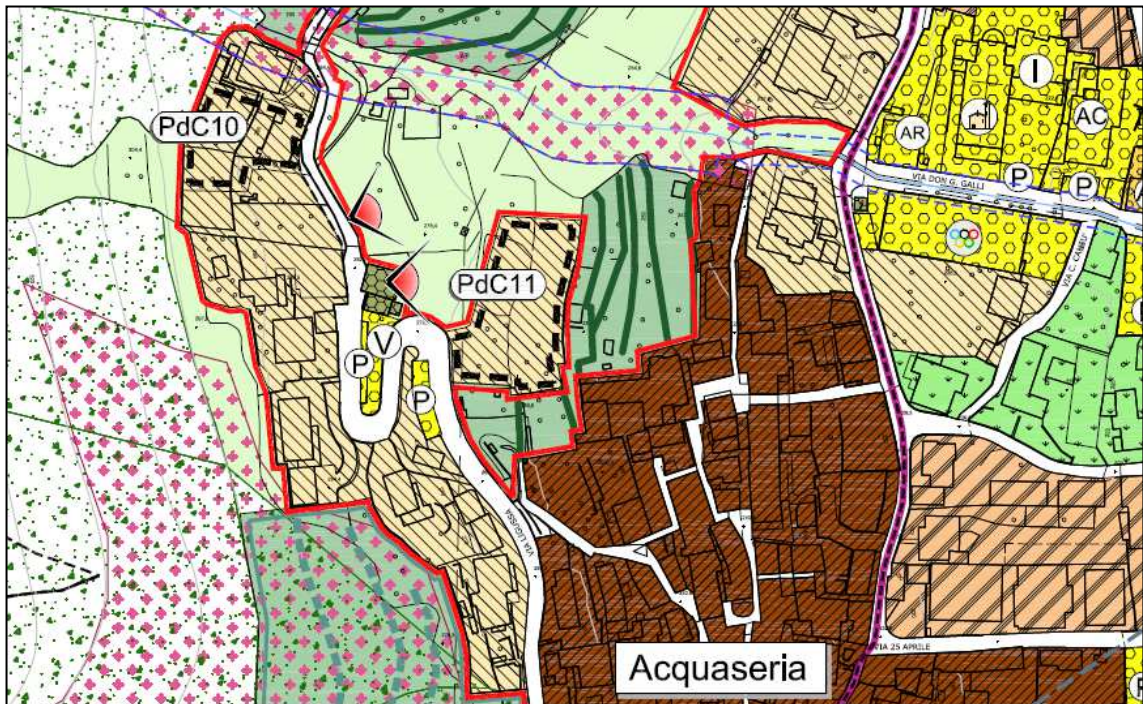
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica

- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' PEZZO
P.d.C. 10 – VIA LIGUSSA (P.d.R.)



LOCALITA' PEZZO

P.d.C. 11 – VIA LIGUSSA (P.d.R.)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto libero, area già edificabile nel Piano delle Regole del vigente Piano del Governo del Territorio, ubicata a nord del nucleo storico di Acquaseria e delle relative aree di protezione.

La variante urbanistica conserva il volume conferito al lotto dalla strumentazione urbanistica vigente poiché strettamente connesso ad esigenze famigliari, in considerazione dell'ubicazione dell'area è stato valutato opportuno sottoporre l'area a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter meglio regolamentare, nella fase attuativa l'accesso alle aree dalla viabilità comunale esistente e gli spazi per la sosta al servizio della nuova edificazione.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.125,00 mq.
- Indice edificatorio 1,00 mc/mq.
- Volume : 1.125,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Aree di uso pubblico o generale e viabilità**

In relazione al progetto edilizio che verrà proposto in sede di presentazione di Permesso di Costruire convenzionato è conferita la possibilità di monetizzazione di parte delle aree da destinare a spazio pubblico, qualora non se ne rilevi l'esigenza.

Si dovrà garantire un accesso razionale rispetto alla viabilità pubblica esistente, che non definisca delle eventuali criticità al transito pubblico.

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

- **Perequazione urbanistica**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al comune un importo pari ad €/mc.20,00. Le suddette somme ineriscono esclusivamente alla modifica dei criteri perequativi, introdotti dalla variante urbanistica, a seguito della rivalutazione del quadro di riferimento in relazione alla realtà socioeconomica contemporanea.

Gli importi dovuti al Comune dovranno essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D Lgs n° 50/2016 e s.m.i.

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

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

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Ambito di tutela D.lgs. n°42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme – intero territorio comunale).
 - Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona (n° 194) (D.lgs. 42/2004, art.142 lettera b, 300mt)
 - Fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, 150 mt)
- **Classe di fattibilità geologica:**
 - Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3fs – area di frana relitta o stabilizzata), (3as – aree acclivi o prossime a scarpate acclivi)
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto, Classe IV – Area di intensa attività umana
- **Rete Ecologica Provinciale:** Esterno alla rete ecologica
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

LOCALITA' PEZZO
P.d.C.11 – VIA LIGUSSA (P.d.R.)

