

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

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

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

**Progetto variante di P.G.T. :**

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

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

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

**Parametri edilizio – urbanistici**

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

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

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

- **Aree di uso pubblico o generale**

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

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

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

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

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

- **Modalità di intervento:**

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

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

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

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

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

- **Approfondimenti di settore**

- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

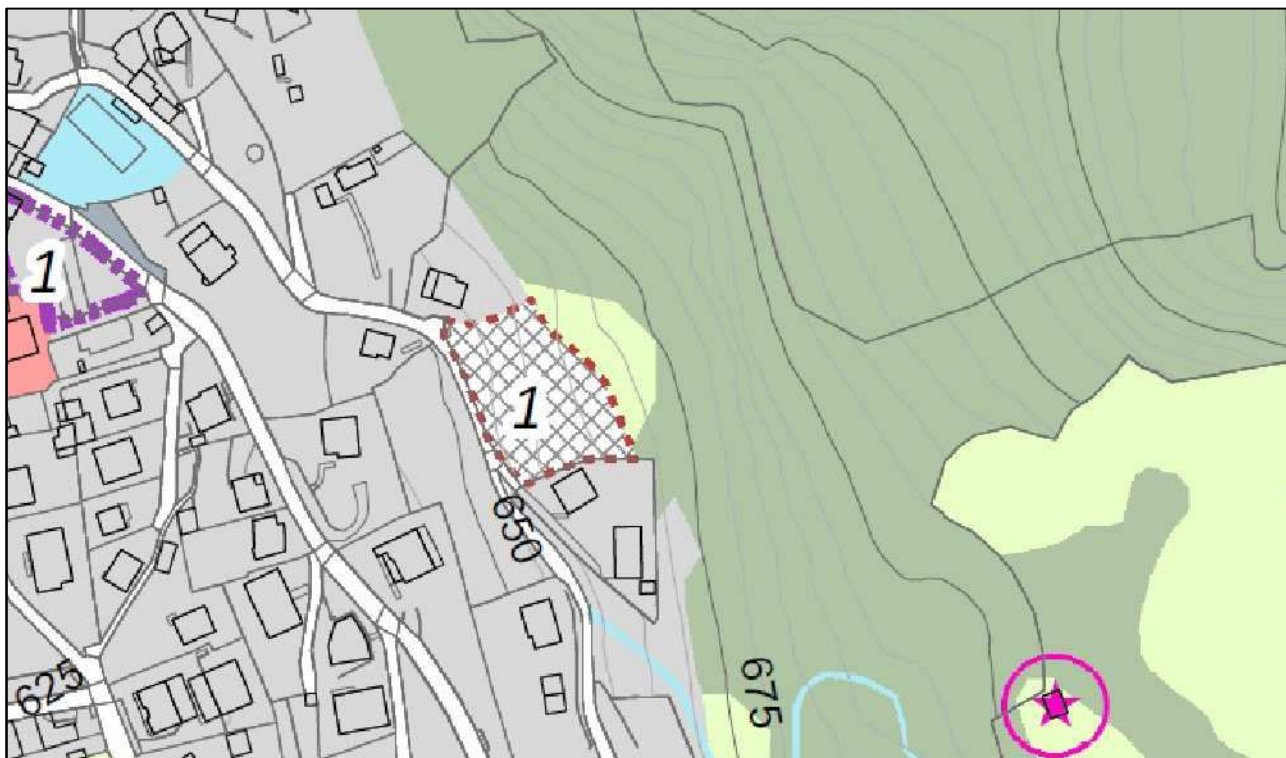
**Regime vincolistico**

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

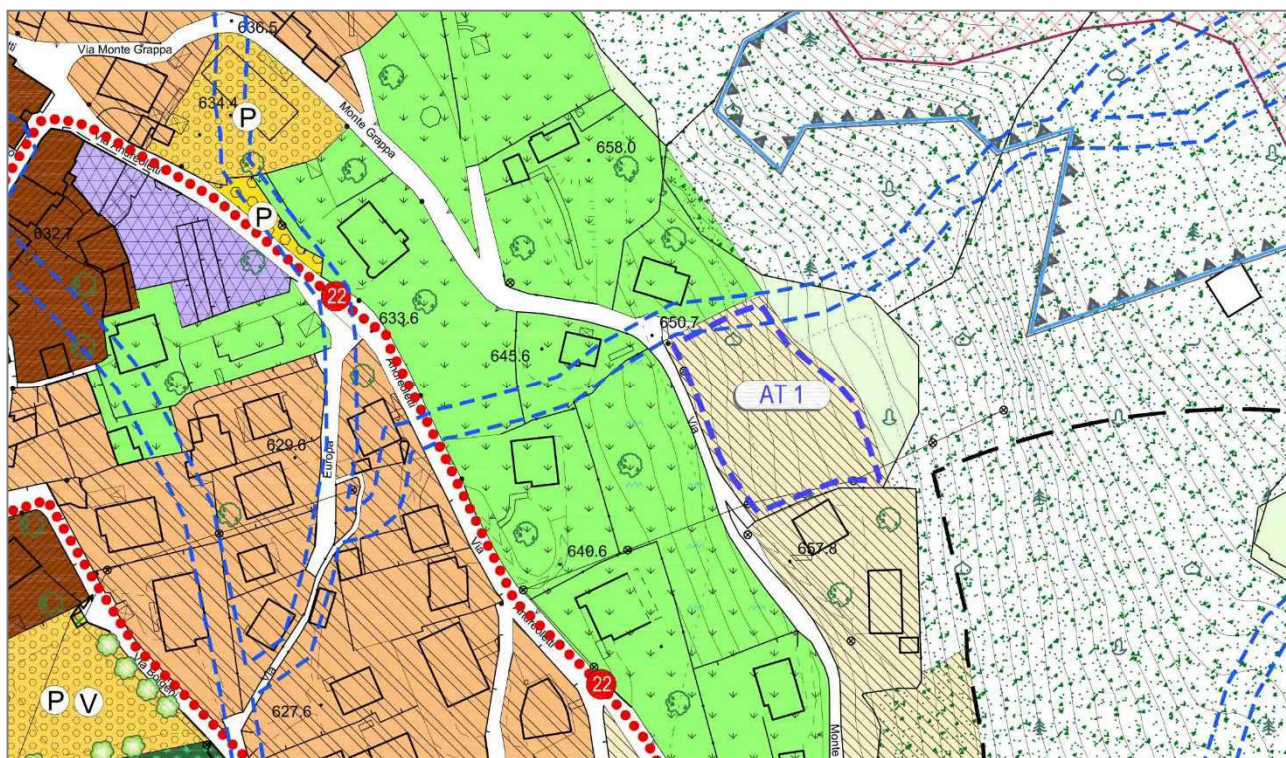
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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



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



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