

AT_DM_5

Descrizione dell'area

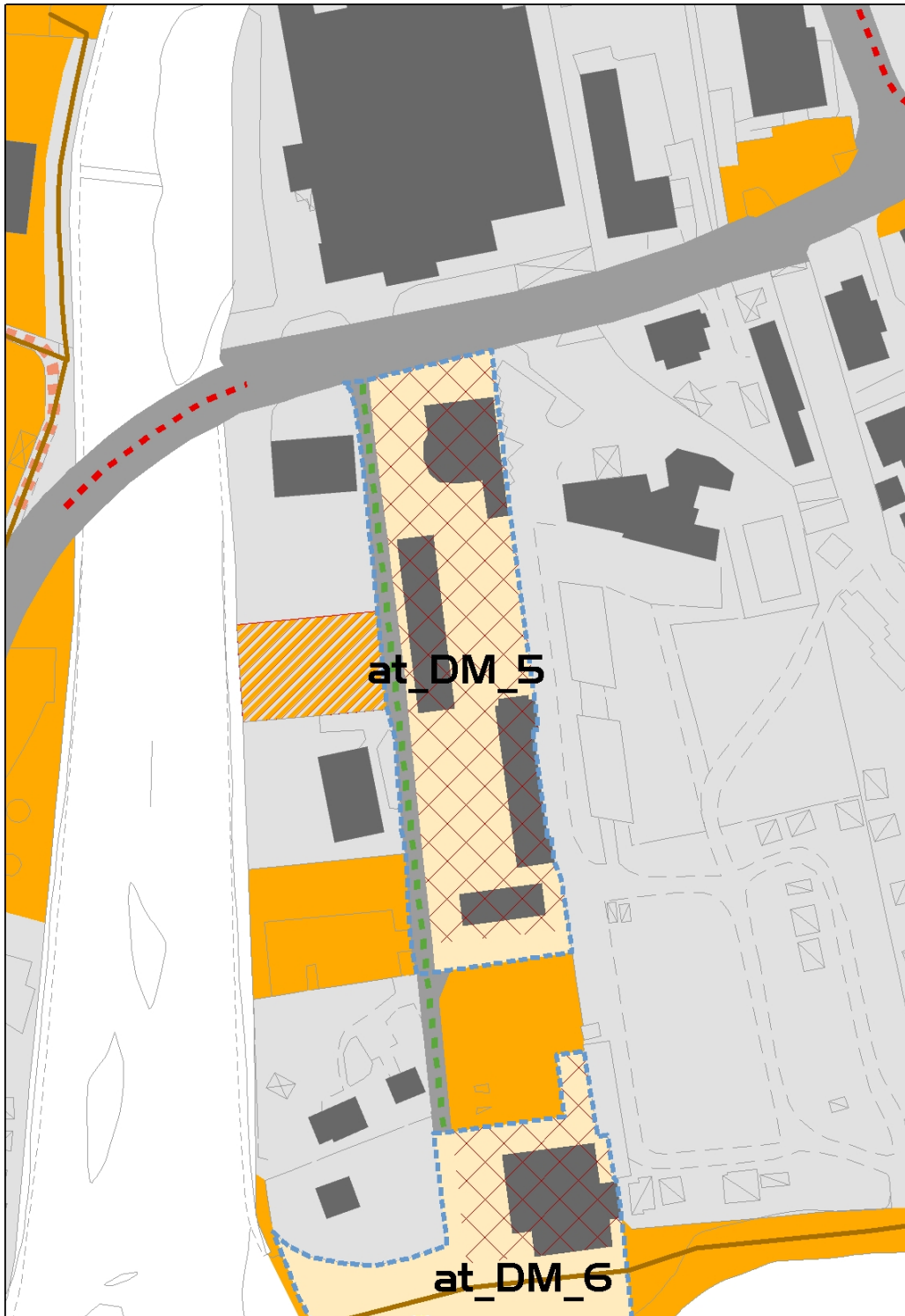
L'area è in prossimità del Lago di Como, del Torrente Livo e della Strada Statale Regina in una posizione centrale e strategica del territorio comunale. L'ambito è occupato dall'insediamento dell'ex International Motel attualmente dismesso, e da alcuni esercizi pubblici affacciati sulla Strada Statale Regina.

ID	Tipologia di area	Comune	Denominazione	Destinazione d'uso principale	It (mc/mq)	It con premialità mc/mq	Rc max
AT DM 5	riqualificazione	Domaso	Ex International Motel	Albergo	-	-	-

ID	Comune	Denominazione	St mq	Vol max mc	Slp	Cessioni minime per servizi (mq)	Abitanti insediabili (150 mc /ab) **	Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)
AT DM 5	Domaso	Ex International Motel	3.937	Esistente *			-	93

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Si prevede la riqualificazione dell'intera area con destinazione esclusivamente alberghiera (art. 22, comma 2 lettera a, L.R. 15/2007) ed in particolare per il solo edificio allineato lungo la via a fondo cieco che conduce al lago, si consente un incremento di 500 metri cubi della volumetria esistente ed un'altezza massima di quattro piani, a fronte di un'altezza massima ammessa di 3 piani. Il premio volumetrico è però subordinato a: (a) la realizzazione a piano terra dell'edificio di un parcheggio pertinenziale privato; (b) il reperimento di aree per servizi essenziali, conteggiate rispetto a tutto il volume esistente, in misura pari alla metà di quanto previsto dalle NTA del Piano dei servizi, con obbligo di monetizzazione; (c) il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi delle NTA del Piano delle Regole, relativamente alla Slp esistente, deducendo la quota di parcheggi pertinenziali già presenti nell'area, e alla Slp di nuova previsione; (d) l'allargamento della strada che conduce al lago e al parcheggio per una profondità di 2 m lungo tutto il fronte di proprietà oltre ad un allargamento dell'innesto di tale strada lungo la SS 340dir per una larghezza complessiva della strada di 6,5 m e per una lunghezza di 25 m dall'attuale ciglio della statale stessa,



Elementi indicativi di progetto

-  Aree di trasformazione urbanistica
-  Aree destinate all'edificazione
-  Aree per servizi di interesse collettivo
-  Aree destinate a parcheggio pubblico
-  Aree verdi con valenza paesistica
-  Viabilità pubblica di progetto
-  Viabilità privata di progetto
-  Strade panoramiche

Intervenire sulla viabilità esistente

-  Allargamento della sede stradale
-  Realizzazione marciapiede

Tracciati per la percorribilità pedonale

-  Percorsi pedonali esistenti
-  Percorsi pedonali esistenti da riqualificare
-  Percorsi pedonali di progetto

-  Tessuto consolidato
-  Ambito agricolo di valore paesistico
-  Ambito non urbanizzato di monte
-  Aree delle sponde lacuale
-  Aree del Piano dei Servizi
-  Aree del Piano dei Servizi soggette a compensazione
-  Viabilità pubblica esistente

ESTRATTO DELLA RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, CAPITOLO 7 – CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

7.5.1 Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel paragrafo 7.6 del presente documento.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 10% di quella indicata nelle tabelle di cui al paragrafo 7.6 del presente documento.

La rettifica nell'ambito di tali criteri non costituisce variante al Piano delle Regole.

La convenzione determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.

7.5.2 Disposizioni generali e specifiche

Il Documento di Piano definisce, all'interno delle tabelle e delle schede riportate nel paragrafo successivo, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

I contenuti delle tabelle e delle schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano.

L'Amministrazione comunale può suddividere la realizzazione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento, preventivamente determinate rispetto all'intero perimetro dell'ambito, in relazione all'entità e alla rilevanza dell'ambito medesimo, purché per ciascuna unità minima vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano cedute le aree per servizi all'interno dell'intero ambito in proporzione alla SIp o al Volume realizzati da ciascuna unità.

Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le Disposizioni di cui ai Titoli I, IV e V delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Oltre alle indicazioni contenute nelle singole schede delle aree di trasformazione contenute nel seguente paragrafo, il Piano promuove alcune attenzioni di carattere paesaggistico:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei terrazzamenti;
- il mantenimento della continuità dei sistemi verdi (fasce boscate, spazi aperti) come elementi di discontinuità fisica e percettiva dell'urbanizzato e come modalità di integrazione del sistema urbano con il territorio aperto circostante;

- la tutela dei percorsi storici e panoramici esistenti;
- l'attenzione alla distribuzione spaziale al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi aperti;
- l'attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici della nuova edificazione per tutelare sia le visuali sensibili dai luoghi in trasformazione, sia la loro visibilità dalla restante parte del territorio e dallo specchio lacuale.

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 41 Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione sono definite nel Documento di Piano.
2. Fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti compresi negli ambiti di trasformazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso. È inoltre tutelata la funzione agricola ove presente.
3. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.
4. A parziale deroga di quanto stabilito al comma 2, per i fabbricati esistenti all'interno dell'ATDM1 "Via Oliva" è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ivi compresa la possibilità di ampliamento del 15% del Volume esistente con mantenimento della destinazione residenziale, a condizione che gli stessi vengano ricollocati a distanza maggiore o uguale a ml 5,00 dalla sede di Via Oliva, compatibilmente con le indicazioni contenute nella scheda dell'area di trasformazione. Predetta possibilità è inoltre subordinata alla presentazione di impegno unilaterale trascritto RR.II. a partecipare allo sviluppo e realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie complessive previste nell'ambito della trasformazione, per quanto proporzionalmente di competenza.