



**DP
PR
PS**

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

	Progettisti
VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT, AI SENSI DELLA L.R.31/2014 ART.5 COMMA 4 E ART.14 DELLA L.R. 12/2005 PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA ESISTENTE DENOMINATA "ARIA RETREAT &SPA", FRAZIONE CIMA	ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA Via Carlo Porta 8 - 22036 Erba (Co) Tel. Fax. 031/3338880 n. 1519 OAPPC COMO studio@architettomazzotta.com
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A	GEOM. CARLO CRIPPA Via Ceresio, 5 - 22018 Porlezza (CO) tel. 0344/61452 - fax 0344/72359

ELABORATO
MODIFICATO A
SEGUITO
DELL'ACCOGLIM
ENTO PARERI
ENTI PER
COMPATIBILITA'
PTCP-PTR

Titolo Elaborato	ARCH. CARLO BACCHINI R4M Engineering S.r.l via Calatafimi, 10 Milano 20122
DISPOSIZIONI NORMATIVE NTA Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 s.m.i.	 

**GIUGNO
2025**

**N.T.A.
Variate**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA VAR PGT AT7 ARIA n. 15 del 26.01.2024 AVVIO PROCEDIMENTO

NOTA BENE:

Nel presente elaborato si riporta **esclusivamente** lo stralcio dell'**Art.16. "Ambiti di trasformazione"** modificato a seguito della Variante per l'ambito AT7.

in **ROSSO** le parti aggiunte e/o modificate dalla Variante pgt.

(omissis)

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025 - MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
PARERI ENTI PER COMPATIBILITA' PTCP-PTR.

SCHEDA n° AT_7_13189

Ambito di Trasformazione AT_7

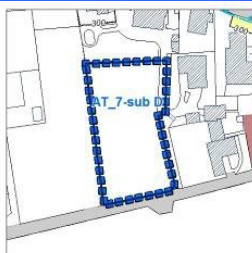
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'AT_7 – sub A, sub B, sub C



Ortofoto dell'AT_7 – sub A, sub B, sub C



Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'AT_7 – sub D



DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
<i>Localizzazione</i>	Cima e Tavordo
<i>Superficie territoriale</i>	Comparto AT_7 mq. 27.180 di cui: - Sub-comparto A mq. 21.683 - Sub-comparto B mq. 1.344 - Sub-comparto C mq. 1.814 - Sub-comparto D mq. 2.339
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2-3-3a
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV-V (Elevata-Molto Elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Favorire l'ampliamento di una struttura turistica d'eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali.	
PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Attività ricettive
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale - Attività artigianale di servizio - Attività del settore terziario - Attività del settore commerciale
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	L'indice di fabbricabilità territoriale, di cui anche alla “<i>Convenzione per il Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017</i>”, prevede l'assegnazione di mq. 6.100 di superficie lorda di pavimento così suddivisa: a) mq. 1.000 per ampliamento della struttura ricettiva esistente; b) mq. 3.100 per attività ricettive; c) mq. 2.000 per residenza A fronte dei disposti di cui all'art 3 punto 3.3 - 3.4 della Convenzione sopra citata e dell'attuazione di parte del comparto AT7SubA, si determina una SLP di 2.140,00 mq e una SLP residua di 347,76 mq, così suddivise nei diversi sub-comparti (*): <u>☐ SUB COMPARTO A - SLP DI PROGETTO TOTALE:</u> > 2.067,78 mq – destinazione RICETTIVA (**). > 119,98 mq – destinazione RESIDENZIALE. In fase attuativa, l'eventuale SLP residua derivate dall'ampliamento della struttura ricettiva esistente di cui al punto a) della presente norma, potrà essere ridistribuita nel complessivo sub-comparto A, con medesima destinazione. <u>☐ SUB COMPARTO B - SLP DI PROGETTO TOTALE:</u> > 300,00 mq – destinazione RICETTIVA. In fase attuativa, l'eventuale SLP residua o totale del sub-comparto B potrà essere ridistribuita nel sub-comparto A, con medesima destinazione. N° dei piani fuori terra ammessi: > 3 piani per i sub-comparti A, C > 1 piano per il sub-comparto B. <u>☐ SUB COMPARTO C > PARCHEGGIO</u> <u>☐ SUB COMPARTO D > ATTREZZATURE PUBBLICHE - CEDUTO ALLA A.C.</u> (*) Nota: Sommatoria di: SLP di progetto non ancora utilizzata derivate dall'art. 3.4 della “<i>Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017</i>” da porre in essere attraverso “una specifica variante urbanistica di PA” e SLP residua di cui al art. 3.2; SLP assegnata ai mappali 1310 e 1277; SLP residuale dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B come da previsioni derivate dall'applicazione dell'art. 3.2 della “<i>Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017</i>”. (**) Nota: l'Ampliamento della struttura esistente ARIA non potrà essere soggetto a cambi di destinazione d'uso di tipo residenziale, visto l'utilizzo dell'art.5 comma 4 della LR 31/2014

<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Quanto già previsto dalla “<i>Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017</i>” a carico dei soggetti attuatori in termini di servizi” è già stato assolto. Il Sub-comparto D è già stato ceduto all’A.C. <u>Rimangono a carico degli attuatori:</u> • gli oneri di urbanizzazione • il contributo di costruzione • il Fondo aree verdi ai sensi Art. 43 comma 2 bis della l.r. n.12/05 • quanto previsto dall’Art. 23 e 23.1 dalle presenti disposizioni normative NTA del PGT, con possibilità di monetizzazione • Contributo di cui ART. 43 comma 2 sexies della l.r. n.12/05
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL’INTERVENTO

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell’architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie quindi potrà strutturarsi nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell’esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra o pietre sinterizzate; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
 - a) Piana, con la possibilità di un manto a verde;
 - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o Lamiera grecata con colorazione compatibile con il sito di progetto;
- E’ ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell’edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l’uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell’acqua piovana.

In sede di elaborazione del Piano Attuativo andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell’impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l’impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento, da valutarsi in base alla vegetazione presente nel sito di riferimento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell’ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell’area;
- Nei sub-comparti A, B e C prevedere azioni di mitigazione come indicato nell’art. 17 delle presenti Norme.

NOTE

E’ ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo per singoli sub comparti deve essere unitario per l’intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

Per gli interventi all’interno dell’AT_7 sub. A, sub. B e sub. C deve essere previsto l’allacciamento degli scarichi degli insediamenti che verranno realizzati alla rete fognaria comunale.

In tema di distanze si applica quanto previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 art. 9 comma 3 “Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche”.