

**COMUNE DI DONGO**

(Provincia di Como)

**2023**

**PIANO  
DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

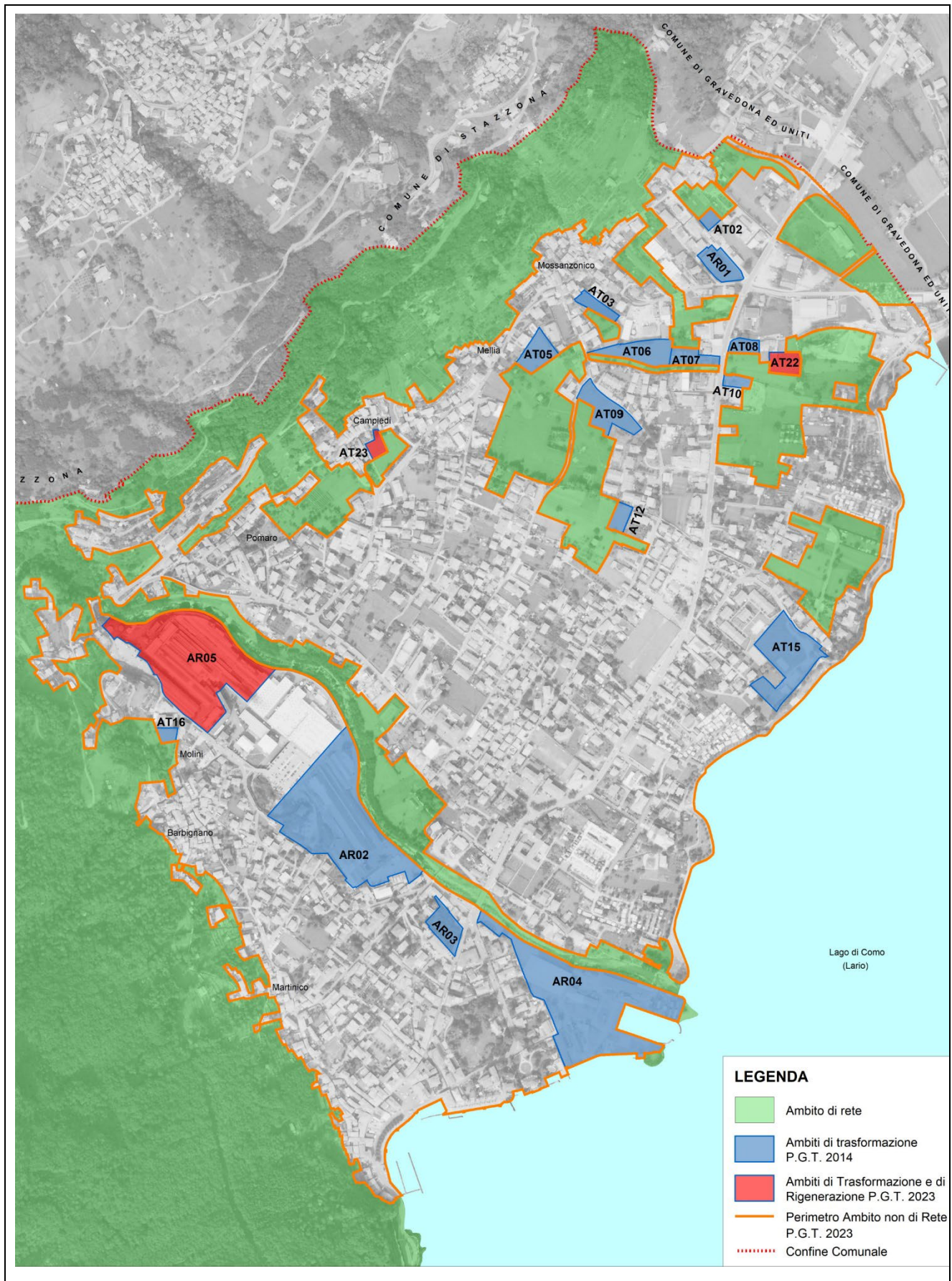
**DOCUMENTO  
DI  
PIANO**

<b>ADOZIONE</b>	Delibera C.C. n.	del
<b>COMPATIBILITA' P.T.C.P.</b>	Prov. Dirig. n.	del
<b>COMPATIBILITA' P.T.R.</b>	D.G.R. n.	del
<b>APPROVAZIONE</b>	Delibera C.C. n.	del
<b>PUBBLICAZIONE B.U.R.L.</b>	n.	del

**CRITERI DI INTERVENTO AMBITI  
SOGGETTI A TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA e RIGENERAZIONE URBANA**

**MF ARCHITER**  
Dott. arch. Marco Mazza  
Dott. Pian. T. Francesca Mazza  
Via Luigi Cadorna 168A-178  
22017 MENAGGIO CO  
Tel. +39 034461040  
[www.mfarchiter.it](http://www.mfarchiter.it)  
[marco.mazza@archiworld.it](mailto:marco.mazza@archiworld.it)  
Ordine APPC di Como n. 861

Versione	Data	Elaborato
1.1	ottobre 2023	<b>DP.6</b>





Il Documento di Piano del PGT 2014 individuava all'interno del territorio comunale n. 17 ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

Di questi, al 2023, risultano attuati solo l'AT01 e l'AT21 e, per l'AT17, sono in corso le attività previste dal Piano di Bonifica dell'intero comparto.

Per l'AT01 sono stati realizzati con titoli abilitativi singoli edifici unifamiliari a destinazione residenziale.

Per l'AT21, a destinazione commerciale, è stato approvato il relativo Piano Attuativo in variante al PGT vigente con Deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 30.11.2018 e reso vigente con la pubblicazione sul BURL – Serie avvisi e concorsi n. 6 del 06.02.2019

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti ancora non attuati previsti dal PGT 2014.

Ambito	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree da cedere al Comune		Indice di edificabilità territoriale ambito	Indice di edificabilità fondiaria ambito	Superficie lorda	Volume urbanistico
	ST	SF	Verde	Parcheggi	IT	IF	SL	VU
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	mq.	mc.
AT02	747	747	-	-	-	0,15	112	336
AT03	1.205	1.205	-	-	-	0,15	180	540
AT05	2.586	2.586	-	-	-	0,15	387	1.161
AT06	5.182	4.904	1.640	-	-	0,15	735	2.205
AT07	3.718	3.718	852	-	-	0,3	1.115	4.460
AT08	1.114	1.114	-	-	-	0,15	167	501
AT09	4.212	4.072	-	140	-	0,15	632	1.896
AT10	893	893	-	-	-	0,15	133	399
AT12	1.246	1.246	-	-	-	0,15	186	558
AT15	10.622	7.922	2.700	-	-	0,64	6.798	27.120
AT16	913	913	-	-	-	0,15	136	408
<b>TOTALE</b>	<b>32.438</b>	<b>29.320</b>	<b>5.192</b>	<b>140</b>	-		<b>10.581</b>	<b>39.584</b>
AT04	3.087	1.661	-	1.426	-	1,07	1.785	5.354
AT17	29.485	22.518	6.082	885	-	0,41	9.232	96.936
AT18	2.843	2.843	-	1.305	-	0,5	1.445	4.335
AT19	29.973	13.197	12.973	3.233	-	0,70	9.237	40.642
<b>TOTALE</b>	<b>65.388</b>	<b>40.219</b>	<b>19.055</b>	<b>6.849</b>	-		<b>21.699</b>	<b>147.267</b>
<b>TOTALE</b>	<b>97.826</b>	<b>69.539</b>	<b>24.247</b>	<b>6.989</b>	-		<b>32.280</b>	<b>186.851</b>

TABELLA 1 – Ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal PGT 2014 (esclusi quelli attuati)



Nel PGT 2023 vengono proposte modifiche agli Ambiti di Trasformazione previsti nel PGT 2014 a partire dalla distinzione tra ambiti di trasformazione (AT) e Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) a seguito dell'entrata in vigore della LR 18/2019. In particolare, gli ambiti AT04, AT17, AT18 e AT19 diventeranno rispettivamente AR01, AR02, AR03 e AR04. Inoltre, nel PGT 2023 viene aggiunto un nuovo ambito di rigenerazione urbana (AR05) rappresentato dall'area nord dell'ex complesso industriale Falck.

Ambito	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree da cedere al Comune		Indice di edificabilità territoriale ambito	Indice di edificabilità fondiaria ambito	Superficie lorda	Volume urbanistico
	ST	SF	Verde	Parcheggi	IT	IF	SL	VU
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	mq.	mc.
AT02	768	768	-	-	0,15	0,15	115	345
AT03	1.386	1.386	-	360	0,56	0,56	776	3.998
AT05	2.768	2.768	-	-	0,15	0,15	415	1.246
AT06	4.009	3.732	-	277	0,14	0,15	560	2.331
AT07	2.032	2.032	-	-	0,15	0,15	305	914
AT08	1.175	1.175	-	-	0,15	0,15	176	529
AT09	4.349	4.211	-	138	0,15	0,15	632	1.896
AT10	935	935	-	-	0,15	0,15	140	421
AT12	1.292	1.292	-	-	0,15	0,15	194	581
AT15	9.833	9.833	2.700	-	0,69	0,69	6.785	27.120
AT16	751	751	-	-	0,15	0,15	113	338
AT22	2.009	2.009	-	-	0,56	0,56	1.130	5.822
AT23	1.014	1.014	-	264	0,15	0,15	152	456
<b>TOTALE AT</b>	<b>32.321</b>	<b>31.906</b>	<b>2.700</b>	<b>1.039</b>			<b>11.492</b>	<b>45.997</b>
AR01	2.698	1.921	-	777	0,66	0,93	1.785	5.355
AR02	29.485	22.518	6.082	885	0,313	0,41	9.232	96.936
AR03	2.874	2.874	-	-	0,74	0,74	2.100	6.300
AR04	29.973	13.197	12.973	3.233	0,308	0,70	9.237	40.642
AR05	28.681	19.940	5.225	3.516	0,457	0,667	12.325	129.413
<b>TOTALE AR</b>	<b>93.711</b>	<b>60.450</b>	<b>24.280</b>	<b>8.411</b>			<b>34.679</b>	<b>278.646</b>
<b>TOTALE</b>	<b>126.032</b>	<b>92.356</b>	<b>26.980</b>	<b>9.450</b>	-	-	<b>46.171</b>	<b>324.643</b>

Nel PGT 2023 agli ambiti già presenti nel PGT 2014 vengono aggiunti gli ambiti AT22, AT23 e AR05

*TABELLA 2 – Ambiti di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana previsti dal PGT 2023*

Come si evince dalla tabella 2 si rilevano sostanzialmente le seguenti variazioni quantitative rispetto al PGT 2014:

- AT03 - Subisce modifiche con aumento della ST (+181 mq.) a seguito di istanza avanzata da privati (Istanza n. 33).



- AT07 - Vede diminuita la ST (-1.686 mq.) in quanto una parte dell'area viene restituita alla rete ecologica come da relativa istanza (Istanze n. 9-15).
- AR01 (ex AT04) – Viene diminuita l'area in cessione gratuita al Comune (-649 mq.) (Istanza n. 45)
- AR03 (ex AT18) – L'area di tale ambito è stata acquistata dal Comune di Dongo per essere destinata a Casa e Ospedale di Comunità secondo il progetto esecutivo presentato in data ottobre 2023.
- Viene inserito un nuovo Ambito di Trasformazione a destinazione artigianale (AT22) avente una ST pari a mq. 2.009.
- Viene inserito un nuovo Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale (AT23) avente una ST pari a mq. 1.014.
- Viene inserito un nuovo Ambito di Rigenerazione a destinazione artigianale/industriale (AR05) (ex area Falck nord) avente una ST pari a mq. 28.681.

PGT	AT	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree da cedere al Comune		Superficie lorda	Volume urbanistico
		ST	SF	Verde	Parcheeggi	SL	VU
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc.
2023	AT	32.321	31.906	2.700	1.039	11.492	45.997
2014	AT	32.438	29.320	5.192	140	10.581	39.584
<b>DIFFERENZA</b>		<b>- 117</b>	<b>2.586</b>	<b>- 2.492</b>	<b>899</b>	<b>911</b>	<b>6.413</b>
PGT	AR	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree da cedere al Comune		Superficie lorda	Volume urbanistico
		ST	SF	Verde	Parcheeggi	SL	VU
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc.
2023	AR	93.711	60.450	24.280	8.411	34.679	278.646
2014	EX AT*	65.388	40.219	19.055	6.849	21.699	147.267
<b>DIFFERENZA</b>		<b>28.323</b>	<b>20.231</b>	<b>5.225</b>	<b>1.562</b>	<b>12.980</b>	<b>131.379</b>
* AT04-AT17-AT18-AT19							

TABELLA 3 – Confronto Ambiti di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana PGT 2014 e PGT 2022

Pertanto, complessivamente, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione rispetto al PGT del 2014 si ha un aumento della SF di mq. 2.588 (in tabella risulta mq. 2.586, dovuto agli arrotondamenti decimali). Tale incremento deriva dalla previsione dei due nuovi ambiti AT22 (esclusa la parte dell'area già appartenente al tessuto urbano consolidato pari a mq. 435) e AT23.



Per quanto riguarda le aree da destinare ad uso pubblico si evidenzia la minore superficie a verde (-2.492 mq.) derivanti dalla mancata cessione delle aree a corridoio ecologico previste negli ambiti AT06 e AT07 (che viene però realizzato indipendentemente dalla cessione gratuita al Comune. Vedere relative schede ambiti).

I nuovi ambiti AT22 e AT23 producono un incremento del consumo di suolo pari a mq. 2.588 che vengono compensati, sia in termini qualitativi che quantitativi, con una restituzione alla rete ecologica di altre aree in modo da ottenere un bilancio ecologico pari a zero.

## TABELLA DI RIEPILOGO AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA

Ambito	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree da cedere al Comune		Indice di edificabilità territoriale ambito	Indice di edificabilità fondiaria ambito	Superficie lorda	Volume urbanistico	Abitanti teorici residenti e fluttuanti	Vincoli	Fattib. Geolog.	Modalità intervento	Consumo di suolo		Destinazione d'uso prevalente
	ST	SF	Verde	Parcheggi	IT	IF	SL	VU	n°	(Ved. legenda)			Stato di fatto e di diritto	Qualità del suolo libero	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	mq.	mc.					mq.		
AT02	768	768	-	-	0,15	0,15	115	346	2	P-RA	2	PdC	-	Tessuto Urb.	Residenziale
AT03	1.386	1.386	-	360	0,56	0,56	776	3.998	10	P-RIM-RA	3	PdC convenz.	-	Tessuto Urb.	Artigianale
AT05	2.768	2.768	-	-	0,15	0,15	415	1.246	8	P-RIM-RA	2-3	PdC convenz.	-	Tessuto Urb.-Media	Residenziale
AT06	4.009	3.732	-	277	0,14	0,15	560	2.331	16	P-RIM-RA	2-3	P.A.	-	Media	Residenziale
AT07	2.032	2.032	-	-	0,15	0,15	305	914	6	P-RIM	2	P.A.	-	Tessuto urb.-Media	Turistico ricettivo di tipo alberghiero
AT08	1.175	1.175	-	-	0,15	0,15	176	529	4	P-RIM	2-3	PdC	-	Media	Residenziale
AT09	4.349	4.211	-	138	0,15	0,15	632	1.896	13	P	2	PdC convenz.	-	Media	Residenziale
AT10	935	935	-	-	0,15	0,15	140	421	3	P-RIM	2	PdC	-	Tessuto Urb.	Residenziale
AT12	1.292	1.292	-	-	0,15	0,15	194	581	4	P-RIM	2	PdC	-	Tessuto Urb.	Residenziale
AT15	9.833	9.833	2.700	-	0,69	0,69	6.785	27.120	104	P-RIM	3	P.A.	-	Tessuto urb.-Media	Turistico ricettivo di tipo alberghiero
AT16	751	751	-	-	0,15	0,15	113	338	2	P-RA	3	PdC	-	Media	Residenziale
AT22	2.009	2.009	-	-	0,56	0,56	1.130	5.822	10	P	3	PdC	1.574	Tessuto urb.-Media	Artigianale
AT23	1.014	1.014	-	264	0,15	0,15	152	456	3	P-RIM-RA	3	PdC convenz.	1.014	Tessuto urb.-Media	Residenziale
<b>TOTALE</b>	<b>32.321</b>	<b>31.906</b>	<b>2.700</b>	<b>1.039</b>			<b>11.492</b>	<b>45.997</b>	<b>185</b>				<b>2.588</b>		
AR01 (ex AT04)	2.698	1.921	-	777	0,66	0,93	1.785	5.355	36	P-RA	2	PdC convenz.	-	====	Residenziale
AR02 (ex AT17)	29.485	22.518	6.082	885	0,31	0,41	9.232	96.936	129	P-RIM-RA-EL-B	2	P.A.	-	====	Artigianale
AR03 (ex AT18)	2.874	2.874	-	-	0,74	0,74	2.100	6.300	50	P-RA	2	PdC convenz.	-	====	Attrezzatura ospedaliera, sanitaria, assistenziale
AR04 (ex AT19)	29.973	13.197	12.973	3.233	0,308	0,70	9.237	40.642	92	P-RIM-B	2-3	P.A.	-	====	Turistico ricettivo di tipo alberghiero
AR05	28.681	19.940	5.225	3.516	0,457	0,667	12.325	129.413	160	P-RIM-RA-B	2-3-4	P.A.	-	====	Industriale e artigianale
<b>TOTALE</b>	<b>93.711</b>	<b>60.450</b>	<b>24.280</b>	<b>8.411</b>			<b>34.679</b>	<b>278.646</b>	<b>466,7</b>						

P=Paesaggistico - RA=Rischio archeologico - RIM=Reticolo Idrico Minore - EL=Elettrodotto - B=Area da bonificare

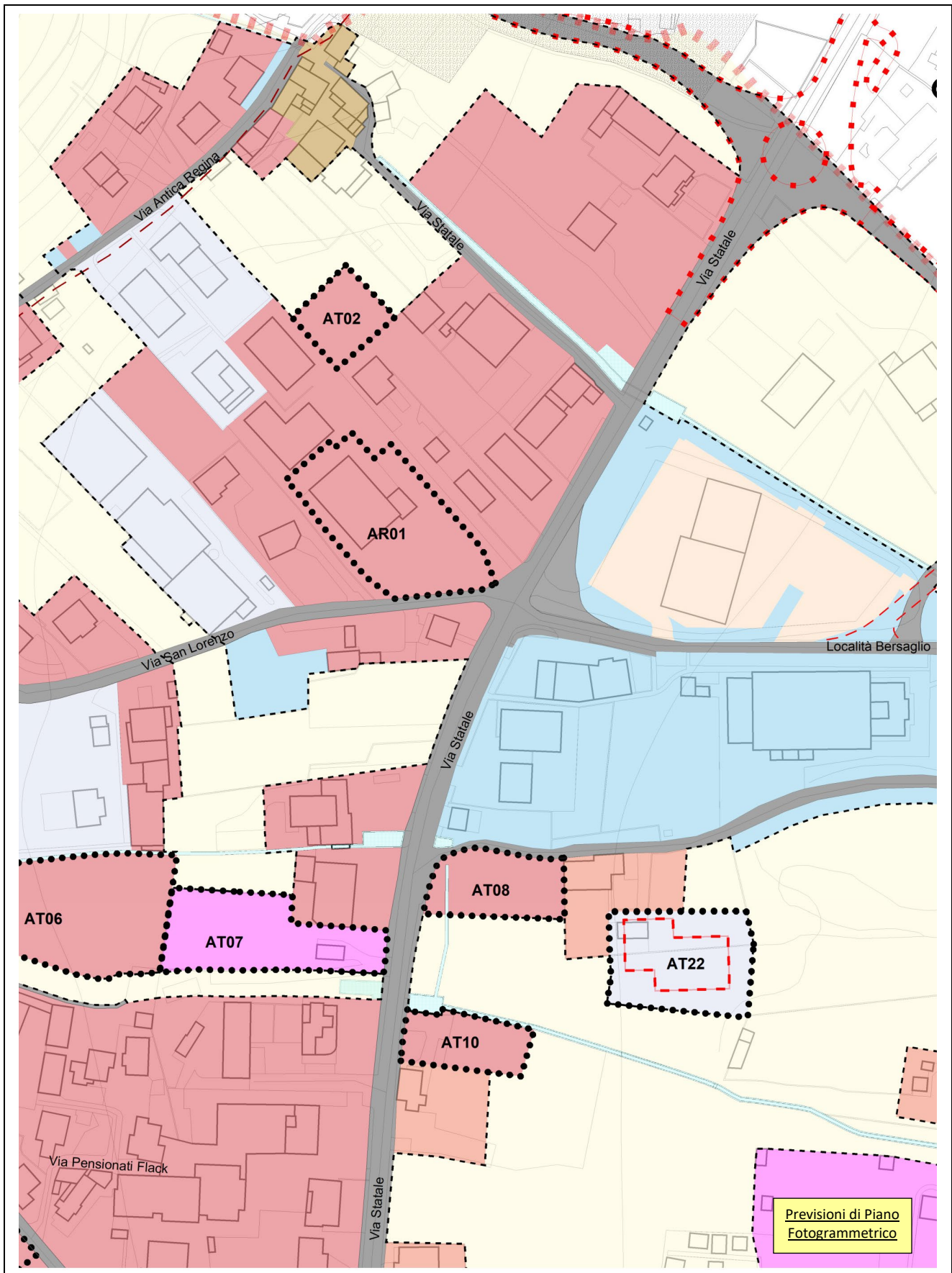
**TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St) mq.	Superficie soggetta a compensazione mq.	Valore agricolo medio terreni anno 2021 Prato €/mq	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva €	Importo monetizzazione ecologica ridotto del 50% in caso di cessione gratuita di aree al Comune €	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edili con classe energetica B o superiore €
AT02	PdC	768	768	4,63	3.556	1.778	2.489
AT03	PdC conv.	1.386	1.386	4,63	6.417	3.209	4.492
AT05	PdC conv.	2.768	2.768	4,63	12.816	6.408	8.971
AT08	PdC	1.175	1.175	4,63	5.440	2.720	3.808
AT09	PdC conv.	4.349	4.349	4,63	20.136	10.068	14.095
AT10	PdC	935	935	4,63	4.329	2.165	3.030
AT12	PdC	1.292	1.292	4,63	5.982	2.991	4.187
AT15	P.A.	9.833	9.833	4,63	45.527	22.763	31.869
AT16	PdC	751	751	4,63	3.477	1.739	2.434
AT22	PdC	2.009	2.009	4,63	9.302	4.651	6.511
AT23	PdC conv.	1.014	1.014	4,63	4.695	2.347	3.286
<b>TOTALE</b>		<b>26.280</b>	<b>26.280</b>		<b>121.676</b>	<b>60.838</b>	<b>85.173</b>

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

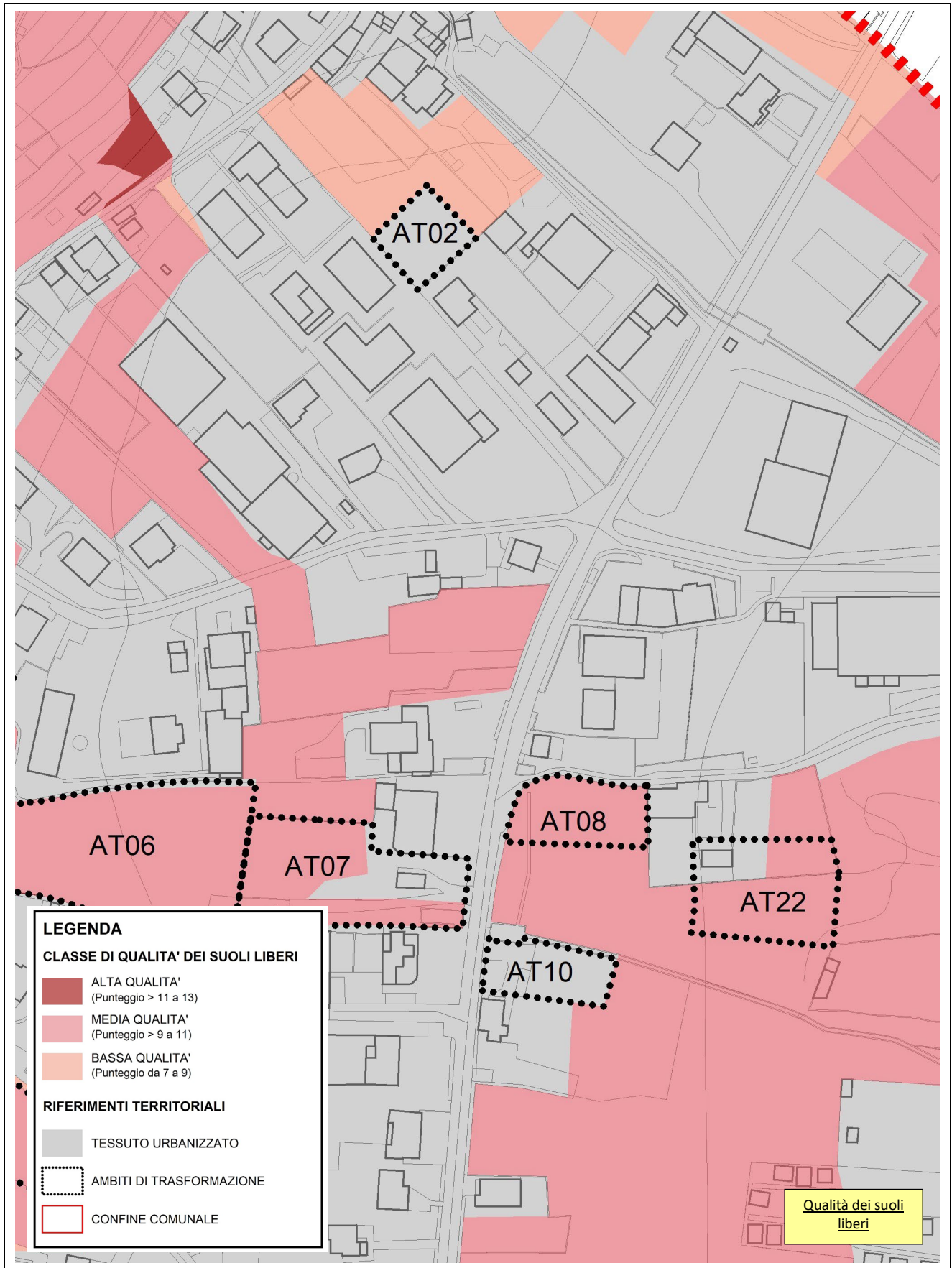
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la strada statale e la Via Antica Regina in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	768
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	768
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	115
Volume urbanistico	VU	mc.	346
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	65
Numero abitanti teorici previsti	N°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico	<input type="checkbox"/> Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	<b>PGT 2014</b>	<b>PGT 2022</b>		
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0		
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico				
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>	MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione, se possibile, l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.



5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

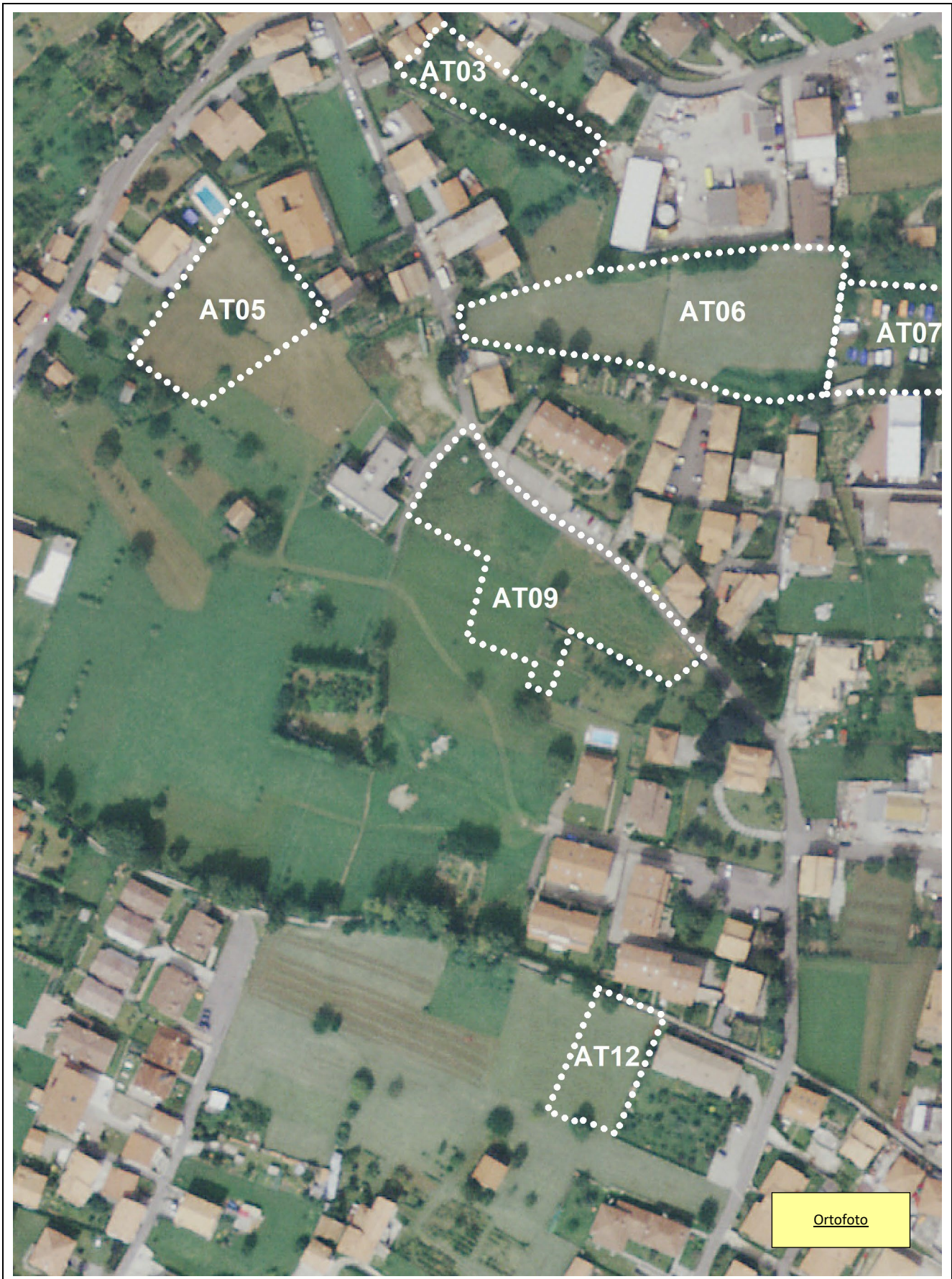
#### OBIETTIVI SPECIFICI

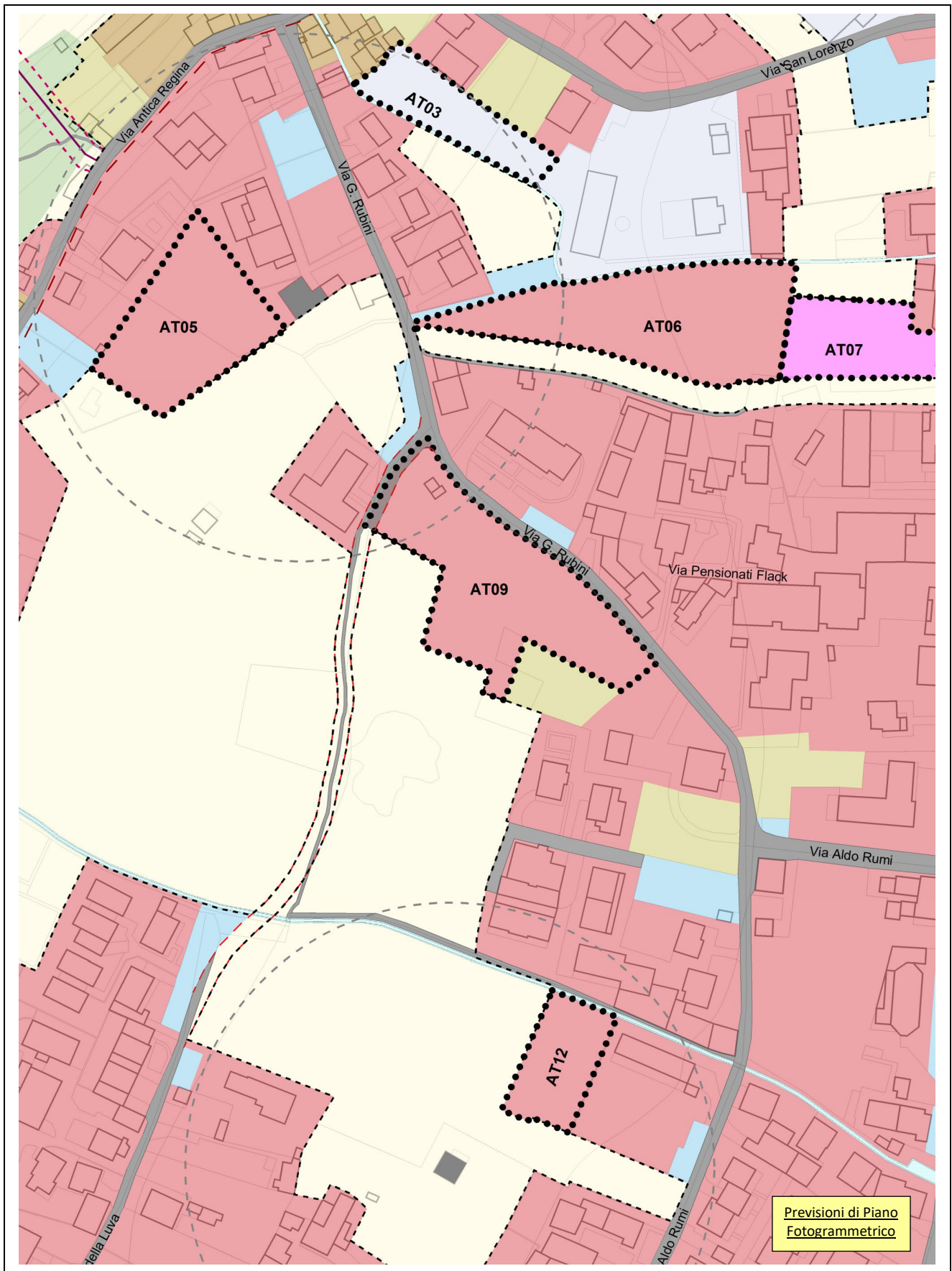
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione e le circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

====












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

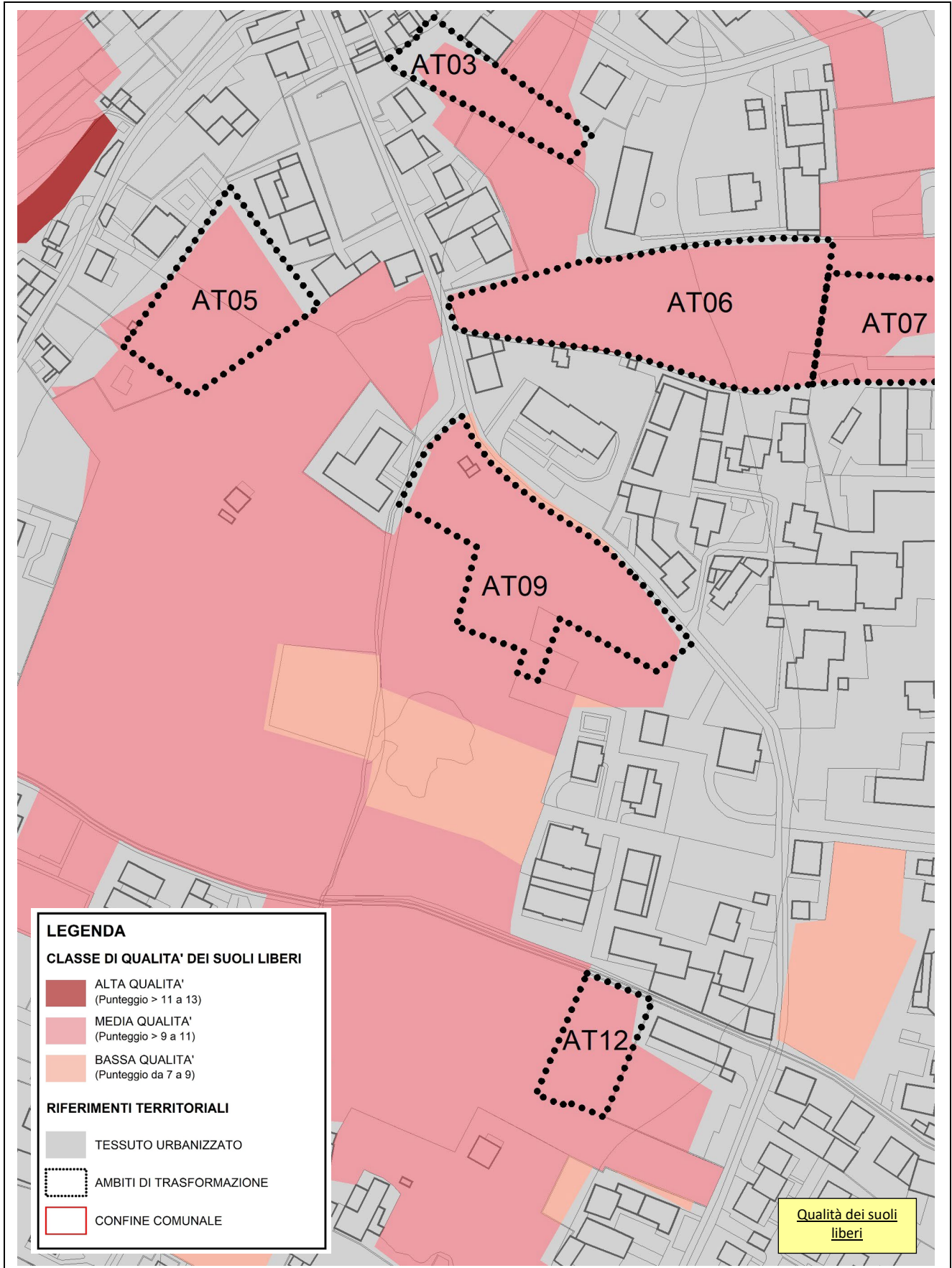
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





### DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la Via S. Lorenzo e la Via Antica Regina adiacente, da una parte, alla porzione meridionale del nucleo storico di Mellia e dall'altra ad un ambito a destinazione artigianale-industriale. Il lotto presenta una forma trapezoidale allungata con orientamento nordovest-sudest e, dal punto di vista orografico, l'andamento altimetrico si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con dotazioni arboree di varie specie nella parte più a sud.

### PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.386
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.386
Superficie da cedere gratuitamente al Comune (Fuori dall'ambito)		mq.	360
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,56
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,56
Superficie lorda	SL	mq.	776
Volume urbanistico	VU	mc.	3.998
Volume urbanistico premiale	VUp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		2
Altezza dell'edificio	H	mt.	9,00
Indice di copertura	IC	%	41
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	30
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		10
Destinazione d'uso consentita			Artigianale 70% Commerciale 30%
Tipologie ammesse			Edifici industriali a blocco
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.

Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

1.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023	Via Antica Regina	<b>AT03</b>
-----	--------------------------------------	-------------------	-------------



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input checked="" type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse ambientale ed ecologico</u>			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input checked="" type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.



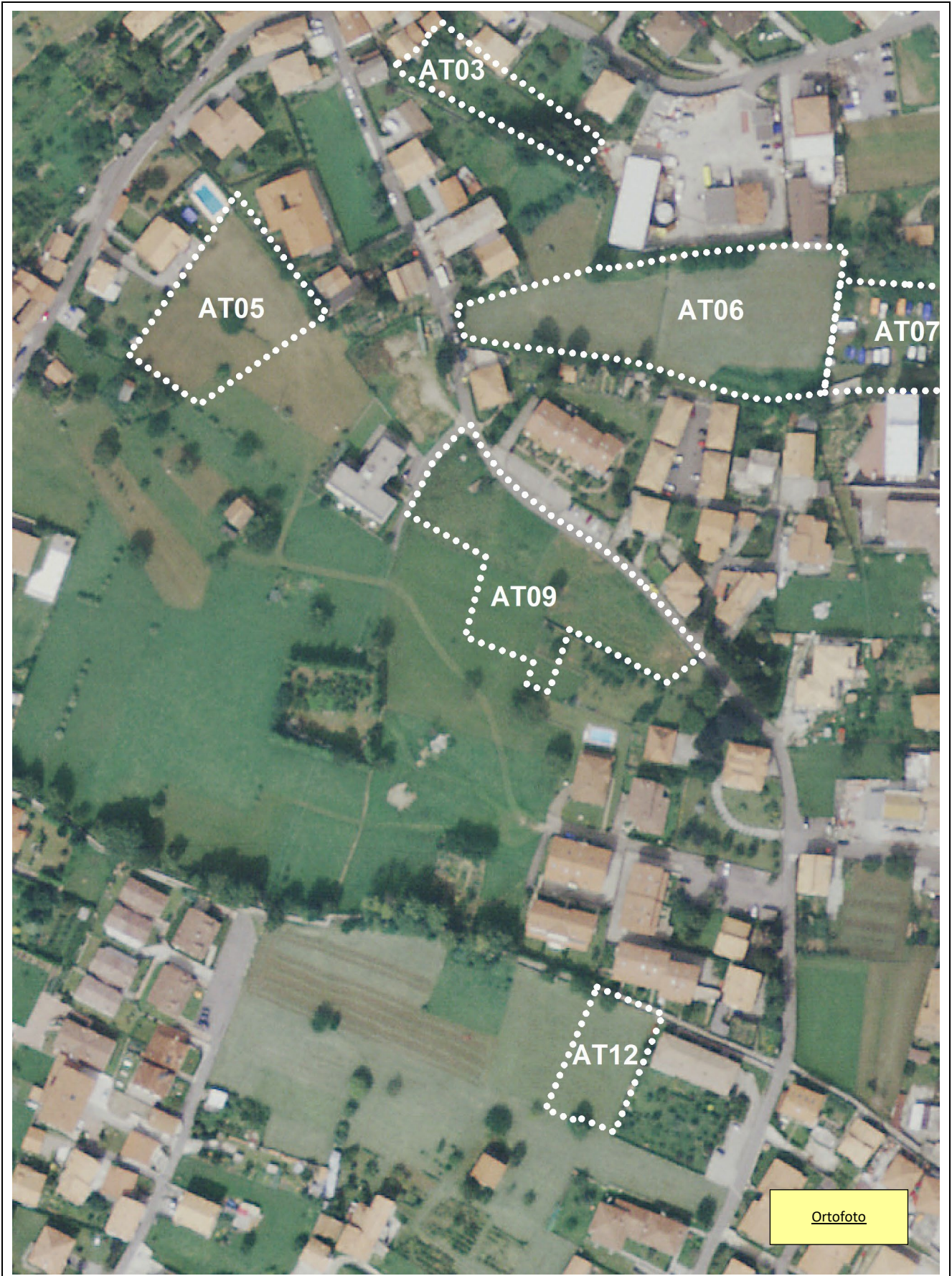
#### OBIETTIVI SPECIFICI

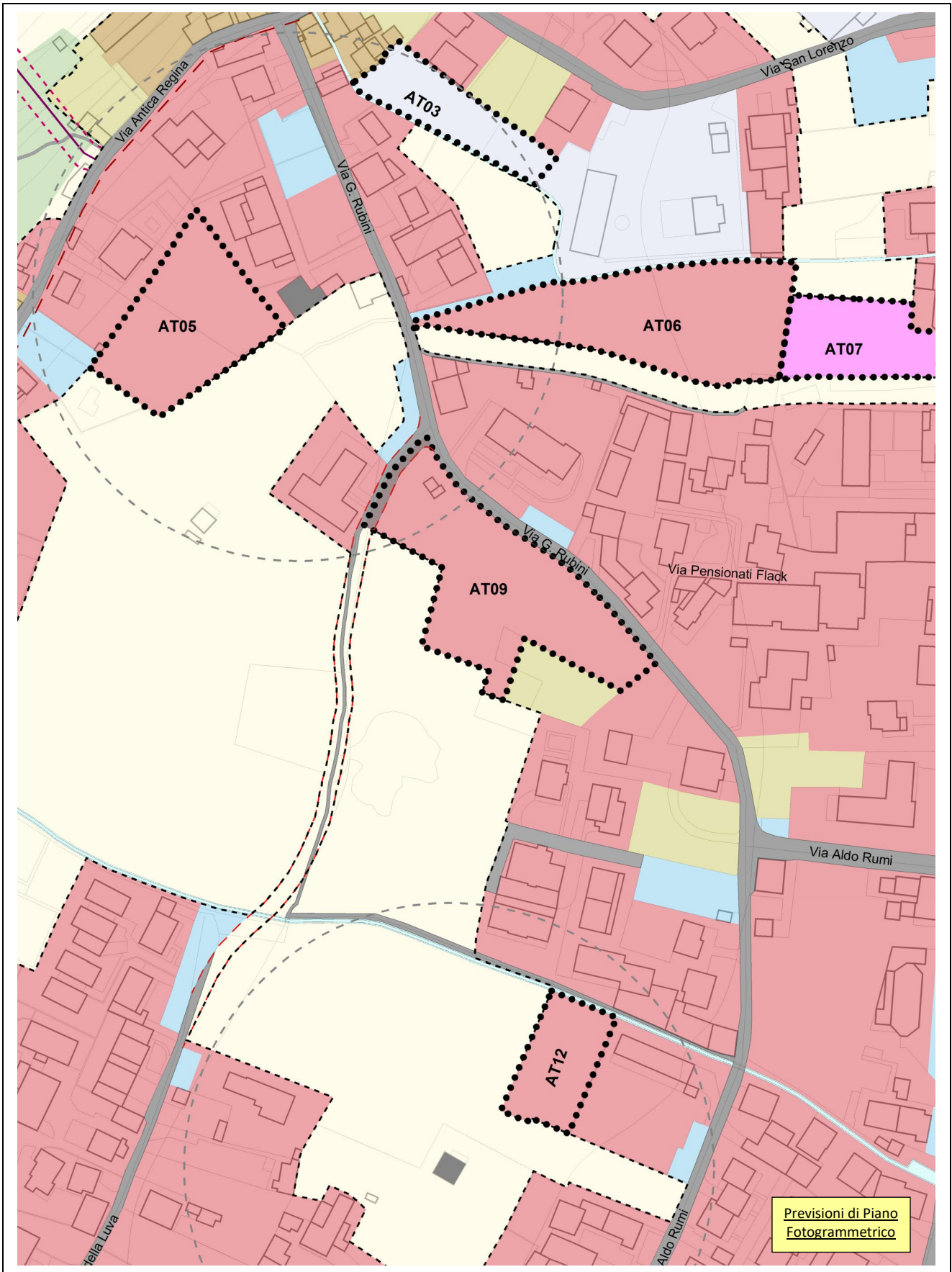
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune del mappale n. 539
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. Mantenere la dotazione arborea esistente nella parte meridionale del lotto e, possibilmente, creare una fascia alberata nella parte adiacente il nucleo storico.
4. Concentrare l'edificazione nella parte centrale del lotto in modo da mantenere un distacco dal nucleo storico il più ampio possibile.
5. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

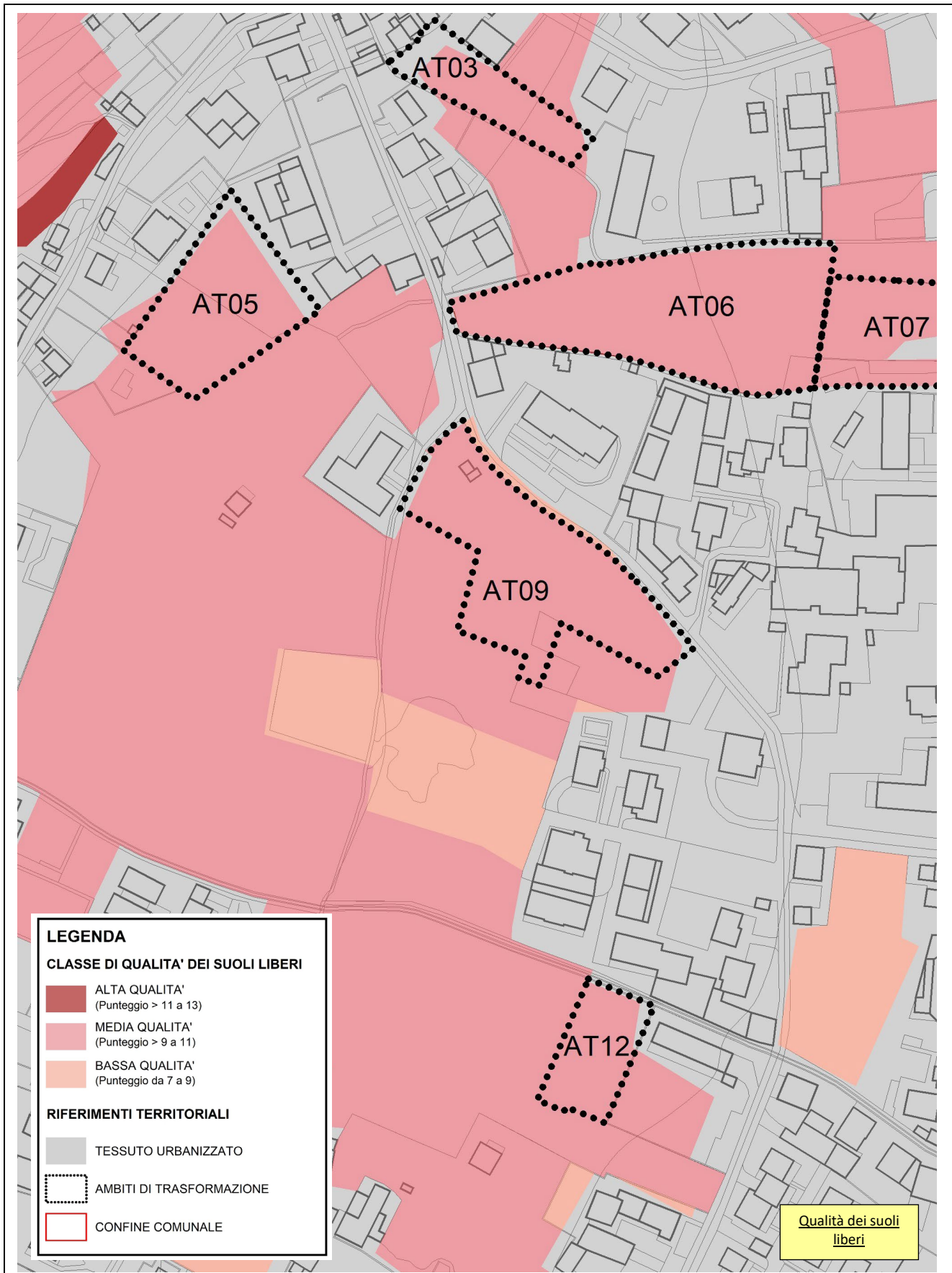
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la Via Antica Regina e la Via G. Rubini. La forma del lotto risulta pressoché regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	2.768
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	2.768
Superficie da cedere gratuitamente al Comune			===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	415
Volume urbanistico	VU	mc.	1.246
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		8
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale	
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale	
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato	
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori,



garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.

5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

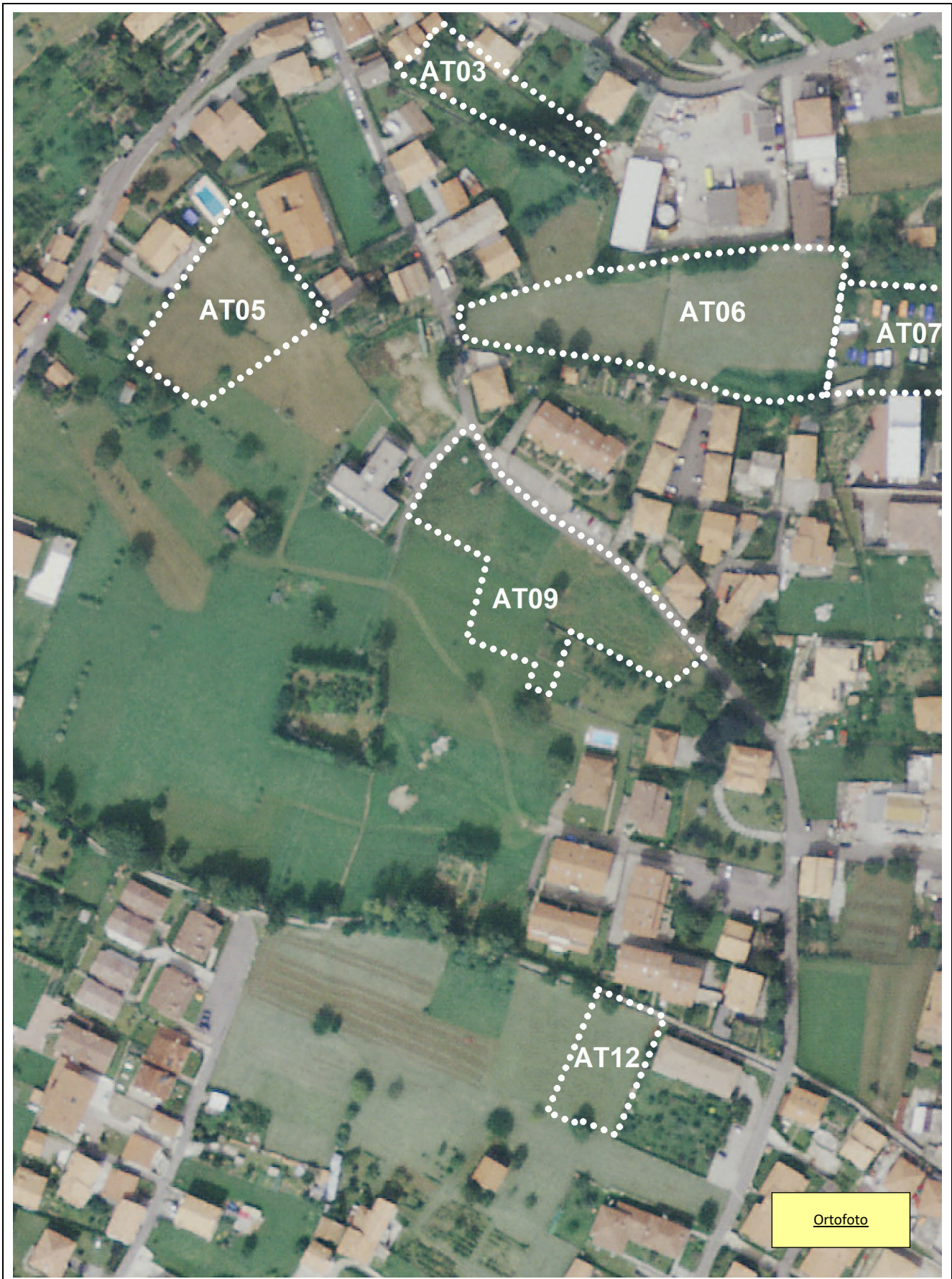
#### **OBIETTIVI SPECIFICI**

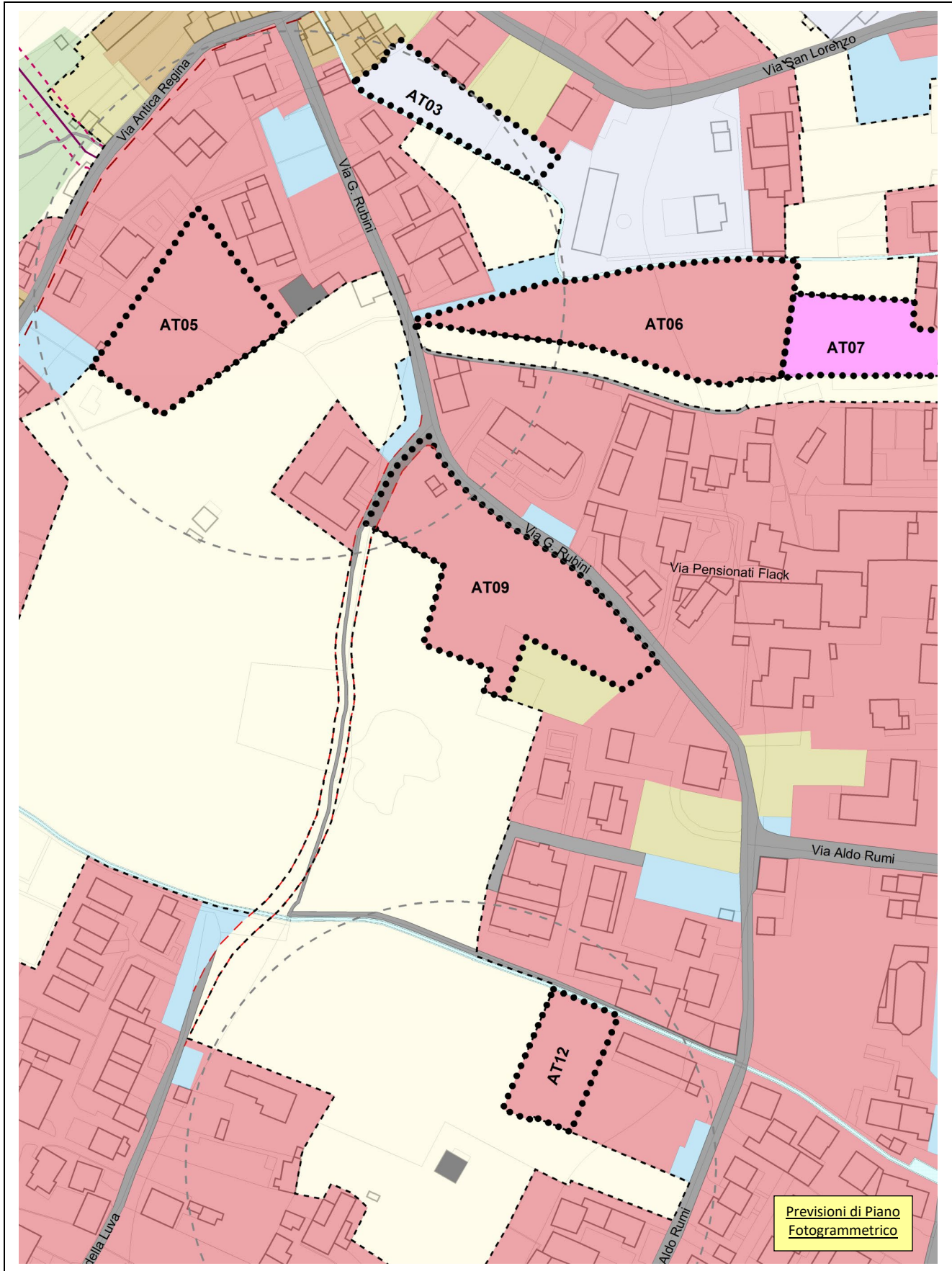
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
3. Lungo il lato sul confine sud-est con la rete ecologica, per una profondità di almeno 5 metri, venga realizzata una fascia a verde alberato ed arbustivo quale filtro di connessione e mitigazione con la rete stessa.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

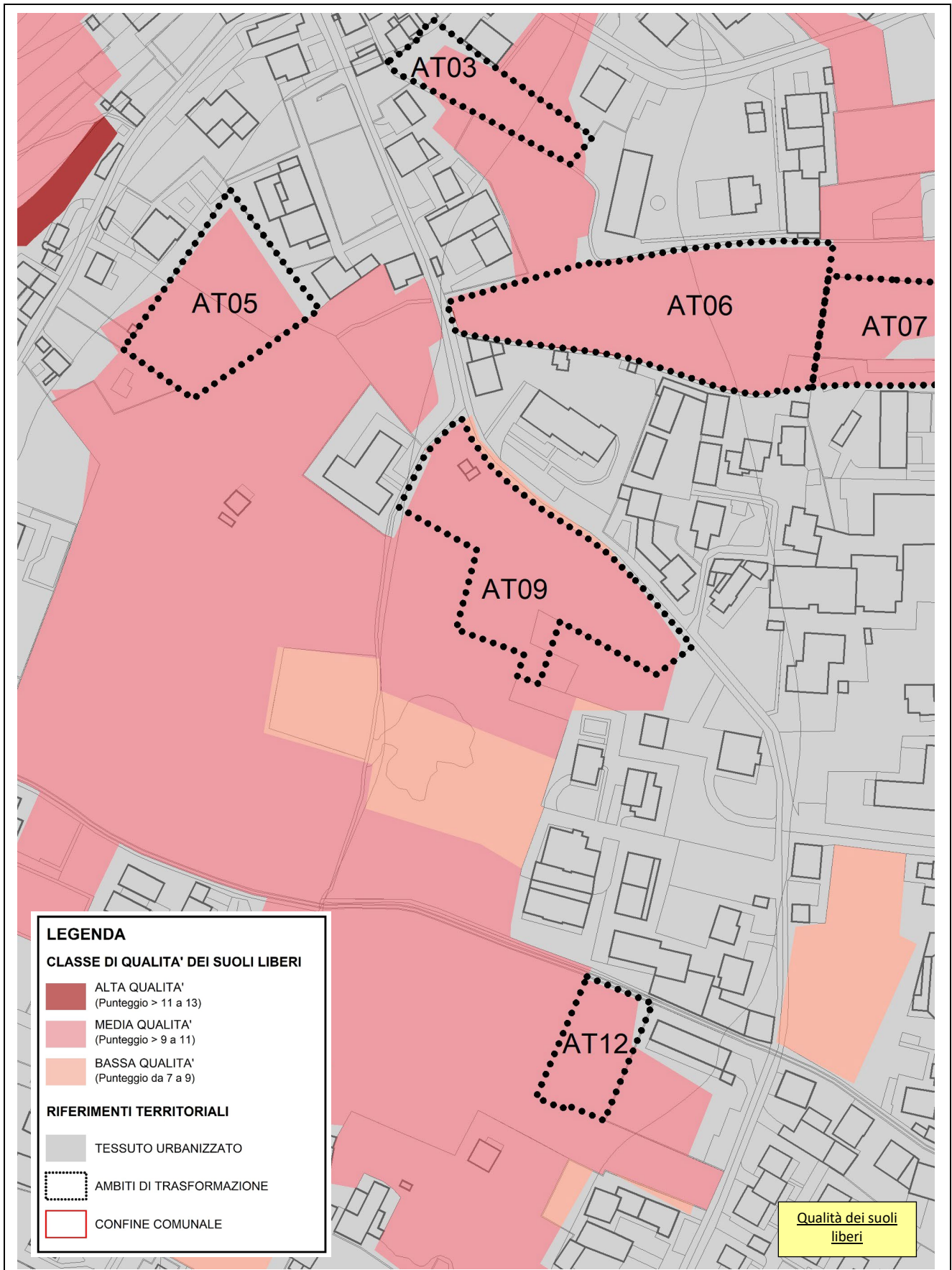
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato a sud della Via G. Rubini. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una leggera acclività verso sud. Verso ovest è delimitata da un tratto di valle tombottata appartenente al reticolo idrico minore. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con qualche presenza di dotazione arborea. Lungo il tracciato del valletto è prevista, per una larghezza di 10 metri, la realizzazione di un percorso appartenente alla rete ecologica comunale in progetto.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	4.009
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	3.732
Superficie da cedere gratuitamente al Comune			277
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,14
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	777
Volume urbanistico	VU	mc.	2.331
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		16
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022		
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0		
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input checked="" type="checkbox"/>	

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.



#### OBIETTIVI SPECIFICI

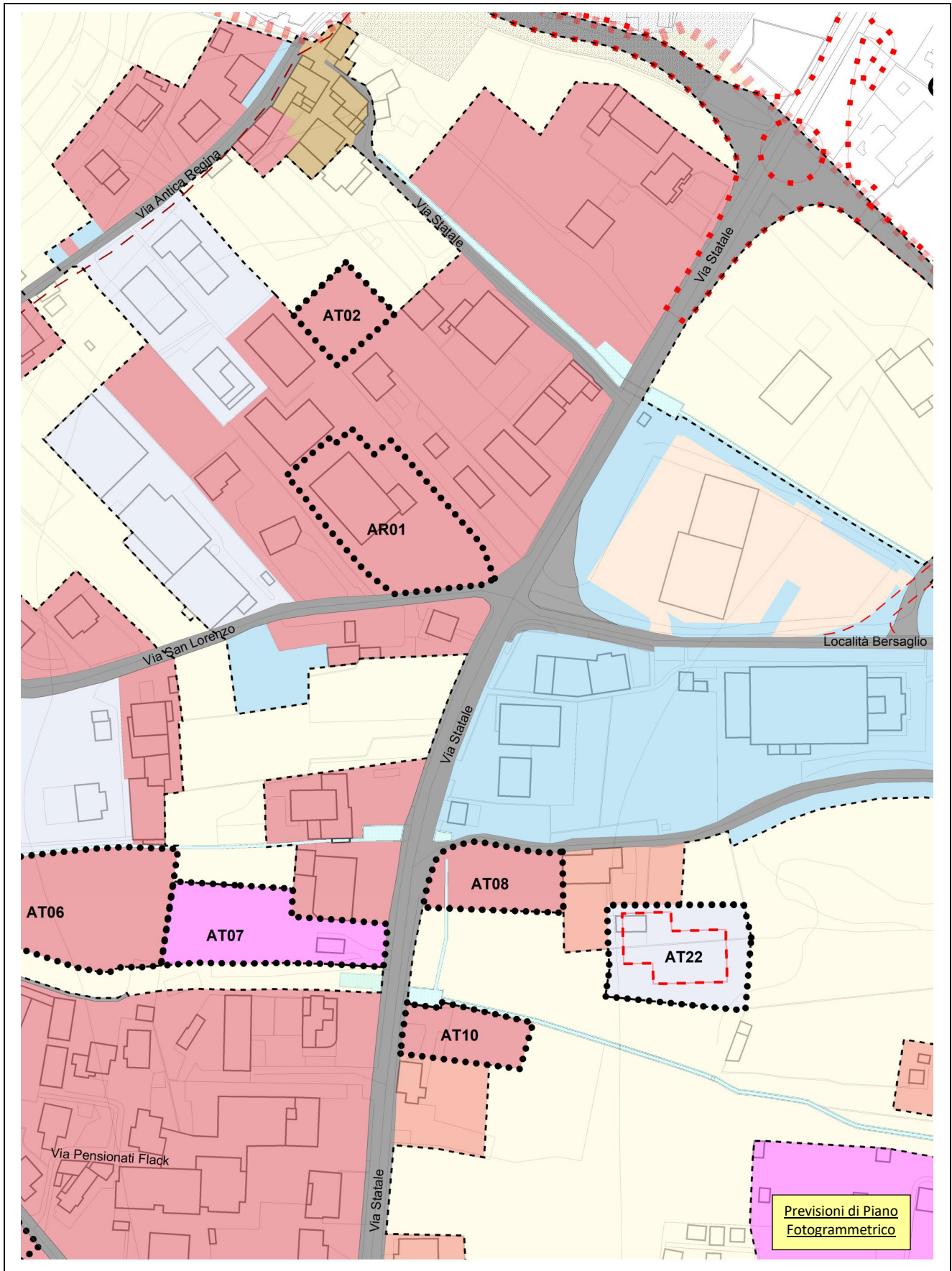
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'edificazione dell'ambito è subordinata ad un arretramento delle eventuali recinzioni dal valletto non inferiore a 10 metri (seguendo la linea tratteggiata della tavola delle previsioni di piano). L'area compresa tra le recinzioni e il valletto stesso, pur rimanendo di proprietà privata, apparterrà alla rete ecologica comunale (corridoio ecologico) e quindi sarà di uso pubblico con destinazione a percorso pedonale non pavimentato (sterrato o a prato) con presenza di alberature.
2. È vietata la realizzazione infrastrutturale per il transito e per l'accesso veicolare di qualsiasi natura lungo il tracciato del corridoio ecologico.
3. Il Piano Attuativo è subordinato alla realizzazione, da parte dei proprietari delle aree, del corridoio ecologico sopra citato. A tale scopo il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da un progetto esecutivo riguardante la realizzazione del corridoio ecologico.
4. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

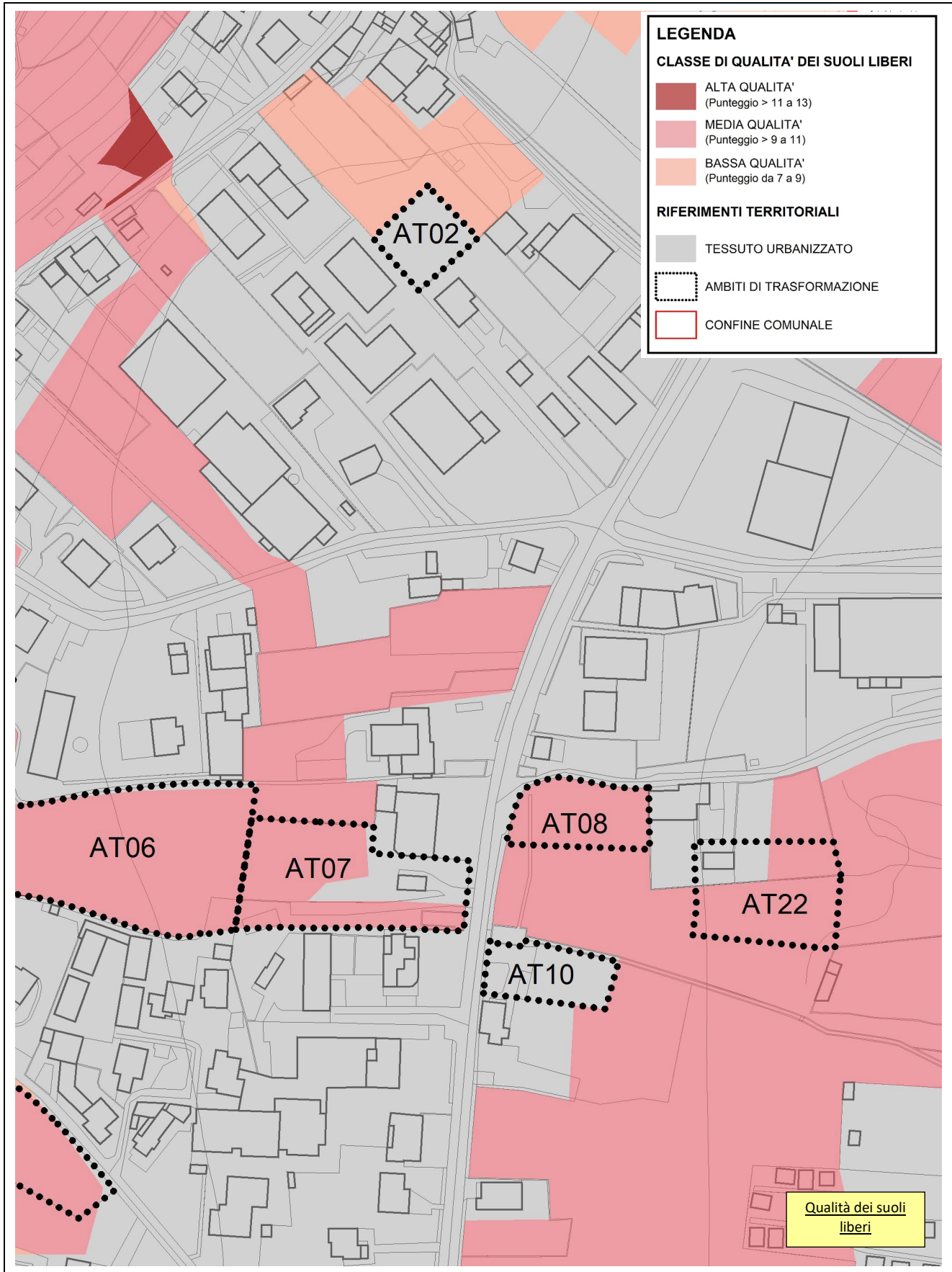
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo la Via Statale in prossimità del confine con Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una leggera acclività verso sud. Verso ovest è delimitata da un tratto di valle tombottata appartenente al reticolo idrico minore. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con qualche presenza di dotazione arborea. Lungo il tracciato del valletto è prevista, per una larghezza di 10 metri, la realizzazione di un percorso appartenente alla rete ecologica comunale in progetto.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	2.032
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	2.032
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	0
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	305
Volume urbanistico	VU	mc.	914
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	3 fuori terra	
Altezza dell'edificio	H	mt.	11,00
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici fluttuanti previsti	N°	6	
Destinazione d'uso consentita	Turistico ricett. extralberghiero		
Tipologie ammesse	Edificio a blocco		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	0	
Distanza dai confini	mt.	5,00	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00	



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	- 850,00
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input checked="" type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.



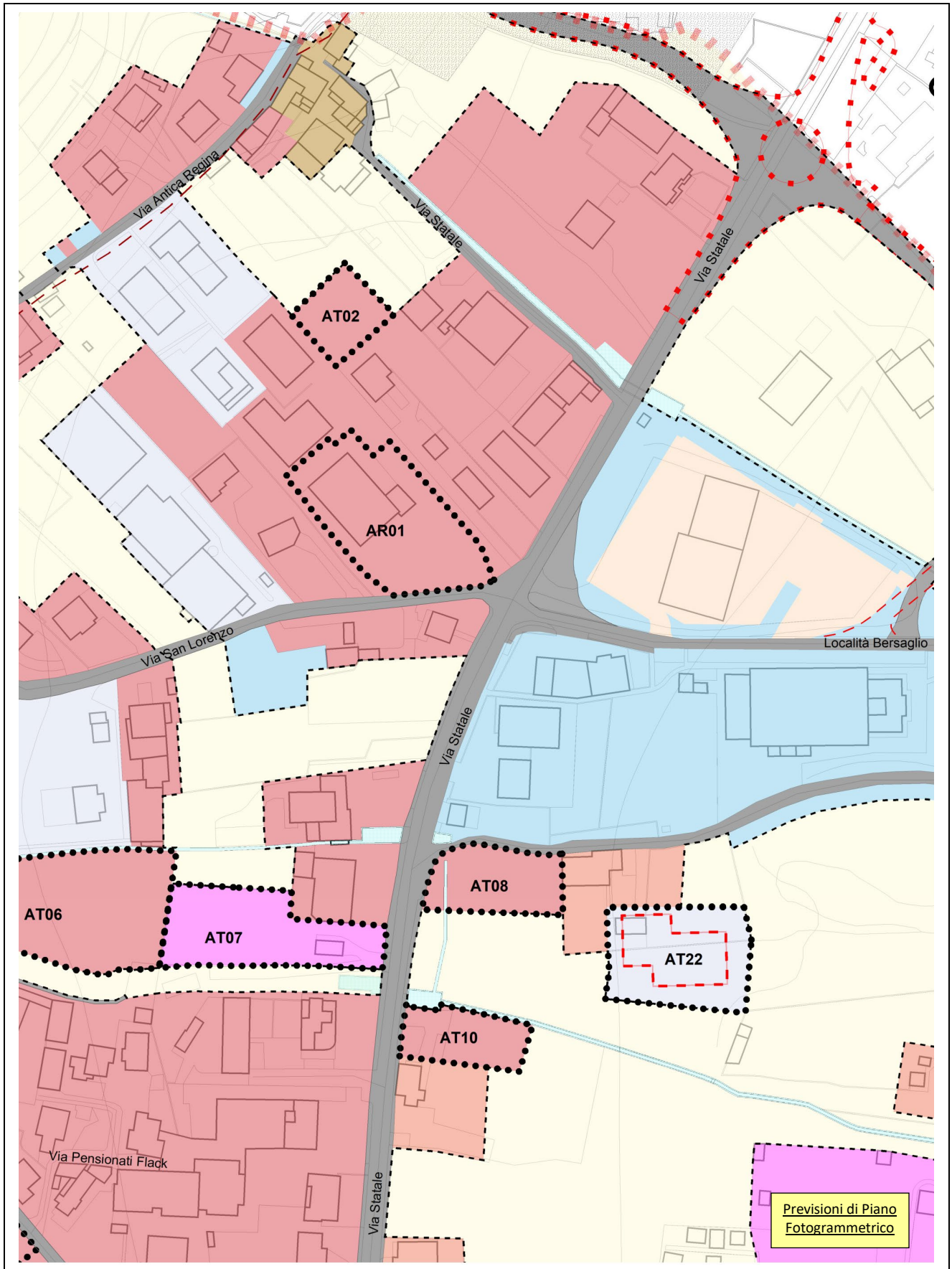
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'edificazione dell'ambito è subordinata ad un arretramento delle eventuali recinzioni dal valletto non inferiore a 10 metri (seguendo la linea tratteggiata della tavola delle previsioni di piano). L'area compresa tra le recinzioni e il valletto stesso, pur rimanendo di proprietà privata, apparterrà alla rete ecologica comunale (corridoio ecologico) e quindi sarà di uso pubblico con destinazione a percorso pedonale non pavimentato (sterrato o a prato) con presenza di alberature.
2. È vietata la realizzazione infrastrutturale per il transito e per l'accesso veicolare di qualsiasi natura lungo il tracciato del corridoio ecologico.
3. Il Piano Attuativo è subordinato alla realizzazione, da parte dei proprietari delle aree, del corridoio ecologico sopra citato. A tale scopo il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da un progetto esecutivo riguardante la realizzazione del corridoio ecologico.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

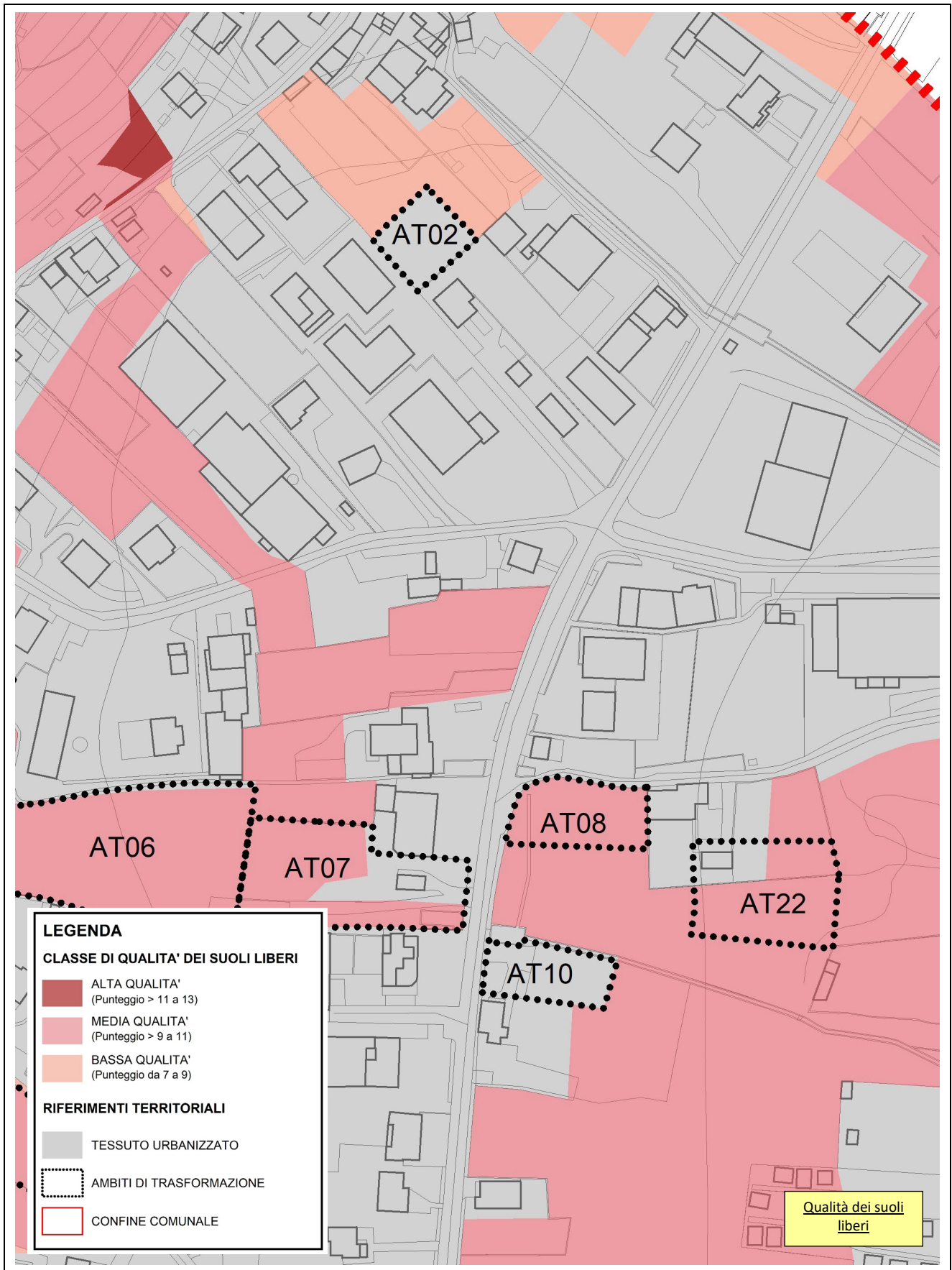
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo la strada Statale in prossimità del confine con Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta pressoché regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza risulta pianeggiante. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta a prato priva di dotazione arborea.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.175
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.175
Superficie da cedere gratuitamente al Comune			===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	176
Volume urbanistico	VU	mc.	529
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		4
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		3
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio unifamiliare		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00
1.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023	Via Statale	<b>AT08</b>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico	<input type="checkbox"/> Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica  Classe 2 - Media  Classe 3 - Alta  Classe 4 - Molto Alta

Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.

Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse paesaggistico

Intorno urbano residenziale	<input type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input checked="" type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.



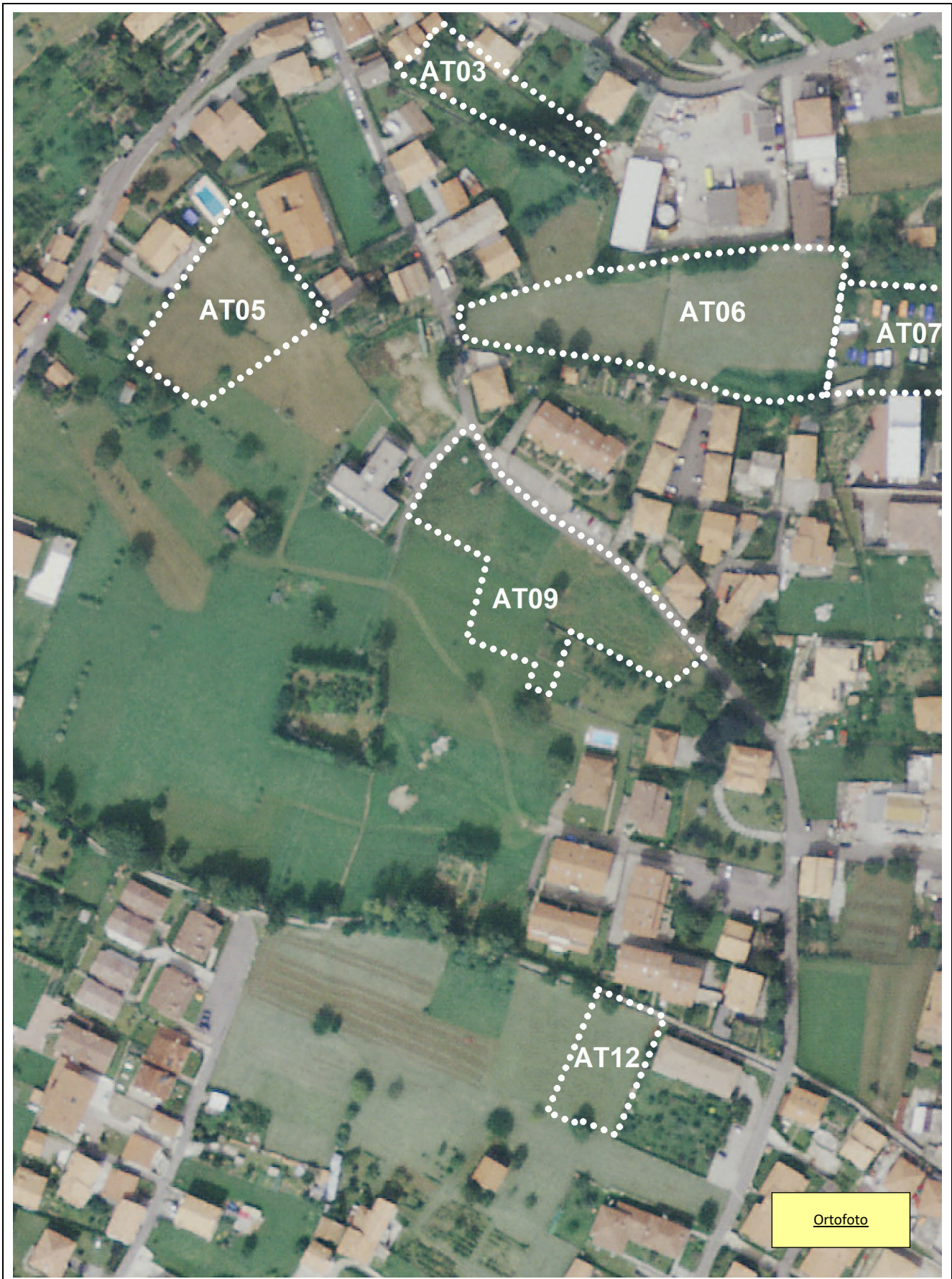
**OBIETTIVI SPECIFICI**

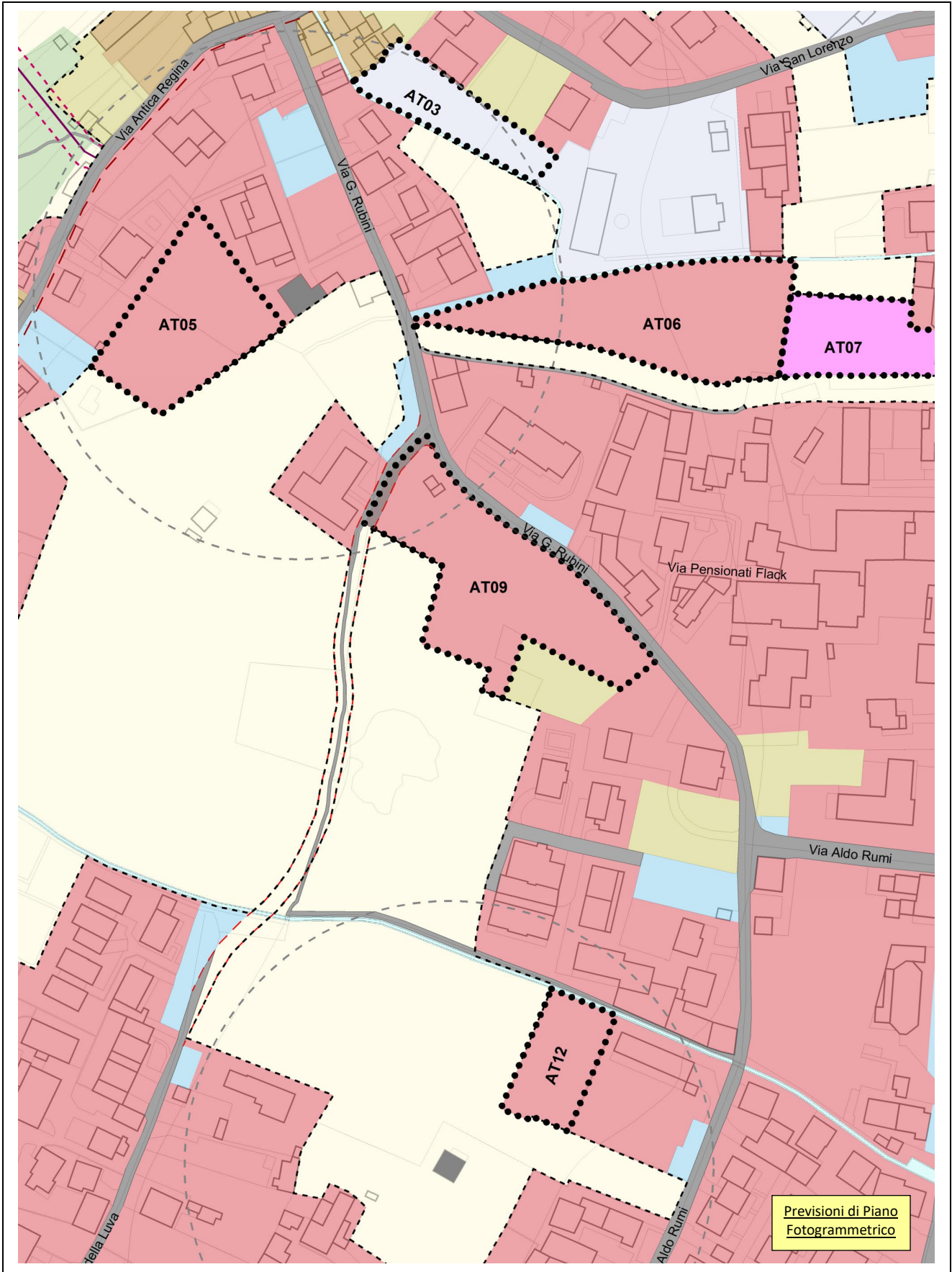
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. La nuova edificazione dovrà essere in linea e avere altezza non superiore all'edificio esistente al fine di salvaguardare la visuale di pregio paesaggistico percepibile dalla S.S. 340 Dir "Regina" (Strada di interesse panoramico del PTR) verso il lago (segnalazione di indirizzo parere compatibilità PTCP).












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

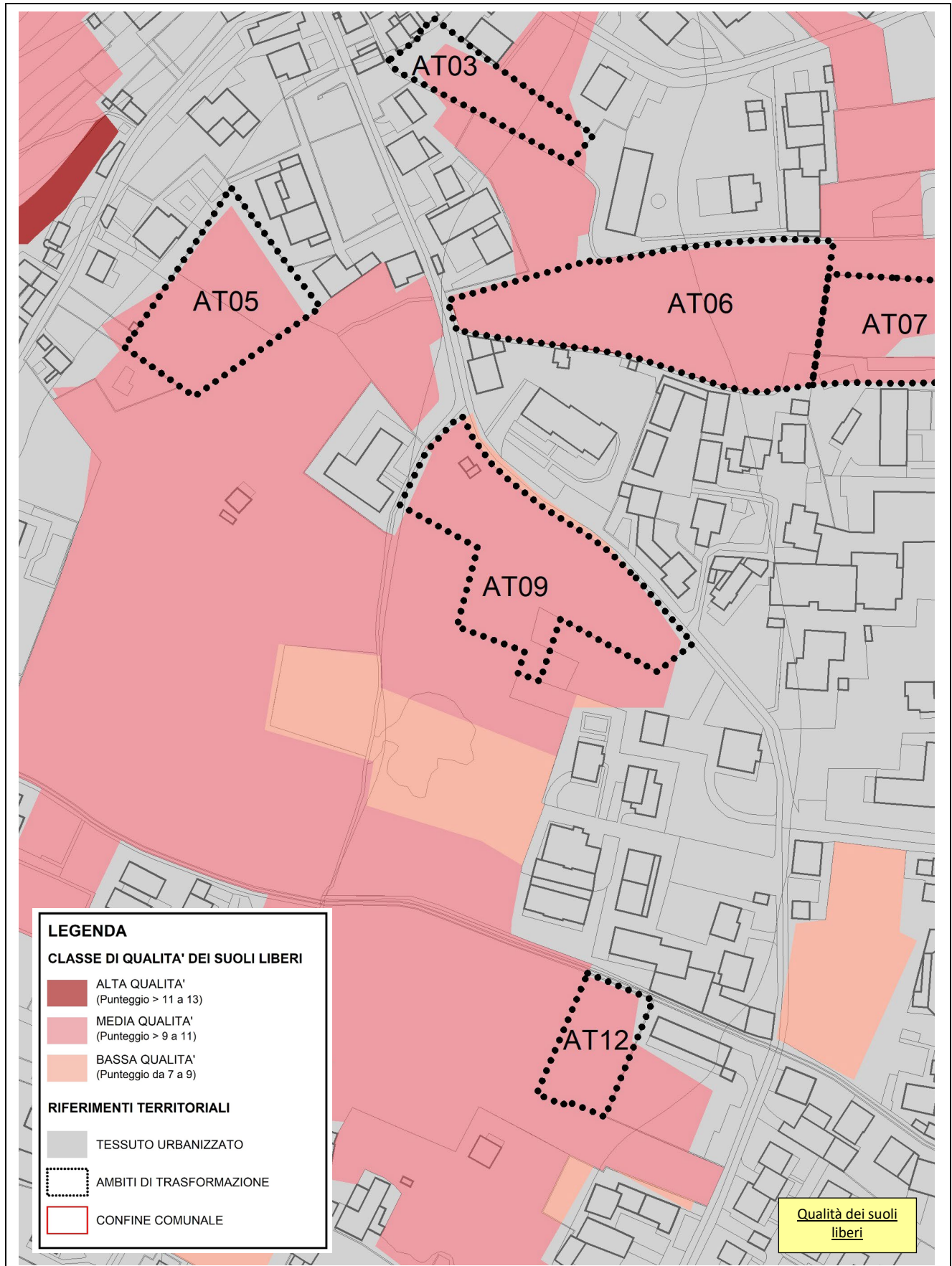
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo la Via G. Rubini. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	4.349
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	4.211
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	138
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	632
Volume urbanistico	VU	mc.	1.896
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		13
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, bifamiliari		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		3
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico	<input type="checkbox"/> Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori,



garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.

5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

#### OBIETTIVI SPECIFICI

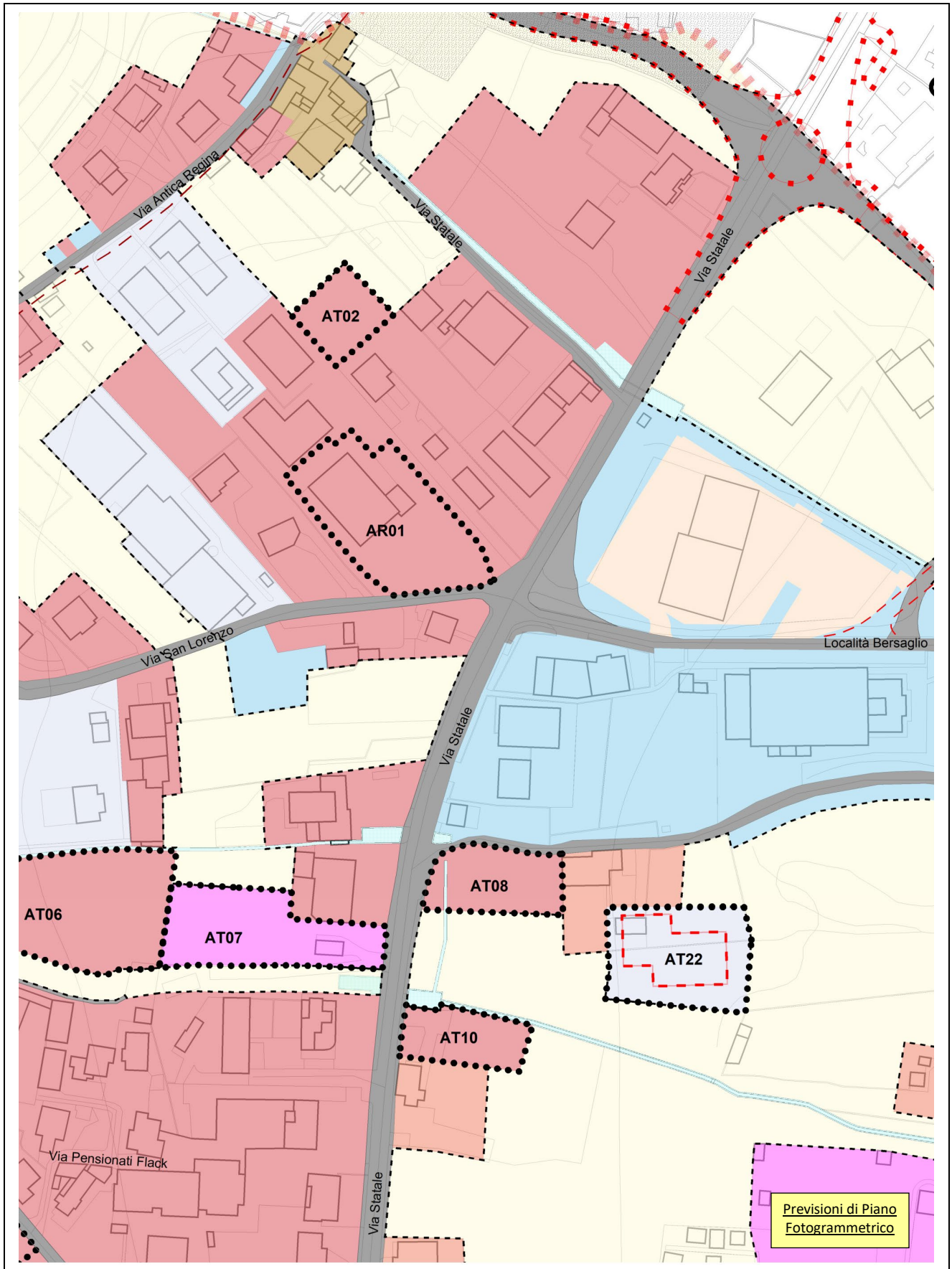
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

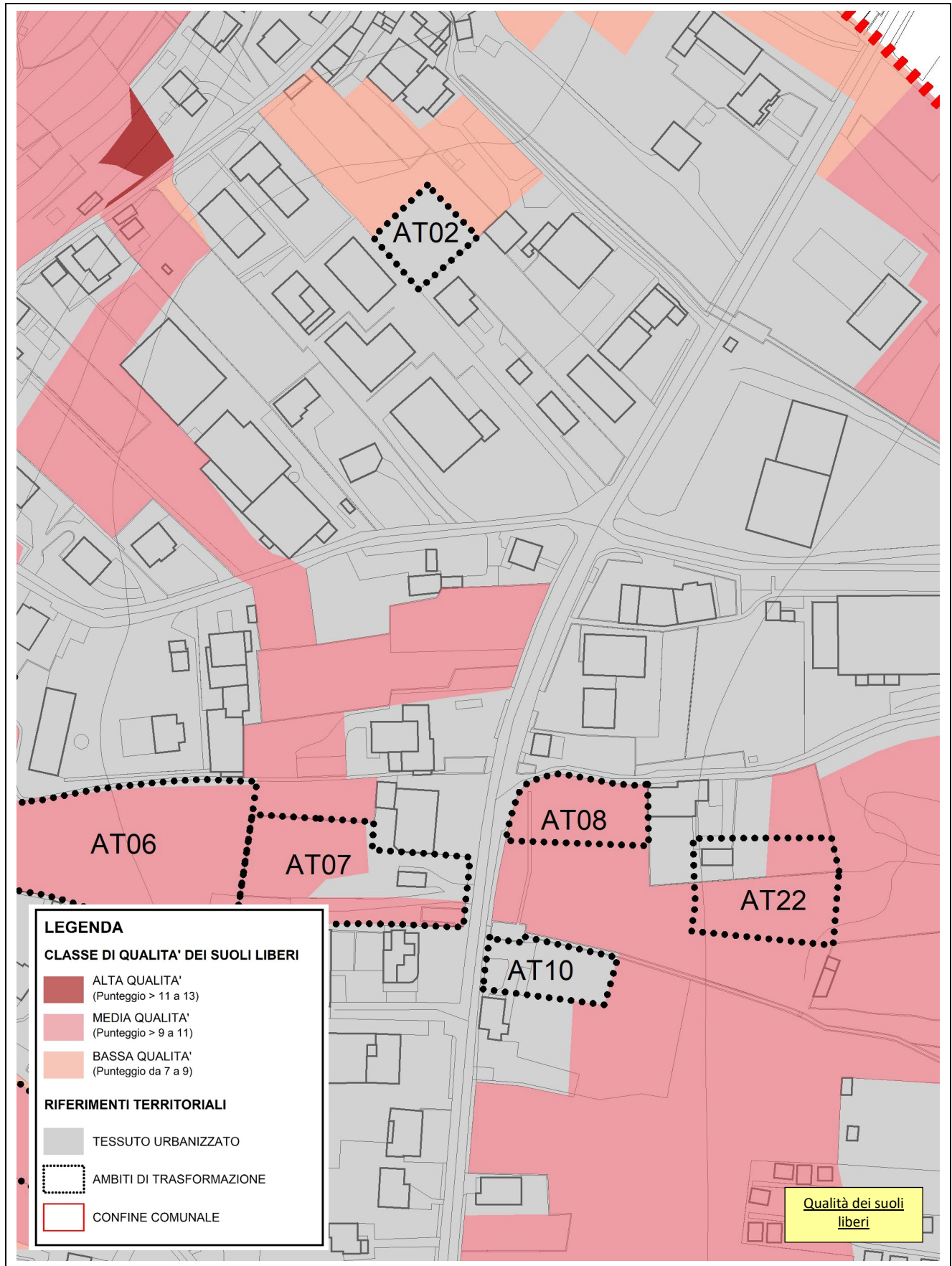
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è prospiciente la strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, è attualmente destinata a deposito di materiali, attrezzature e macchinari per edilizia.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	935
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	935
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	140
Volume urbanistico	VU	mc.	421
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		3
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio unifamiliare		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022		
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0		
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	--	---

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input checked="" type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico				
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>	MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL			<input checked="" type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrano in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.



5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

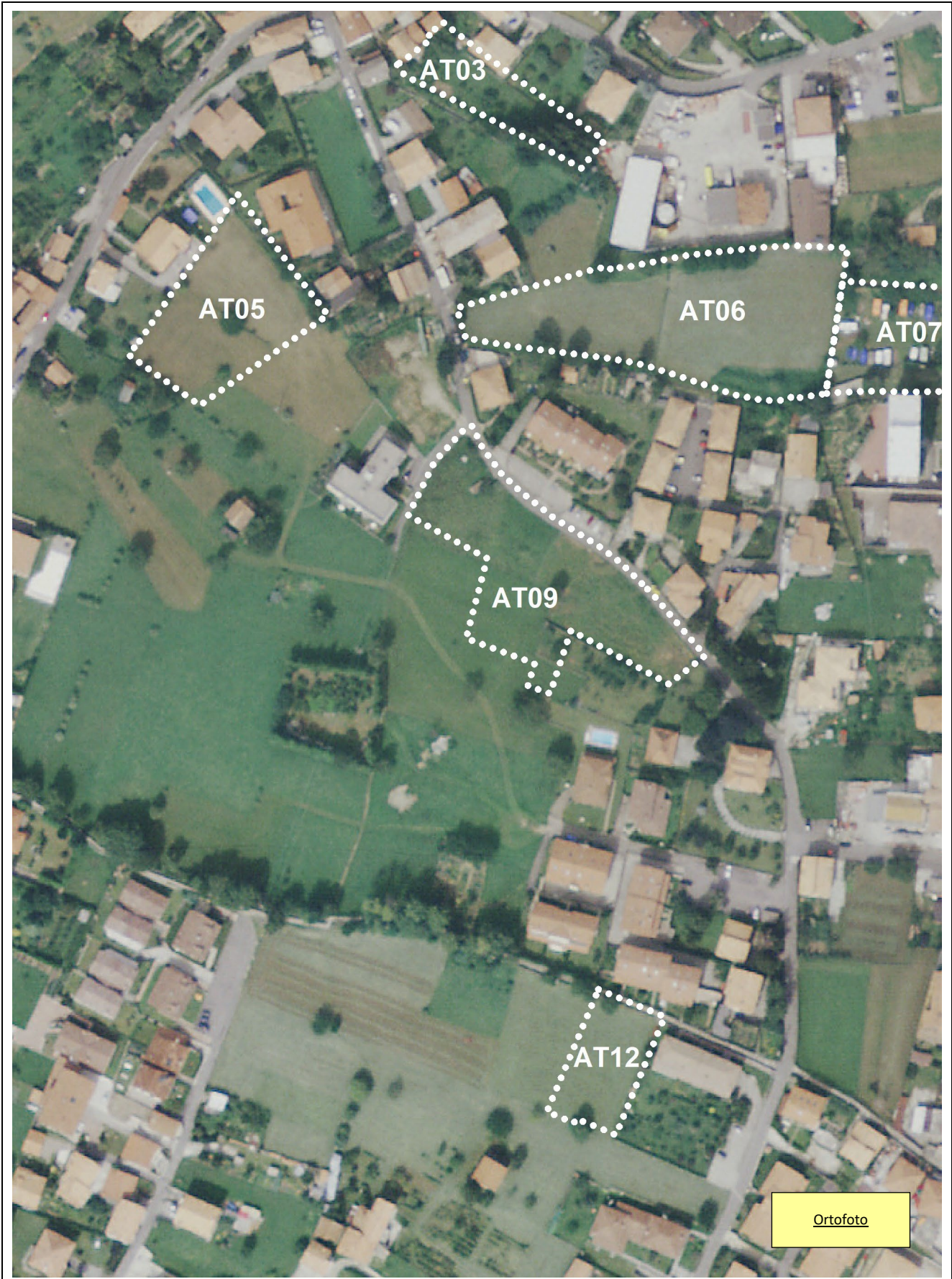
**OBIETTIVI SPECIFICI**

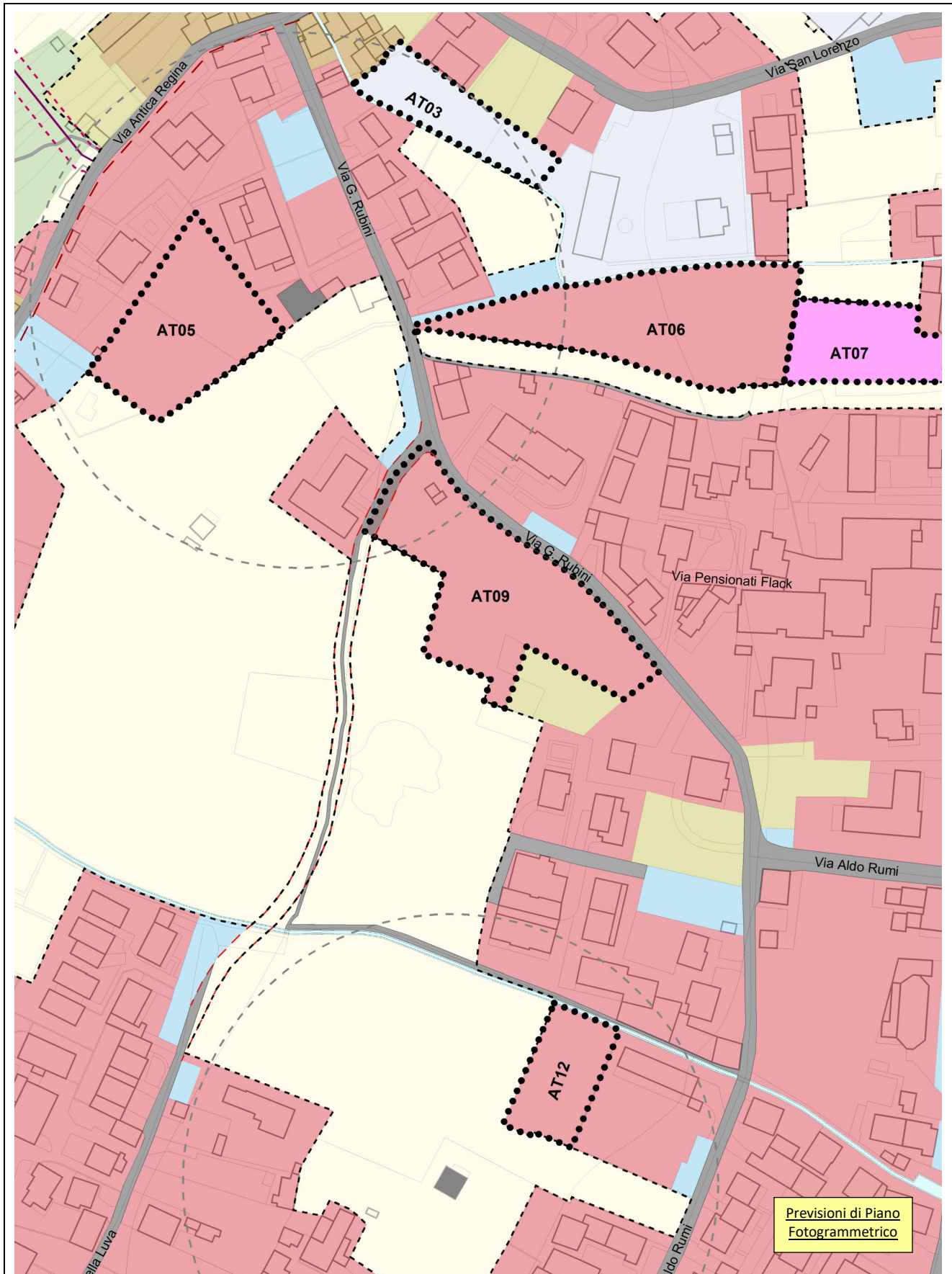
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

=====












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

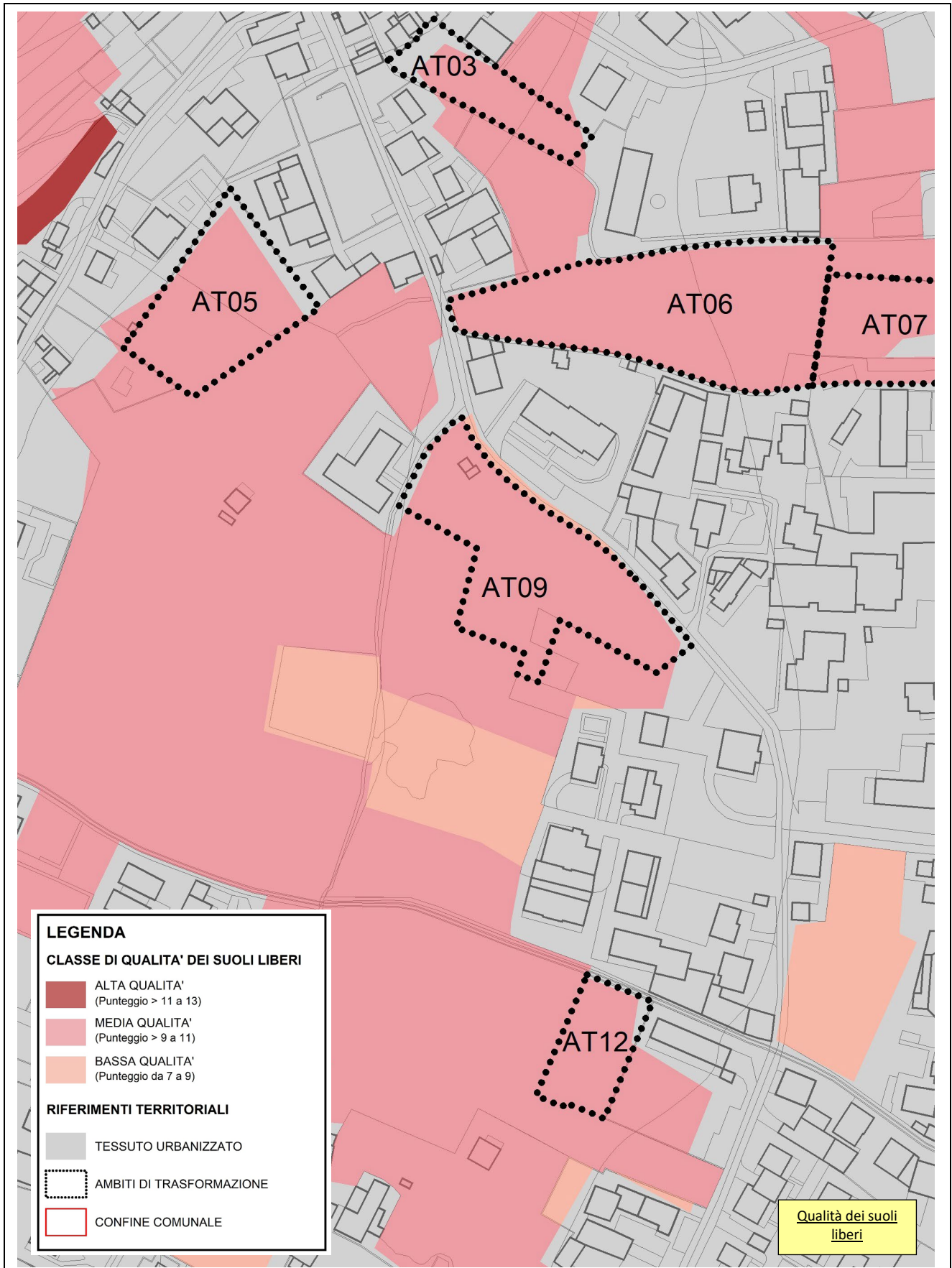
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato a monte della Via Aldo Rumi e, l'accesso stesso avviene dal percorso pedonale esistente lungo il confine est. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.292
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.292
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	194
Volume urbanistico	VU	mc.	581
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		4
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio unifamiliare		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale	
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale	
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato	
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input checked="" type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.



5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

#### OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

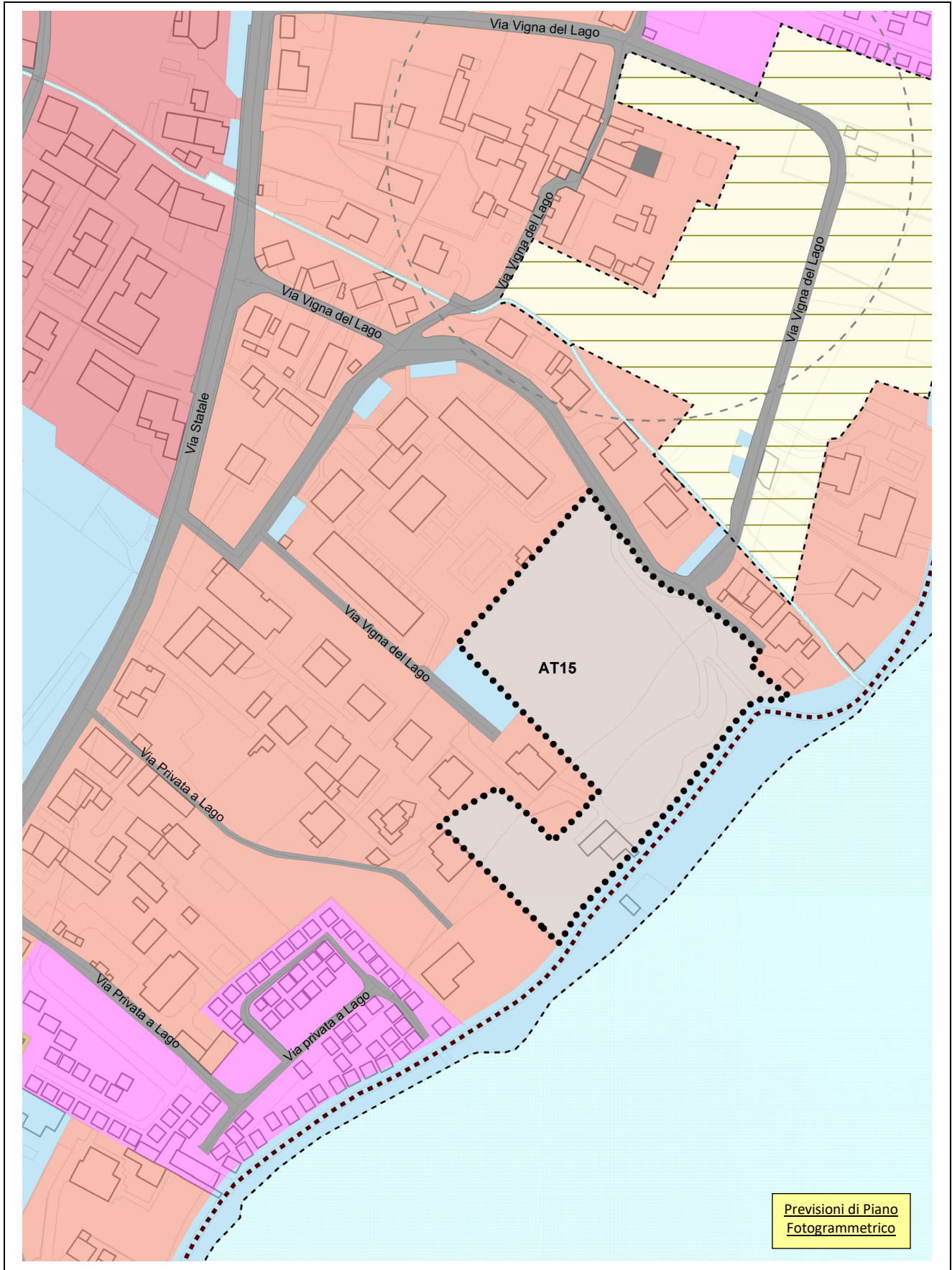
#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
3. Lungo il lato sul confine nord e ovest con la rete ecologica, per una profondità di almeno 5 metri, venga realizzata una fascia a verde alberato ed arbustivo quale filtro di connessione e mitigazione con la rete stessa.








Ortofoto








**SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)****NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







**NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico



**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri


**AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)**

-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero








**SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)****AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto


**SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI**

-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto






**SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)****AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE**

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





**VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)**

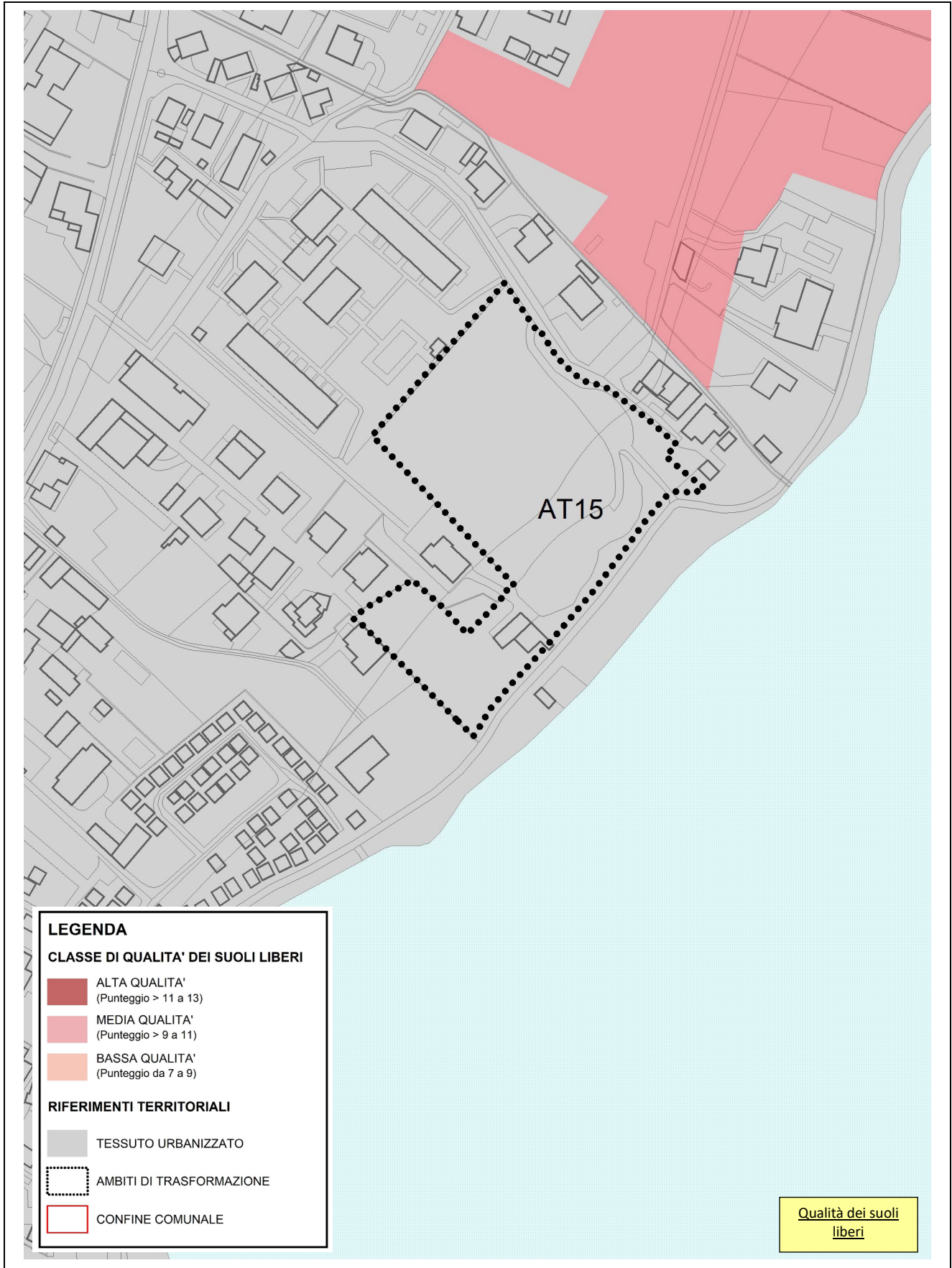
-  Vincolo idrogeologico

**SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)**

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

**AMBITI DI RISPETTO**

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato sul lungo lago nei pressi dell'attuale lido. L'area presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico risulta pressoché pianeggiante. L'area pur essendo servita dalle reti tecnologiche comunali dovrà essere interessata da approfondite valutazioni tese a verificare la capacità delle stesse ad assorbire l'aumento di carico. Sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con presenza di dotazioni arboree nella parte prospiciente il lago. L'intervento proposto prevede la realizzazione di strutture ricettive alberghiere, lido e piscina comunali oltre alla sistemazione della passeggiata a lago quale elemento costitutivo fondamentale della rete ecologica comunale.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	9.833
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	9.833
Superficie da cedere gratuitamente al Comune (fuori dall'AT-spiaggia)		mq.	2.700
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,69
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,69
Superficie lorda	SL	mq.	6.785
Volume urbanistico	VU	mc.	27.120
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		4
Altezza dell'edificio	H	mt.	12,00
Indice di copertura	IC	%	50
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		104
Destinazione d'uso consentita	Turistico ricett. di tipo alberghiero		
Tipologie ammesse	Edifici a blocco		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale	
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale	
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato	
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input checked="" type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input checked="" type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input checked="" type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input checked="" type="checkbox"/>

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
 A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.



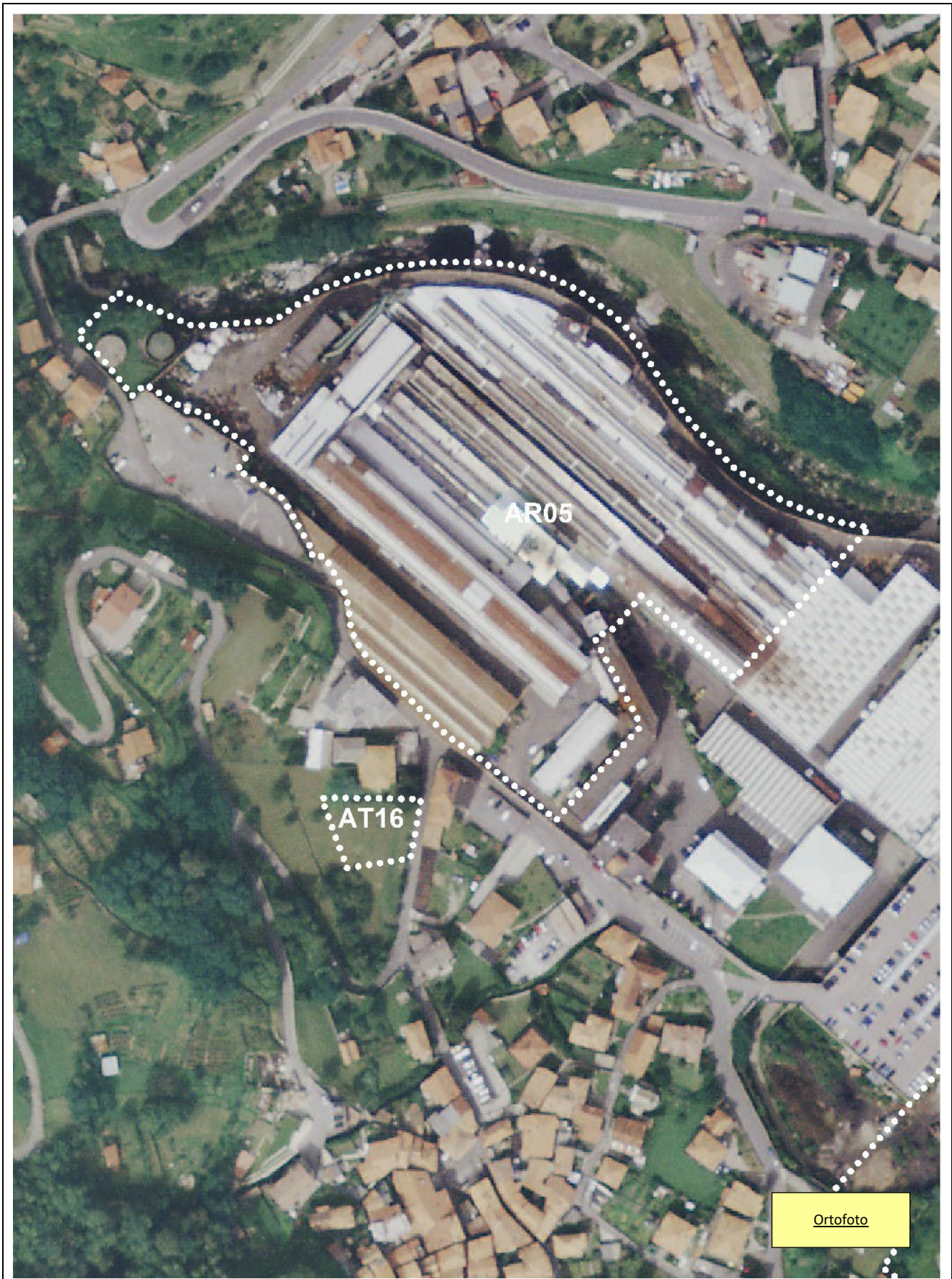
**OBIETTIVI SPECIFICI**

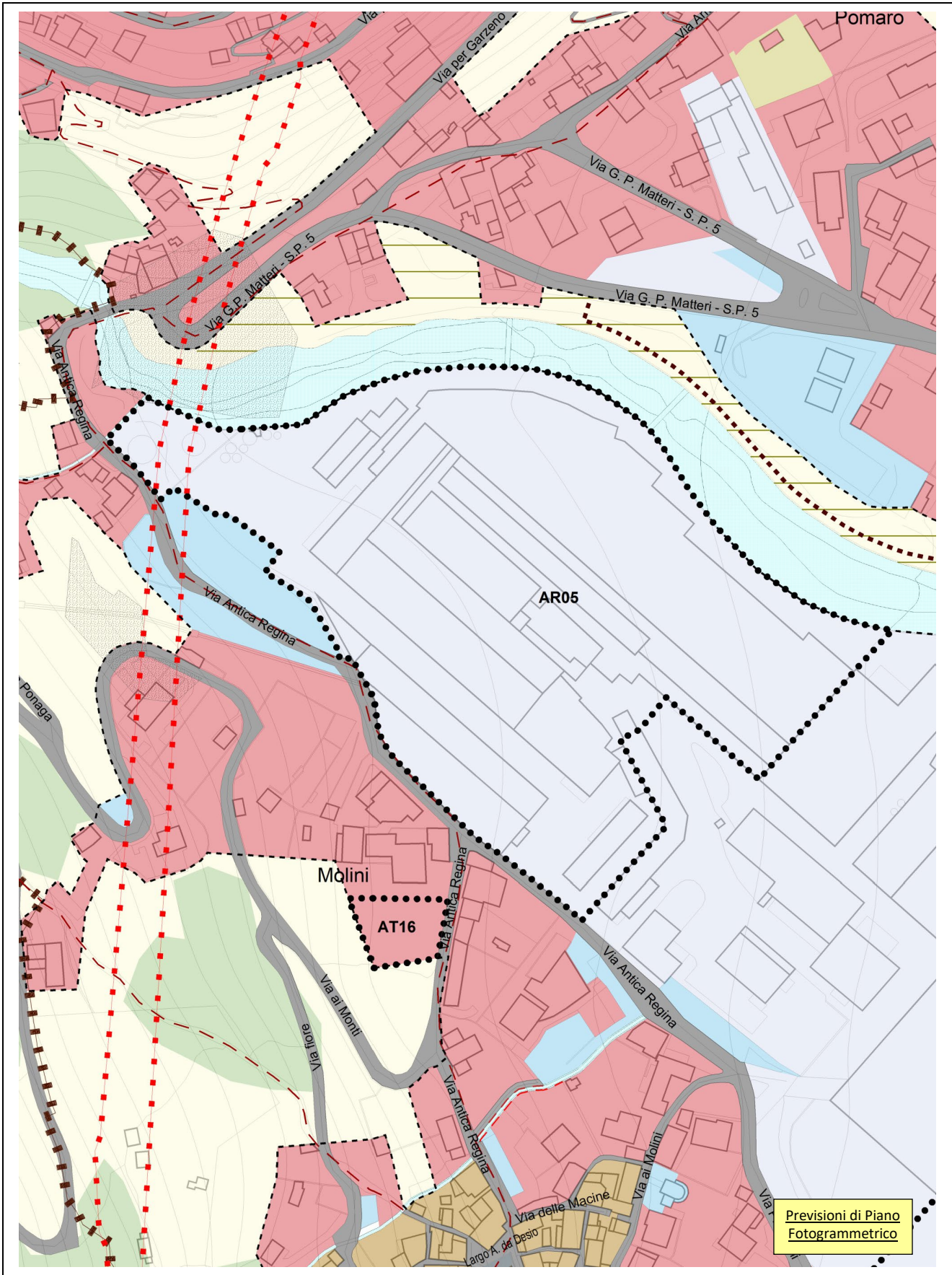
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il lago e alla trama del tessuto edificato, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area antistante la spiaggia (esterna all'AT15) per una superficie di circa 2.700 mq.
2. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
3. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.
4. La passeggiata a lago e annessa pista ciclopedonale rimarrà di proprietà ed uso pubblico.
5. Quanto previsto dalla compensazione ecologica preventiva dovrà essere specificamente finalizzato alla realizzazione di interventi costituiti dalla rete ecologica comunale con particolare riferimento ai corridoi ecologici e alla pista ciclopedonale a lago e lungo il torrente Albano.
6. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino.












## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

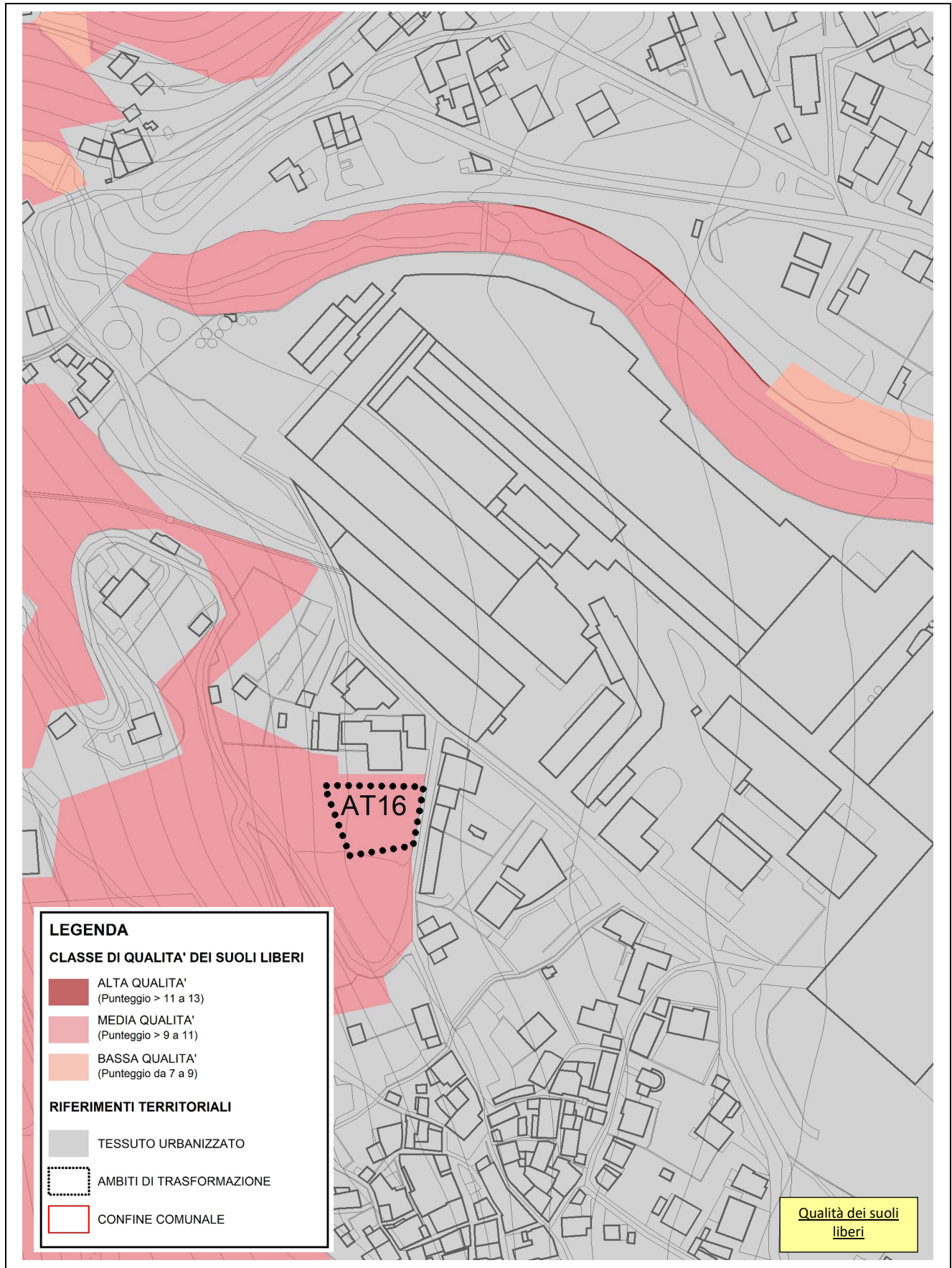
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato in Via Antica Regina al limite dell'ambito edificato in un'area a monte della ferriera. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima, essendo a confine con la strada stessa delimitata da un muro di contenimento in pietra. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali esistenti, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con sparse dotazioni arboree di varie essenze.

#### PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	751
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	751
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	113
Volume urbanistico	VU	mc.	338
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		2
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio unifamiliare		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico	<input type="checkbox"/> Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	--	---

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>	
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> Punti panoramici <input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/> Alberi monumentali <input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/> Percorsi storici, panoramici, sentieri <input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/> Lago e corsi d'acqua <input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/> Edifici religiosi <input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input type="checkbox"/>	

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori,



garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.

5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

#### OBIETTIVI SPECIFICI

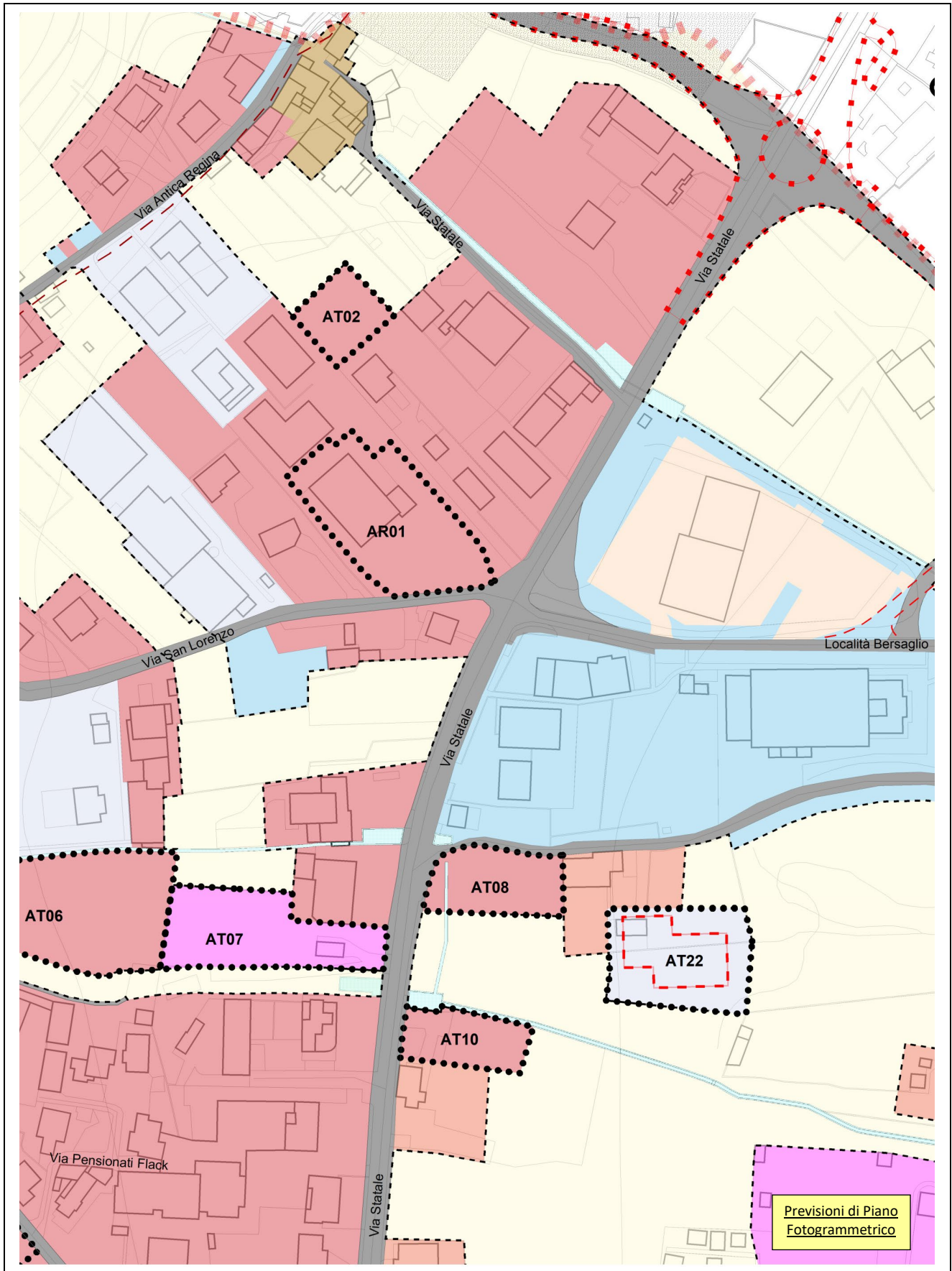
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza delle circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Gli interventi di nuova costruzione in oggetto dovranno essere assoggettati alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli accessi su Via Antica Regina al fine di non introdurre elementi di contrasto con tale percorso storico.
3. La costruzione in progetto dovrà essere mantenuta il più possibile in vicinanza del confine est del lotto.









### SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)

#### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
- Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art. 10)

#### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

- Insempi rurali di valore storico architettonico

#### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
- Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
- Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
- Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
- Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

#### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)

- AT Ambiti di trasformazione
- AR Ambiti di rigenerazione
- Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
- Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
- Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
- Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

### SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

#### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- Aree e attrezzature civiche e collettive esistenti e di progetto
- Aree e attrezzature religiose
- Aree e attrezzature per le scuole
- Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto
- Aree e attrezzature per lo sport esistenti e di progetto
- Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico residenziali extraresidenziali esistenti e di progetto

#### PERCORSI CICLABILI E SPAZI PEDONALI

- Piste ciclopedonali esistenti e di progetto

#### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI

- Servizi speciali esistenti e di progetto
- Servizi tecnologici

### SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)

#### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

- Boschi
- Aree agricole produttive e strategiche
- Ambiti di valorizzazione paesaggistica
- Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano

### AMBITI DI TUTELA E RISPETTO (PGT 2014)

- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Limite territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Montagne sopra i 1.600 s.l.m. (lettera d)
- Ambiti di elevata naturalità (ex d.g.r. n. 3859/1985) (art. 17 del P.P.R.)
- Aree a rischio archeologico
- Ambito di tutela dei pozzi
- Ambito di rispetto cimiteriale
- Ambito di rispetto degli elettrodotti, linee e tralicci (linee aeree alta tensione e media tensione)

### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

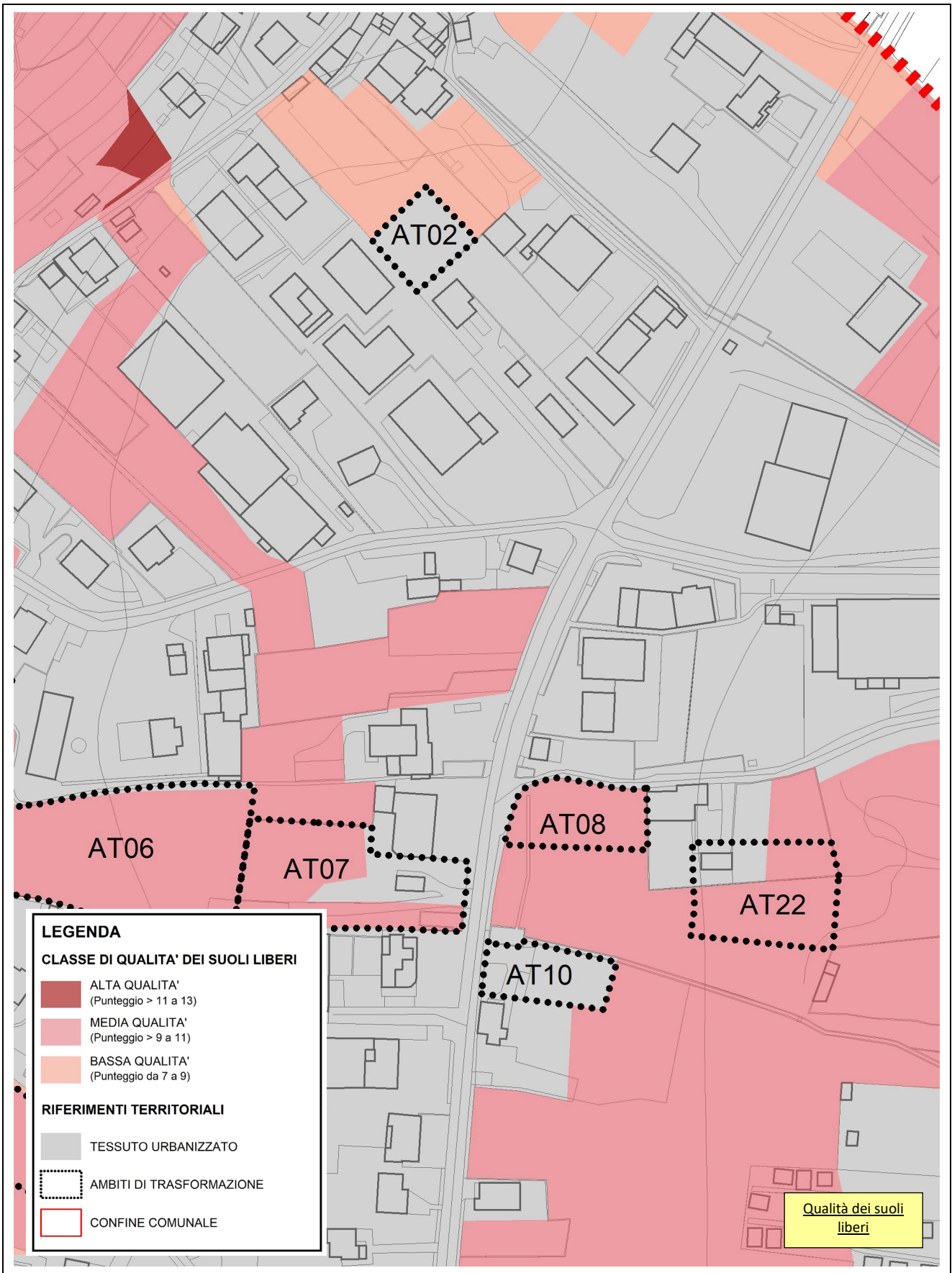
- Classe 2\_Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe 3\_Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4\_Fattibilità con gravi limitazioni
- Vincolo idrogeologico

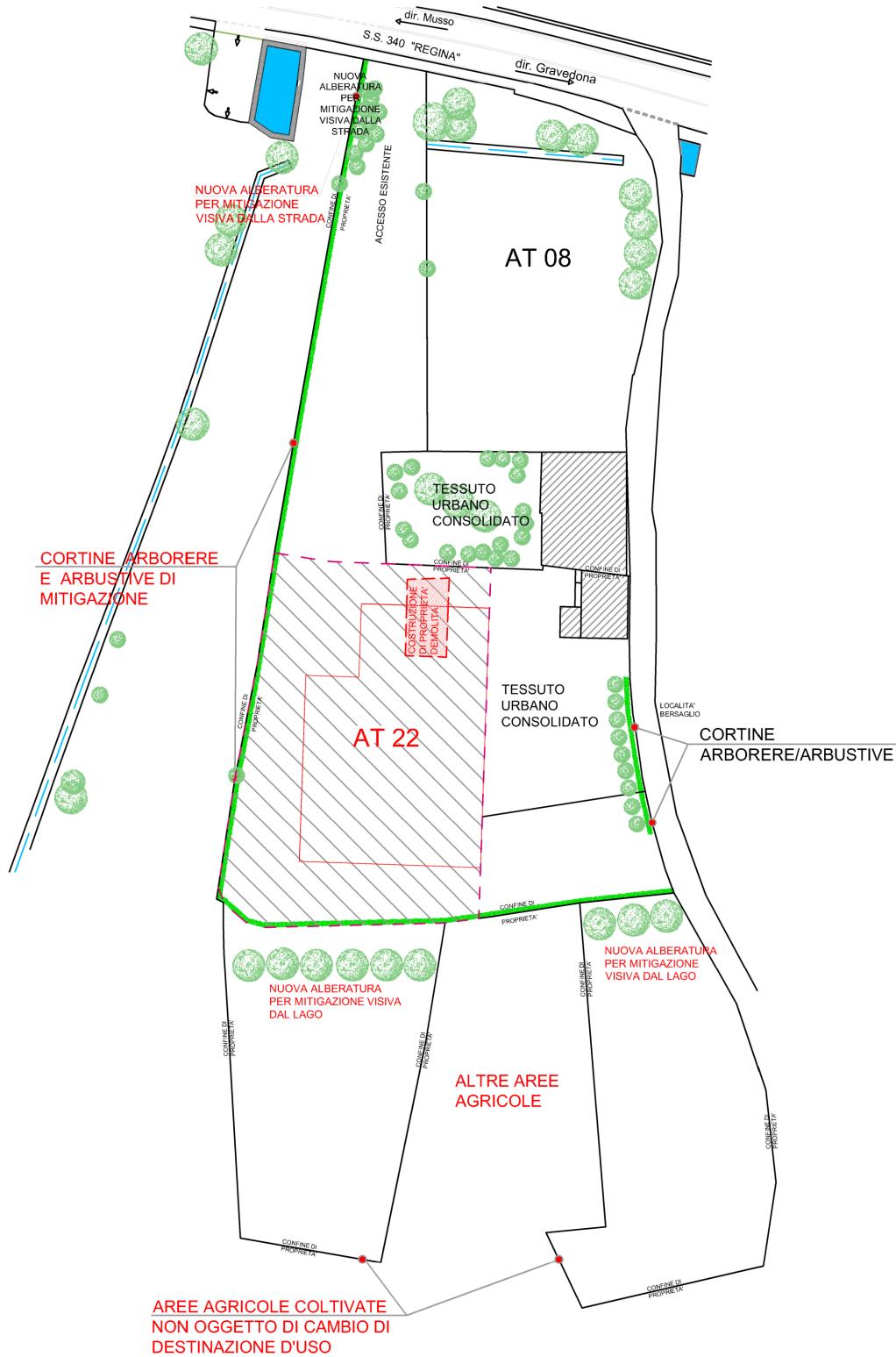
### SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
- Previsioni infrastrutturali

### AMBITI DI RISPETTO

- Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
- Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
- Corsi d'acqua naturali
- Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
- Tracciati guida paesaggistici
- Perimetro ambito non di rete
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Perimetro centro abitato
- Confine comunale





**SCHEMA PLANIMETRICO P.D.C. n . 1/2024 del 18.01.2024**



## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato in località Bersaglio. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, è in parte appartenente alla rete ecologica comunale e in parte al tessuto urbano residenziale. Sull'area è in corso di realizzazione un fabbricato a destinazione agricola di circa mq. 980 di superficie coperta. (Permesso di Costruire n. 01/2018 e successive varianti). Con la variante viene pertanto richiesto il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio (di cui mq. 435 in ambiti del tessuto urbano consolidato)	ST	mq.	2.009
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	2.009
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio (esistente)	IT	mq/mq	0,56
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio (esistente)	IF	mq/mq	0,56
Superficie lorda (esistente)	SL	mq.	1.130
Volume urbanistico (esistente)	VU	mc.	5.822
Volume urbanistico premiale	VUp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		2
Altezza dell'edificio	H	mt.	9,00
Indice di copertura (esistente)	IC	%	49
Indice di permeabilità fondiaria (esistente)	IPF	%	20
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		10
Destinazione d'uso consentita			Artigianale 70% - Commerciale 30%
Tipologie ammesse			Edificio industriale a blocco
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico	<input type="checkbox"/> Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale	
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale	
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato	
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	<b>PGT 2014</b>	<b>PGT 2022</b>
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	1.574
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	--	---

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input checked="" type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>	
Intorno urbano residenziale <input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici <input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione <input type="checkbox"/>	Alberi monumentali <input type="checkbox"/>
Aree boscate <input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri <input type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi <input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua <input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati <input type="checkbox"/>	Edifici religiosi <input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input checked="" type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input checked="" type="checkbox"/>	circa 50%

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.





**OBIETTIVI SPECIFICI**

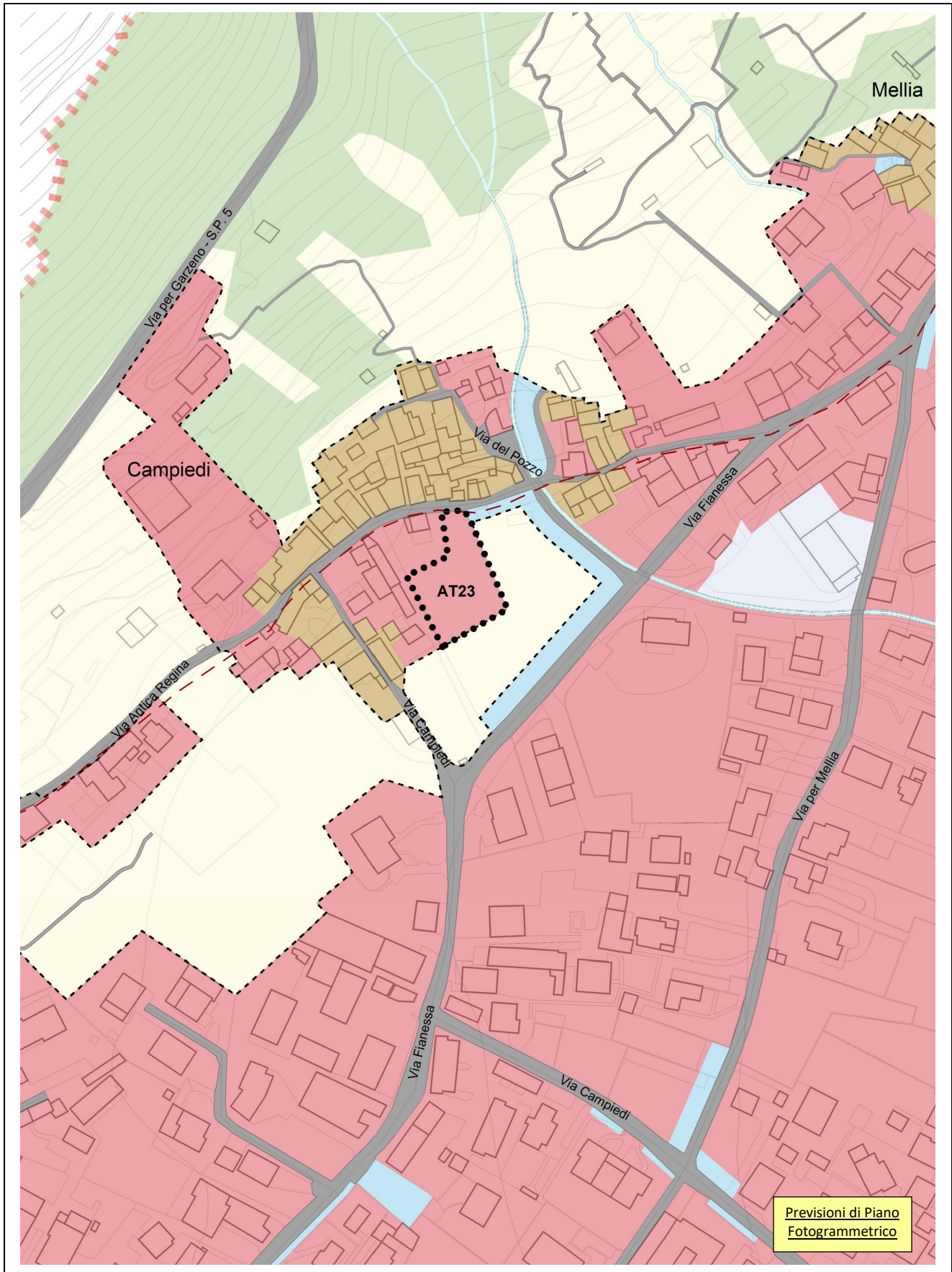
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Al fine di una puntuale mitigazione dell'impatto visivo sia dalla strada statale che dal lago si prescrive la realizzazione di adeguate cortine arboree anche nelle aree esterne a sud appartenenti alla rete ecologica ma sempre di proprietà del richiedente. Nella parte nord, in prossimità dell'accesso dalla strada statale, si dovrà realizzare una adeguata cortina costituita da arbusti e alberi di alto fusto. Il tutto come risultante dall'allegato schema planimetrico.

====










## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

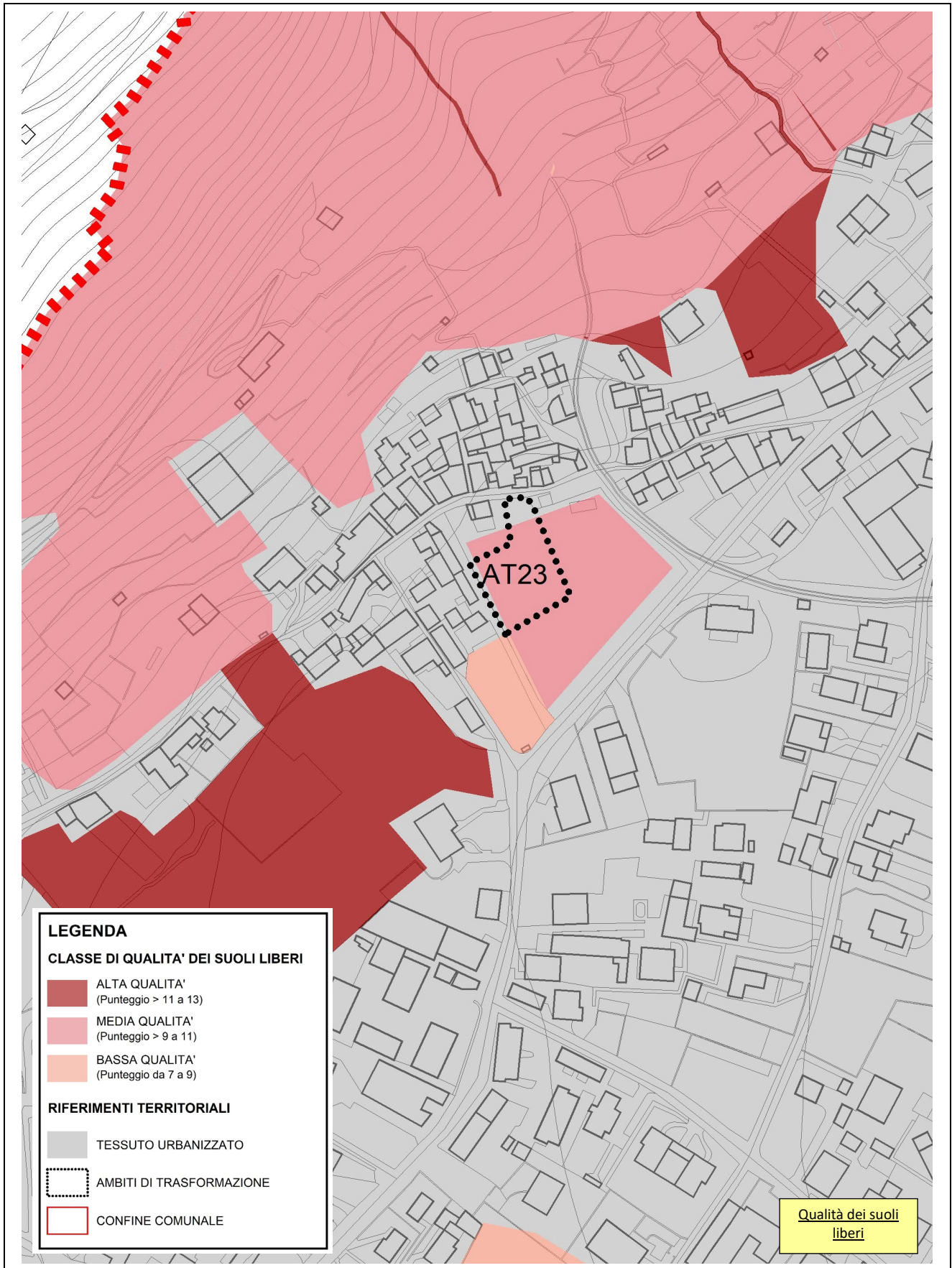
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato nella frazione di Campiedi a sud della strada Antica Regina e adiacente al nucleo di antica formazione. L'accesso all'area avviene direttamente dalla Antica Via Regina. La forma del lotto risulta pressochè regolare e, dal punto di vista orografico, si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con dotazioni arboree nella parte superiore del lotto in prossimità della strada comunale.

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.014
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.014
Superficie da cedere gratuitamente al Comune (fuori dall'Ambito)		mq.	264
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	152
Volume urbanistico	VU	mc.	456
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	7,50
Indice di copertura	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		3
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio unifamiliare		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale	
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale	
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato	
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	<b>PGT 2014</b>	<b>PGT 2022</b>
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	1.014
Qualità del suolo libero	<input checked="" type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input checked="" type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input checked="" type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input checked="" type="checkbox"/>

**COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.  
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrano in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.





5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

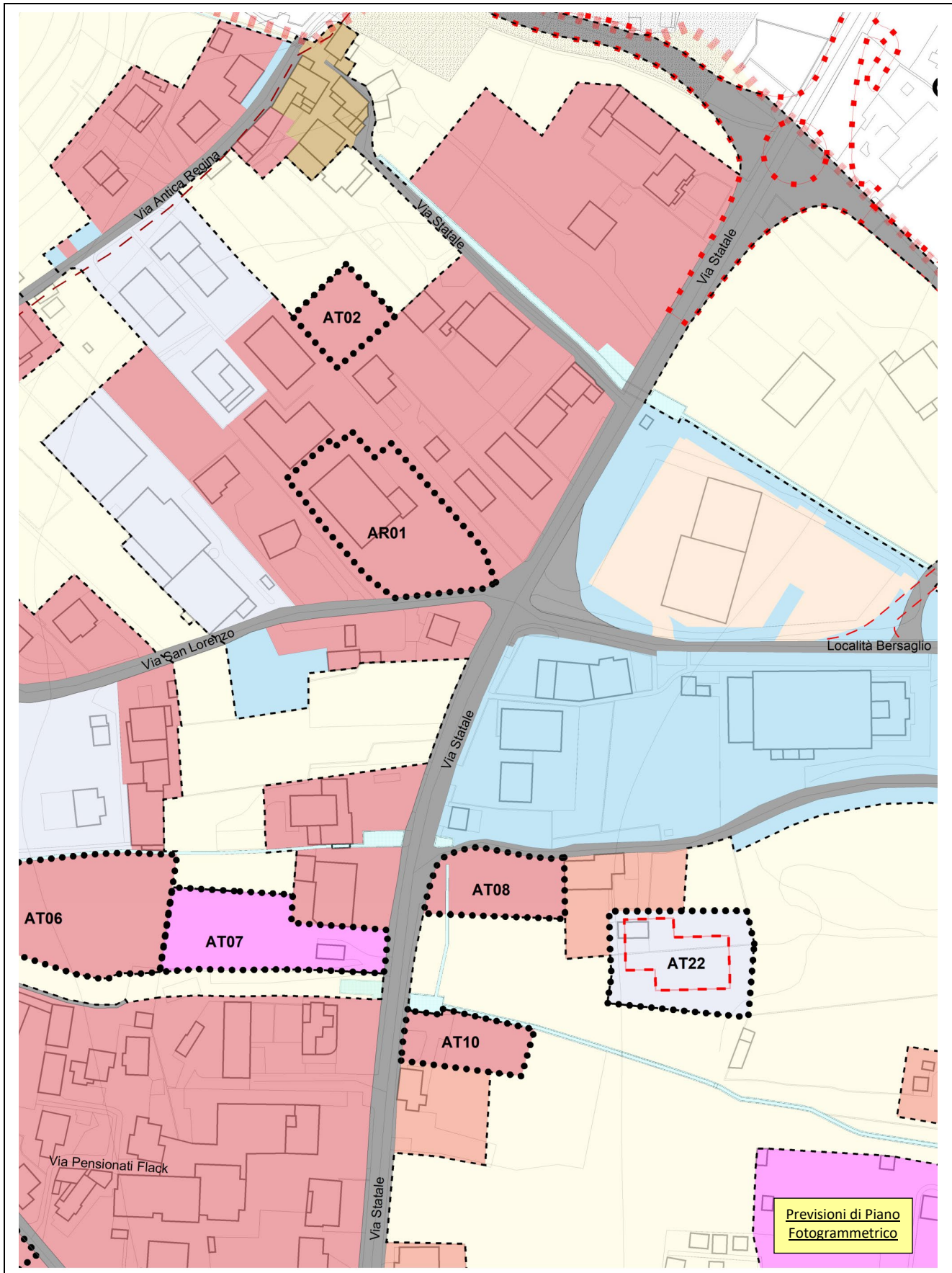
#### OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune di un'area di mq. 264 (parte dei mappali n. 618-682), da destinare a parcheggio, parallela al valletto esistente ad est.
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.










## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE





-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI

-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)



### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.



### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

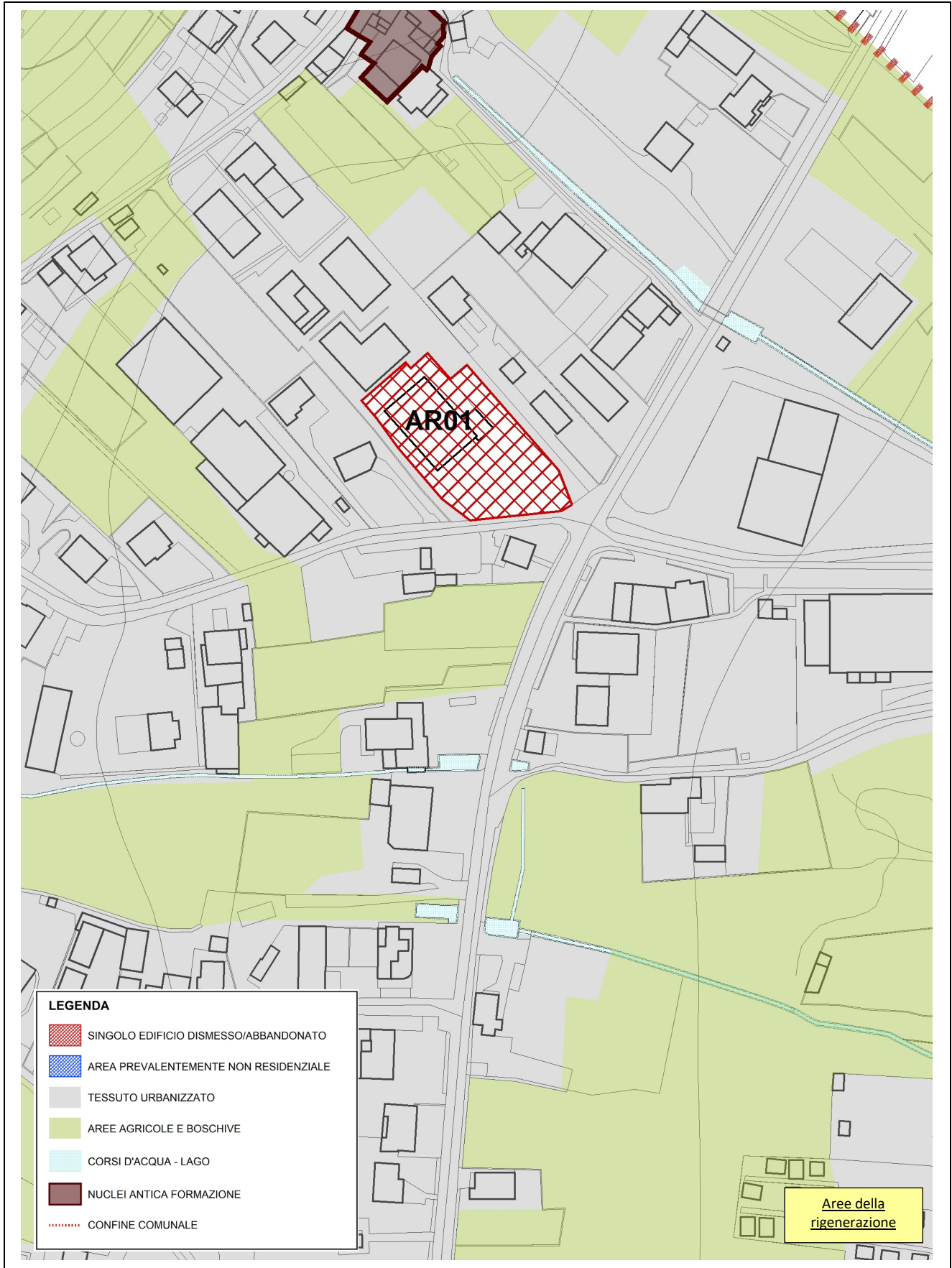
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione ubicato nei pressi della strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti, risulta già edificato da anni, si presenta con una struttura in cemento armato mai ultimata e dall'elevato impatto visivo. La forma del lotto risulta regolare e pressoché pianeggiante con la parte ineditata completamente a prato permanente.

Consentendo possibilità di destinazioni alternative a quelle originarie, l'Amministrazione comunale vuole promuovere soluzioni di intervento tendenti al miglioramento della qualità urbana e paesaggistica del territorio.

#### PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	2.698
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.921
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	777
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,66
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,93
Superficie lorda	SL	mq.	1.785
Volume urbanistico	VU	mc.	5.355
Volume urbanistico premiale	VUp	%	0
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	3 fuori terra	
Altezza dell'edificio	H	mt.	esistente
Indice di copertura	IC	%	esistente
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	esistente
Numero abitanti teorici previsti	N°	36	
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edificio a blocco		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	0	
Distanza dai confini	mt.	5,00	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00	



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI  
A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input checked="" type="checkbox"/> Area dismessa residenziale
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato

ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014	PGT 2022
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB. <input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI  
A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico				
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>	MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL			<input checked="" type="checkbox"/>	in parte

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione, se possibile, l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.





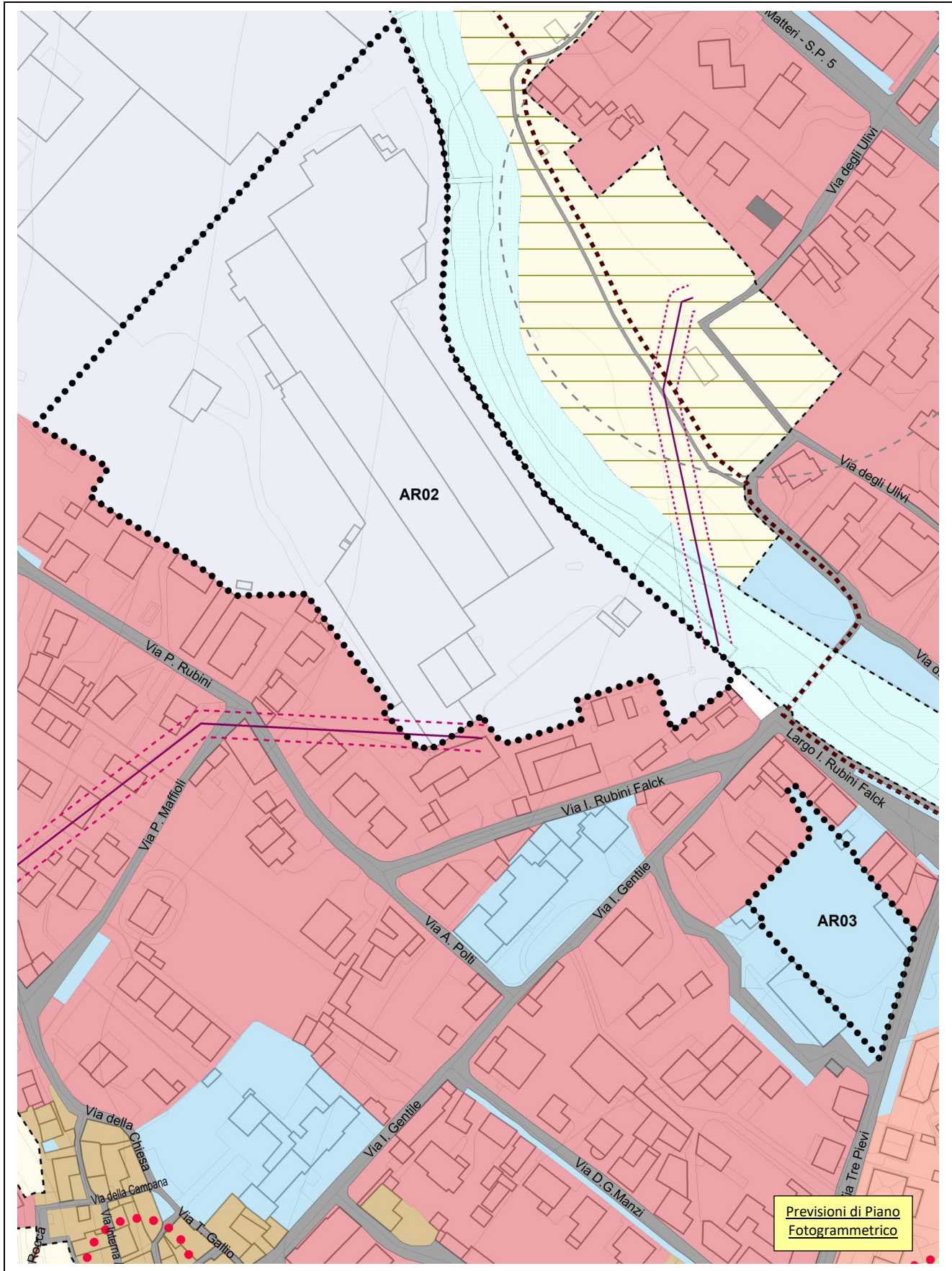
**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

=====










## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  Ambiti di trasformazione
-  Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

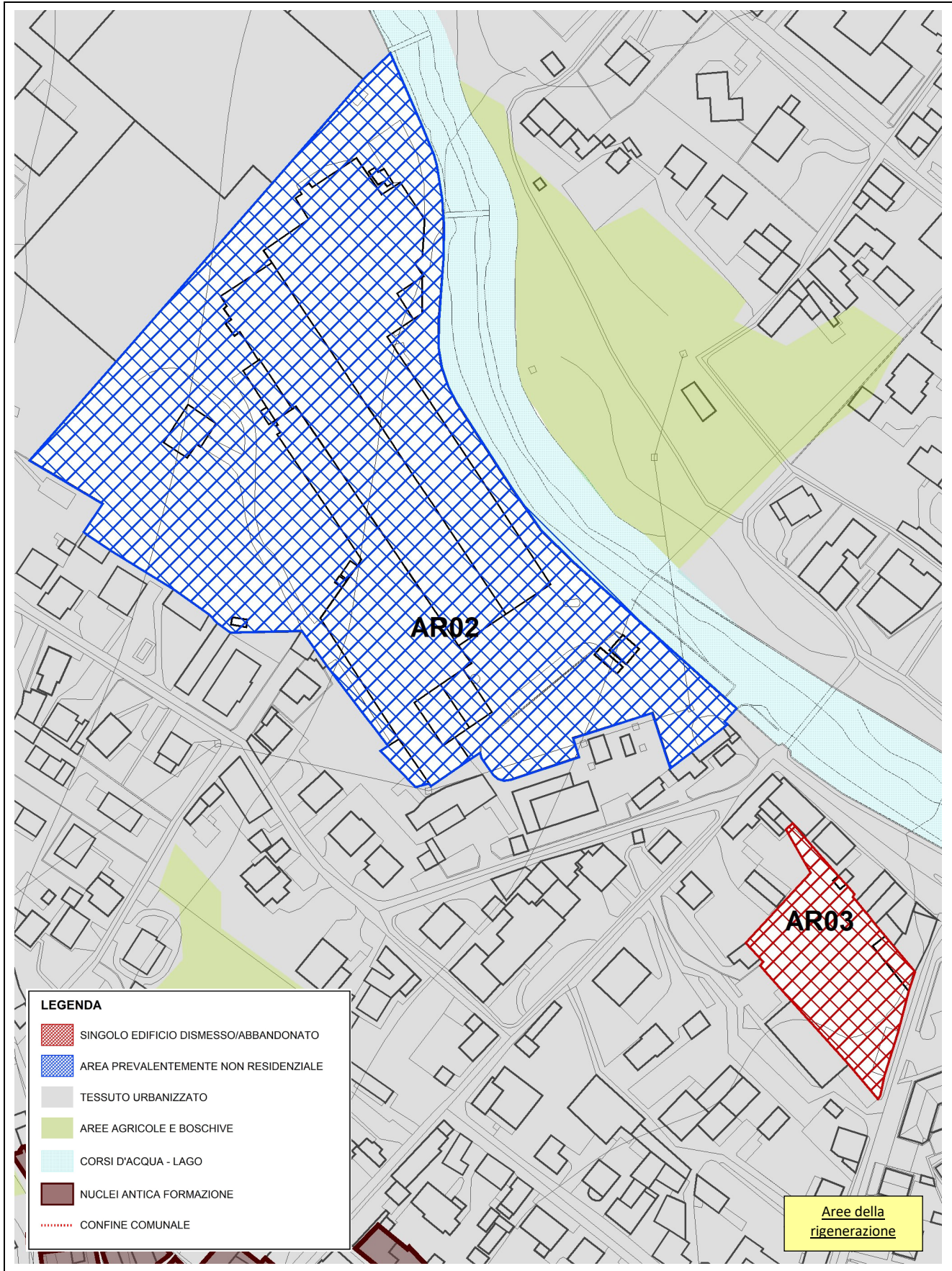
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo il torrente Albano a monte della Strada Statale ed interessa la porzione meridionale del complesso produttivo ex-Falck. L'area dotata di fabbricati industriali ora fortemente degradati, presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico presenta una acclività minima verso lago. E' prevista la totale demolizione dei fabbricati esistenti presenti nel comparto per consentire la realizzazione di strutture da destinare ad attività artigianali a servizio dell'Alto Lario. Per la parte più a sud del comparto (circa mq. 7.000) si prevede la cessione gratuita al Comune e la creazione di bosco urbano attrezzato quale elemento costitutivo fondamentale della rete ecologica comunale.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	29.485
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	22.518
Superficie da cedere gratuitamente al Comune di cui: Bosco urbano (verde) mq. 6.082 – Strada accesso (giallo) mq. 885		mq.	6.967
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,31
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,41
Superficie lorda	SL	mq.	9.232
Volume urbanistico	VU	mc.	96.936
Volume urbanistico premiale	VUp	%	===
Numero massimo piani ammessi	N°	3 fuori terra	
Altezza dell'edificio	H	mt.	10,50
Indice di copertura	IC	%	30
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°	129	
Destinazioni d'uso consentite	Art. 27.2 del Corpo Normativo del Piano delle Regole		
Tipologie ammesse	Edifici a blocco		
Numero max aggregazioni consentite	N°	0	
Distanza dai confini	mt.	5,00	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00	



**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input checked="" type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input checked="" type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

**CONSUMO DI SUOLO**

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input checked="" type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
<b>ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI</b>	<b>PGT 2014</b>	<b>PGT 2022</b>		
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0	0		
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input checked="" type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input checked="" type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL		<input type="checkbox"/>	

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sul fronte torrente Albano, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo urbano e alla trama del tessuto edificato, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

1.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023	Largo I. Rubini Falck (ex AT17)	<b>AR02</b>
-----	--------------------------------------	---------------------------------	-------------

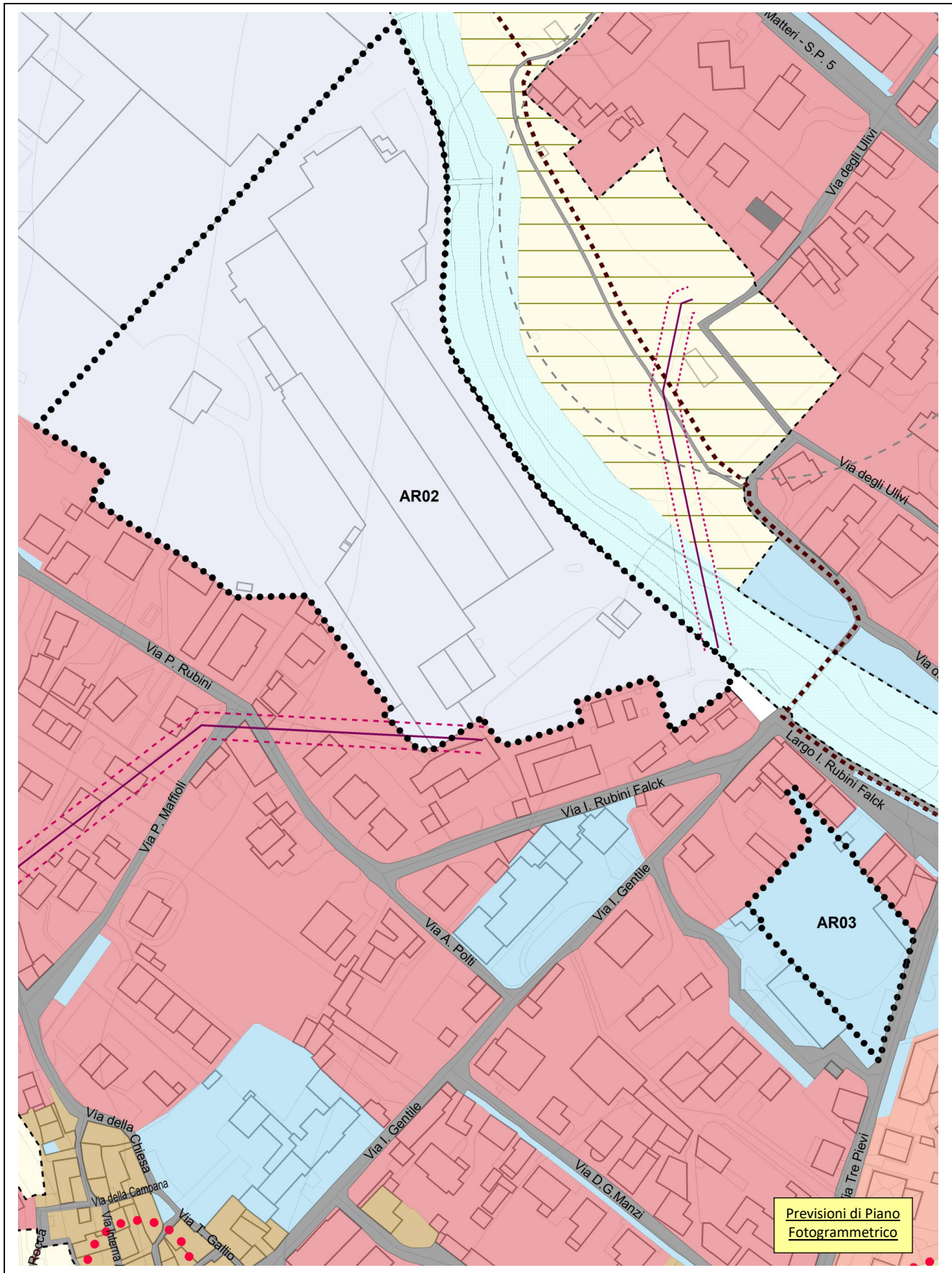






**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. In relazione a quanto previsto nel Piano di Bonifica, in alternativa alla cessione o monetizzazione (parziale o totale) delle aree a verde (bosco urbano), potranno essere cedute anche aree esterne al perimetro del Piano Attuativo purché ritenute idonee da parte del Comune coerentemente alle indicazioni del Piano dei Servizi.
3. L'attuazione del presente ambito, le cui previsioni assumono rilevanza sovracomunale, è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione con la Provincia, la Regione e i Comuni confinanti.
4. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.











**SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)****NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







**NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico



**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri


**AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)**

-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero








**SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)****AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto


**SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI**

-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto






**SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)****AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE**

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





**VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)**

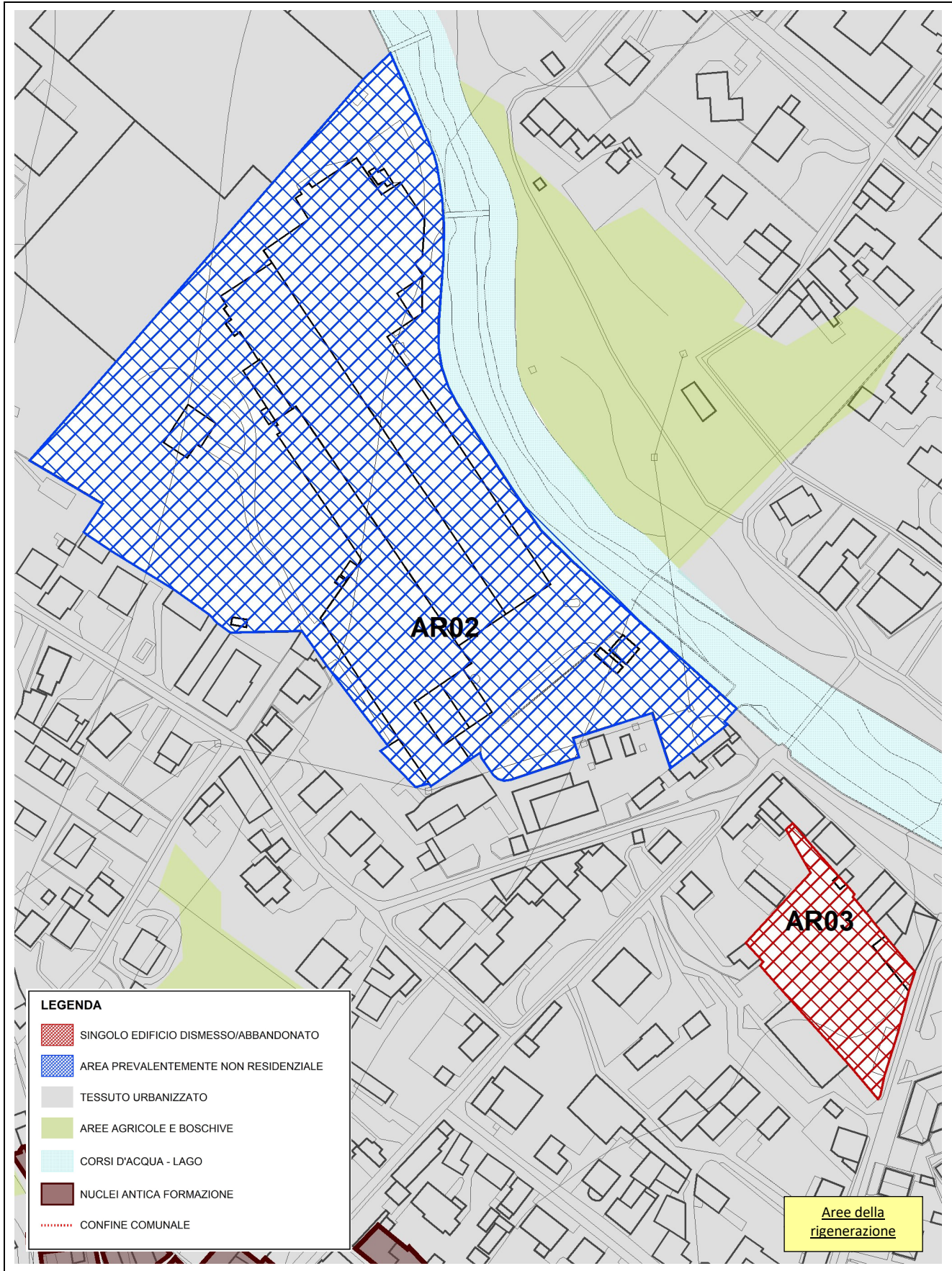
-  Vincolo idrogeologico

**SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)**

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

**AMBITI DI RISPETTO**

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





**DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE**

L'ambito oggetto di trasformazione è un lotto edificato in Via Tre Pievi, con edifici in avanzato stato di obsolescenza statica e funzionale. La forma del lotto risulta pressoché regolare, con andamento altimetrico pianeggiante. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza con vegetazione arborea e arbustiva in stato di abbandono. L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuova volumetria con destinazione ad attrezzature pubbliche e di interesse generale (Casa e Ospedale di Comunità).

**PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	2.874
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	2.874
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,74
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,74
Superficie lorda	SL	mq.	2.100
Volume urbanistico	VU	mc.	6.300
Volume urbanistico premiale	VUp	%	===
Numero massimo piani ammessi	N°	3 (fuori terra)	
Altezza dell'edificio	H	mt.	10,00
Indice di copertura	IC	%	42
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	30
Numero abitanti teorici previsti	N°	50	
Destinazioni d'uso consentite	attrezzatura ospedaliera, sanitaria e assistenziale		
Tipologie ammesse	Edifici a blocco		
Numero max aggregazioni consentite	N°	===	
Distanza dai confini	mt.	5,00	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00	



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input type="checkbox"/> P.A.	<input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input checked="" type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014		PGT 2022	
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0		0	
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico				
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>	MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL			<input checked="" type="checkbox"/>	

#### OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.





**OBIETTIVI SPECIFICI**

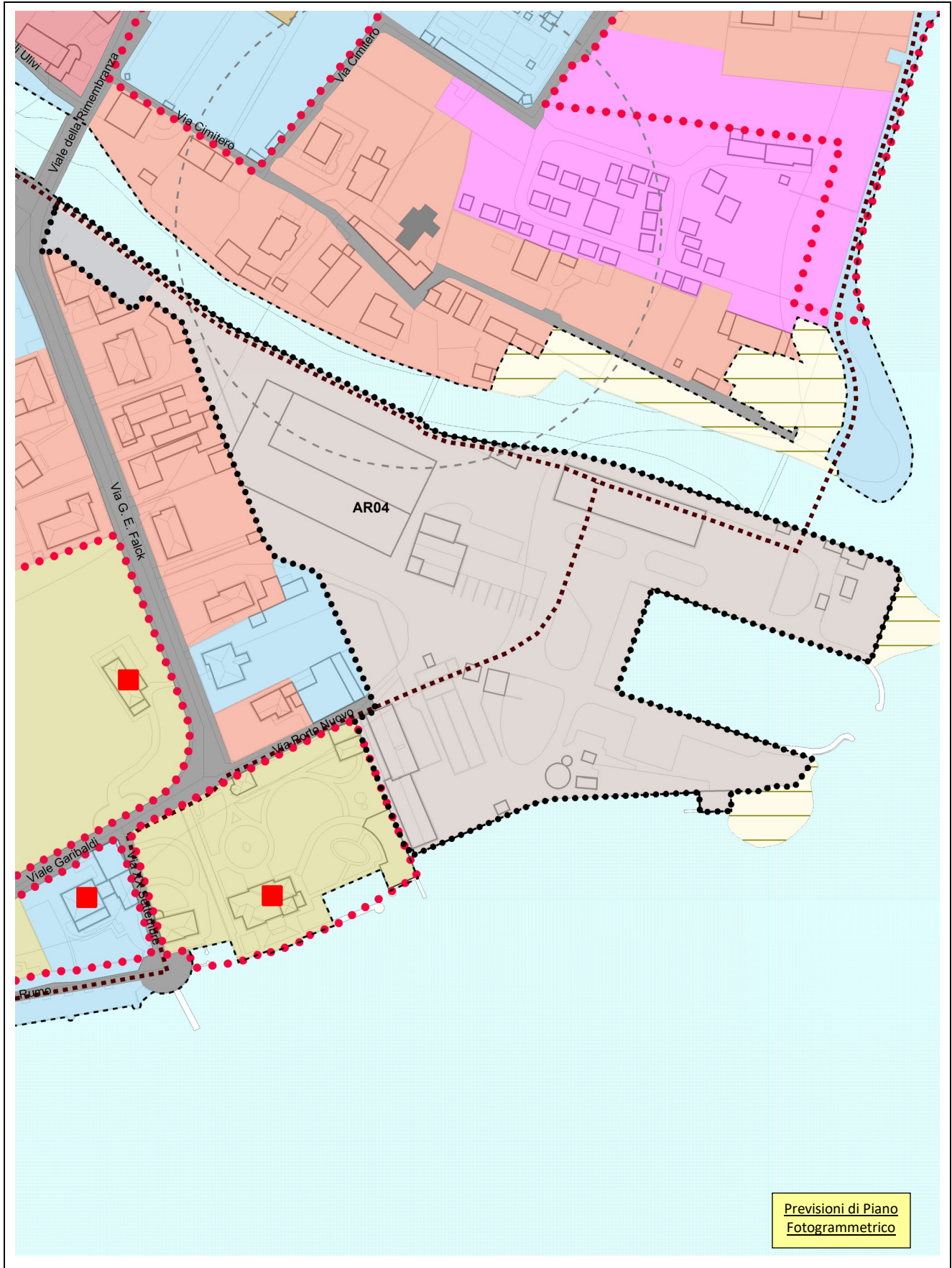
1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto delle caratteristiche ambientali del contesto prevedendo tipologie e scelte architettoniche adeguate.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**



=====




Ortofoto








**SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)****NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







**NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico



**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri


**AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)**

-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero








**SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)****AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto


**SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI**

-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto






**SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)****AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE**

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





**VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)**

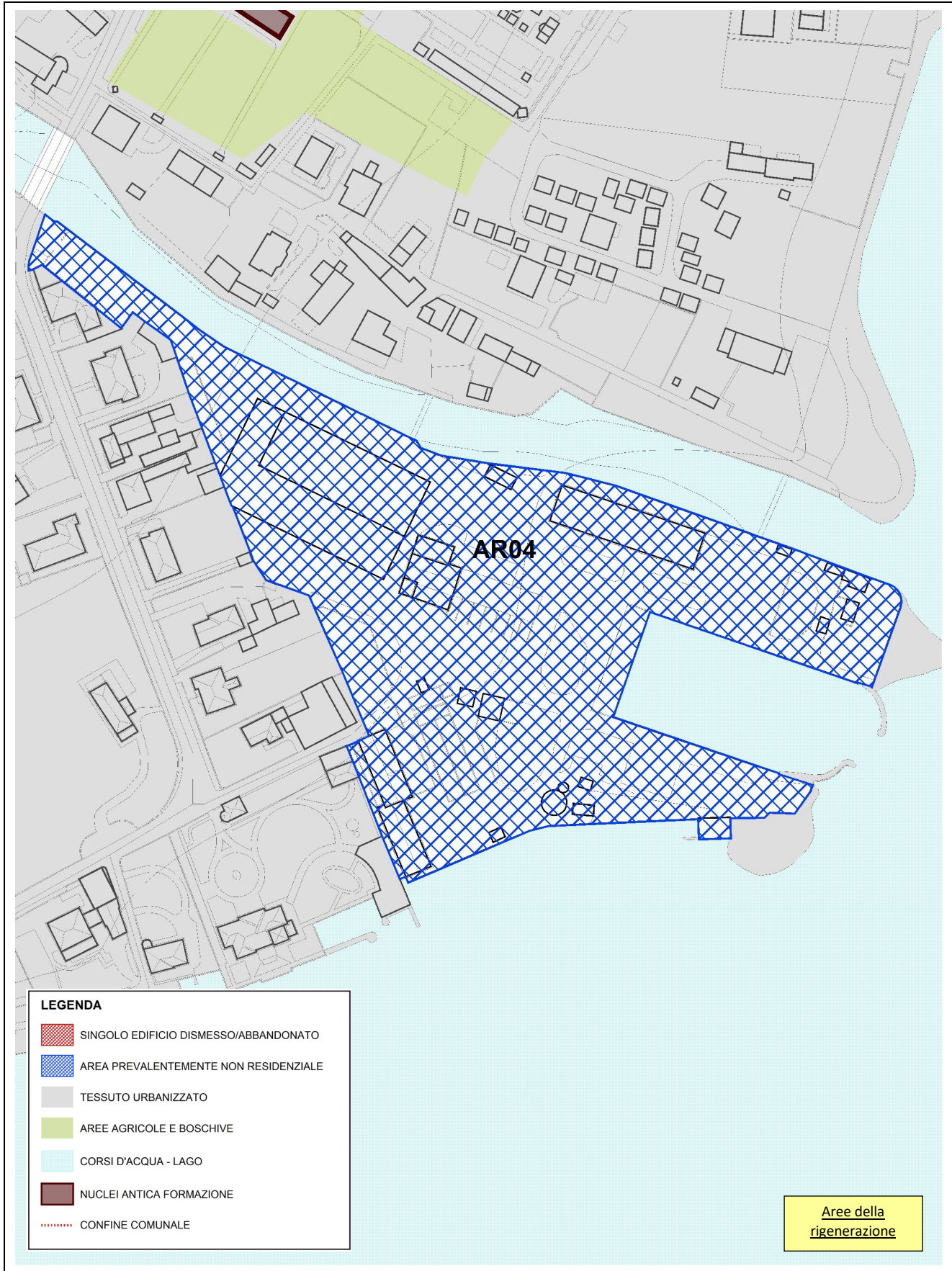
-  Vincolo idrogeologico

**SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)**

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

**AMBITI DI RISPETTO**

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato sul lungo lago ed interessa la porzione meridionale del complesso produttivo ex-Falck. L'area, ora fortemente degradata, presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico presenta una acclività minima verso il lago. L'area pur essendo servita dalle reti tecnologiche comunali dovrà essere interessata da approfondite valutazioni tese a verificare la capacità delle stesse ad assorbire l'aumento di carico. E' prevista la totale demolizione dei fabbricati esistenti presenti nel comparto. L'intervento proposto prevede la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e attrezzature comunali nella parte antistante il lago, la sistemazione della passeggiata a lago quale elemento costitutivo fondamentale della rete ecologica comunale e la creazione di aree parcheggio sia nella parte verso lago che in corrispondenza dell'accesso su Via Statale.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	29.973
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	13.197
Superficie da cedere gratuitamente al Comune di cui: Area zona porto (verde) mq. 12.973 – Parcheggi (giallo) mq. 3.233		mq.	16.206
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,308
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,70
Superficie lorda	SL	mq.	9.237
Volume urbanistico	VU	mc.	40.642
Volume urbanistico premiale	VUp	%	15
Numero massimo piani ammessi	N°		4 fuori terra
Altezza dell'edificio	H	mt.	16,00
Indice di copertura	IC	%	20
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		92
Destinazioni d'uso consentite			Alberghiera e Commerciale (media struttura di vendita alimentare e non alimentare) nel limite massimo del 10% della SIp consentita.



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Tipologie ammesse	Edifici a blocco	
Numero max aggregazioni consentite	N°	0
Distanza dai confini	mt.	5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input checked="" type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input checked="" type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014		PGT 2022	
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0		0	
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	--	---

Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse paesaggistico
-------------------------------------

1.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023	Via Porto Nuovo (ex AT19)	<b>AR04</b>
-----	--------------------------------------	---------------------------	-------------



Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input checked="" type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input checked="" type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input checked="" type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input checked="" type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input checked="" type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input checked="" type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input checked="" type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/> MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.

1.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023	Via Porto Nuovo (ex AT19)	<b>AR04</b>
-----	--------------------------------------	---------------------------	-------------





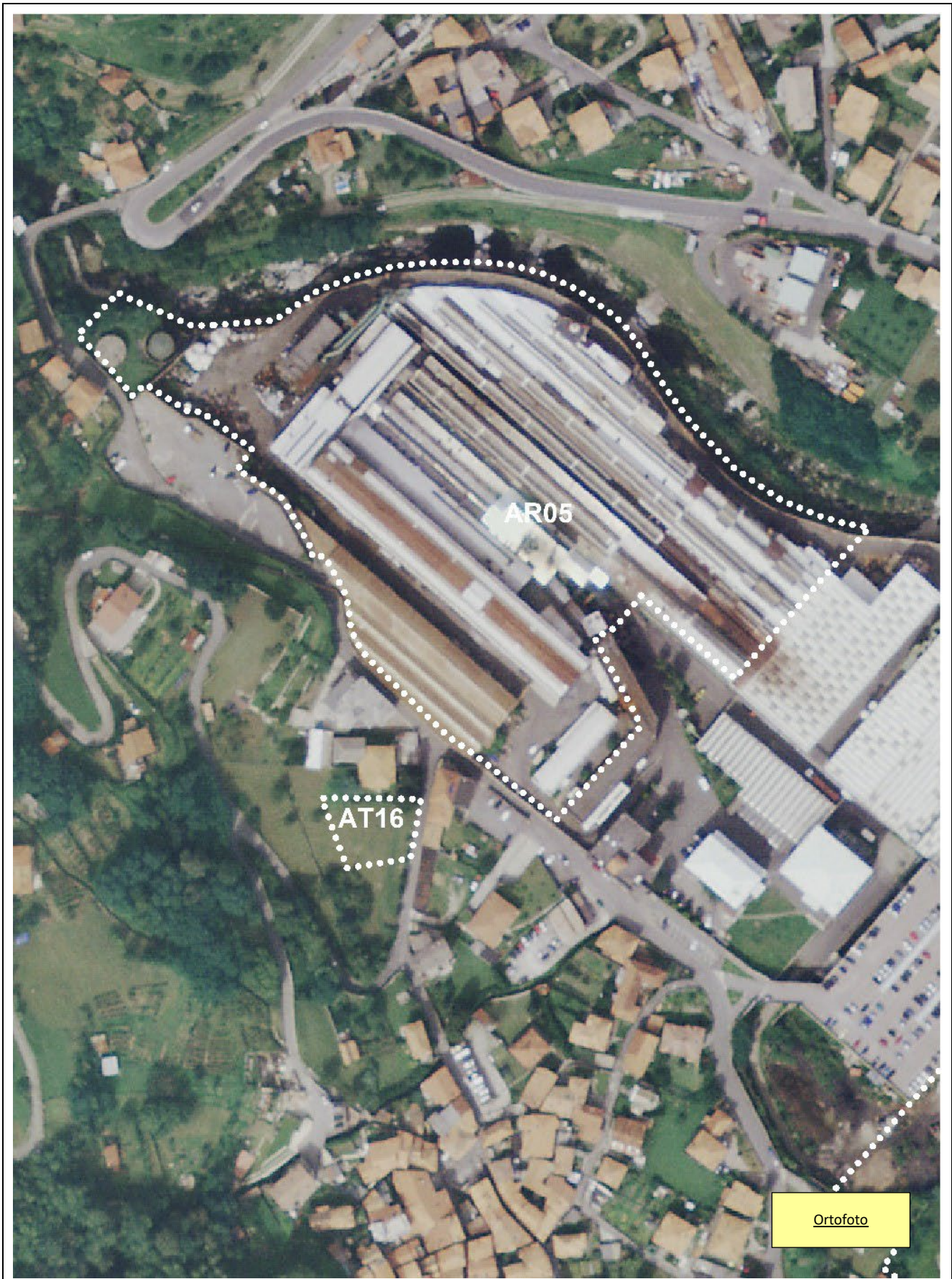
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

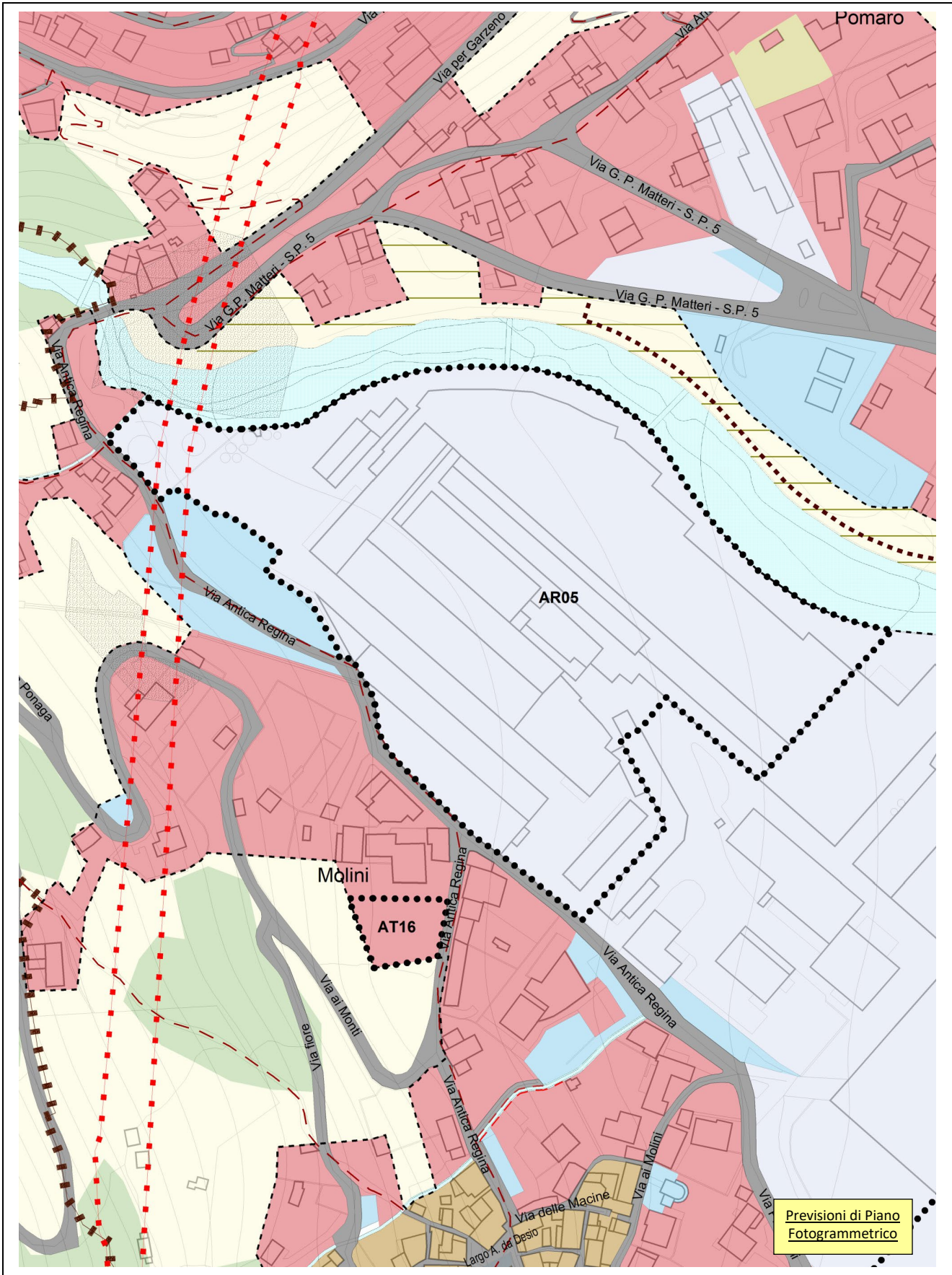
#### OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sul fronte torrente Albano, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo urbano e alla trama del tessuto edificato, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. L'attuazione del presente ambito, le cui previsioni assumono rilevanza sovracomunale, è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione con la Provincia, la Regione e i Comuni confinanti.
3. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
4. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.
5. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino.










## SISTEMA INSEDIATIVO (PdR)






### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio
-  Edifici di interesse storico architettonico e artistico (beni culturali sottoposti a tutela, D.lgs 42/2004 art.10)







### NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Insediamenti rurali di valore storico architettonico

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità
-  Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale/artigianale
-  Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari
-  Tessuto urbano per insediamenti turistico ricettivi extralberghieri

### AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (DP, PdS)


-  AT Ambiti di trasformazione
-  AR Ambiti di rigenerazione
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva industriale/artigianale
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo alberghiero
-  Ambiti con destinazione funzionale prevalentemente turistico ricettivo di tipo extralberghiero

## SISTEMA DEI SERVIZI (PdS)

### AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE








-  Aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
-  Verde pubblico attrezzato e verde pubblico esistente e di progetto

### SERVIZI SPECIALI E TECNOLOGICI


-  Servizi speciali e tecnologici esistenti e di progetto

## SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE (PdR)






### AMBITI ED ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE

-  Ambiti boschivi
-  Aree agricole produttive e strategiche
-  Ambiti di valorizzazione paesaggistica
-  Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano
-  Corsi d'acqua naturali
-  Percorsi e viabilità di valore storico e paesaggistico
-  Fascia di salvaguardia beni culturali e art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.





### VINCOLI IDROGEOLOGICI (PGT 2014)

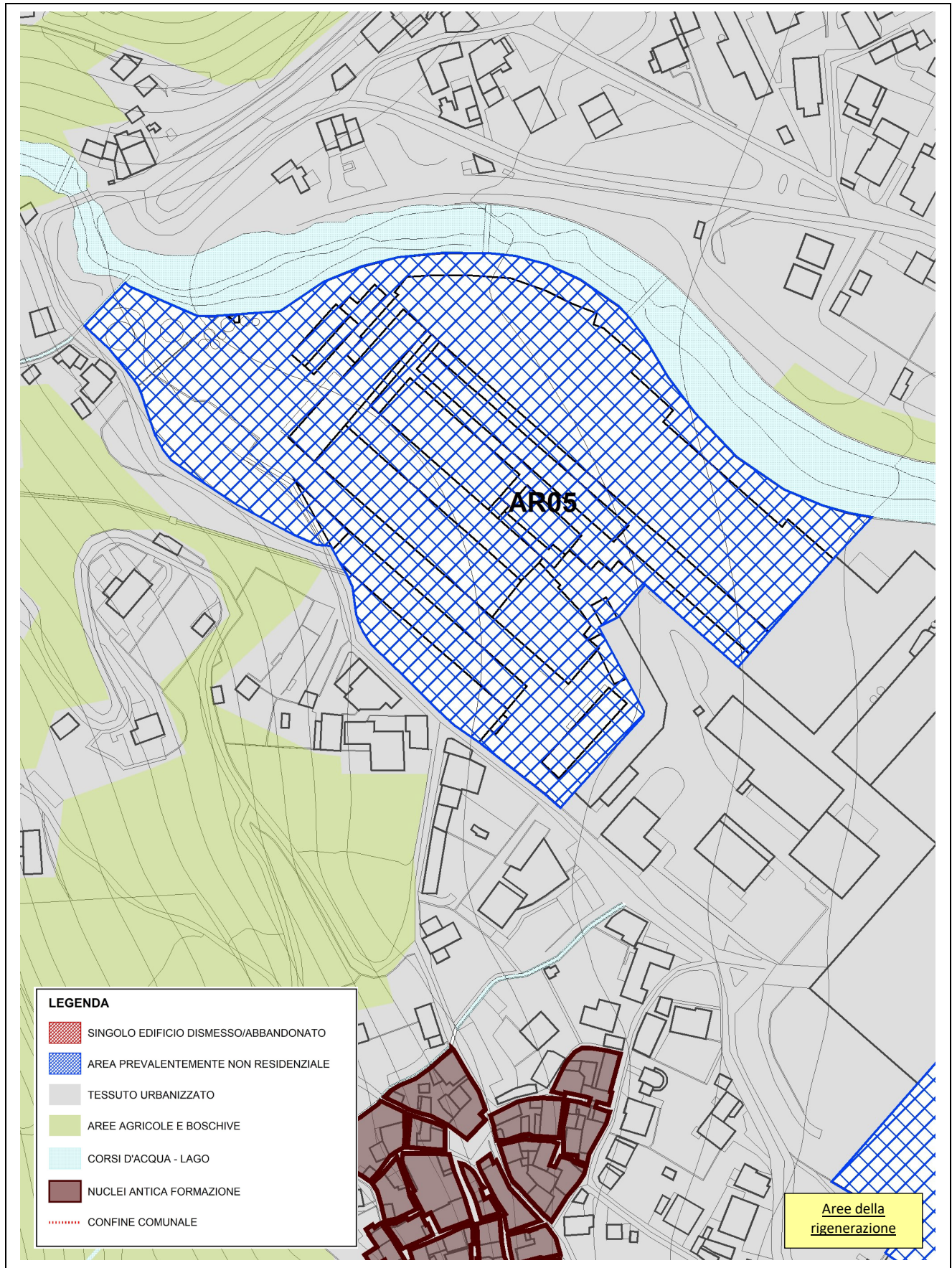
-  Vincolo idrogeologico

## SISTEMI DELLA MOBILITA' (PdS)

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto Variante S.S. 340 Regina
-  Previsioni infrastrutturali
-  VASP esistente
-  VASP in progetto

### AMBITI DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità
-  Fascia di rispetto per le infrastrutture della viabilità in progetto
-  Stalla e relativa fascia di rispetto
-  Confine comunale





## DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato in Via Antica Regina e adiacente sul lato est al Torrente Albano. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività in direzione nord-sud. Attualmente l'intero comparto risulta occupato da fabbricati industriali appartenenti all'ex complesso Falck, ora in fase di dismissione. Qualsiasi intervento di rigenerazione urbana, viste le caratteristiche dell'area, dovrà essere subordinato all'approvazione di un Piano di Bonifica ambientale.

## PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	28.681
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	19.940
Superficie da cedere gratuitamente al Comune di cui: Area verde mq. 5.225 – Parcheggi mq. 3.516		mq.	8.741
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,457
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,667
Superficie lorda	SL	mq.	12.325
Volume urbanistico	VU	mc.	129.413
Volume urbanistico premiale	VUp	%	===
Numero massimo piani ammessi	N°		3 fuori terra
Altezza dell'edificio	H	mt.	10,50
Indice di copertura	IC	%	45
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti residenti e fluttuanti teorici previsti	N°		160
Destinazioni d'uso consentite	– Industriale e artigianale con ricerca e sviluppo tecnologico – Residenziale nel limite massimo del 10% della SL consentita.		
Tipologie ammesse	Edifici a blocco		
Numero max aggregazioni consentite	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00



DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A  
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	<input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min.	<input type="checkbox"/> Elettrodotto
	<input checked="" type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		<input checked="" type="checkbox"/> Aree da bonificare	
Fattibilità geologica	<input type="checkbox"/> Classe 1	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 2	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 4
Modalità di interv.	<input type="checkbox"/> P.I.I.	<input checked="" type="checkbox"/> P.A.	<input type="checkbox"/> PdC convenz.	<input type="checkbox"/> PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	<input type="checkbox"/> Area dismessa residenziale			
	<input checked="" type="checkbox"/> Area dismessa non residenziale			
	<input type="checkbox"/> Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014		PGT 2022	
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0		0	
Qualità del suolo libero	<input type="checkbox"/> TESSUTO URB.	<input type="checkbox"/> BASSA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	<input type="checkbox"/> Classe 2 - Media	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta	<input type="checkbox"/> Classe 4 - Molto Alta
<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>			
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	<input type="checkbox"/>		
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	<input type="checkbox"/>		

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	Punti panoramici	<input type="checkbox"/>
Nucleo di antica formazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Alberi monumentali	<input type="checkbox"/>
Aree boscate	<input checked="" type="checkbox"/>	Percorsi storici, panoramici, sentieri	<input checked="" type="checkbox"/>
Segni territoriali significativi	<input type="checkbox"/>	Lago e corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Beni storici vincolati	<input type="checkbox"/>	Edifici religiosi	<input type="checkbox"/>



Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	<input checked="" type="checkbox"/>	Incoerenza con sistema insediativo	<input checked="" type="checkbox"/>
Intrusione visiva	<input checked="" type="checkbox"/>	Occlusione visiva dello scenario lacuale	<input type="checkbox"/>
Interferenza percettiva	<input type="checkbox"/>	Perdita traccia segni territoriali	<input type="checkbox"/>
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	<input checked="" type="checkbox"/>	Forme e sistemi di copertura estranei	<input checked="" type="checkbox"/>
Rischio saldatura nuclei	<input type="checkbox"/>	Modifica andamento profilo terreno	<input type="checkbox"/>
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	<input type="checkbox"/>	Interferenza con la rete dei percorsi storici	<input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	<input type="checkbox"/>	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	<input type="checkbox"/>

Elementi di interesse ambientale ed ecologico				
Rete Ecologica Regionale (RER)	<input type="checkbox"/>	Elementi di 1° livello	<input type="checkbox"/>	Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	<input type="checkbox"/>	CAP	<input type="checkbox"/>	MNA
Aree prioritarie per la biodiversità			<input type="checkbox"/>	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43			<input type="checkbox"/>	
Particelle SIARL			<input type="checkbox"/>	

**OBIETTIVI GENERALI**

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.

**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.





2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza delle circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. L'attuazione del presente ambito, le cui previsioni assumono rilevanza sovracomunale, è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione con la Provincia, la Regione e i Comuni confinanti.
3. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli accessi su Via Antica Regina al fine di non introdurre elementi di contrasto con tale percorso storico.
4. Lungo il Torrente Albano dovrà essere realizzata una fascia a verde di mitigazione ambientale avente una profondità di 10 metri.
5. La destinazione residenziale è da intendersi direttamente connessa e subordinata alla realizzazione di attività di ricerca e sviluppo tecnologico.