COMUNE DI BELLAGIO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

ai sensi della lr 12/2005 e smi

AMBITI SPECIALI

adottato con delibera del CC n.30 del 17-12-2012
approvato con delibera del CC n.10 del 31-05-2013

GRUPPO DI LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

POLITECNICO DI MILANO
POLO TERRITORIALE DI LECCO

Danilo Palazzo (coordinatore)
Marco Imperadori
Gabriele Masera
Massimo Tadi

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco
Angelo Barindelli
Urbanistica e Edilizia Privata
Davide Maroni
Massimo Maroni

ALLEGATO 2 _ AMBITI SPECIALI

AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

AS_C1 | AMBITO DI COMPLETAMENTO DI OLIVERIO

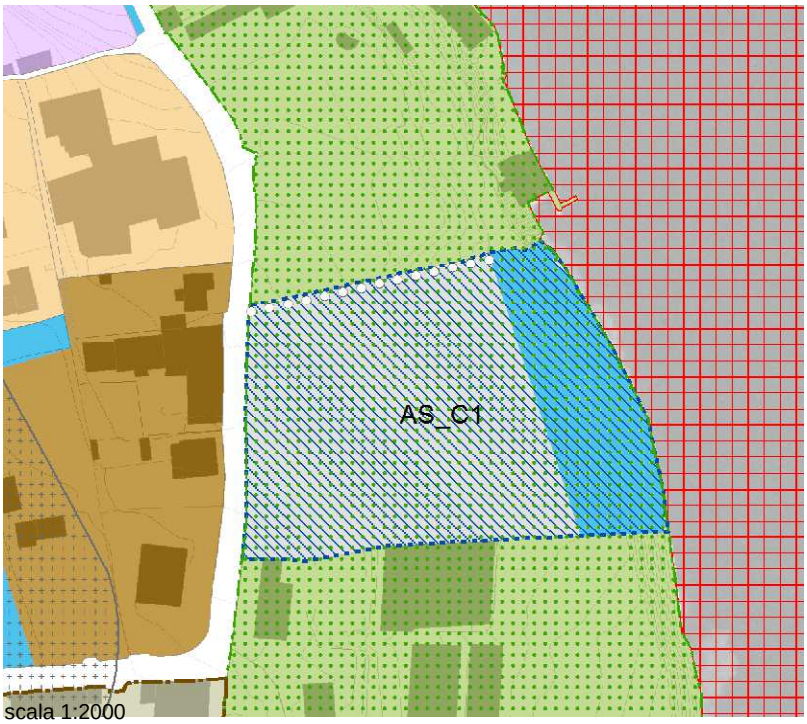
AMBITI OMOGENEI
- verde privato - altopiano
- servizi in previsione

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
- ambiti di pregio paesaggistico

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-

ALTRO
- viabilità di progetto



scala 1:2000

INDIRIZZI

Nell'ambito identificato, nella parte vicino alla strada che conserva l'attuale destinazione a verde privato, è possibile insediare un'attività florovivaistica e realizzare una tantum un fabbricato con volumetria corrispondente a 70 mq di superficie coperta per un unico piano di altezza.

Si prevede che la porzione a lago indicata con il retino azzurro nell'immagine, di superficie pari a circa 1700 mq, diventerà un belvedere pubblico attrezzato, in cui sarà eventualmente possibile realizzare anche una struttura ricettiva di ausilio alla fruizione.
E' prevista inoltre la realizzazione di un percorso di accesso che consenta il transito anche dei mezzi di soccorso. Tale percorso dovrà collegare l'area del nuovo belvedere con via Pescallo, come indicato nell'immagine.

La convenzione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà prevedere la cessione al Comune dei terreni lungo il vialone di Villa Giulia (mappali 7199-7200-7201-7202-7203) da destinare alla realizzazione di nuovi parcheggi.

L'intervento dovrà rispettare tutti gli indirizzi previsti per gli "ambiti di pregio paesaggistico". Nella progettazione della struttura di ausilio alla fruizione e degli spazi pubblici dovrà essere posta particolare attenzione all'impatto dell'intervento dal punto di vista ambientale, in modo che questo risulti, in termini di forme, materiali e tecniche costruttive, compatibile con le caratteristiche naturalistiche/paesaggistiche dell'area; tale intervento dovrà quindi inserirsi in modo armonico con il contesto e non dovrà compromettere l'equilibrio naturale pre-esistente del luogo.

STRUMENTO ATTUATIVO

Titolo abilitativo convenzionato.

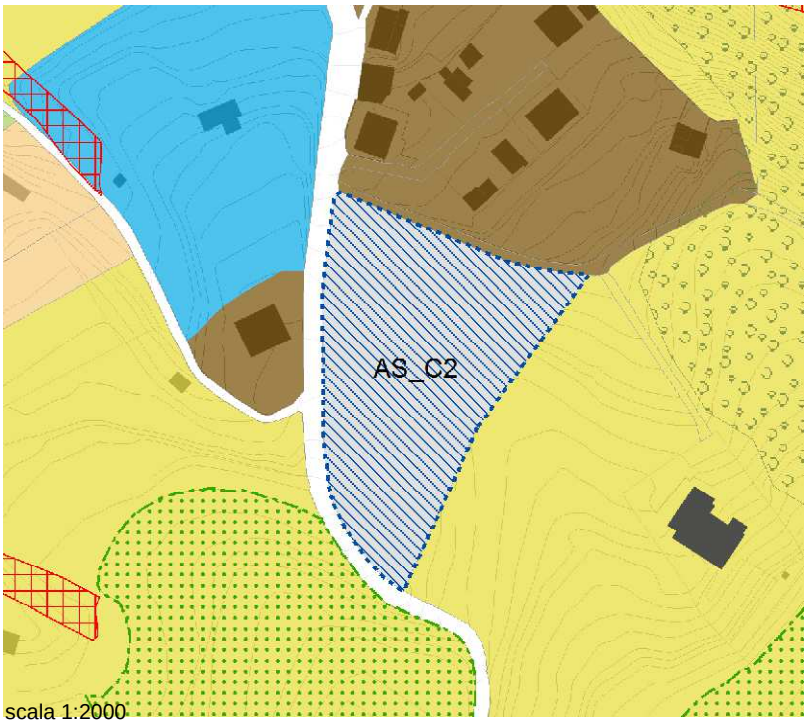
AS_C2 | AMBITO DI COMPLETAMENTO DI GUGGIATE

AMBITI OMOGENEI
- tessuto residenziale a densità molto bassa

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



scala 1:2000

INDIRIZZI	Nell'ambito identificato è possibile realizzare una volumetria una tantum pari a 1300 mc con destinazione d'uso residenziale.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AS_C3

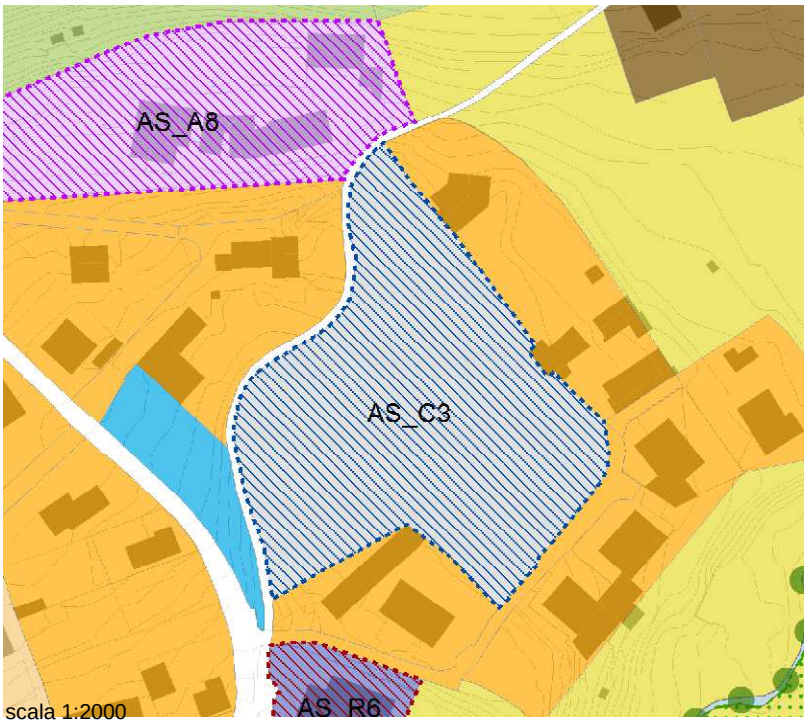
AMBITO DI COMPLETAMENTO DI VERGONESE

AMBITI OMOGENEI
- tessuto residenziale a densità molto bassa

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



INDIRIZZI

Nell'ambito identificato è possibile realizzare una volumetria pari a 3950 mc con destinazione d'uso residenziale, corrispondente all'indice previsto per il tessuto residenziale a densità molto bassa.

Si prevede da parte del privato la realizzazione della viabilità a servizio del nuovo ambito residenziale, la cui definizione di maggior dettaglio (tracciato e caratteristiche stradali) sarà oggetto di accordo con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione per l'ottenimento del titolo abilitativo.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AS_C4

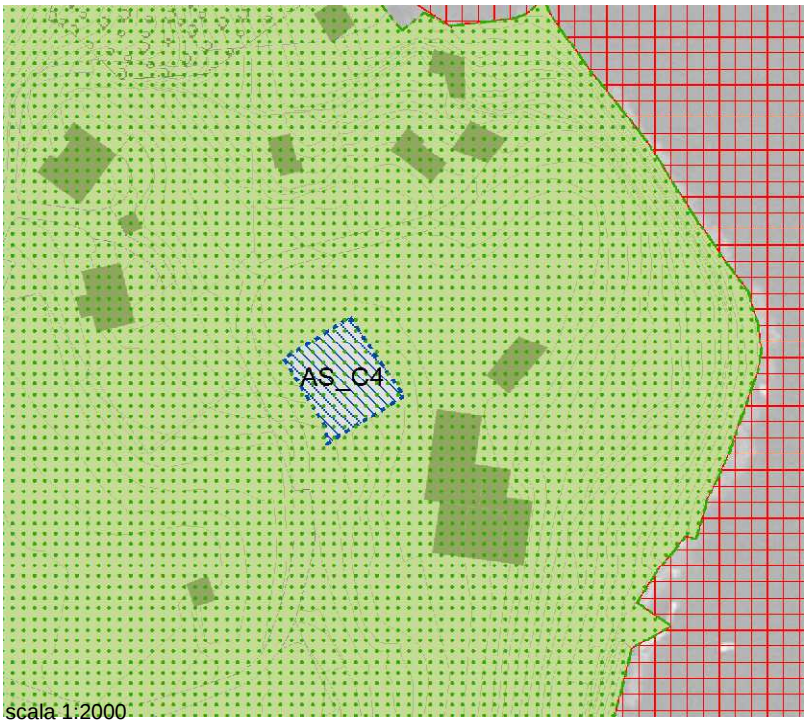
AMBITO DI COMPLETAMENTO DI S.VITO

AMBITI OMOGENEI
- verde privato - altopiano

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
- ambiti di pregio paesaggistico

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



scala 1:2000

INDIRIZZI	Nell'ambito identificato è possibile realizzare una volumetria una tantum pari a 300 mc con destinazione d'uso residenziale, da destinare a casa per il custode.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

AS_R1

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI PUNTA SPARTIVENTO

AMBITI OMOGENEI

- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI

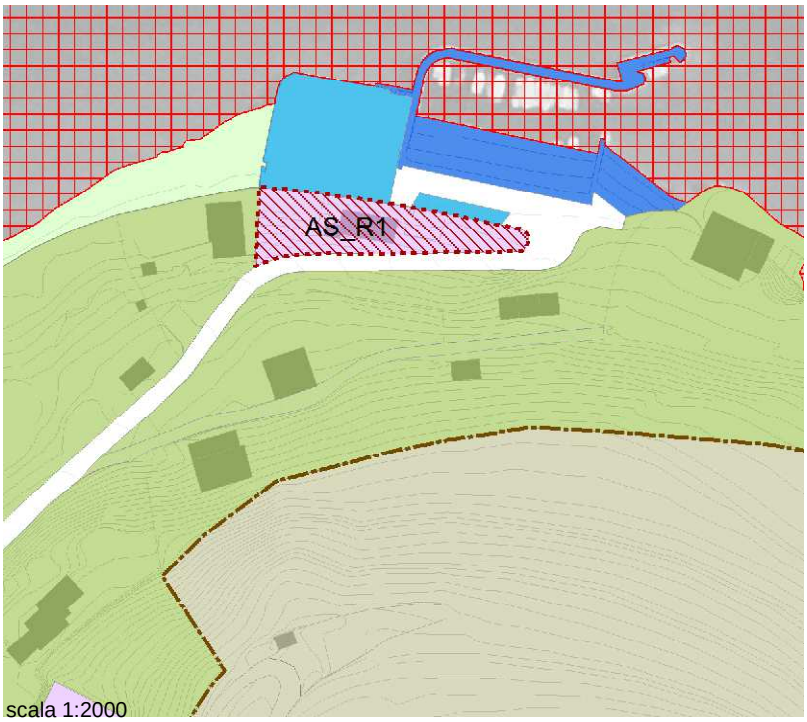
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI

-



INDIRIZZI

Si prevede la riqualificazione dell'edificio esistente e attualmente destinato ad attività ricettiva (ristorante). E' consentita la sostituzione edilizia anche con incremento dell'altezza del fabbricato, che non dovrà però superare in nessun punto di oltre 100 cm il piano stradale esistente a fianco ad esso.
La distanza dagli spazi pubblici e dalle strade potrà essere pari a zero.

STRUMENTO ATTUATIVO

Titolo abilitativo diretto.

AS_R2

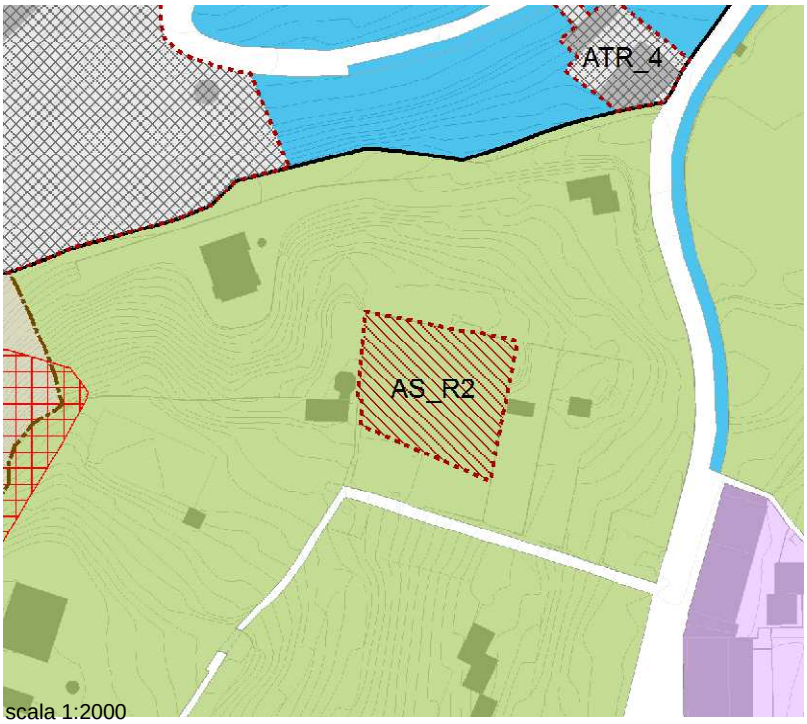
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL BORGO

AMBITI OMOGENEI
- verde privato - altopiano

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



scala 1:2000

INDIRIZZI	Nell'ambito indicato è consentita la ricostruzione dell'immobile già denominato "Villa Bello Sguardo", di massimo due piani fuori terra e con una volumetria complessiva pari a 350 mc, sul sedime del vecchio fabbricato.
STRUMENTO ATTUATIVO	Titolo abilitativo convenzionato.

AS_R3 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VISGNOLA

AMBITI OMOGENEI
- tessuto produttivo

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-

ALTRO
- viabilità in progetto

scala 1:2000

INDIRIZZI

Nell'ambito indicato è consentito il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale con indice e limitazioni pari a quelle del "tessuto residenziale compatto" circostante.

E' prevista la cessione al Comune di via delle Rose e delle porzioni di terreno su cui realizzare una nuova strada di collegamento con la via stessa, come indicato dal tracciato riportato nella carta.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AS_R4

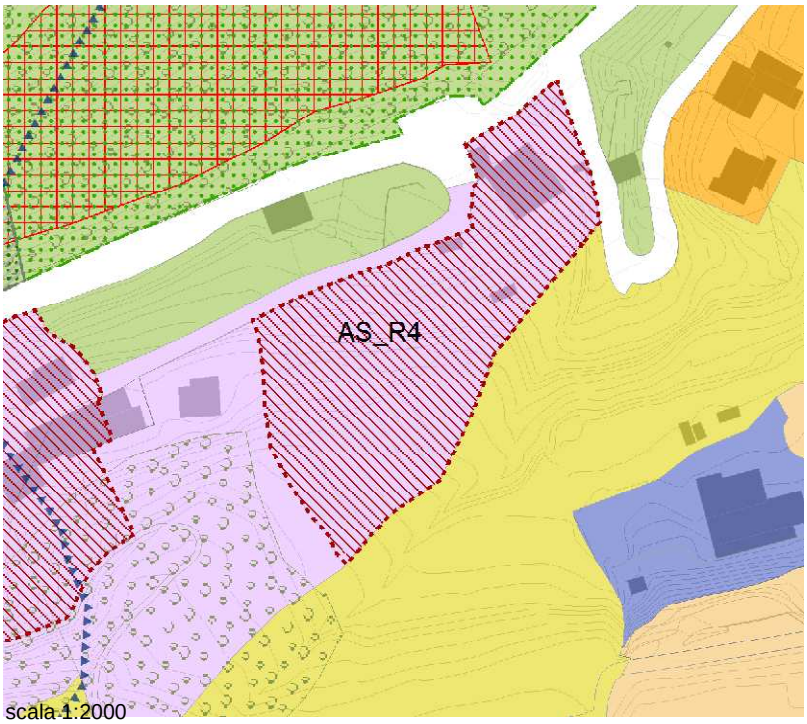
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VERGONESE/1

AMBITI OMOGENEI
- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



INDIRIZZI

Nell'ambito indicato è consentita la realizzazione di una volumetria pari a quanto previsto dall'indice fondiario di zona con destinazione di tipo turistico-ricettivo - commerciale - terziario. E' inoltre possibile destinare fino al 25% delle volumetrie risultanti a residenza, purchè in sede di attuazione complessiva dell'intervento.

I fabbricati esistenti nel comparto, aventi destinazione residenziale possono mantenere tale destinazione anche in caso di ristrutturazione totale sia urbanistica che edilizia degli stessi.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo.

AS_R5

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VERGONESE/2

AMBITI OMOGENEI

- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI

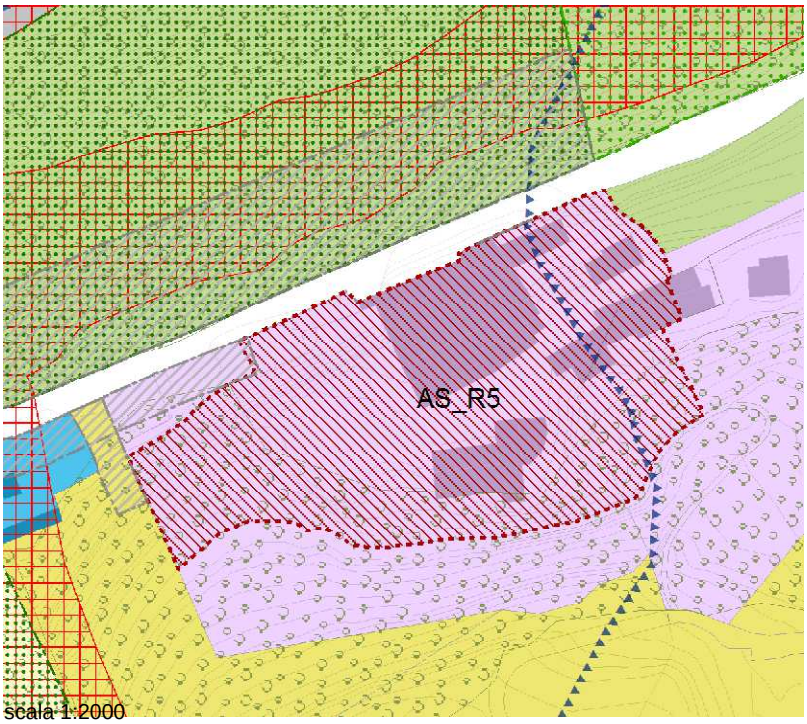
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI

- aree boscate (PIF)



INDIRIZZI

Nell'ambito indicato si prevede una differenziazione delle destinazioni d'uso per poter riqualificare in modo efficace la struttura esistente. Il Piano Attuativo dovrà prevedere una ridistribuzione delle volumetrie del fabbricato “ex cementeria”, con lo scopo di ridurre l’impatto visivo del complesso dal lago. Al piano terra e al piano primo dell'edificio su strada è possibile mantenere una destinazione d'uso artigianale.
Le altre volumetrie potranno essere destinate a :

- residenza, per una quota fino al massimo di 6000 mc;
- attività turistico/ricettive per la rimanente quota;
- attività commerciali per una quota massima pari al 15% delle attività turistico/ricettive insediate, calcolata al netto dei 6000 mc. da destinare alla residenza.

E' possibile anche realizzare una residenza turistico-alberghiera.

Dovranno essere tutelate e mantenute tutte le alberature esistenti, con particolare riguardo per quelle comprese nella fascia a sud indicata come "area boscata" dal Piano di Indirizzo Forestale.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo.

AS_R6

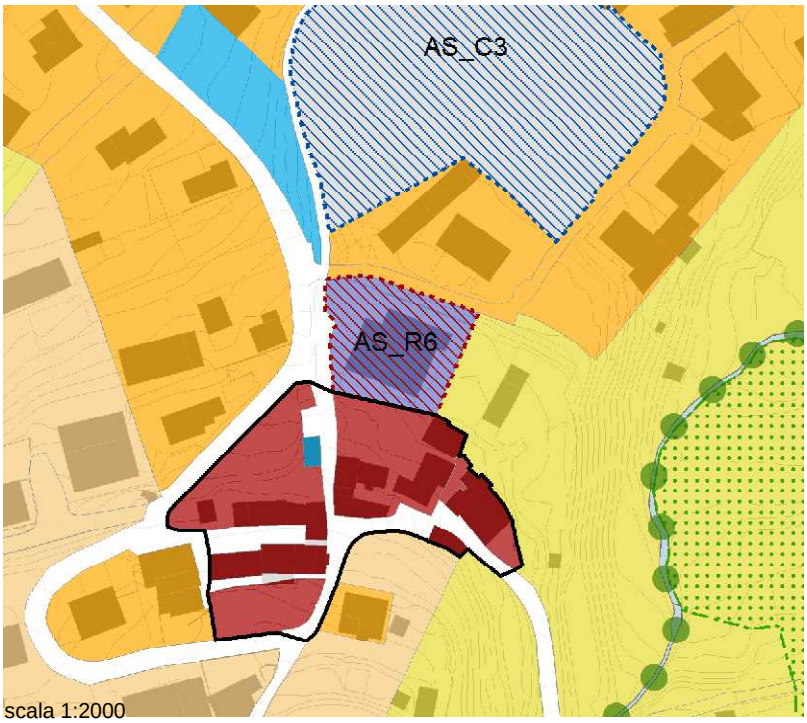
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VERGONESE/3

AMBITI OMOGENEI
- tessuto produttivo

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



scala 1:2000

INDIRIZZI	Nell'ambito indicato è consentito il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale con limitazioni pari a quelle del "tessuto residenziale a bassa densità" circostante e il mantenimento delle sole attuali volumetrie.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

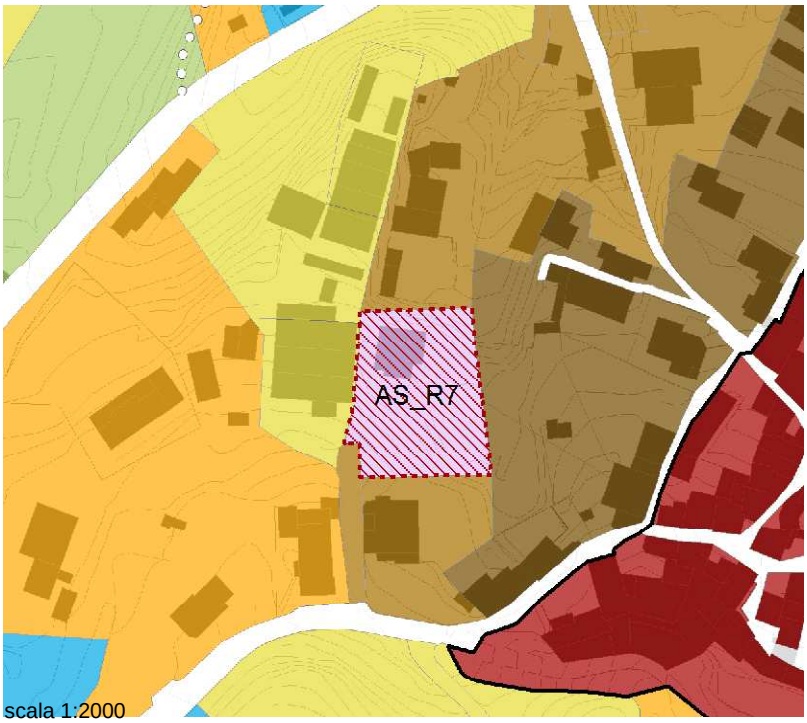
AS_R7 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VISGNOLA

AMBITI OMOGENEI
- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



INDIRIZZI	Nell'ambito è consentita la realizzazione di una struttura alberghiera mediante demolizione e ricostruzione, anche su altro sedime, dei volumi attualmente esistenti. L'indice da considerarsi per il calcolo della volumetria complessiva insediabile è pari a 1,3 mc/mq e l'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà superare i 9,5 m.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

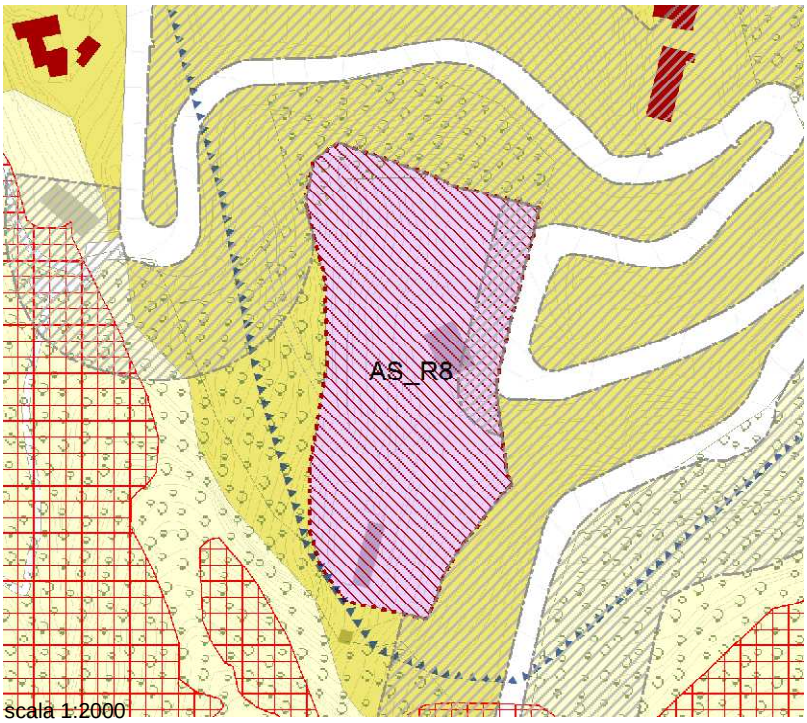
AS_R8 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI GORLA

AMBITI OMOGENEI
- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
- fascia di rispetto stradale
- aree boscate (PIF)



INDIRIZZI

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti senza l'applicazione dell'indice fondiario di zona e con una volumetria massima complessiva, comprensiva di eventuali nuovi edifici, pari a 2500 mc. Per il fabbricato di civile abitazione l'intervento può prevedere la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime.

Le volumetrie, sia aggiuntive sia nuove, dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente e l'ampliamento del Rustico non dovrà superare il 40% dell'esistente.

Dovranno essere tutelate e mantenute, ove possibile, tutte le alberature esistenti, con particolare riguardo per quelle comprese nella zona a nord indicata come "area boscata" dal Piano di Indirizzo Forestale.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AS_R9

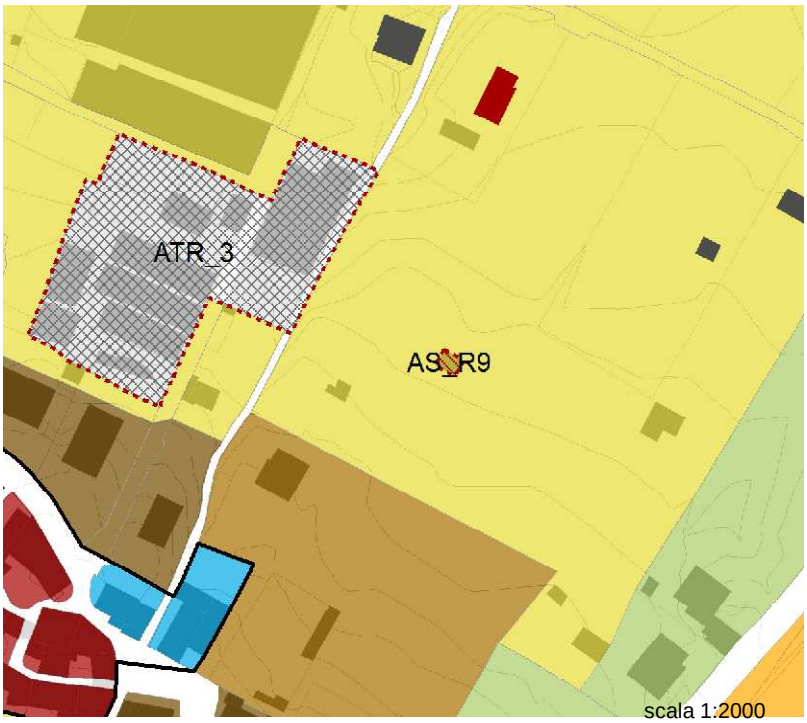
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI CASATE

AMBITI OMOGENEI
- area agricola - altopiano

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
-

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-



INDIRIZZI

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente senza l'applicazione dell'indice fondiario di zona e con una volumetria massima complessiva pari a 250 mc.

Le volumetrie dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Titolo abilitativo convenzionato.

AS_R10

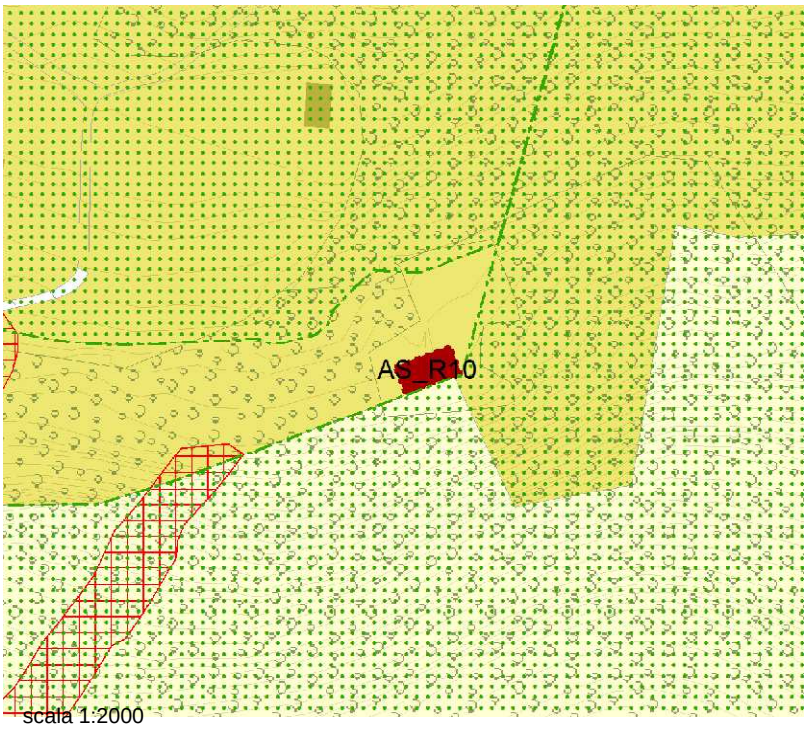
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VERGONESE/4

AMBITI OMOGENEI
- area agricola - altopiano

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
- ambito di pregio paesaggistico

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
- edificio sparso – categoria A

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
- aree boscate (PIF)



INDIRIZZI

In questo ambito è consentito l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente senza l'applicazione dell'indice fondiario per una volumetria massima aggiuntiva pari a 850 mc, comprendendo in questo valore il recupero del sottotetto esistente sino al raggiungimento dell'altezza minima per ottenerne l'agibilità.

L'edificio sarà destinato ad abitazione per la proprietà e zone alloggio e ospitalità per i partecipanti a corsi specialistici/stage/scuola di scultura.

Con l'ampliamento sarà possibile anche la realizzazione di nuovi spazi per zona esposizioni / mostre / eventi; zona artistica / corsi specialistici / stage / scuola di scultura; zona cucina, servizi, lavanderia. All'interno del terreno di proprietà è prevista la possibilità di realizzazione di una piscina scoperta e relativi locali accessori, di installazioni espositive non permanenti e di un'area a parcheggio.

Le volumetrie dei nuovi spazi per zona esposizioni / mostre / eventi; zona artistica / corsi specialistici / stage / scuola di scultura; zona cucina, servizi, lavanderia potranno essere collegate al fabbricato principale anche attraverso vani e percorsi interrati e/o seminterrati e dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente. I parcheggi potranno essere monetizzati o realizzati in aree diverse da quelle di pertinenza dell'edificio esistente sul territorio comunale previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento è vincolato alla destinazione degli immobili come abitazione e alloggio / ospitalità (tipo bed & breakfast e strutture esposizioni / mostre / eventi / corsi specialistici / stage / scuola di scultura).

STRUMENTO ATTUATIVO

Permesso di costruire.

AS_R11 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI S.VITO

AMBITI OMOGENEI
- verde privato - altopiano

TUTELE PAESISTICO/AMBIENTALI
- ambito di pregio paesaggistico

INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO
-

VINCOLI, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI SOVRAORDINATI
-

scala 1:2000

INDIRIZZI

In questo ambito è consentito il recupero dell'esistente tettoia all'interno del mappale 1229 foglio n.907 (autorizzata con licenza edilizia n.18/1969) per un volume complessivo non superiore a 100 mc.

Le volumetrie dovranno essere realizzate con una tipologia adatta al contesto esistente.

L'intervento è vincolato (come da accordo con l'Amministrazione Comunale, prot. n.680 del 17/01/2011) alla concessione al Comune di Bellagio della servitù passiva perpetua per la posa delle tubazione fognarie comunali nel mappale in oggetto, per una superficie complessiva di circa 60 mq.

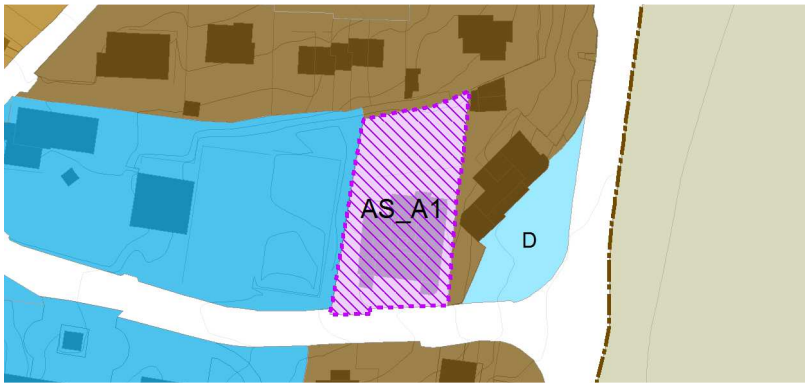
STRUMENTO ATTUATIVO

Titolo abilitativo diretto.

AMBITI ED EDIFICI TURISTICO - RICETTIVI

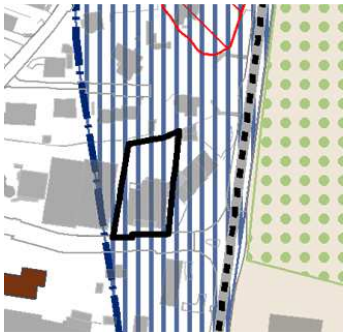
AS_A1 — HOTEL FIORONI

INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
via D. Vitali, 2



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI



INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

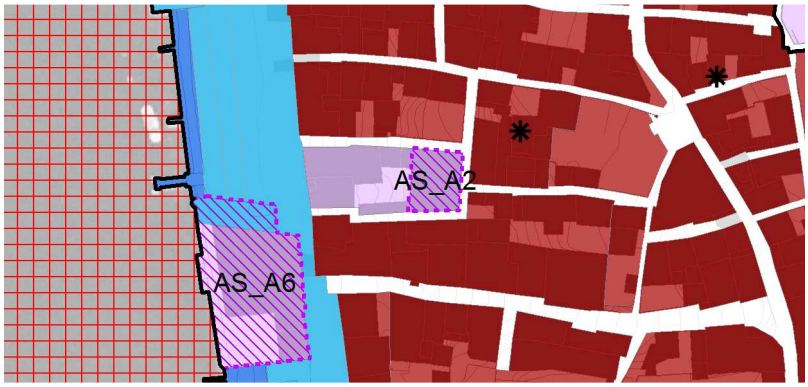
Parametri, indirizzi dimensionali
L'edificio presenta attualmente, nella parte verso l'interno, una composizione architettonica disomogenea caratterizzata dalla presenza di volumi a servizio e vani tecnici.
Al fine di consentire una più ordinata ridistribuzione delle volumetrie, nonché un allineamento della facciata nella parte retrostante, è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo di 600 mc. (con destinazione per camere d'albergo/abitazione privata del gestore/vani accessori).
Tale volumetria, ammessa per le finalità di cui sopra, potrà eventualmente essere sfruttata anche in altezza, aggiungendo un piano mansardato.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Adeguamento e messa in sicurezza dei marciapiedi di via Vitali nel tratto tra il distributore e le scuole, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

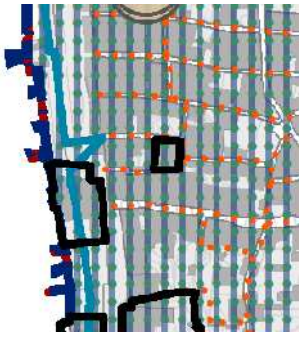
AS_A2 | HOTEL BELLAGIO

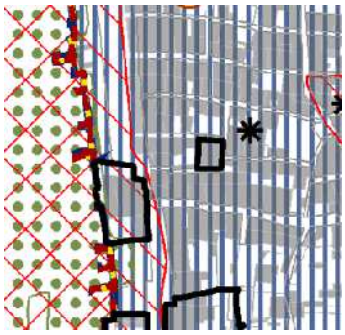
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Salita Grandi, 6



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

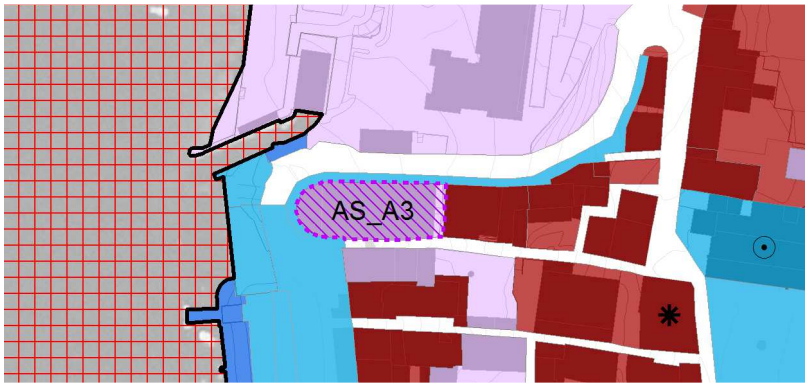
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di realizzare abbaini fronte lago rispettando l' altezza del colmo esistente.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Sistemazione del manto stradale di fronte all'albergo, con realizzare nella parte centrale di un tratto lastricato, da concordarsi con l' Amministrazione Comunale.

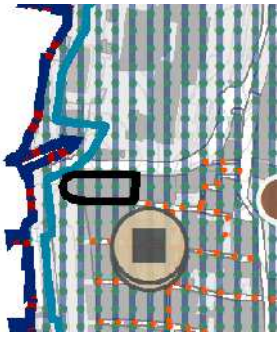
AS_A3 | HOTEL FLORENCE

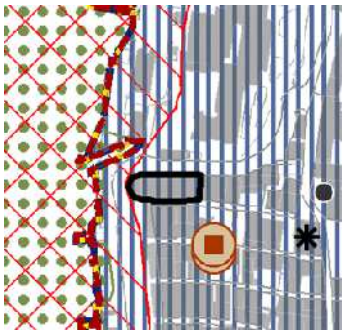
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Piazza Mazzini, 46



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

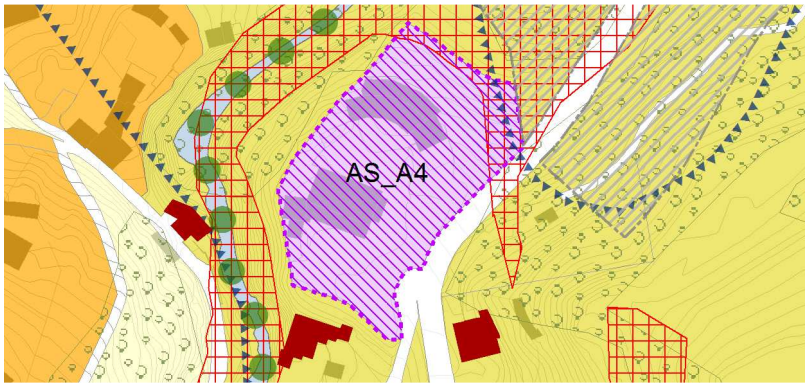
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di recuperare gli spazi esistenti del sottotetto per la realizzazione di camere d'albergo, senza modificare le quote del colmo e delle gronde ma con la possibilità di prevedere eventuali abbaini.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Riqualificazione ambientale e architettonica dello spazio antistante l'hotel lungo le sponde del lago, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

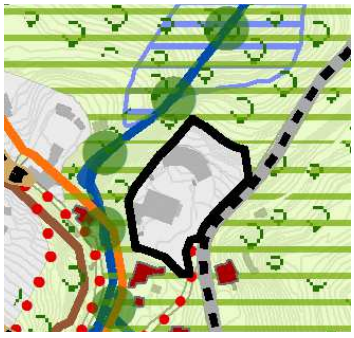
AS_A4 | HOTEL IL PERLO PANORAMA

INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via Valassina, 180



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI



INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

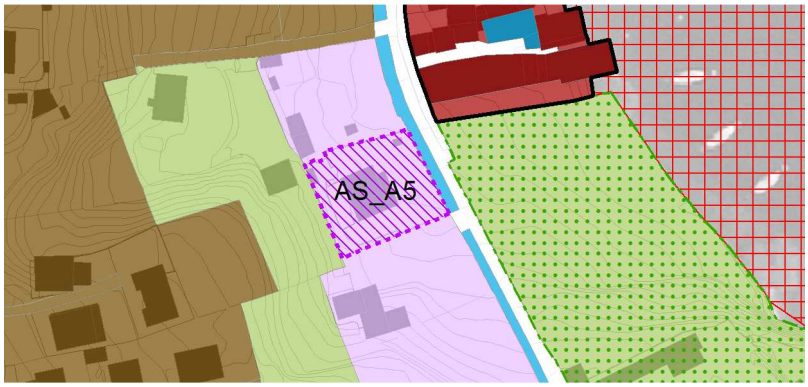
Parametri, indirizzi dimensionali
E' possibile realizzare un ampliamento fino ad un massimo di 600 mc totali per le 2 strutture facenti parti del complesso alberghiero, da prevedere all'interno dello stesso.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Compartecipazione alla realizzazione del collegamento della fognatura al collettore fognario, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

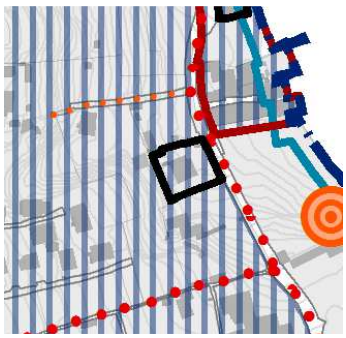
AS_A5 | NUOVO MIRALAGO HOTEL

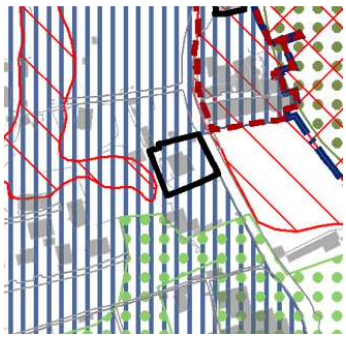
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via Pescallo, 19



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

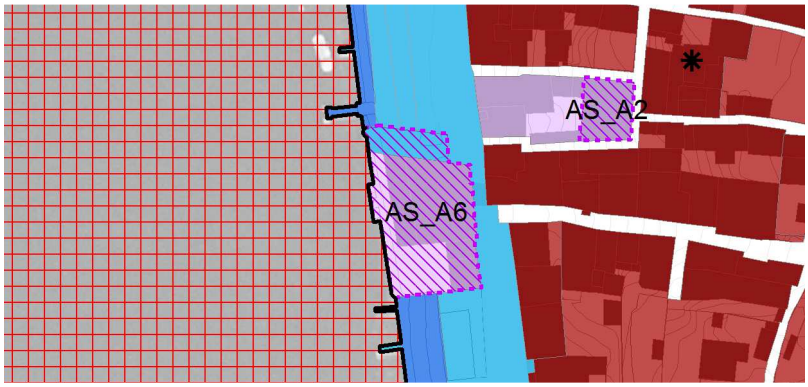
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di realizzare un piano mansardato da destinare a camere d'albergo, con la possibilità di realizzare eventuali abbaini.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino e la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti..

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Ripristino e riqualificazione del percorso storico (mulattiera) dal parcheggio al centro di Pescallo, da concordarsi con l' Amministrazione Comunale.

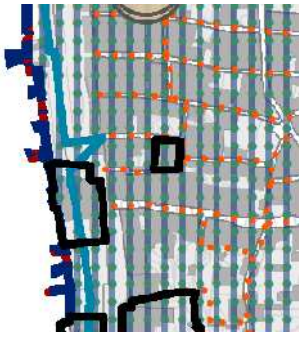
AS_A6 | HOTEL METROPOLE

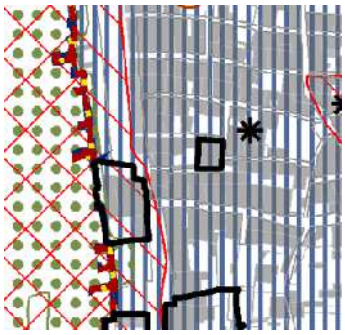
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Piazza Mazzini, 1



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

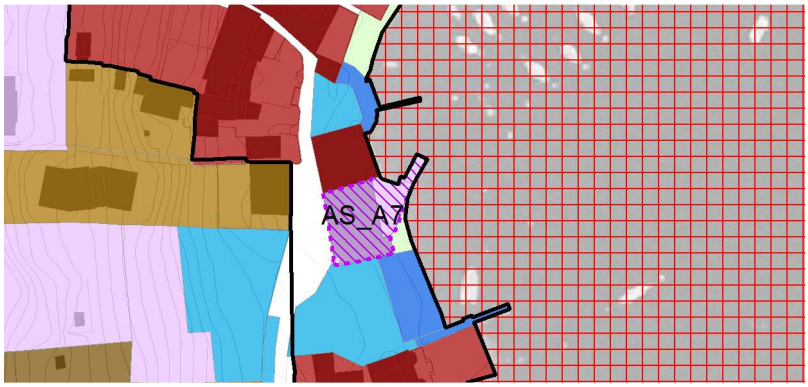
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di realizzare spazi connessi all'attività alberghiera (come area estetica/wellness - relax – piscina – solarium) al piano copertura, fino ad un massimo di 150 mq e previa demolizione degli attuali manufatti; è consentita un' altezza massima interna di. 3,30 m e una copertura piana, il più possibile centrata sul solaio sottostante e tale da limitarne l'impatto visivo dal basso. Possibilità di rifacimento dell'attuale struttura di copertura esistente per l'area all'aperto su fronte lago destinata all'attività ristorativa, con la contestuale chiusura dell'attuale spazio porticato coperto tramite una veranda di massimo 250 mq. Possibilità di realizzare un piccolo giardino/dehor per un utilizzo sia estivo che invernale e per il potenziamento dell'area bar fino ad una superficie massima 40 mq.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali leggeri per la realizzazione degli interventi, nel rispetto delle forme esistenti (strutture portanti in acciaio, tamponamenti in vetro o strutture leggere, copertura con rivestimento in metallo). Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Sistemazione e ripristino della pavimentazione storica sotto al portichetto, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

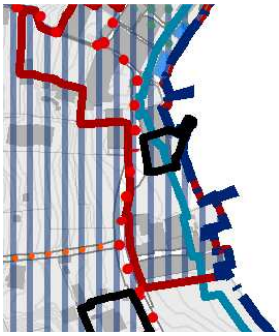
AS_A7 | HOTEL LA PERGOLA

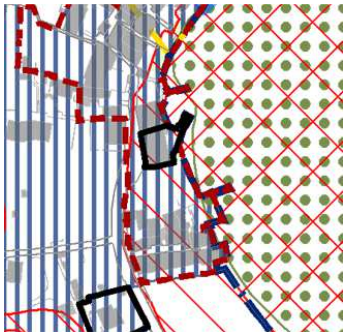
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Piazza del Porto, 4 (Pescallo)



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

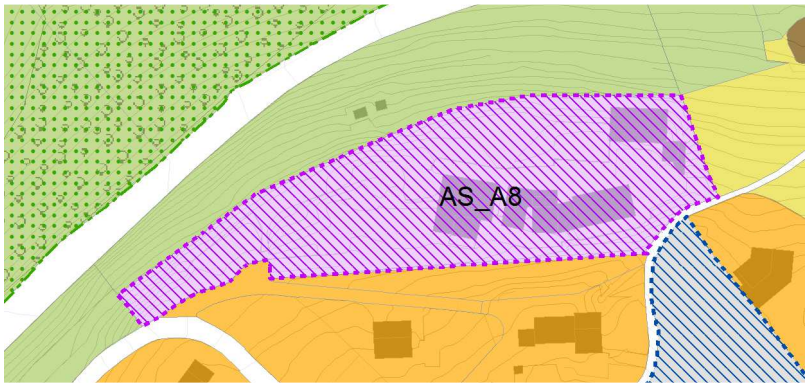
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di chiudere l'attuale terrazza a lago per una volumetria complessiva fino ad un massimo 200 mc.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente o in coerenza con altri interventi simili nel contesto bellagino. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Sistemazione della piazzetta di Pescallo (dell'arredo urbano e vegetale, quest'ultimo laddove necessario), da concordarsi con l' Amministrazione Comunale.

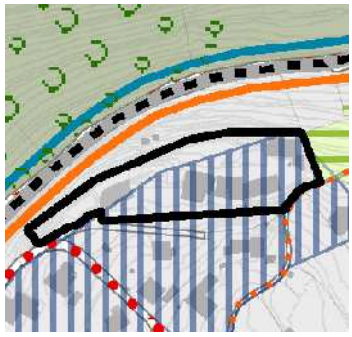
AS_A8 | ALBERGO BORGO LE TERRAZZE

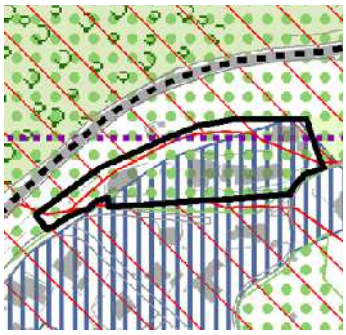
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via Panoramica, 3



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

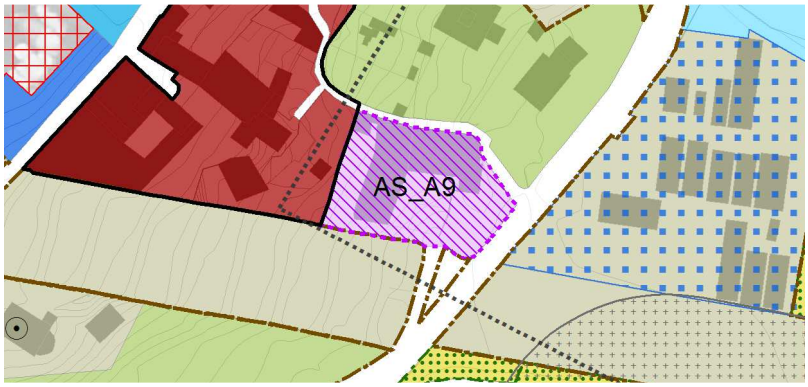
Parametri, indirizzi dimensionali
Possibilità di ampliamento volumetrico fino a un massimo di 570 mc per la costruzione di nuove camere d'albergo, da realizzarsi sulla copertura del volume che ospita attualmente la reception, con una sagoma simile e rispettando l'altezza massima dei volumi adiacenti e senza interferire con le vedute prospettiche dei fabbricati limitrofi.
Possibilità di riallocazione della reception in adiacenza all'ingresso dell'autorimessa sfruttando la posizione di tre posti auto coperti, recuperando altre camere negli spazi attualmente occupati dalla stessa reception.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Messa in sicurezza della strada comunale di via Panoramica, nelle forme e nei modi da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. L'approvazione del progetto di ampliamento è subordinata alla contestuale presentazione del progetto di sistemazione stradale.

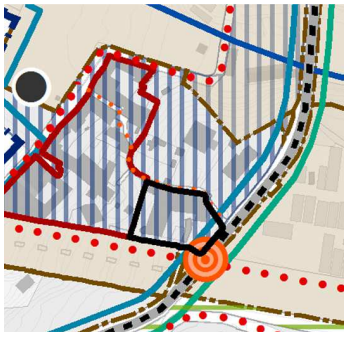
AS_A9 | ALBERGO SILVIO

INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via P. Carcano, 12



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI



INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

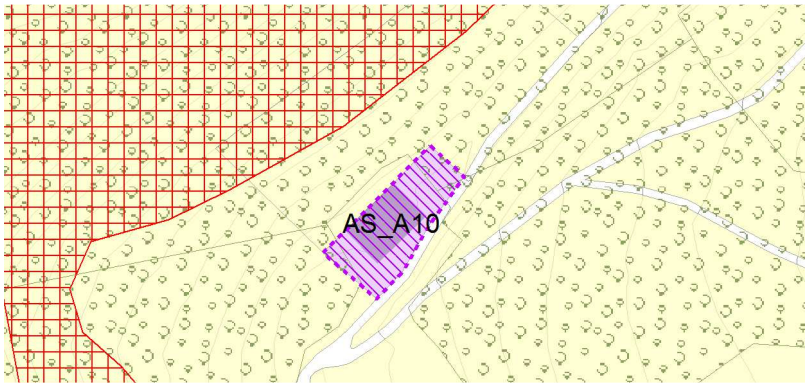
Parametri, indirizzi dimensionali
Per questo ambito si prevede la possibilità di realizzare una nuova volumetria fuori terra di massimo 600 mc. senza incrementi della altezza massima preesistente e consentendo l'eventuale trasformazione, da valutarsi con l'Amministrazione Comunale, dei box esistenti in locali aventi altra destinazione.
L'albergo gode di grande pregio in virtù dell'affaccio sullo scalone monumentale della Villa Giulia. Allo scopo di valorizzare l'intero ambito si ritiene necessario inibire l'uso a parcheggio della proprietà comunale sottoposta a vincolo monumentale esistente tra lo scalone e la strada provinciale, in quanto parte integrante del percorso paesaggistico.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Collocazione dei parcheggi dell'albergo e del ristorante in zona più idonea, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale al fine di salvaguardare il contesto di pregio. Tale operazione andrà condotta contestualmente alla realizzazione dei nuovi volumi.

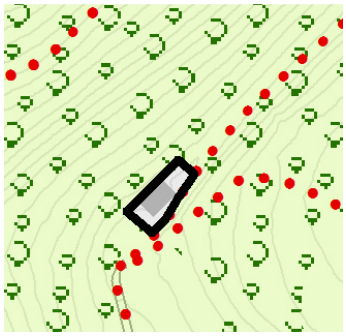
AS_A10	BAITA BELVEDERE

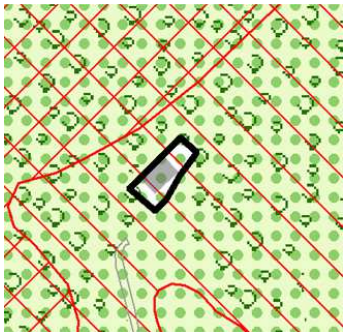
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Località Antenna, fraz. Chevrio



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

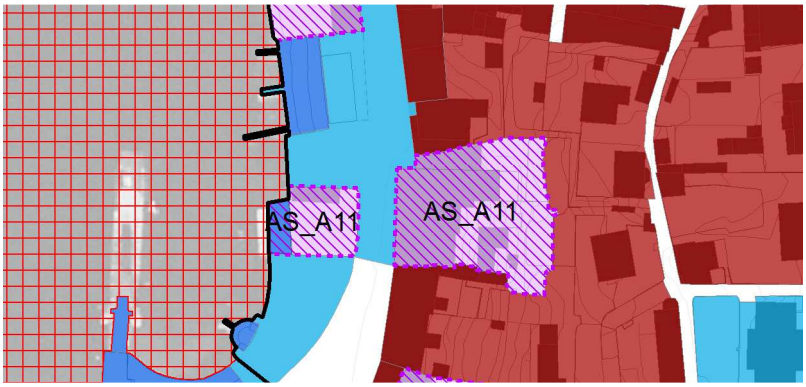
Parametri, indirizzi dimensionali
Per questo ambito si prevede la possibilità di realizzare un ampliamento della volumetria esistente del 20% rispetto all'attuale fino a un massimo di 180 mc da realizzarsi in piano seminterrato, a cui sommare l'eventuale chiusura degli attuali spazi aperti presenti nella sagoma esistente del fabbricato da destinare alla permanenza di persone.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente per la realizzazione della volumetria concessa e la chiusura degli spazi attualmente aperti all'interno del fabbricato. L'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto e non dovrà modificare la percezione complessiva del nucleo in termini di altezze e linguaggio compositivo; un incremento del consumo di suolo dovrà invece essere opportunamente concordato con l'amministrazione pubblica.
Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Adeguamento e sistemazione della strada comunale di accesso alla località "Belvedere" di Chevrio, oltre a interventi di valorizzazione di alcuni spazi pubblici comuni della stessa da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in relazione agli interventi previsti.

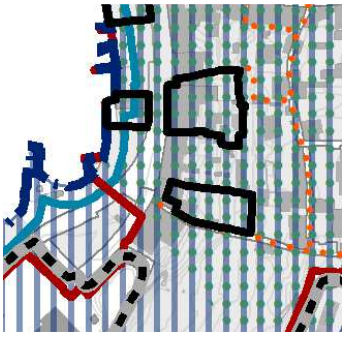
AS_A11 | HOTEL EXCELSIOR SPLENDID

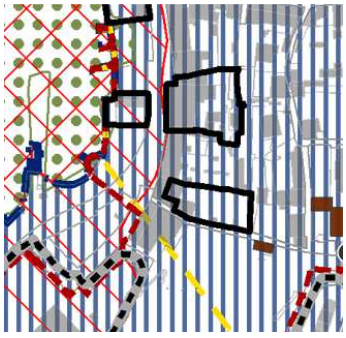
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via Lungolago Manzoni, 28



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

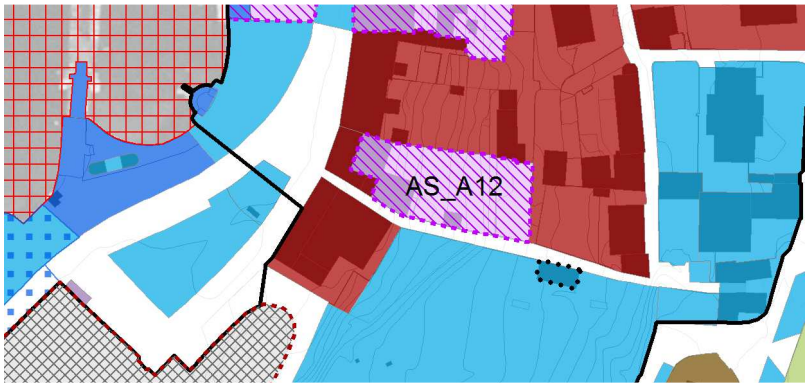
Parametri, indirizzi dimensionali
Per questo ambito si prevede la possibilità di recuperare le sole volumetrie attualmente esistenti (recupero sottotetto esistente ai fini ricettivi) nel rispetto delle sagome e delle forme esistenti e senza prevedere consumo di suolo in aggiunta.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del corpo di fabbrica principale.
Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
-

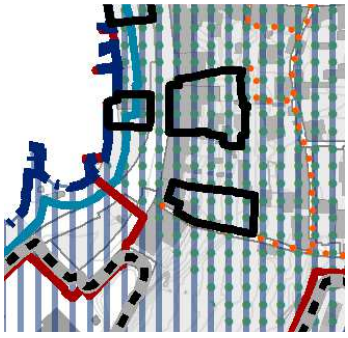
AS_A12 | ALBERGO RISTORANTE EX-VALSECCHI

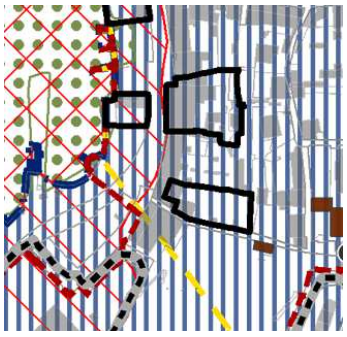
INDIRIZZO E LOCALIZZAZIONE
Via Lungolago Manzoni



RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

ESTRATTI DELLA CARTA DEL PAESAGGIO E DELLA CARTA DEI VINCOLI





INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

Parametri, indirizzi dimensionali
Per questo ambito si prevede il recupero dell'edificio esistente con possibilità di ampliamento fino ad una slp massima di mq 600; tale limite deve necessariamente comprendere la ristrutturazione della slp attualmente esistente. L'intervento non deve prevedere più di tre piani fuori terra, da realizzarsi con titolo abilitativo convenzionato.

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali per il recupero della porzione di fabbricato esistente e per l'ampliamento eventualmente da prevedere. Il linguaggio tipologico e architettonico della ristrutturazione e dell'ampliamento non devono discostarsi dal contesto in cui è inserito l'edificio.
Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Adeguamento dell'offerta dei parcheggi nell'area di intervento a servizio dell'attività che ivi si andrà ad insediare, compartecipazione alla riqualificazione del Lungolago e compartecipazione alla realizzazione di altri eventuali servizi da prevedersi e concordarsi con l'Amministrazione Comunale in relazione agli interventi previsti.

LEGENDE DELLE CARTE

LEGENDE CARTA DEI TESSUTI, CARTA DEL PAESAGGIO E CARTA DEI VINCOLI

Legenda

Base territoriale

confine comunale

strada

corso e superficie d'acqua

Vincoli, salvaguardie e indirizzi sovraordinati

Componente geologica, idrogeologica e sismica

vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)

ambito di tutela assoluta per sorgenti e pozzi

distanza di rispetto per sorgenti e pozzi

classe di fattibilità 4

Vincoli e salvaguardie territoriali

fascia di rispetto cimiteriale

fascia di rispetto stradale (per strade di classe C)

area di rispetto relativa al depuratore

Beni e ambiti di tutela paesaggistica

area boscata* (fonte: PIF)

bene culturale vincolato ex L.1089/39

Indirizzi del Piano delle Regole

Tutele paesistico-ambientali

Nucleo di Antica Formazione

fascia di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati

ambito di pregio paesaggistico

ambito di elevato pregio paesaggistico

rete ecologica comunale

Indirizzi per la gestione del territorio

impianto ricetrasmittente o di telecomunicazione

ambito di installazione degli impianti di telecomunicazione

edificio sparso - categoria A

edificio sparso - categorie B-C-D

Ambiti Speciali del Piano delle Regole

AS_Rn° ambito di riqualificazione

AS_Cn° ambito di completamento

AS_An° ambito speciale per le strutture alberghiere

Indirizzi e trasformazioni previsti da altri strumenti

ATR_n° ambito di trasformazione del Documento di Piano

ambito in corso di trasformazione (Piano Attuativo vigente)

ambito speciale del Piano dei Servizi

parcheggio interrato in previsione nel Piano dei Servizi

Ambiti omogenei

aree agricole e paesaggistiche

- area agricola - altopiano
- area agricola - montagna
- area agricola di interesse paesaggistico ambientale
- area naturale perilacuale

tessuti storici

- tessuto storico
- tessuto storico in ambito montano
- tessuto storico delle ville monumentali

tessuti residenziali

- tessuto residenziale compatto
- tessuto residenziale a media densità
- tessuto residenziale a bassa densità
- tessuto residenziale a densità molto bassa
- verde privato - altopiano
- verde privato - montagna

tessuti produttivi

- tessuto produttivo artigianale in ambito urbano
- tessuto produttivo in ambito agricolo e/o di pregio paesaggistico
- tessuto ricettivo - commerciale - terziario

aree a servizi

- servizio esistente o in previsione
- area per servizi tecnologici (D = distributore di carburante)
- area o attrezzatura per la pratica dello sci
- area o attrezzatura perilacuale

* La fonte per la perimetrazione delle aree boscate indicate nella Carta è il Piano di Indirizzo Forestale adottato. L'esatta perimetrazione è quella riportata dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Legenda

confine comunale

Sistemi paesaggistico/territoriali

sistema paesaggistico/territoriale della costa

sistema paesaggistico/territoriale dell'altopiano

sistema paesaggistico/territoriale della pedecollina

sistema paesaggistico/territoriale della montagna

Elementi paesaggistici

ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)

ambito della sponda di Lezzeno (fonte: PTCP)

ambito di tutela paesistica dell'Alpe Pietra Lentina, dell'Alpe Pietra Luna e dell'Alpe del Borgo (fonte: PTCP)

territorio contermine al lago (fonte: comune di Bellagio)

territorio edificato con continuità (fonte: comune di Bellagio)

ambito agricolo appartenente ai sistemi paesaggistico/territoriali della costa, dell'altopiano o della pedecollina

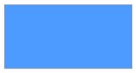
area boscata (fonte: PIF*)

Elementi fisico-naturali

ambito di elevata naturalità (fonte: PPR, art. 17)

rete ecologica provinciale: ambiti a massima naturalità I aree sorgenti di biodiversità di 1° livello (fonte: PTCP)

elemento di rete ecologica comunale


ambito naturale perilacuale

ambito rilevante del torrente Perlo (fonte: PTCP)

corso d'acqua principale e reticolo idrico minore

albero monumentale (fonte: PTCP e comune di Bellagio)

punto di interesse paleontologico (fonte: PTCP)

punto di interesse archeologico (fonte: PTCP)

punto di interesse geomorfologico (fonte: PTCP)

elemento naturale rilevante (grotta, scultura naturale, masso erratico, monumento naturale) (fonte: PTCP)

Elementi del paesaggio costruito

sistema delle ville (Ex Villa Trotti Bentivoglio, Serbelloni, Villa Gerli - Trivulzio, Villa Melzi, Villa Giulia) - L 1089/39

fascia di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati

Nucleo di Antica Formazione

edificio sparso - categoria A

edificio sparso - categorie B-C-D

bene culturale vincolato (bene di valore storico, artistico e ambientale) - L1089/39

bene culturale di valore ambientale o architettonico (fonte:SIRBeC)

fortificazione (fonte: elementi paesaggistici - PTCP)

malga (fonte: elementi paesaggistici - PTCP)

mulino (fonte: elementi paesaggistici - PTCP)

ponte (fonte: elementi paesaggistici - PTCP)

Elementi della mobilità e della percezione del paesaggio

itinerario di fruizione paesaggistica (Dorsale del Triangolo Lariano) (fonte: PTCP)

strada panoramica (SP. Valassina, SS. Lariana) (fonte: PPR, art. 26)

tracciato guida paesaggistico (linee di navigazione dei laghi lombardi, sentiero Italia) (fonte: PPR, art. 26)

sentiero

scaletta

punto panoramico (PTCP e comune di Bellagio)

visuale sensibile (fonte: PPR, art. 27)

* La fonte per la perimetrazione della aree boscate riportate nella Carta è il Piano di indirizzo Forestale adottato. L'esatta perimetrazione è quella riportata dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Legenda

confine comunale

Sistema delle tutele del paesaggio e della natura

Ambiti di tutela della natura

ambiti a massima naturalità della rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)

aree sorgenti di biodiversità di 1° livello della rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)

elementi di primo livello della rete ecologica regionale (fonte: RER)

elementi di secondo livello della rete ecologica regionale (fonte: RER)

ambito di elevata naturalità (fonte: PPR)

Ambiti di tutela paesaggistica

territorio contermine al lago (fonte: comune di Bellagio)

territorio edificato con continuità (fonte: comune di Bellagio)

fascia oggetto di tutela e valorizzazione per fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde - Dlgs 42/2004

elemento di rilevanza paesaggistica paesaggistica(Alpe Pietra Lentina, Alpe Pietra Luna, Alpe del Borgo, Punta di Bellagio, Sponda di Lezzeno) (fonte: PTCP)

ambito di vincolo paesaggistico per le bellezze d'insieme (fonte: SIBA)

vincolo monumentale (sistema delle ville: Ex Villa Trotti Bentivoglio, Villa Serbelloni, Villa Gerli - Trivulzio, Villa Melzi, Villa Giulia) - L1089/39

area soggetta a prescrizioni particolari in relazione al vincolo esistente di Villa Melzi

fascia di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati

Nucleo di Antica Formazione

area boscata (fonte: Piano di Indirizzo Forestale*)

Beni paesaggistici lineari

itinerario di fruizione paesaggistica (Dorsale del Triangolo Lariano) (fonte: PTCP)

strada panoramica (SP. Valassina, SS. Lariana) (fonte: PPR, art. 26)

tracciato guida paesaggistico (linee di navigazione dei laghi lombardi, sentiero Italia) (fonte: PPR, art. 26)

Beni paesaggistici puntuali

bene culturale vincolato (bene di valore storico, artistico e ambientale) - L1089/39

bene culturale di valore ambientale o architettonico (fonte: SIRBeC)

edificio con più di settanta anni

albero monumentale (fonte: PTCP e comune di Bellagio)

punto panoramico (fonte: PTCP e comune di Bellagio)

visuale sensibile (fonte: PPR, art.27)

monumento naturale (geosito della Pietra Lentina) (fonte: PPR, art. 22)

elemento naturale rilevante (grotta, scultura naturale, masso erratico, monumento naturale) (fonte: PTCP)

punto di interesse paleontologico, geomorfologico o archeologico (fonte: PTCP)

bellezza individua (parco) (fonte: SIBA)

Sistema delle tutele idrogeologiche e delle salvaguardie territoriali

Componente geologica, idrogeologica e sismica

vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)

reticolo idrico minore e relativa fascia di rispetto idraulico

ambito di tutela assoluta di sorgenti e pozzi

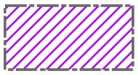
distanza di rispetto per sorgenti e pozzi

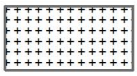
classe di fattibilità 4

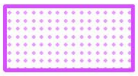
classe di fattibilità 3

Salvaguardie e vincoli territoriali

impianto ricetrasmittente o di telecomunicazione


fascia di rispetto stradale (per strade di classe C)


area di rispetto cimiteriale


area di rispetto relativa al depuratore

superficie di limitazione ostacolo dell'elisuperficie

elisuperficie

edificio destinato all'allevamento (anche ad uso familiare)

* La fonte per la perimetrazione della aree boscate riportate nella Carta è il Piano di indirizzo Forestale adottato. L'esatta perimetrazione è quella riportata dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Le perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo evidenziate nella tavola hanno carattere indicativo: per la loro esatta definizione si rimanda alla specifica normativa e/o verifica presso l'ente di competenza.