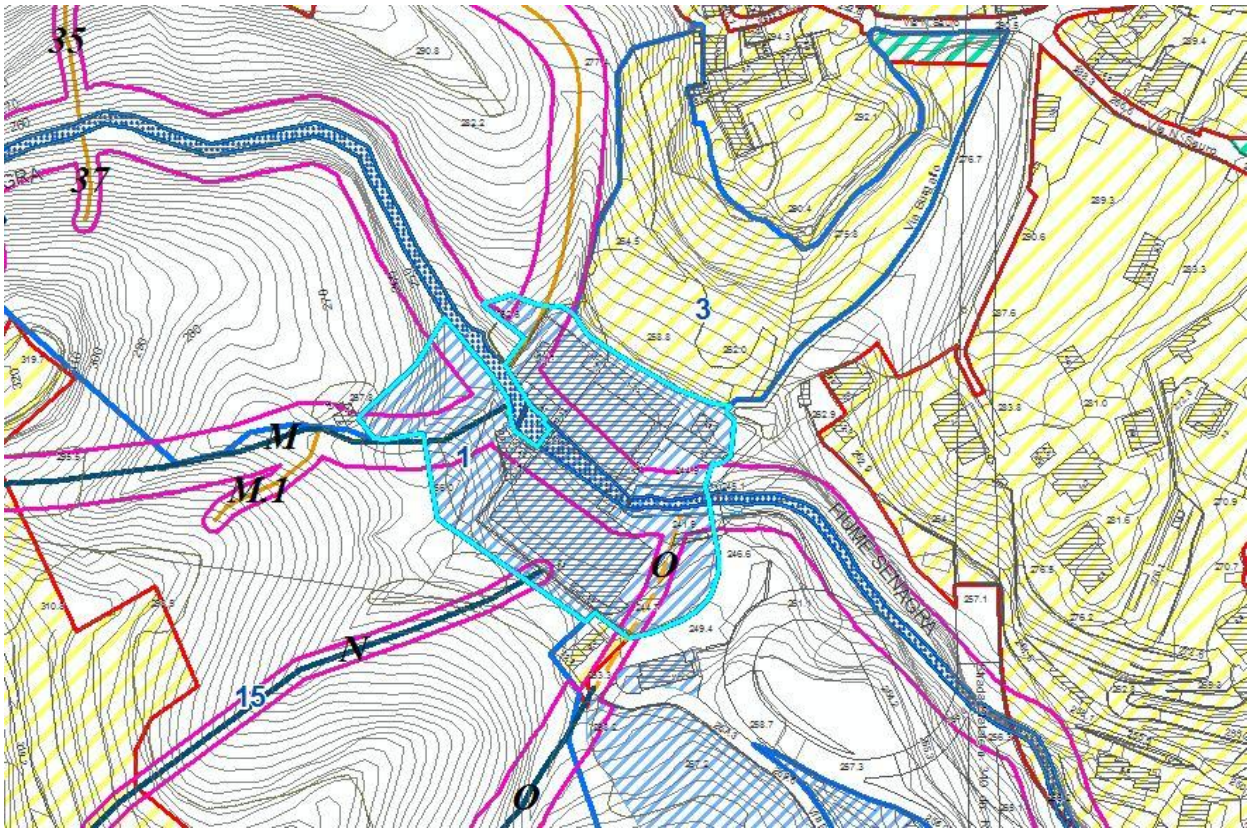
Area Speciale: AS 1 - Ex Burgatto	AS1



Definizione
Corrisponde all'ex comparto produttivo/artigianale "Burgatto" situato al termine di Via Burgatto e a cavallo del Torrente Senagra.

Obiettivi e criteri di intervento
Mantenere una delle ultime attività produttive storiche esistenti sul territorio di Menaggio.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	11.200 mq
Vmax	Volume massimo:	esistente + incremento 10%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	esistente + incremento 10%
N° piani	Numero di piani	2

Destinazioni d'uso ammesse
- artigianale
- residenziale
- commerciale
- terziario
- produttivo

Destinazioni d'uso incompatibili
- alberghiero

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Non previste

Progettazione urbanistica
In caso di cambio di destinazione d'uso, è previsto il Piano Attuativo con la quantificazione, la cessione e/o la realizzazione degli standard in funzione delle destinazioni d'uso.

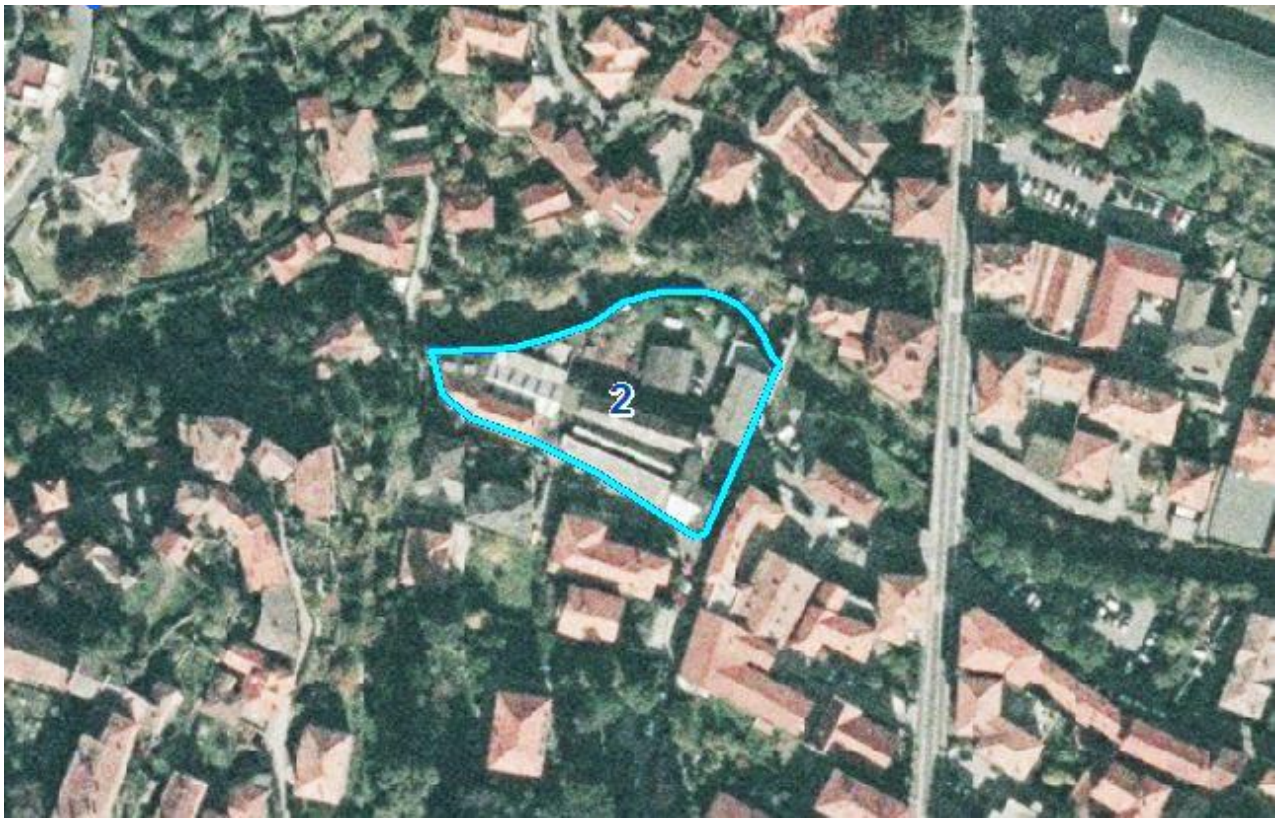
Progettazione paesaggistica
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.

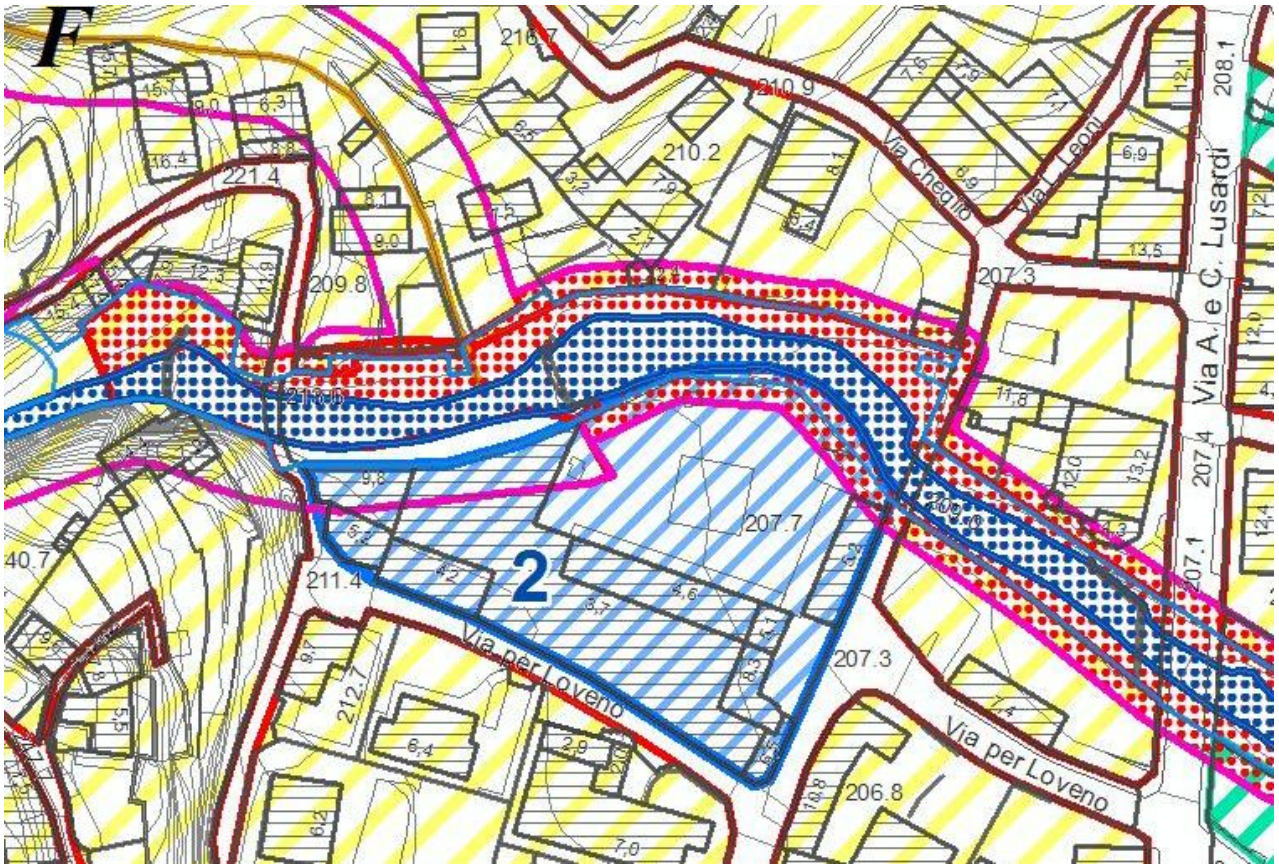
Direttive in materia di geologia
Richiesta relazione geologica

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 2 - Ex Venini	**AS2**





Definizione
Corrisponde all'ex comparto produttivo/artigianale "Venini" compreso tra Via Leone Leoni, Via per Loveno e il torrente Senagra.

Obiettivi e criteri di intervento
Riqualificazione comparto ex produttivo/artigianale per funzioni di interesse pubblico, residenza e commerciale.
Allargamento di Via per Loveno e Via Leone Leoni con la formazione di nuovi parcheggi pubblici

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.400	mq
Sf -	Superficie fondiaria:	3.400	mq
Vmax	Volume massimo	esistente	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	esistente	mq
N° piani	Numero di piani	3	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	11	m
Sc -	Superficie coperta:	60	%
Spd -	Superficie permeabile:	15	%
It -	Indice territoriale ambito edificatorio:		mq/mq

Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale	400 mq SLP
- commerciale	1.000 mq SLP
- terziario da convenzionare per uso pubblico	1.200 mq SLP
- artigianale	

Destinazioni d'uso incompatibili
- alberghiero

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Convenzionamento per fabbricato a servizi pubblici pari a 1.200 mq di slp

Prescrizioni particolari:
Realizzazione dei parcheggi di primaria

Progettazione urbanistica
Mantenimento dei volumi e della SLP esistente nel caso di interventi di manutenzione straordinaria.
Piano Attuativo nel caso di cambio di destinazione d'uso e/o ristrutturazione dell'esistente.

Progettazione paesaggistica
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.

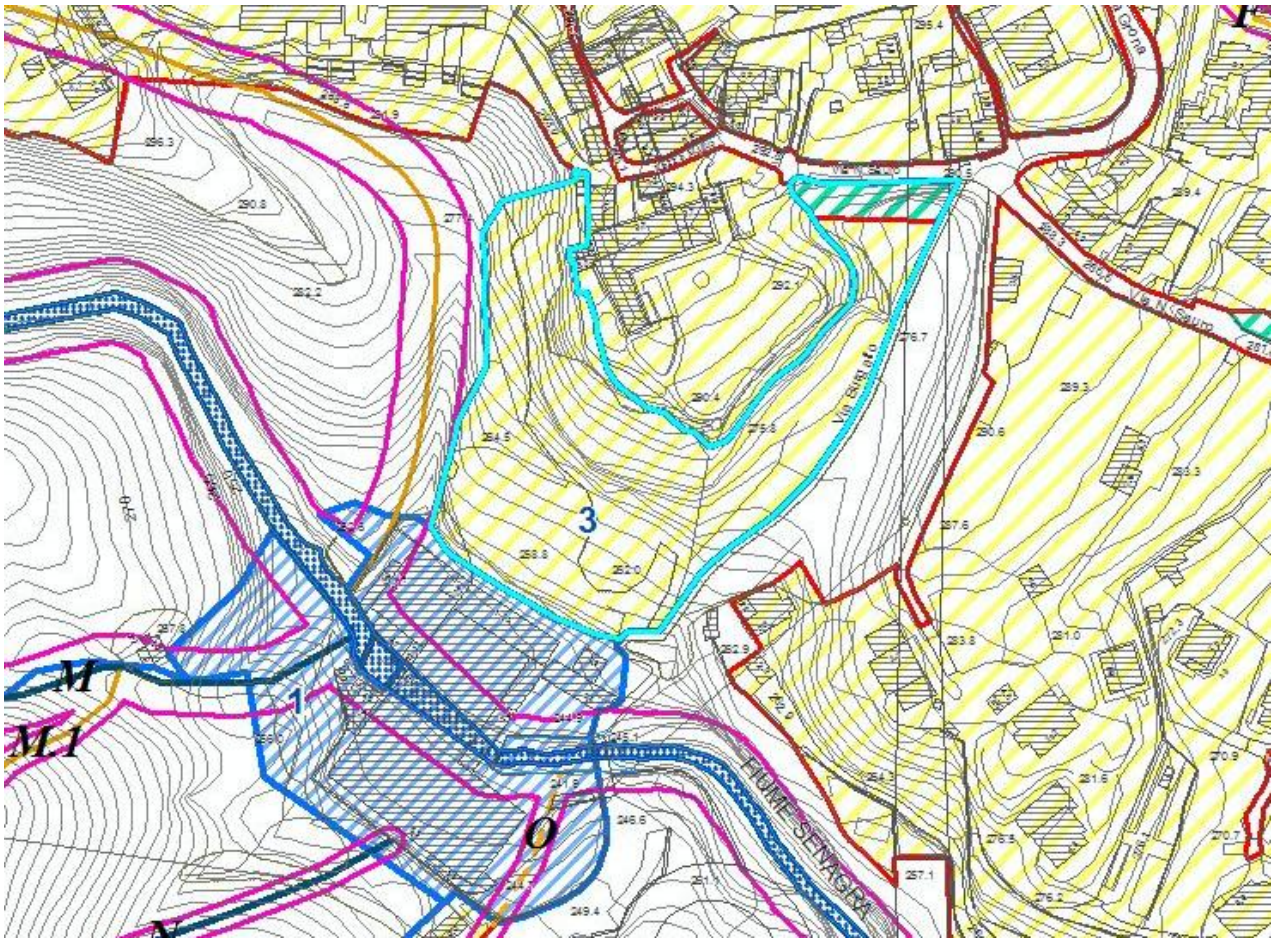
Andrà salvaguardato il cono ottico percepibile dal ponte sul Senagra (via Leoni) in direzione del nucleo storico soprastante e dei contrafforti montani.

Direttive in materia di geologia
Verifica dei vincoli di natura geologica ed idraulica.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
SC esistente
H Max esistente

Area Speciale: AS 3 - Bel Faggio	**AS3**



Definizione

Corrisponde all'area definita da Via Nazario Sauro e Via Burgatto.

Obiettivi e criteri di intervento
- Riqualificare un'area molto degradata dai recenti interventi di disboscamento ed edificazione che hanno trasformato il versante, un tempo destinato a paco di Villa Pensa.
- Recuperare il versante dal punto di vista ambientale e pasaggistico

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	10.220	mq
Sf -	Superficie fondiaria:		mq
Vmax	Volume:	da Permesso di Costruire vigente	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	da Permesso di Costruire vigente	mq
N° piani	Numero di piani	da Permesso di Costruire vigente	
H max -	Altezza massima degli edifici:	da Permesso di Costruire vigente	m
Rc -	Rapporto di copertura:	da Permesso di Costruire vigente	%
Sc -	Superficie coperta:	da Permesso di Costruire vigente	%
Spd -	Superficie permeabile:	da Permesso di Costruire vigente	%
It -	Indice territoriale ambito edificatorio:	da Permesso di Costruire vigente	mq/mq
If -	Indice fondiario:	da Permesso di Costruire vigente	mq/mq

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- terziario
- alberghiero

Compensazioni ambientali
- Non previste

Prescrizioni particolari:
- Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Nazario Sauro
- Ricostruzione di una fascia verde a separazione dell'edificato di prossima realizzazione con i fabbricati esistenti del comparto Burgatto

Progettazione urbanistica
- Non prevista

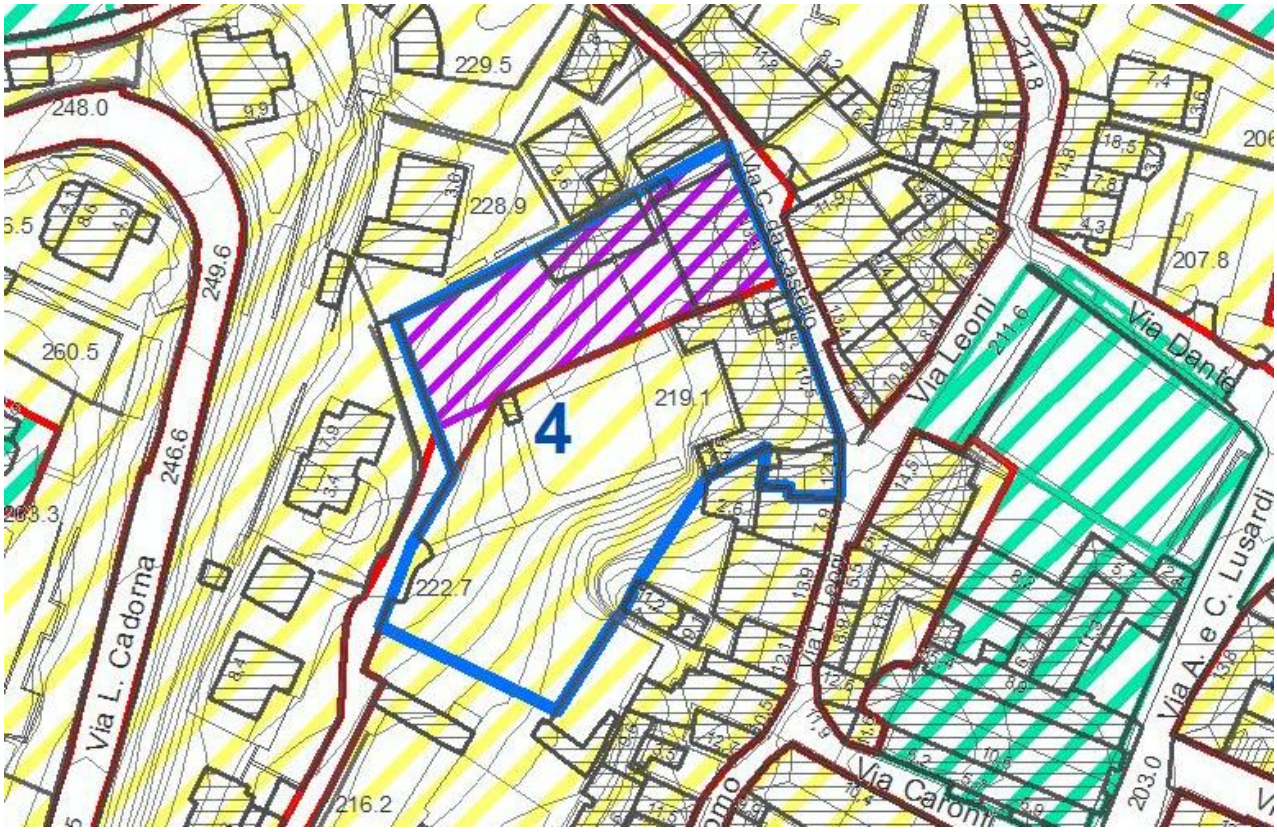
Progettazione paesaggistica
- Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.

Direttive in materia di geologia
- Non previste

Disponibilità idrica
-Concordare con l'A.C. la disponibilità economica da destinare ad interventi per il miglioramento dell'approvvigionamento idrico.

Altre direttive
-Non previste

Area Speciale: AS 4 – Via Castellino da Castello	AS4



Definizione
Corrisponde al comparto che si affaccia su Via Castellino da Castello e su Via Rezia (privata).

Obiettivi e criteri di intervento
Salvaguardia dei fabbricati appartenenti al nucleo di antica formazione e riordino della relativa viabilità di accesso.
Salvaguardia delle caratteristiche compositive ed architettoniche dei fabbricati esistenti
Salvaguardia e valorizzazione delle aree a verde interne al comparto.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.780	mq
Sf -	Superficie fondiaria:	esistente	mq
Vmax	Volume:	esistente	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	esistente	mq
Icr -	Indice di cessione per attrezzature:		mq/mq
N° piani	Numero di piani	esistente	
H max -	Altezza massima degli edifici:	esistente	m
Rc -	Rapporto di copertura:	esistente	%
Sc -	Superficie coperta:	esistente	%
Spd -	Superficie permeabile:	esistente	%
It -	Indice territoriale ambito edificatorio:	esistente	mq/mq
If -	Indice fondiario:	esistente	mq/mq
Dc -	Distanza minima dai confini:	esistente	m
Dr -	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale:	esistente	m
Ds -	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale:	esistente	m
De -	Distanza minima tra gli edifici:	esistente	m

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- alberghiero
- terziario

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- artigianale
- commerciale

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero in caso di cambio di destinazione d'uso ed interventi oltre la manutenzione straordinaria
Realizzazione di un ingresso alternativo a Via Castellino da Castello
Conservazione della composizione architettonica delle facciate.
Realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria
Monetizzazione degli standard

Progettazione urbanistica
Progetto dell’accessibilità e dei parcheggi

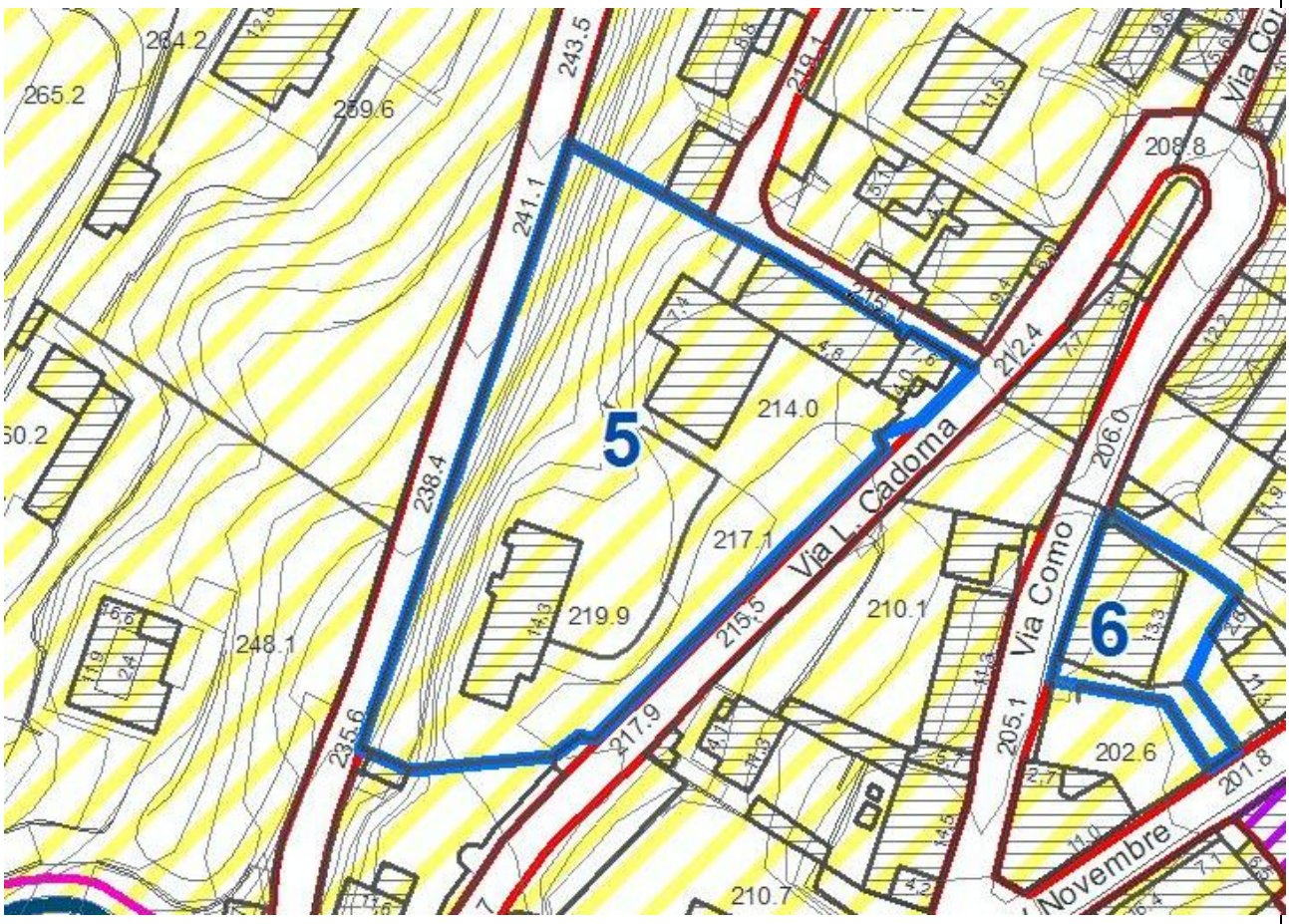
Progettazione paesaggistica
Progettazione di dettaglio paesaggistico delle aree a verde interne al comparto.
La composizione architettonica delle facciate dovrà essere conservata.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione

Disponibilità idrica
Studio di dettaglio dei sottoservizi in ingresso e in uscita dal comparto

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 5 - Ex Enel	AS5



Definizione
Corrisponde all'area definita da due tratti di Via Cadorna e da Via Rezia (privata).

Obiettivi e criteri di intervento
Salvaguardia di un comparto appartenente al centro di Menaggio mediante la conservazione della villa e del parco di pertinenza e la possibilità di demolizione con altra sagoma degli altri fabbricati.
Realizzare nuove aree a parcheggio fuori terra ed interrato.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	4.250 mq
Sf -	Superficie fondiaria:	esistente
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 10%
N° piani	Numero di piani	3 fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	10 m
Rc -	Rapporto di copertura:	30%
Spd -	Superficie permeabile:	50%

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- terziario
- artigianale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero
Conservazione delle caratteristiche architettoniche, compositive, materiche e cromatiche di Villa Eva
Cessione e realizzazione del primo tratto di Via Rezia per cessione e realizzazione di parcheggi pubblici

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi
Verifica della fattibilità per la realizzazione di un percorso pedonale pubblico che colleghi Via Rezia con Via Cadorna

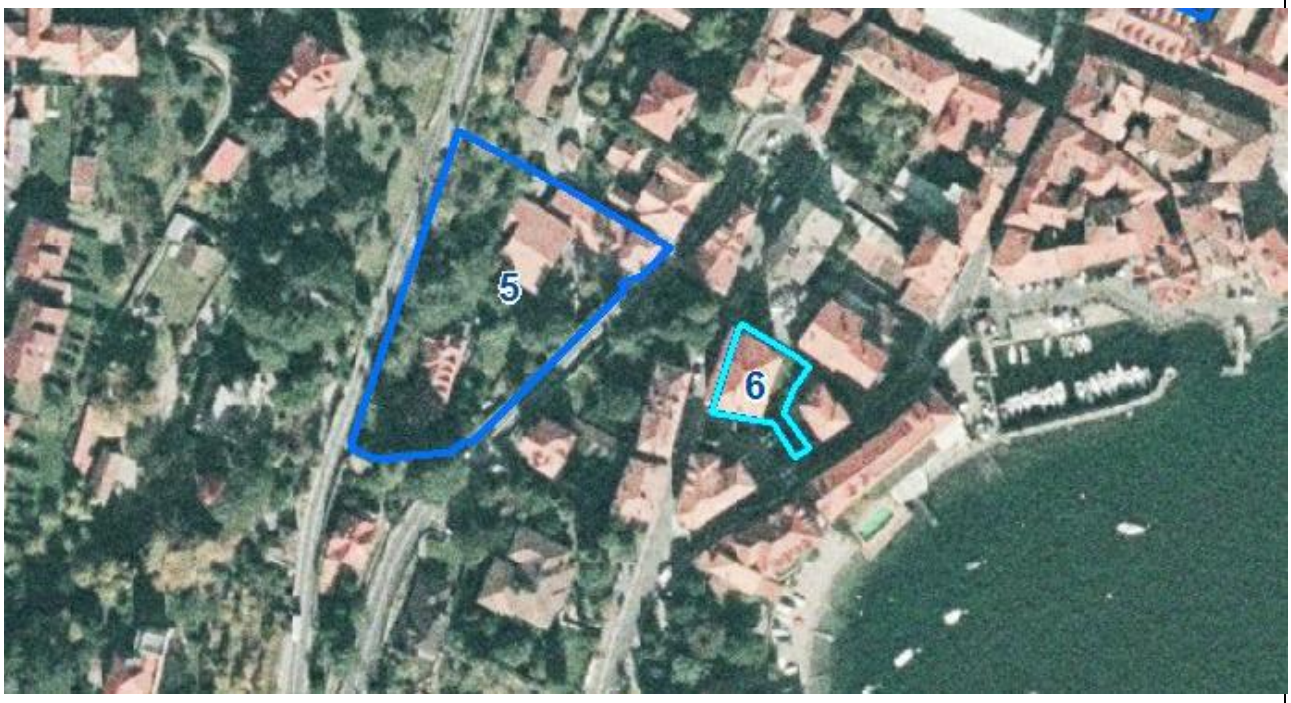
Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde e del parco di Villa Eva
La composizione planivolumetrica dei nuovi fabbricati derivante dalla demolizione di quelli preesistenti non dovrà impedire la percezione del giardino e della villa dalle strade adiacenti al comparto.

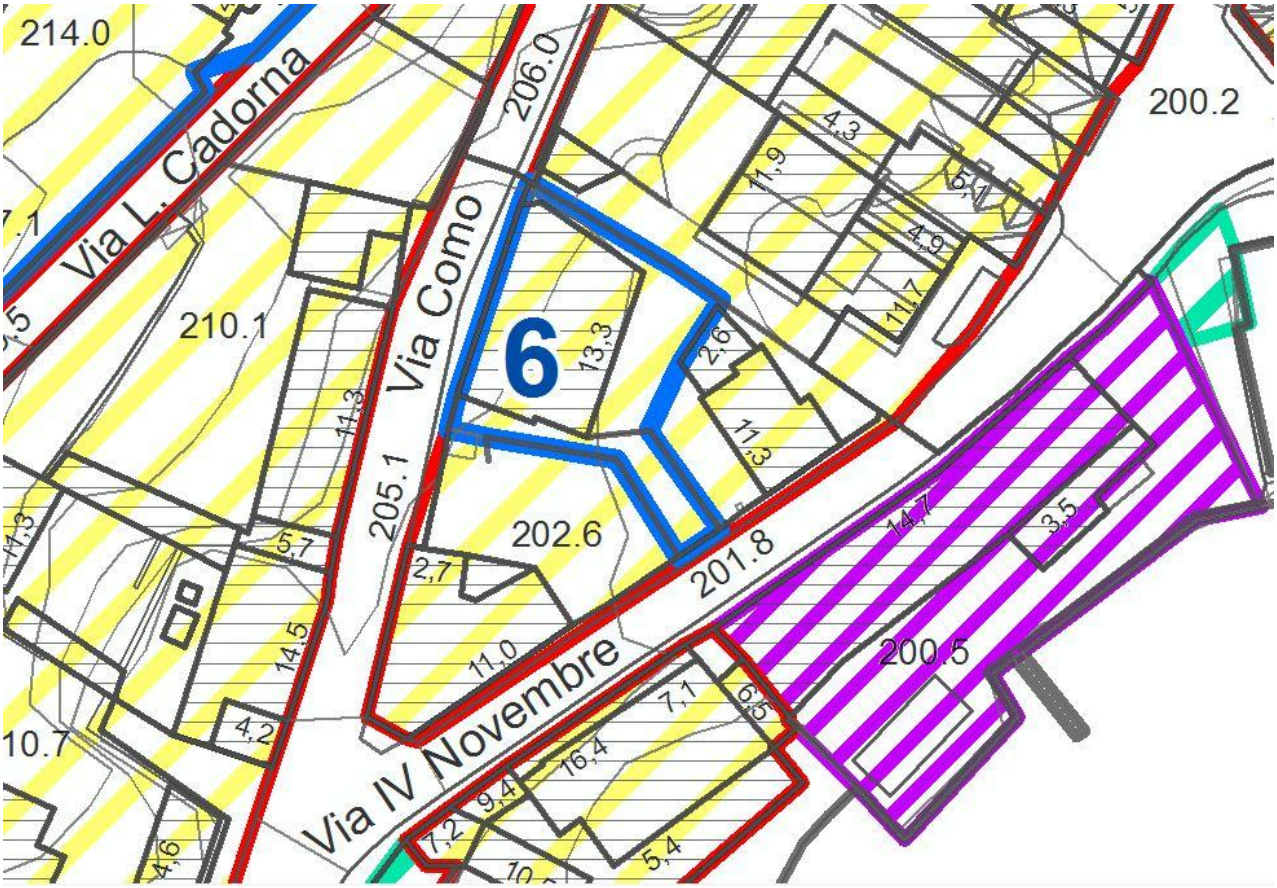
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 6 – Via Como – Via IV Novembre	AS6





Definizione
Corrisponde all'area compresa tra Via IV Novembre e Via Como su cui insiste un fabbricato di tre piani fuori terra con ampie logge.

Obiettivi e criteri di intervento
Recupero del decoro patrimoniale dell'edificio collocato nel centro del territorio comunale lungo le principali vie di transito.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	530 mq
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 10%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	Esistente + incremento 10%
N° piani	Numero di piani	Esistente
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente
Rc -	Rapporto di copertura:	Esistente
Sc -	Superficie coperta:	Esistente
Spd -	Superficie permeabile:	Esistente

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- terziario
- artigianale
- alberghiero
- servizi alla persona

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Permesso di Costruire

Progettazione urbanistica
Non previste

Progettazione paesaggistica
Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (logge, vetrate)
Possibilità di recupero del sottotetto come da normativa vigente.
La composizione architettonica delle facciate dovrà essere conservata.

Direttive in materia di geologia
Non previste

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Non previste

Area Speciale: AS 7 – Istituto S. Vincenzo	AS7

Definizione
Corrisponde all'area definita da Via Padre G. Malgrida e Via Camozzi e costituita dagli edifici adibiti a convento per le Suore di S. Vincenzo e il relativo giardino.

Obiettivi e criteri di intervento
Salvaguardia e valorizzazione degli edifici esistenti e del giardino.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.940 mq
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 20%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	Esistente + incremento 20%
N° piani	Numero di piani	Esistente+recupero sottotetto
H max -	Altezza massima degli edifici	Esistente+recupero sottotetto
Rc -	Rapporto di copertura	Esistente+incremento 10%
Sc -	Superficie coperta	Esistente+incremento 10%
Spd -	Superficie permeabile	Esistente - incremento 10%

Destinazioni d'uso ammesse
- alberghiero
- residenziale
- socio-sanitario
- terziario

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano di recupero dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero in caso di intervento per cambio di destinazione d’uso o di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto.
In caso di cambio di destinazione d'uso, è previsto il Piano Attuativo con la quantificazione, la cessione e/o la realizzazione degli standard in funzione delle destinazioni d'uso.

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi carrai e della viabilità in generale.

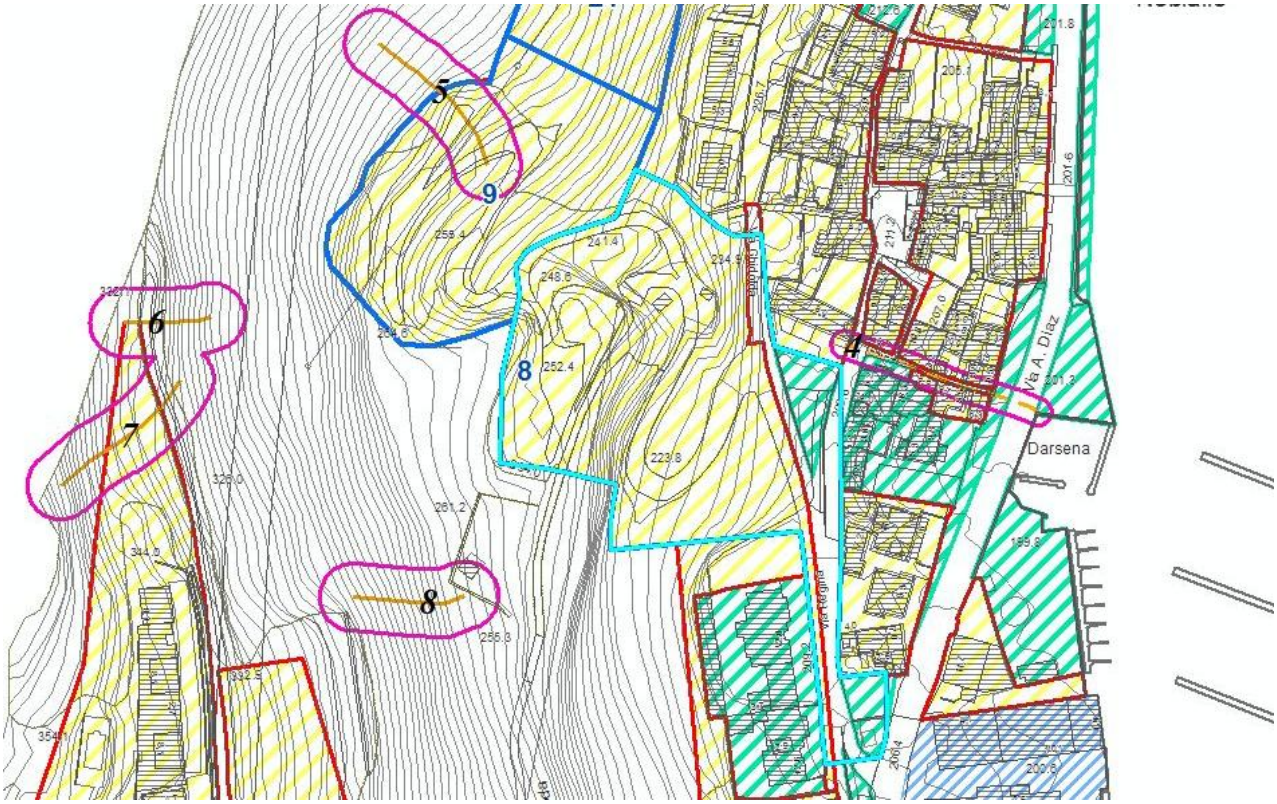
Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 8 - Cava est	AS8



Definizione

Corrisponde alle aree poste a valle della ex cava di gesso site nella frazione di Nobiallo e accessibili da Via Regina.

O*biettivi e criteri di intervento*
Nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente
Manutenzione della viabilità di accesso alle aree di cava
Sistemazione dell'accesso a Via Regina
Sistemazione in posizione più idonea del monumento ai Caduti di Nobiallo
Recupero del percorso pedonale della Ghidolda per la realizzazione del collegamento con Loveno

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	8.420	mq
Vmin	Volume minimo	2.525	mc
Vmax	Volume massimo	3.447	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	900	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	1.150	mq
N° piani	Numero di piani	2,5	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	9	m
Rc -	Rapporto di copertura:	2/3	St
Spd -	Superficie permeabile:	3/5	St

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- alberghiero con Piano Attuativo che potrà modificare la slp edificabile prevista nella presente scheda per la residenza.
- terziario

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano attuativo dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista

Compensazioni ambientali
- Monetizzazione degli standard urbanistici calcolati in base alla destinazione d'uso.

Prescrizioni particolari:
- Piano Attuativo

Progettazione urbanistica
- Realizzazione di un accesso viario dalla SS Regina e spostamento del monumento ai Caduti di Nobiallo
- Realizzazione percorso pedonale della Ghidolda Nobiallo-Loveno

Progettazione paesaggistica
- Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde
- La progettazione dei nuovi edifici dovrà fare riferimento ai caratteri architettonici e tipologici dell'abitato storico di Nobiallo.
- Al fine della salvaguardia dell'immagine consolidata del versante e di un armonico inserimento nel contesto antropico andrà verificata attentamente, nella realizzazione degli interventi, la percettibilità dei

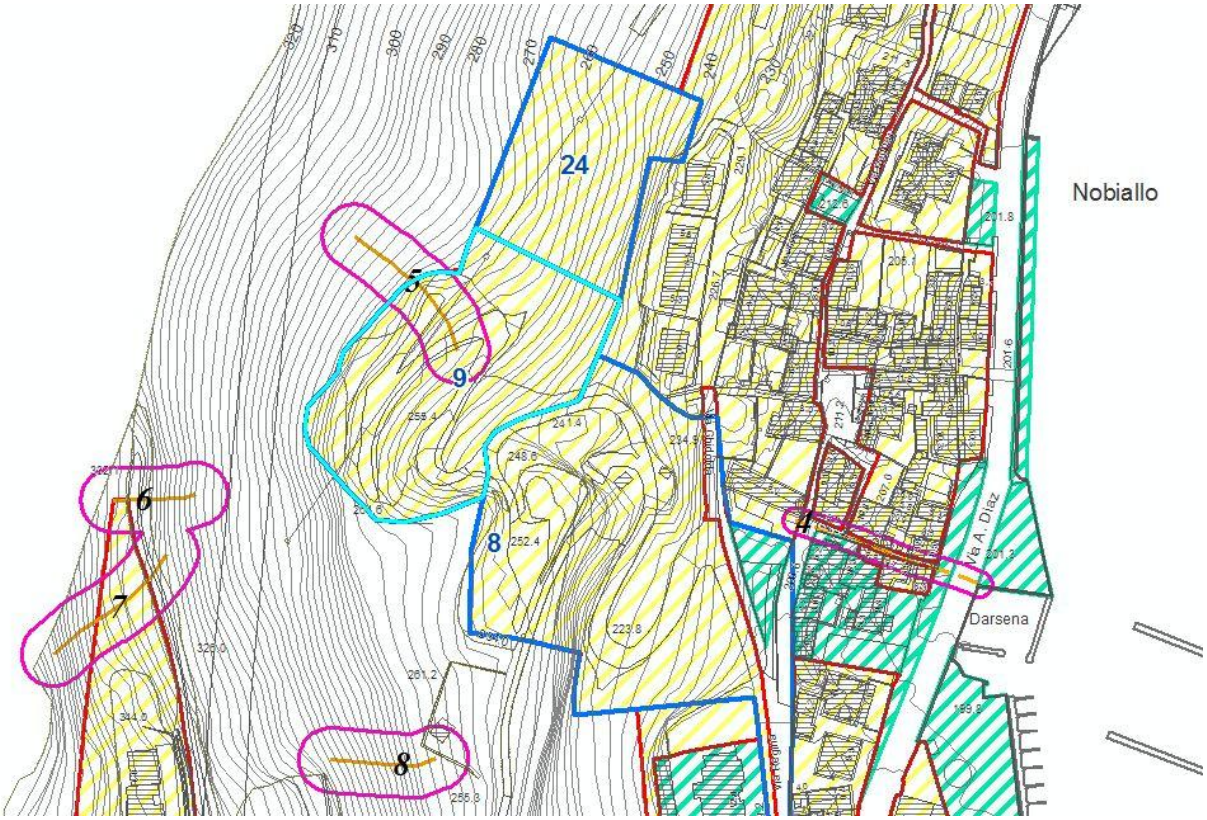
manufatti sia da fondovalle che da monte e il grado di interferenza con il contesto ponendo particolare attenzione alle tipologie costruttive, alla forma e ai materiali che si dovranno essere conformi a la tipologia tradizionale del contesto paesaggistico di riferimento;
- individuazione di una fascia di salvaguardia della Chiesa parrocchiale dei S.S. Bartolomeo e Nicola, con divieto di edificabilità;
- riqualificazione vegetazionale del contesto e attenta schermatura a verde di eventuali edifici posizionati in corrispondenza del terrazzo superiore (quota 252.4 m);
- nella realizzazione degli interventi relativi alla previsione di riqualifica dell'antica via Regina si dovrà fare riferimento alle disposizioni immediatamente operative del PPR riguardo la tutela della viabilità storica (art.26) e al Piano di Sistema relativo ai tracciati base paesistici.

Direttive in materia di geologia
- Obbligo degli approfondimenti geologici e monitoraggio ambientale.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
L'intervento è subordinato alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento e di messa in sicurezza del comparto AS 9 – Cava ovest.
Deve essere garantita l'accessibilità pubblica all'area AS9.

Area Speciale: AS 9 - Cava ovest	**AS9**



Definizione
Corrisponde all'area destinata storicamente all'estrazione del gesso ed ora in disuso.
Sull'area sono in corso i lavori di consolidamento e di messa in sicurezza della frana di crollo di Nobiallo.

Obiettivi e criteri di intervento
Consolidare la frana mettendo in sicurezza il versante
Garantire la sicurezza per gli insediamenti sottostanti esistenti e di futura realizzazione
L'edificabilità virtuale prodotta dall'area AS9 può essere trasferita sull'area AS8 o sull'area AS24 e questo successivamente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento e messa in sicurezza in corso secondo il progetto definitivo approvato dal Comune di Menaggio nel giugno 2012.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	5.096	mq
V	Volume:	900	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	300	mq

Destinazioni d'uso ammesse
Verde di fruizione pasistico-ambientale.

Destinazioni d'uso incompatibili
Nessuna destinazione compatibile.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Attenersi alle previsioni del progetto approvato dal Comune di Menaggio nel giugno 2012.

Compensazioni ambientali
Attenersi alle previsioni del progetto approvato dal Comune di Menaggio nel giugno 2012.

Prescrizioni particolari:
Obbligo di monitoraggio ambientale
Manutenzione della strada pubblica di accesso alla cava.

Progettazione urbanistica
Attenersi alle previsioni del progetto approvato dal Comune di Menaggio nel giugno 2012.

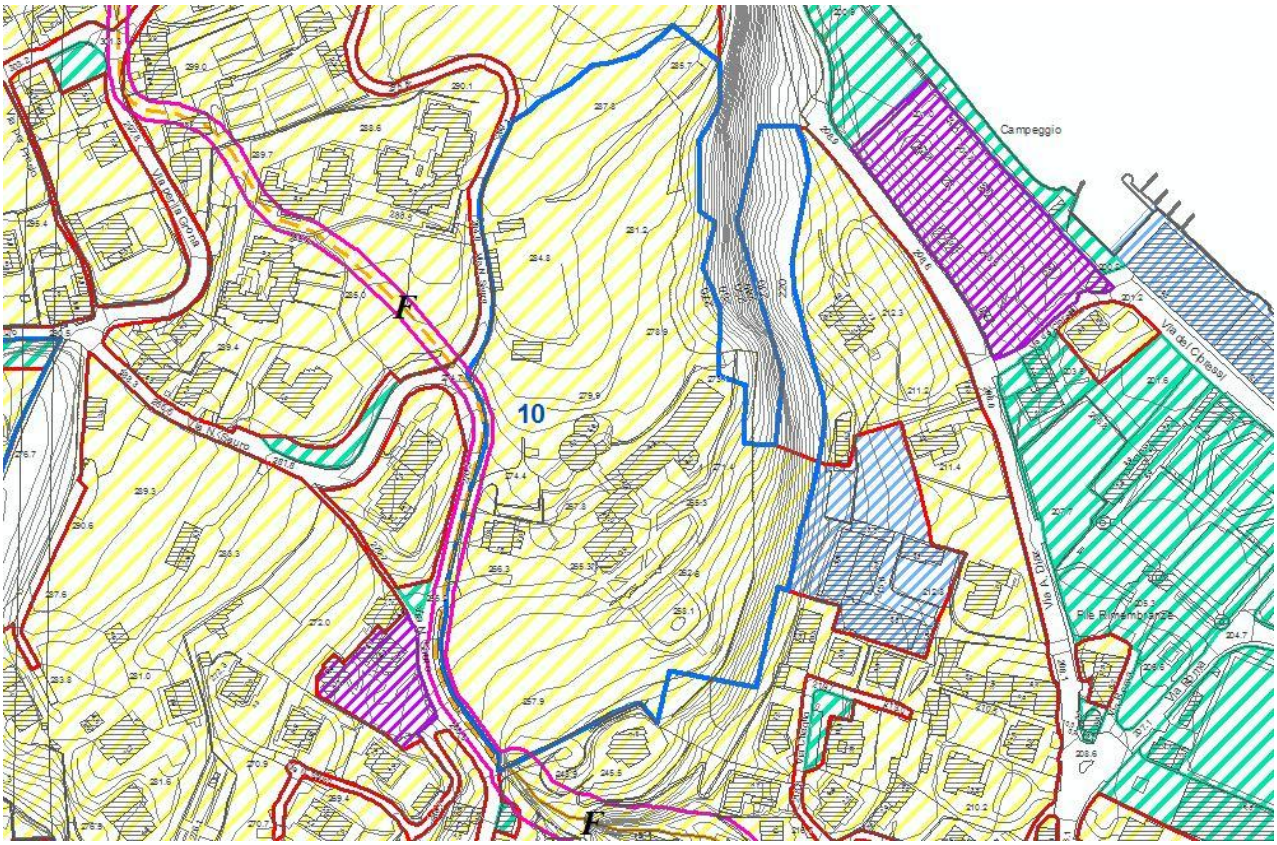
Progettazione paesaggistica
Attenersi alle previsioni del progetto approvato dal Comune di Menaggio nel giugno 2012.

Direttive in materia di geologia
Consolidamento, messa in sicurezza e monitoraggio permanente.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 10 - Villa Vonwiller	AS10



Definizione
Corrisponde alla struttura composta da Villa Vonwiller e alla residenza sanitario-assistenziale esistente e al relativo parco.

Obiettivi e criteri di intervento
Conferma previsioni PII approvato da PRG con un nuovo incremento di 400 mq di slp a destinazione turistico-alberghiera.

Consistenza
Vedasi previsioni PII vigente.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- turistico-alberghiero: incremento di 400 mq di slp

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Vedasi previsioni PII vigente.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Monetizzazione degli standard per l'eventuale utilizzo dell'incremento di slp prevista

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione

Progettazione urbanistica
Non prevista

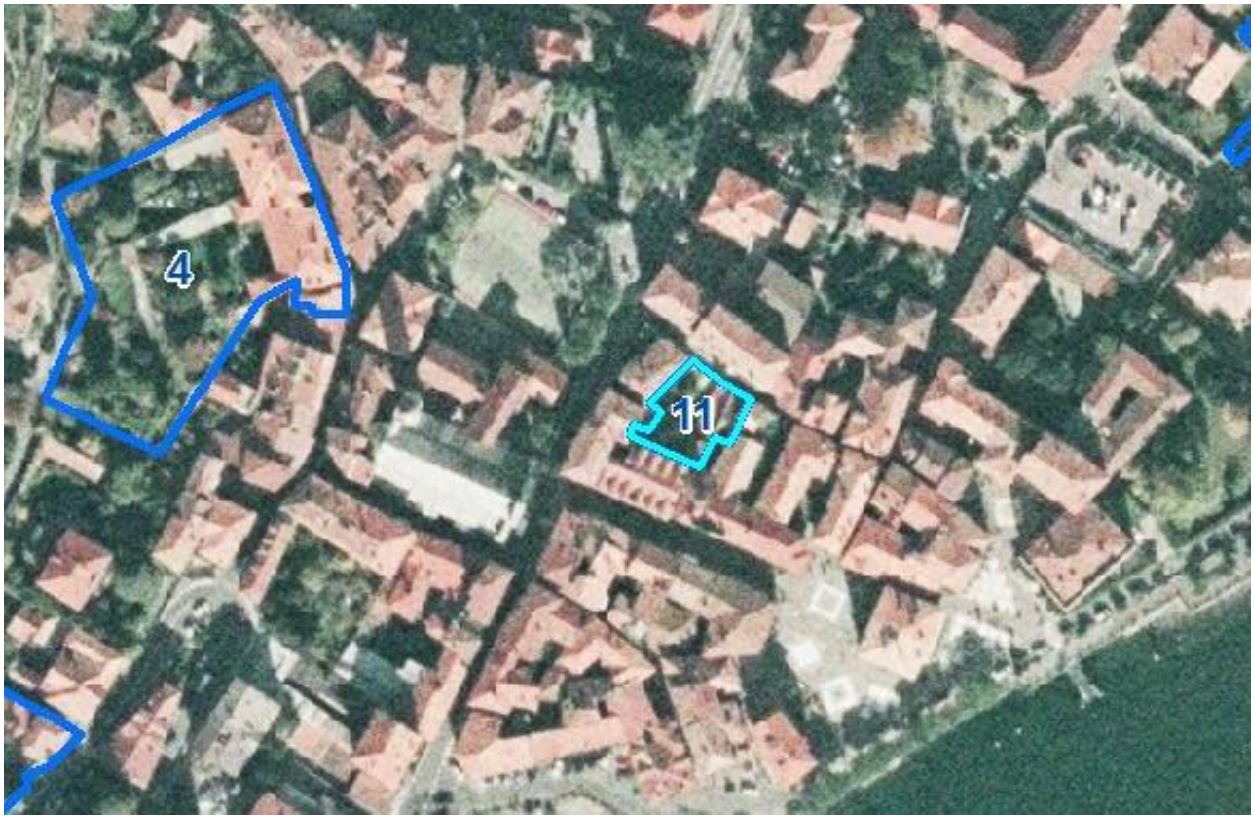
Progettazione paesaggistica
In caso di intervento di ampliamento di cui sopra, è richiesta la predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.
Mantenimento delle caratteristiche del giardino e del parco esistenti all'interno del comparto.
L'area corrispondente al previsto incremento volumetrico non dovrà essere visivamente percepibile da lago e dalla S.S. 340 "Regina";
L'intervento non dovrà interessare aree occupate da esemplari arborei di significativo portamento e/o interesse botanico.

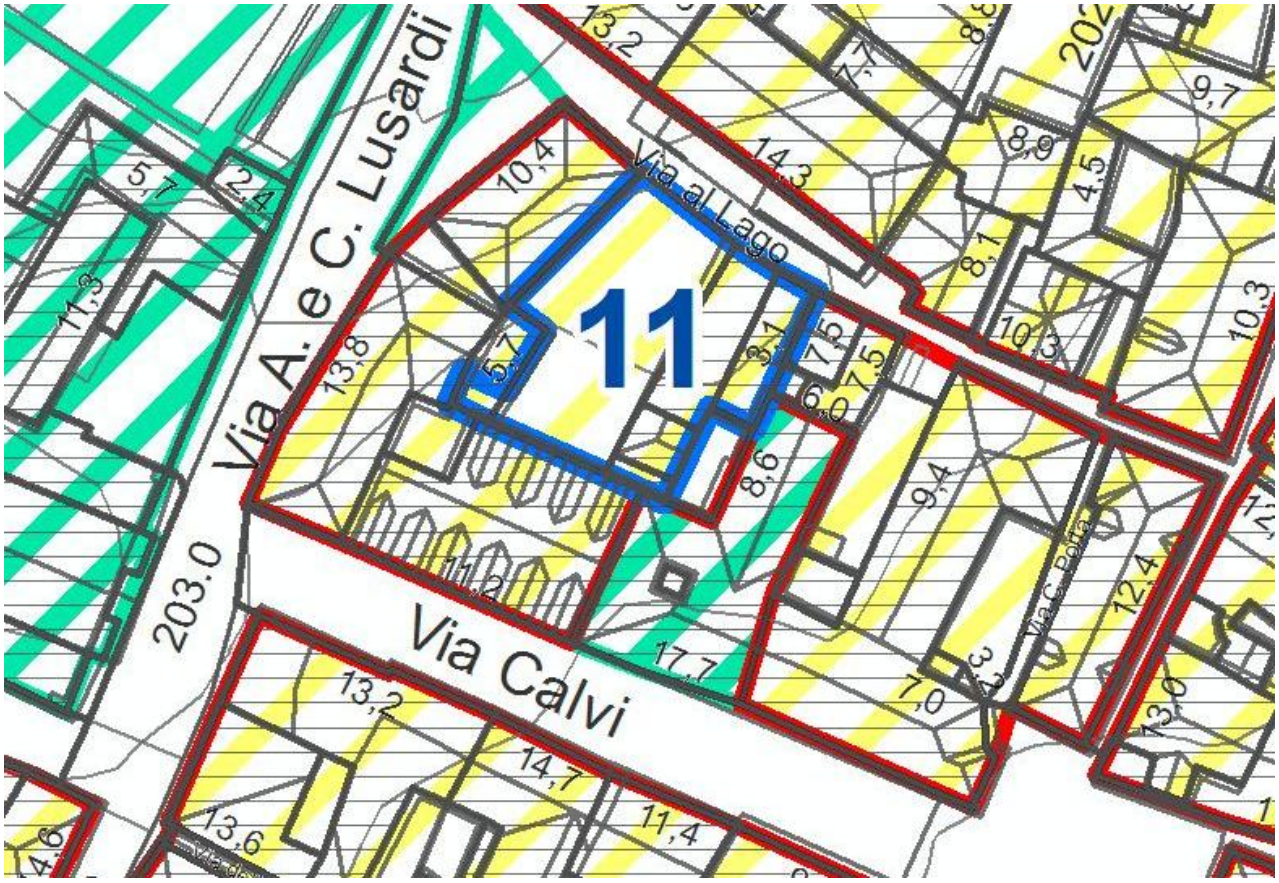
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

Area Speciale: AS 11 - Via al Lago	AS11





Definizione
Corrisponde alla porzione di isolato definito dal Via Calvi, Via A. e C. Lusardi e Via al Lago con accesso da Via al Lago.

Obiettivi e criteri di intervento
Realizzazione di un collegamento trasversale all'interno del tessuto storico tra Via Calvi e Via al Lago con valorizzazione e promozione delle attività commerciali.
Recupero e valorizzazione di un fabbricato esistente all'interno del nucleo storico del Comune di Menaggio.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	415 mq
Sf -	Superficie fondiaria:	Esistente
Vmax	Volume:	Esistente + incremento 20%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	Esistente + incremento 20%
N° piani	Numero di piani	Esistente + recupero sottotetto
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente + recupero sottotetto
Rc -	Rapporto di copertura:	Esistente
Sc -	Superficie coperta:	Esistente
Spd -	Superficie permeabile:	Esistente

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- terziario
- commerciale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Monetizzazione degli standard.

Prescrizioni particolari:
Realizzare il collegamento pedonale tra Via Calvi e Via al Lago.

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi carrai e pedonali al comparto.

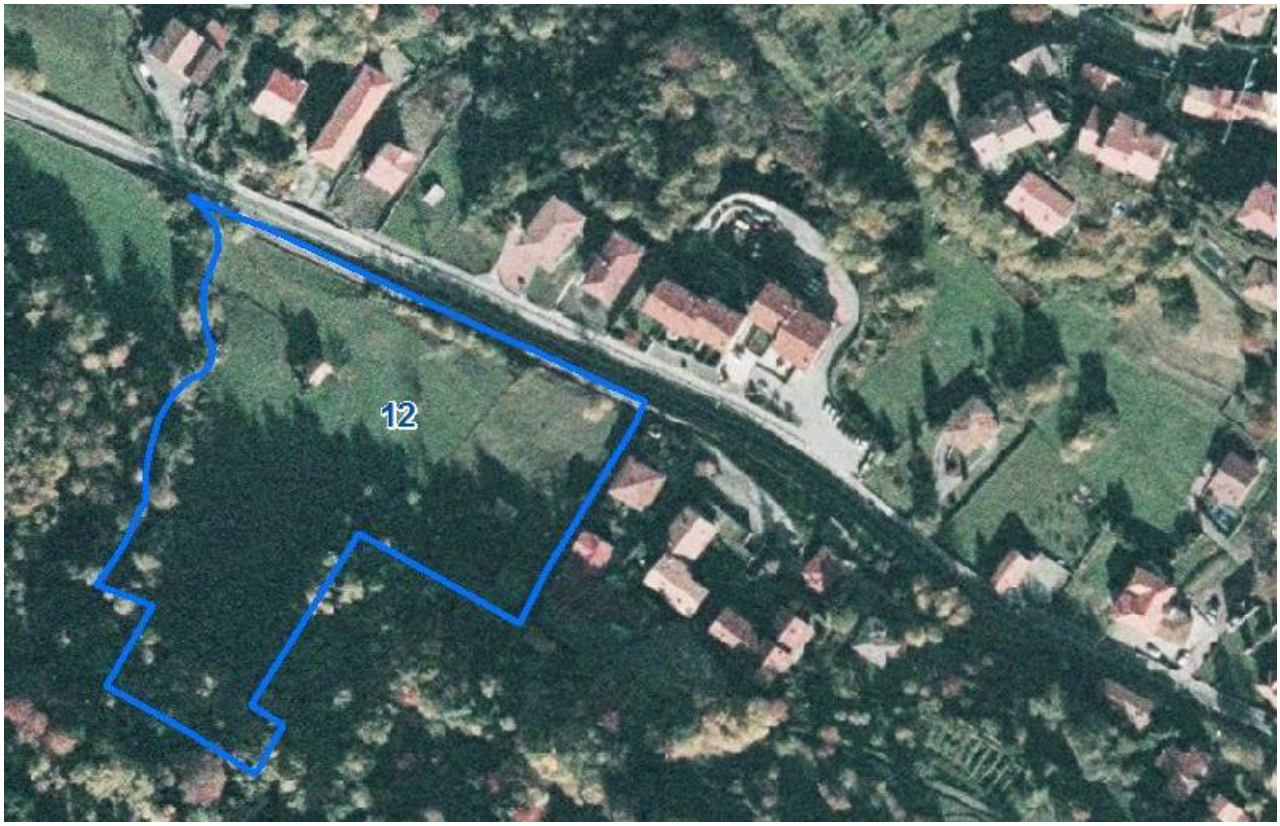
Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde.
Il progetto di recupero dei fabbricati dovrà preservare la visuale del campanile della Chiesa di S. Marta dalla via al Lago.

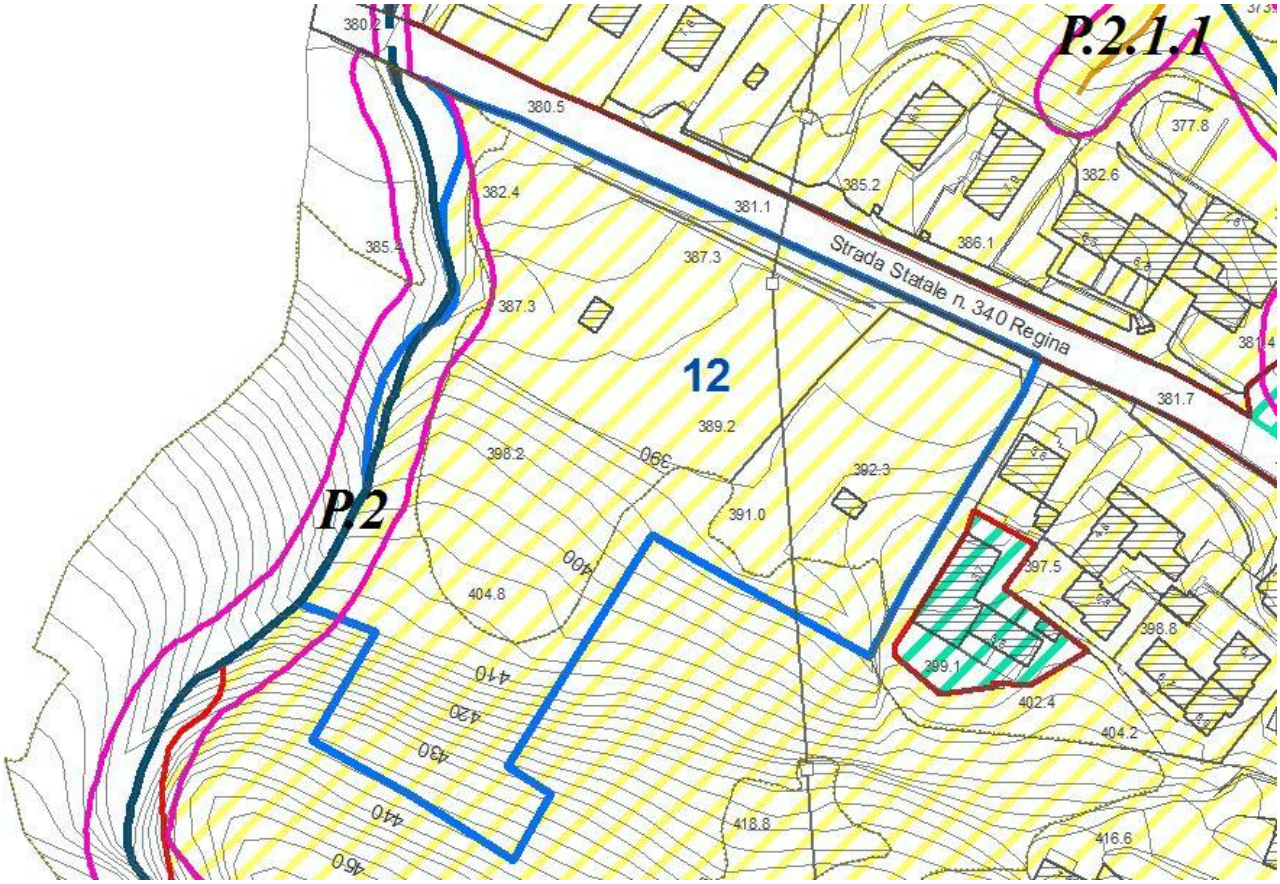
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 12 - Via Cadorna	**AS12**





Definizione
Corrisponde all'area inedificata situata lungo Via Cadorna a confine con il Comune di Grandola ed Uniti.

Obiettivi e criteri di intervento
Completamento dell'edificazione lungo Via Cadorna.
Miglioramento dell'accessibilità alle arre già edificate lungo il lato sud di Via Cadorna.
Messa in sicurezza la SS n°340 Regina/Via Cadorna nel tratto in ingresso/uscita dal territorio comunale.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	16.230	mq
Vmin	Volume minimo	4.870	mc
Vmax	Volume massimo	9.740	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima:	1.620	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima:	3.250	mq
N° piani	Numero di piani	3	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	9.5	m
Rc -	Rapporto di copertura:	40	%
Spd -	Superficie permeabile:	50	%

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- attrezzature pubbliche
- commerciale
- terziario

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alle funzioni previste.
Realizzazione di una struttura da destinare a magazzino comunale per una superficie di 300 mq oltre all'edificabilità prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste.

Prescrizioni particolari:
Piano Attuativo
Realizzazione di una nuova rotatoria lungo la SS n°340 Regina/Via Cadorna per garantire l'accesso in sicurezza all'area di nuova edificazione e al comparto già edificato lungo il lato sud della SS n°340. Detta rotatoria comporterà il rallentamento del traffico automobilistico e la sua messa in sicurezza nel tratto in direzione Grandola-Croce lungo la SS Regina.
Verificare in sede di progetto la possibilità di allargare la rampa esistente di accesso al comparto già edificato lungo il lato sud di Via Cadorna fino al raggiungimento del calibro di 6,00 m.

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi carrai e della viabilità in generale.
Definizione della posizione della nuova rotatoria stradale da realizzarsi lungo Via Cadorna.
L'edificazione all'interno del comparto potrà essere concentrata lungo Via Cadorna in continuità con il tessuto edificato adiacente.
Le aree a verde esistenti sul versante dovranno essere mantenute e dovrà essere garantita la continuità paesaggistico-ecologica.

Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde interne al comparto.

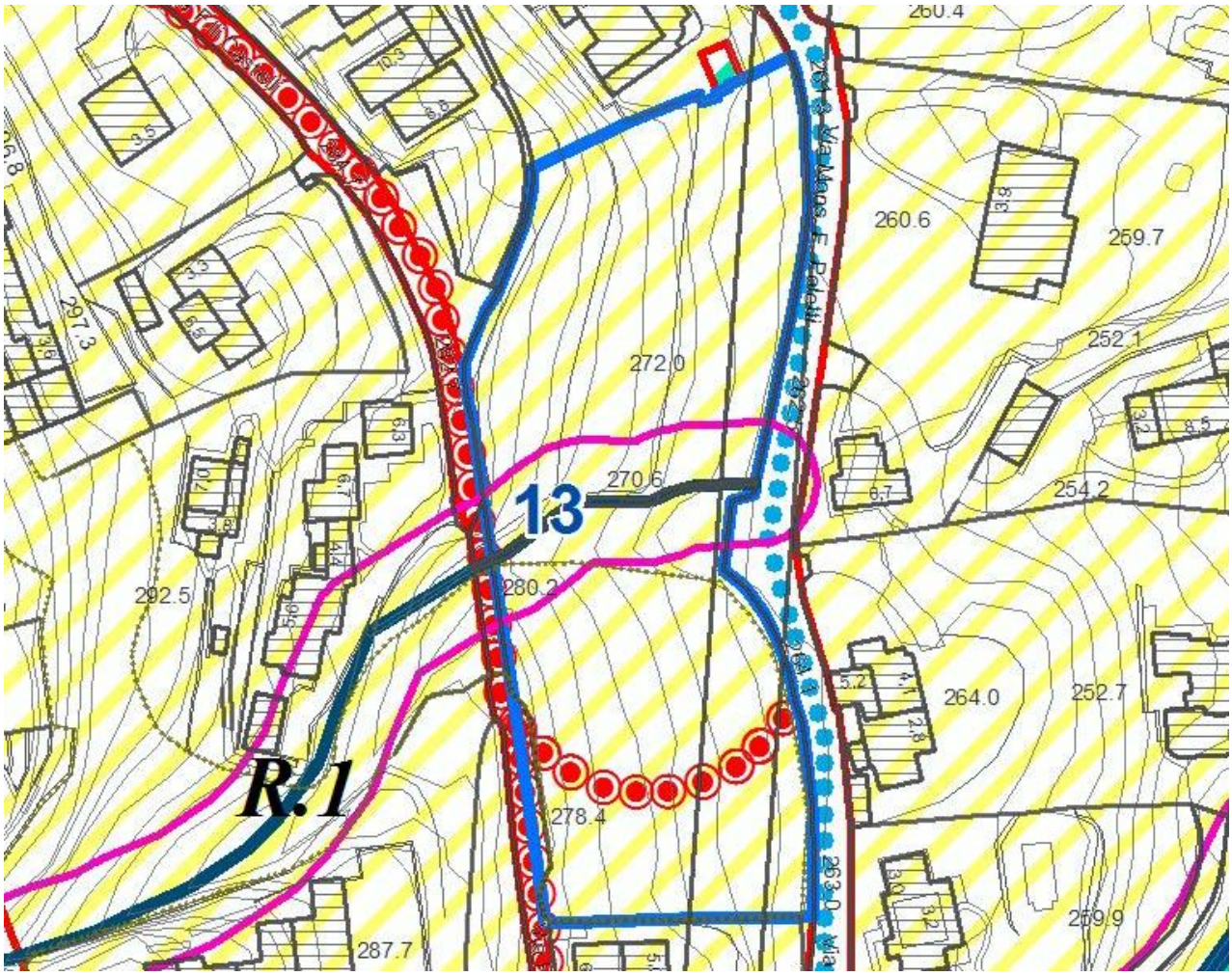
Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
Reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento di cui allo studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 13 - Via Mons. Poletti	AS13



Definizione
Corrisponde all'area in edificata compresa tra Via Mons. Poletti e Via F.lli Castelli.

Obiettivi e criteri di intervento
Realizzazione di nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente.
Miglioramento della viabilità esistente intorno al nucleo storico di Sonenga.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	6.090	mq
V min	Volume minimo	1.830	mq
V max	Volume massimo	3.654	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	610	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	1.220	mq
N° piani	Numero di piani	2	Fuori terra
H max	Altezza massima degli edifici:	7.50	m
Rc -	Rapporto di copertura:		%
Sc -	Superficie coperta:		%
Spd -	Superficie permeabile:		%

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- terziario
- commerciale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano attuativo dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Cessione e realizzazione dei parcheggi pubblici e monetizzazione degli altri standard.

Prescrizioni particolari:
Piano Attuativo
Realizzazione del collegamento stradale tra Via Mons. Poletti e Via F.lli Castelli rappresentato in modo indicativo nel PGT. Il percorso stradale dovrà essere definito contestualmente alla progettazione dell'ambito.

Progettazione urbanistica
Studio di dettaglio degli accessi carrai e pedonali al comparto.
Definizione del nuovo tratto stradale di collegamento tra Via Mons. Poletti e Via F.lli Castelli.
Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere concentrate nel settore settentrionale dell'ambito, a nord dell'impluvio esistente.

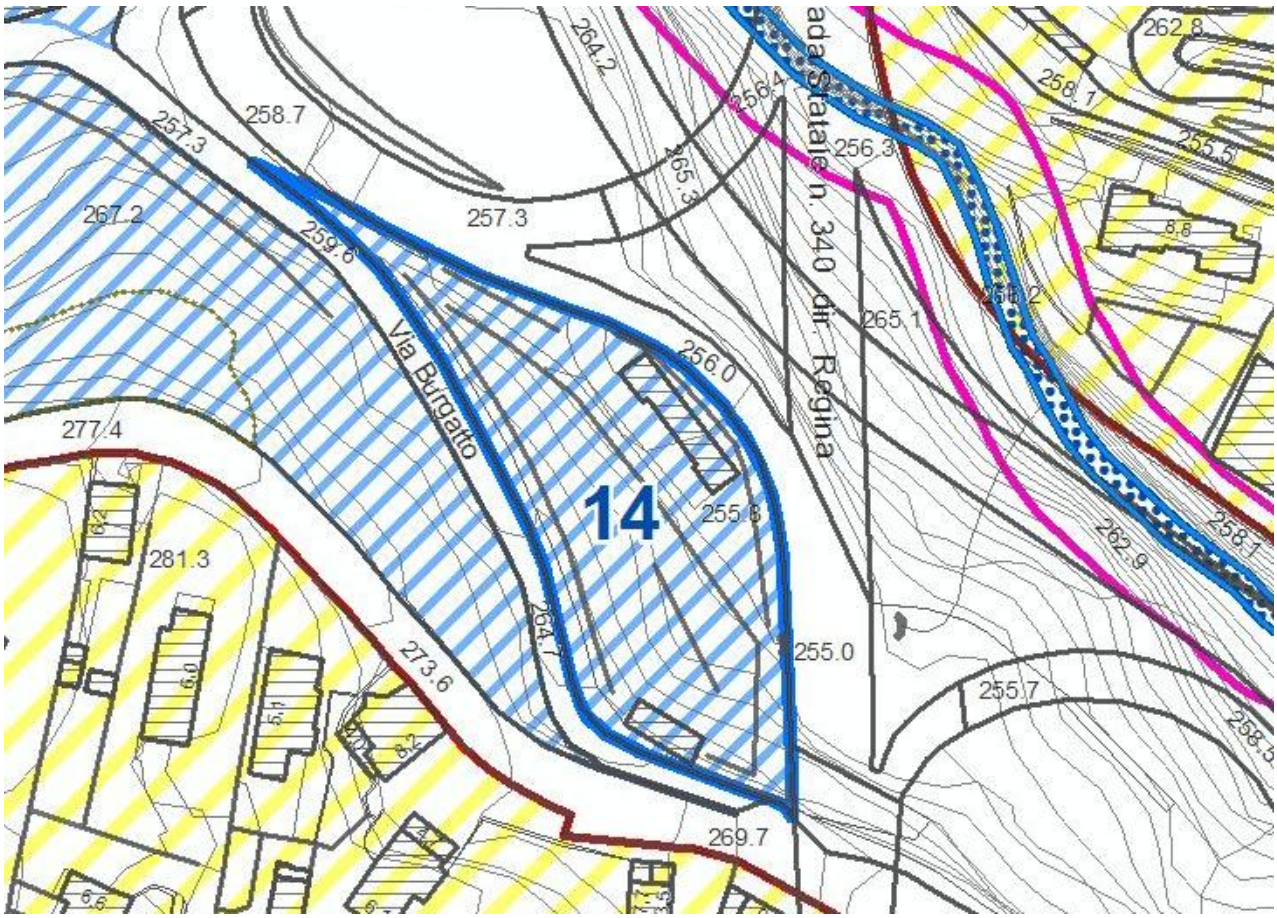
Progettazione paesaggistica
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive: Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 14 - Via Burgatto	**AS14**



Definizione
L'area si trova lungo Via Burgatto, a valle dello svincolo stradale lungo la SS. N°340 dir. Regina.

Obiettivi e criteri di intervento
Riqualificazione di un'area già edificata e localizzata a margine del tessuto residenziale esistente.
Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a servizio della zona intorno al Castello di Menaggio.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	2.670	mq
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 20%	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	Esistente + incremento 20%	mq
N° piani	Numero di piani	Esistente	
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente	m
Rc -	Rapporto di copertura:		%
Sc -	Superficie coperta:		%
Spd -	Superficie permeabile:		%

Destinazioni d'uso ammesse
- terziario
- artigianale
- produttivo

Destinazioni d'uso incompatibili
- residenziale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano attuativo dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Cessione e realizzazione parcheggi pubblici

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione.

Progettazione urbanistica
Studio di dettaglio degli accessi pedonali e carrai al comparto.

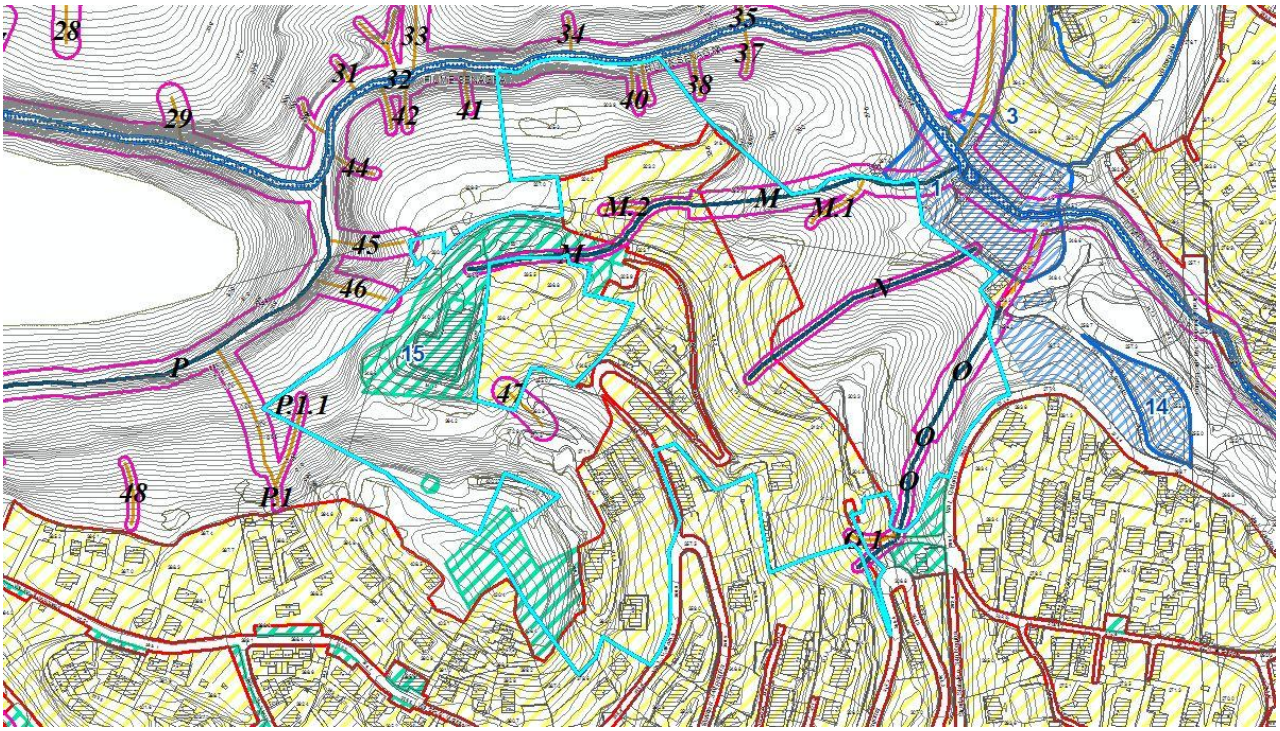
Progettazione paesaggistica
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 15 - PII Amplifin	AS15



Definizione
Corrisponde alle aree localizzate a nord dell'abitato di Croce definite dal PRG "PII Amplifin".

Obiettivi e criteri di intervento
Conferma PII vigente da PRG e PL convenzionato residenziale in itinere.

Consistenza
Vedasi previsioni PII vigente.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- residenziale convenzionata

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- commerciale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Vedasi previsioni PII vigente.

Compensazioni ambientali
Non previste.

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione.

Progettazione urbanistica
Vedasi previsioni PII vigente.

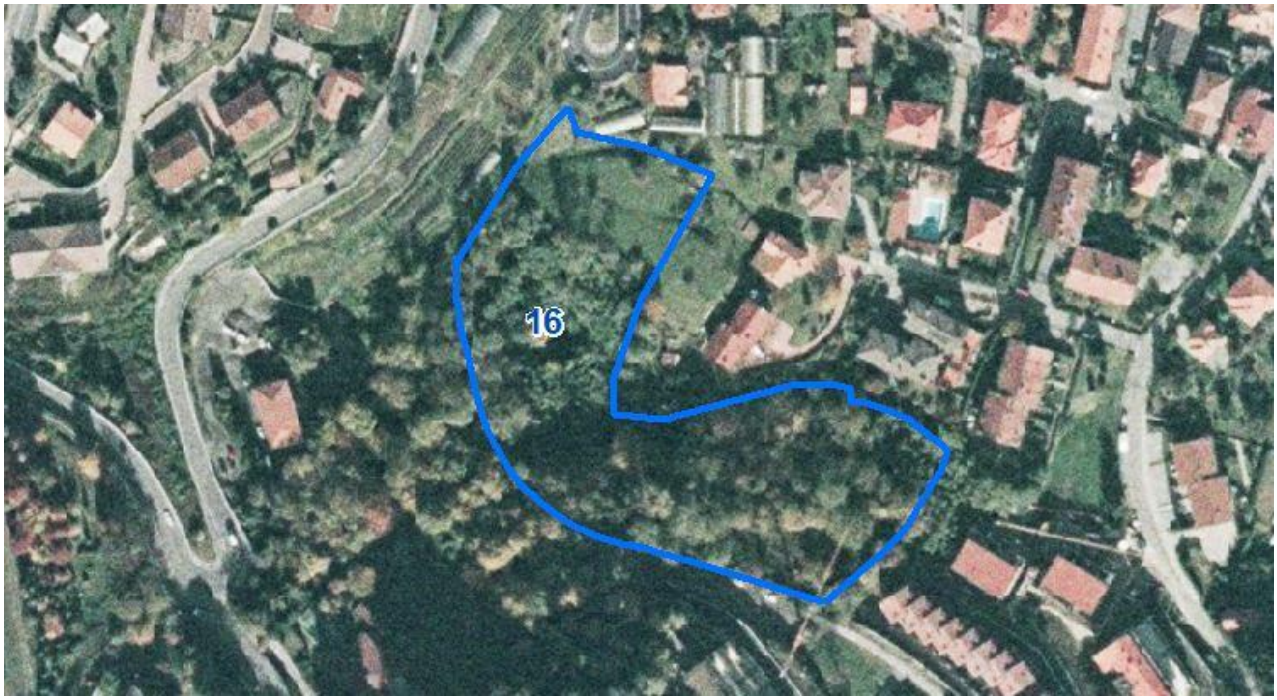
Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde interne al comparto.
Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
Reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento di cui allo studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

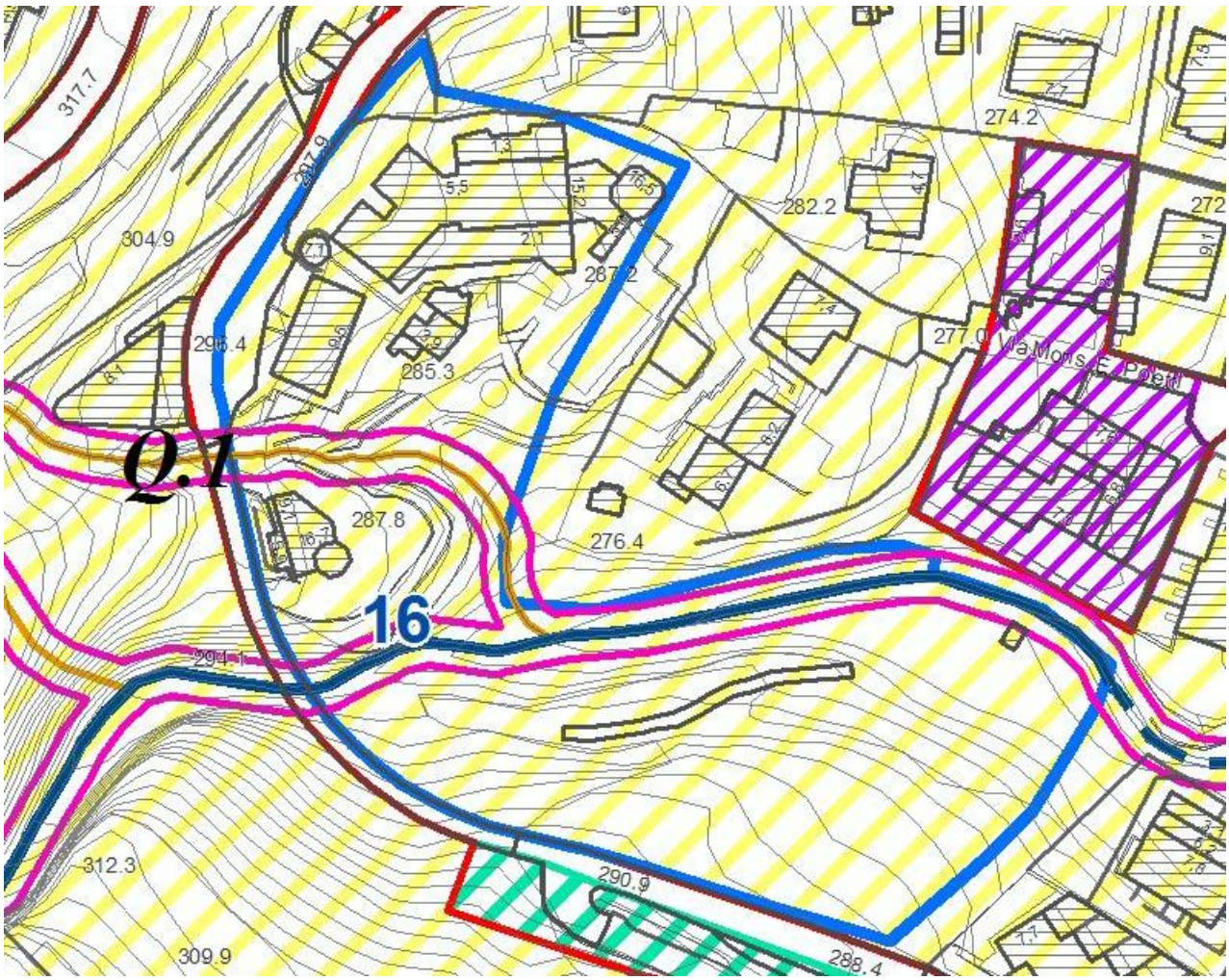
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 16 - Sonenga	**AS16**





Definizione
Corrisponde all'area interessata dal Piano di Lottizzazione "Sonenga" in corso di attuazione.

Obiettivi e criteri di intervento
Vedasi PL in attuazione.

Consistenza
Conferma previsioni PL in attuazione.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- commerciale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Vedasi previsioni PL in attuazione.

Compensazioni ambientali
Non previste.

Prescrizioni particolari:
Conferma previsioni PL in attuazione.

Progettazione urbanistica
Vedasi previsioni PL in attuazione.

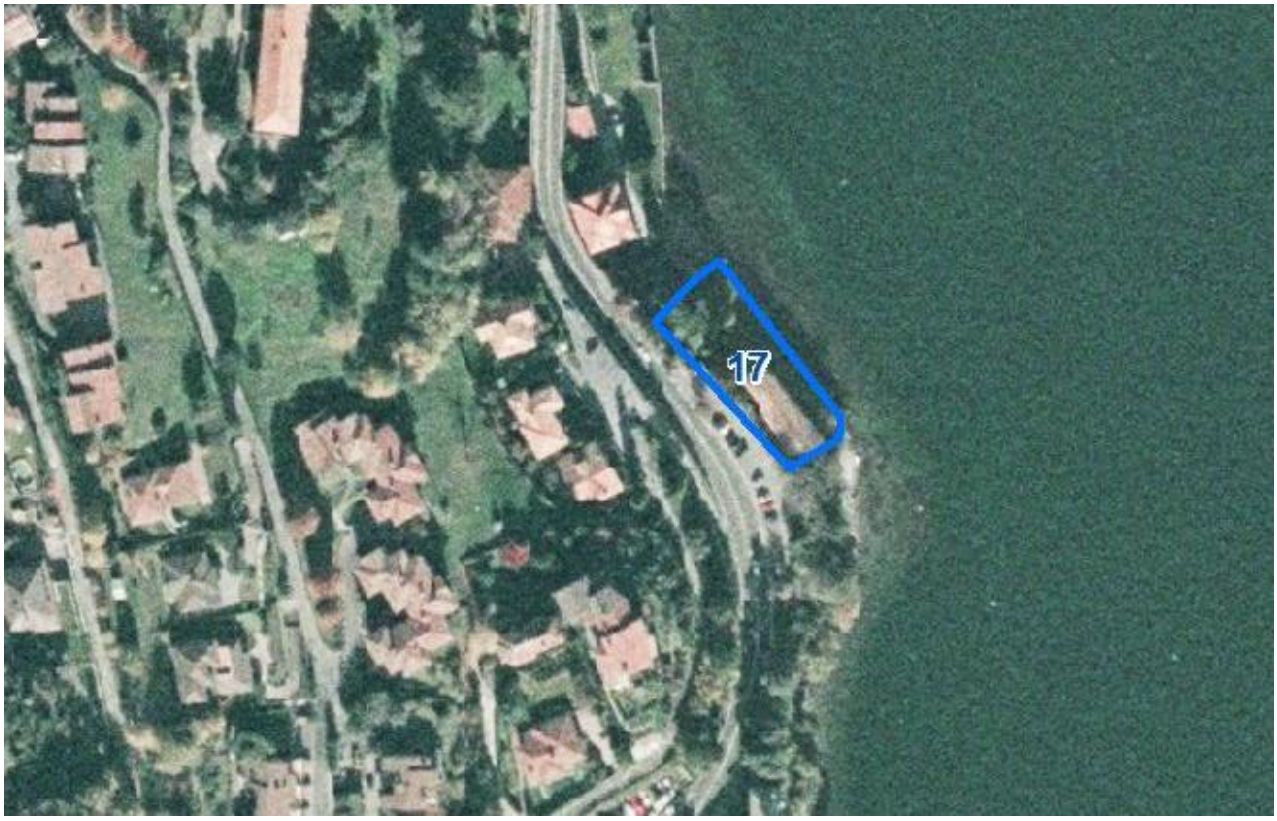
Progettazione paesaggistica
Vedasi previsioni PL in attuazione.
Si conferma la richiesta di una progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde interne al comparto.
Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
Reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento di cui allo studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

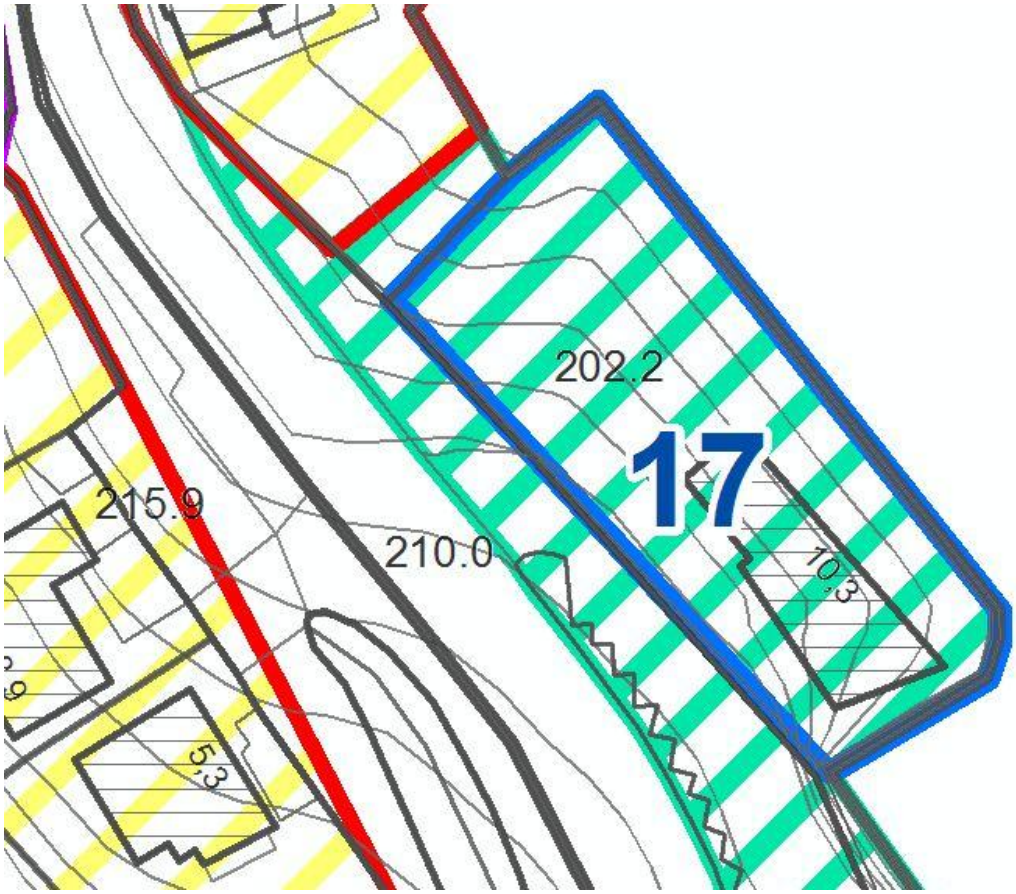
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 17 - Ex Caserma Guardia di Finanza	AS17





Definizione

Corrisponde all'edificio esistente destinato a Caserma della Guardia di Finanza ed ora in disuso e al relativo giardino.

Obiettivi e criteri di intervento
Salvaguardia, recupero e valorizzazione di un edificio storico affacciato sul lago ed attualmente abbandonato.
L'immobile è di proprietà demaniale ed è destinato a servizi di interesse comunale.
Il recupero, oltre ad incrementare il valore all'immobile, permetterà di restituire a Menaggio uno degli elementi più rappresentati nell'iconografia che ne hanno descritto il territorio.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	1.260 mq
Vmax	Volume:	Esistente + incremento 20%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	Esistente + incremento 20%
N° piani	Numero di piani	Esistente+recupero sottotetto
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente+recupero sottotetto
Rc -	Rapporto di copertura:	Esistente+incremento 10%
Sc -	Superficie coperta:	Esistente+incremento 10%
Spd -	Superficie permeabile:	Esistente - incremento 10%

Destinazioni d'uso ammesse
- servizi di livello comunale
- residenziale
- turistico
- alberghiero

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo
- commerciale
- terziario

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano di recupero dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste.

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero in caso di intervento per cambio di destinazione d'uso.
Progetto di recupero e conservazione del fabbricato esistente e del giardino.

Progettazione urbanistica
Studio di dettaglio degli accessi carrai e pedonali al comparto.

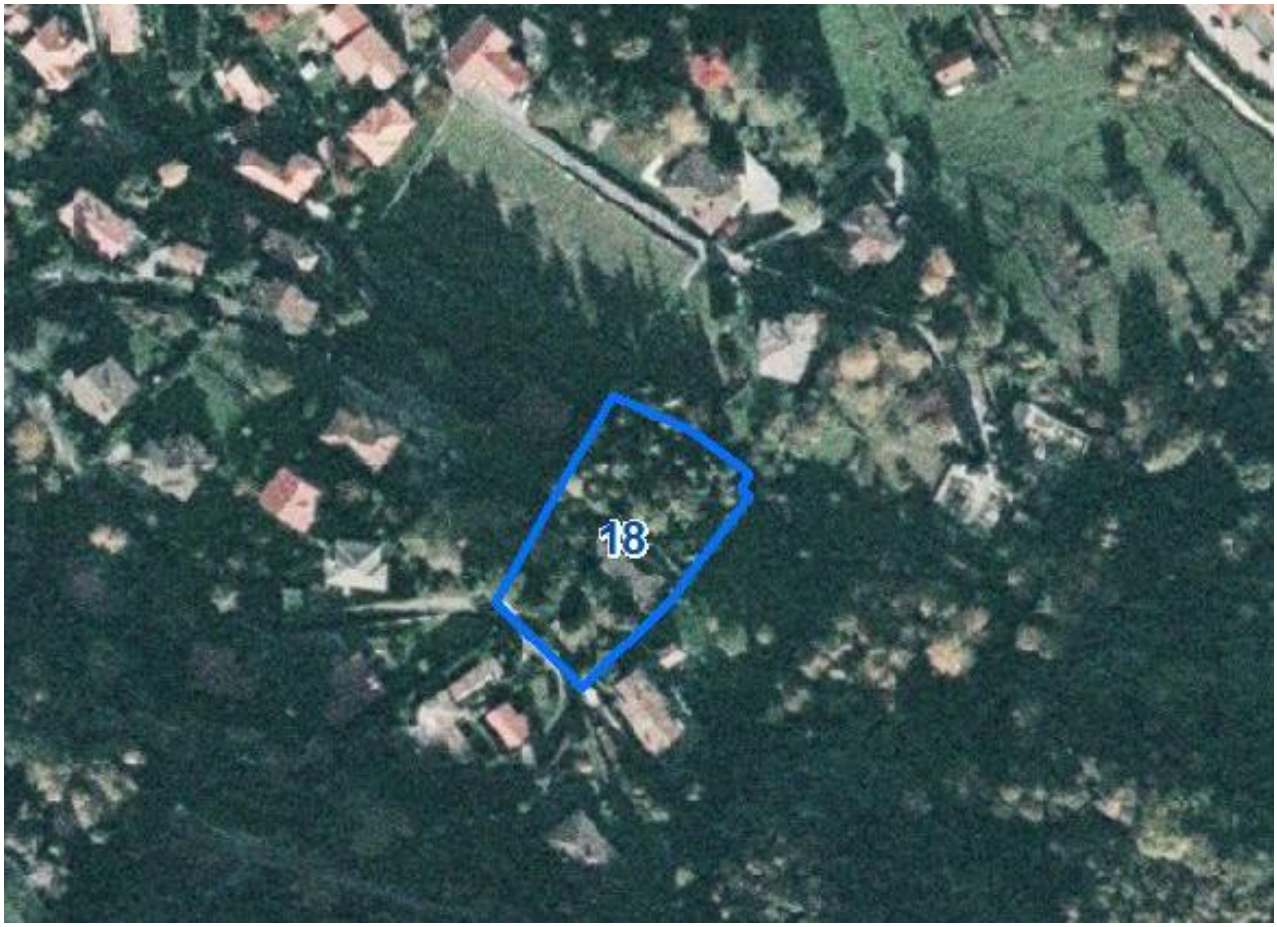
Progettazione paesaggistica
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.
Conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del fabbricato esistente.
Gli interventi previsti sul fabbricato esistente dovranno escludere la possibilità di sopraelevazione con recupero del sottotetto, in quanto tale realizzazione si porrebbe come elemento interferente sotto il profilo percettivo (sia nella vista da lago che nella vista da terra verso lago) con riferimento al contesto paesaggistico di notevole pregio.
Il contesto circostante il fabbricato andrà conservato, riqualificato e adeguatamente valorizzato.

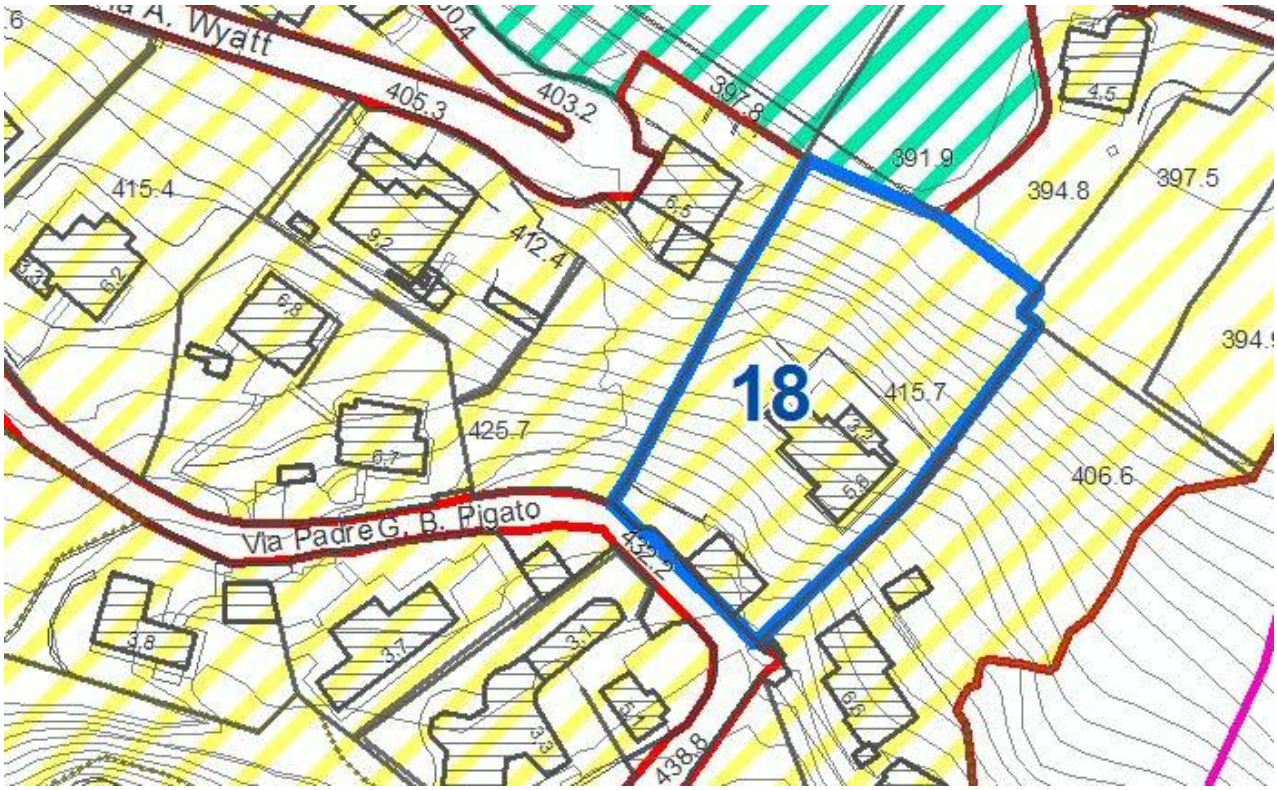
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 18 – Via Padre G.B. Pigato	AS18





Definizione
Corrisponde ad un lotto edificato localizzato a Croce lungo Via Padre G.B. Pigato, a monte del campo sportivo.

Obiettivi e criteri di intervento
Realizzazione di nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente e ricomposizione paesaggistica del lotto.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	2.290	mq
V min	Volume minimo	esistente	mc
V max	Volume massimo	Esistente + incremento 300 mc	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	esistente	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	Esistente + incremento 100 mq	mq
N° piani	Numero di piani	Esistente + recupero del sottotetto	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente + recupero del sottotetto	m

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Cessione, realizzazione e/o monetizzazione degli standard pubblici.
Eventuale cessione di area per l'ampliamento del parco pubblico a valle della proprietà.

Compensazioni ambientali
Monetizzazione degli standard urbanistici.

Prescrizioni particolari:
Demolizione con ricostruzione del volume fuori terra esistente destinato ad autorimessa per la realizzazione di un fabbricato residenziale, mantenendo l'estradosso della copertura alla stessa quota dell'edificio attuale.
Incremento con ampliamento del fabbricato residenziale principale esistente per una quantità pari a 300 mc e recupero del sottotetto esistente.
Obbligo di risolvere l'accesso pedonale al fabbricato con una soluzione paesaggisticamente meno invasiva di quella attuale (mediante sostituzione dell'impianto a teleferica esistente con un sistema di risalita integrato con la morfologia del pendio).

Progettazione urbanistica
Studio di dettaglio degli accessi al comparto.

Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde.

Direttive in materia di geologia
L'intervento dovrà essere coerente con i contenuti dello studio geologico.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 19 - Pastura (ex PL 12-13)	**AS19**

Definizione

Corrisponde alle aree interessate dai Piani di Lottizzazione nn.12 e 13 del PRG la cui convenzione è stata sottoscritta in data 02.08.2012.

Obiettivi e criteri di intervento
Come da convenzione sottoscritta in data 02.08.2012.

Consistenza
Come da convenzione

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

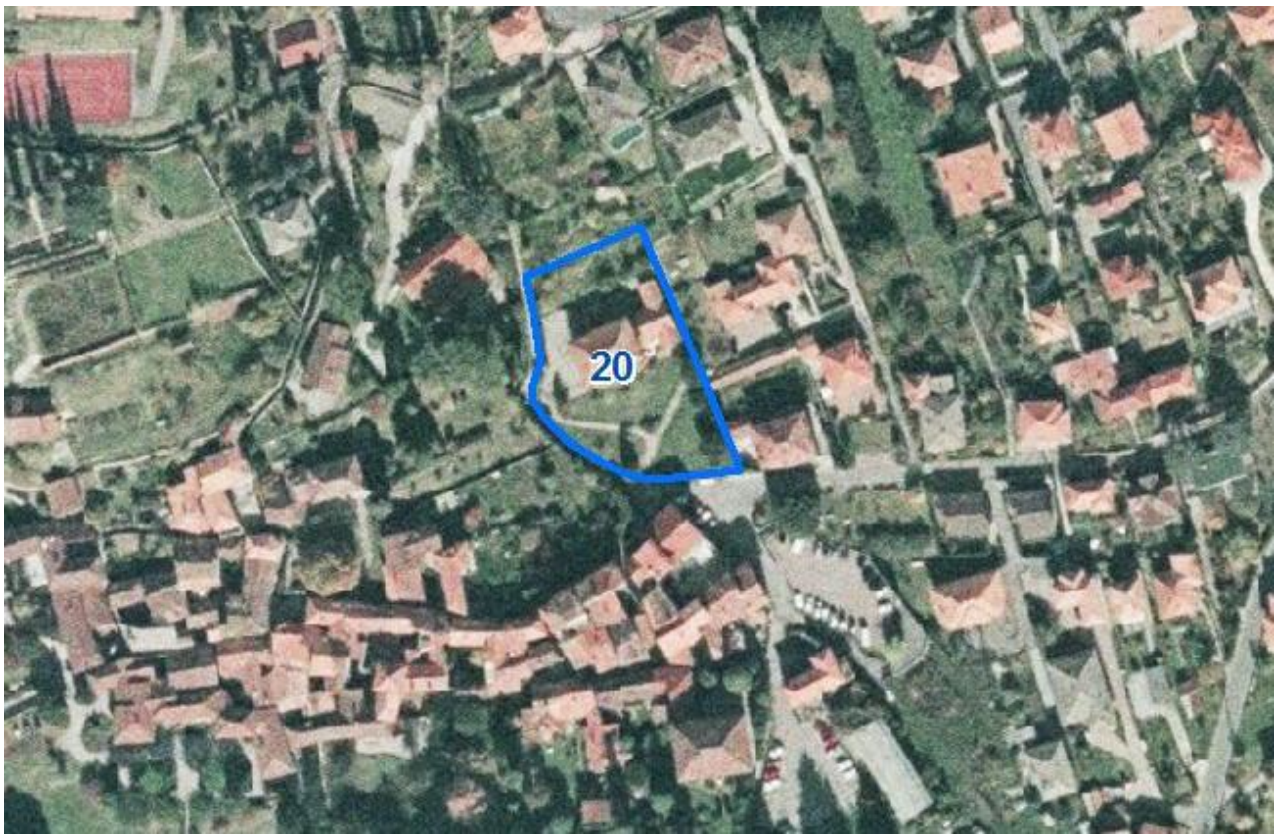
Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Come da convenzione

Compensazioni ambientali
Come da convenzione.

Prescrizioni particolari
Piano Attuativo in corso di realizzazione

Area Speciale: AS 20 - Via per Plesio	**AS20**



Definizione
Corrisponde all'area su cui insiste l'asilo privato Luigia Vigoni e il relativo giardino.

Obiettivi e criteri di intervento
Mantenimento dell'asilo quale attrezzatura privata convenzionata.
Conservazione e valorizzazione dell'area destinata a giardino.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	2.480 mq
Sf -	Superficie fondiaria:	
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 20%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	Esistente + incremento 20%
N° piani	Numero di piani	Esistente + recupero sottotetto
H max -	Altezza massima degli edifici:	Esistente + recupero sottotetto
Rc -	Rapporto di copertura:	Esistente
Sc -	Superficie coperta:	Esistente
Spd -	Superficie permeabile:	Esistente

Destinazioni d'uso ammesse
- attrezzature sociali/asilo
- servizi comunali
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- turistico, alberghiero, commerciale, terziario, artigianale, produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Monetizzazione degli standard.

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero per cambio di destinazione d'uso.

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi al comparto con particolare attenzione ai percorsi pedonali.

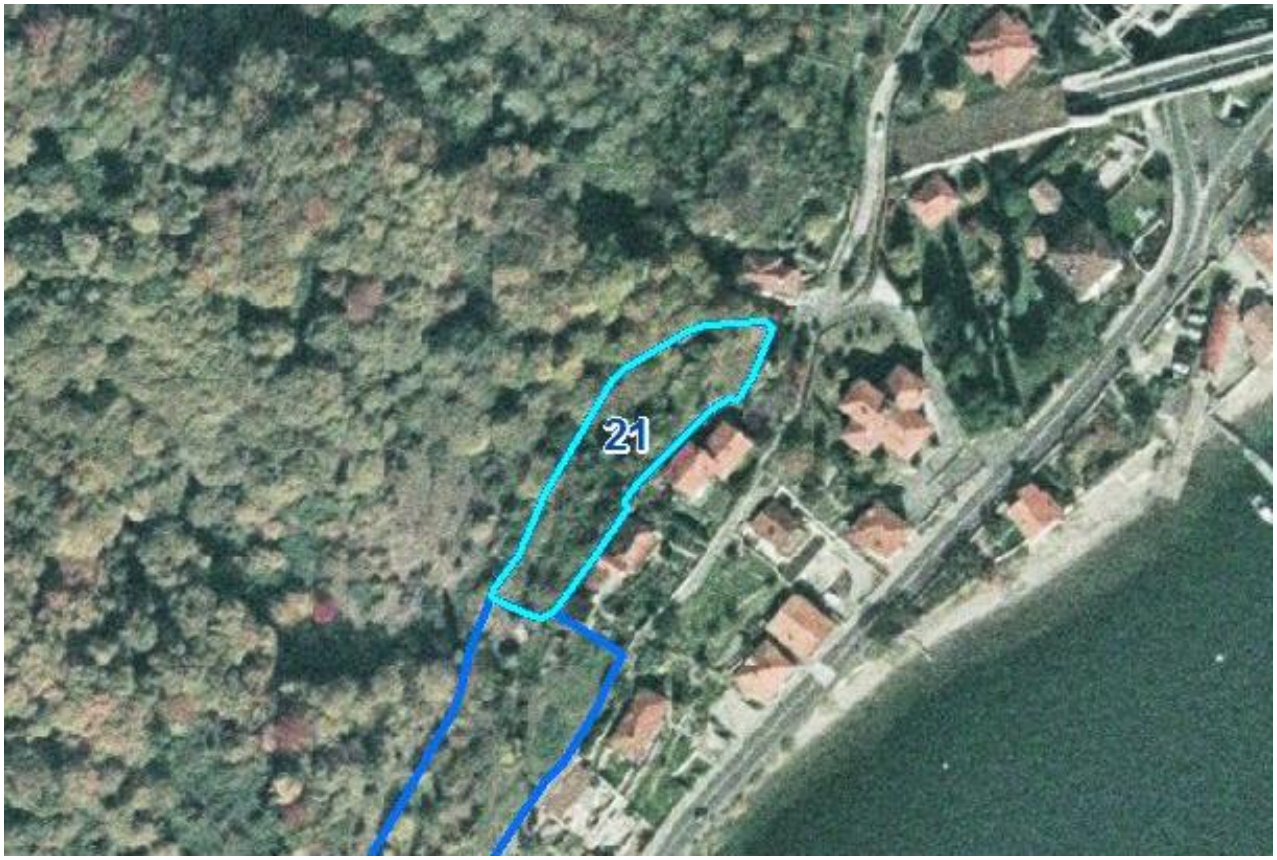
Progettazione paesaggistica
Mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio esistente.
Mantenimento delle caratteristiche tipologiche del giardino.
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde.

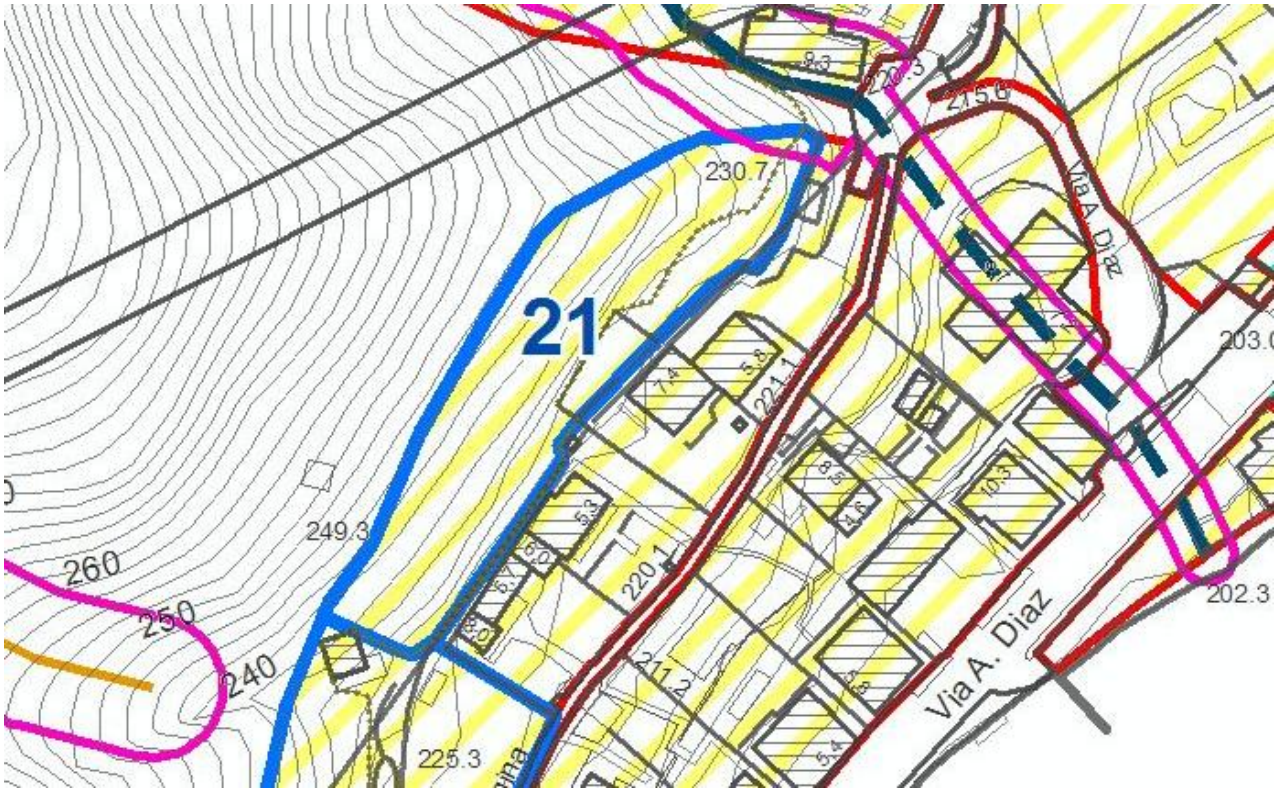
Direttive in materia di geologia
L'intervento dovrà essere coerente con i contenuti dello studio geologico.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 21 - Nobiallo 1	**AS21**





Definizione
Corrisponde ad un'area sita nella frazione di Nobiallo sul versante che sovrasta l'edificato esistente.
A causa delle caratteristiche geomorfologiche e della non accessibilità dell'area, il comparto è inadatto all'edificazione, quindi non è modificabile. L'edificabilità prevista sarà ceduta tramite perequazione su altri comparti edificabili.

Obiettivi e criteri di intervento
Sull'area non è previsto alcun intervento.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	1.770	mq
Vmax	Volume:	530	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	180	mq

Destinazioni d'uso ammesse
Verde di fruizione paesistico-ambientale privato.

Destinazioni d'uso incompatibili
Nessuna destinazione compatibile.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Nessuna indicazione.

Compensazioni ambientali
Nessuna indicazione.

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione.

Progettazione urbanistica
Nessuna indicazione.

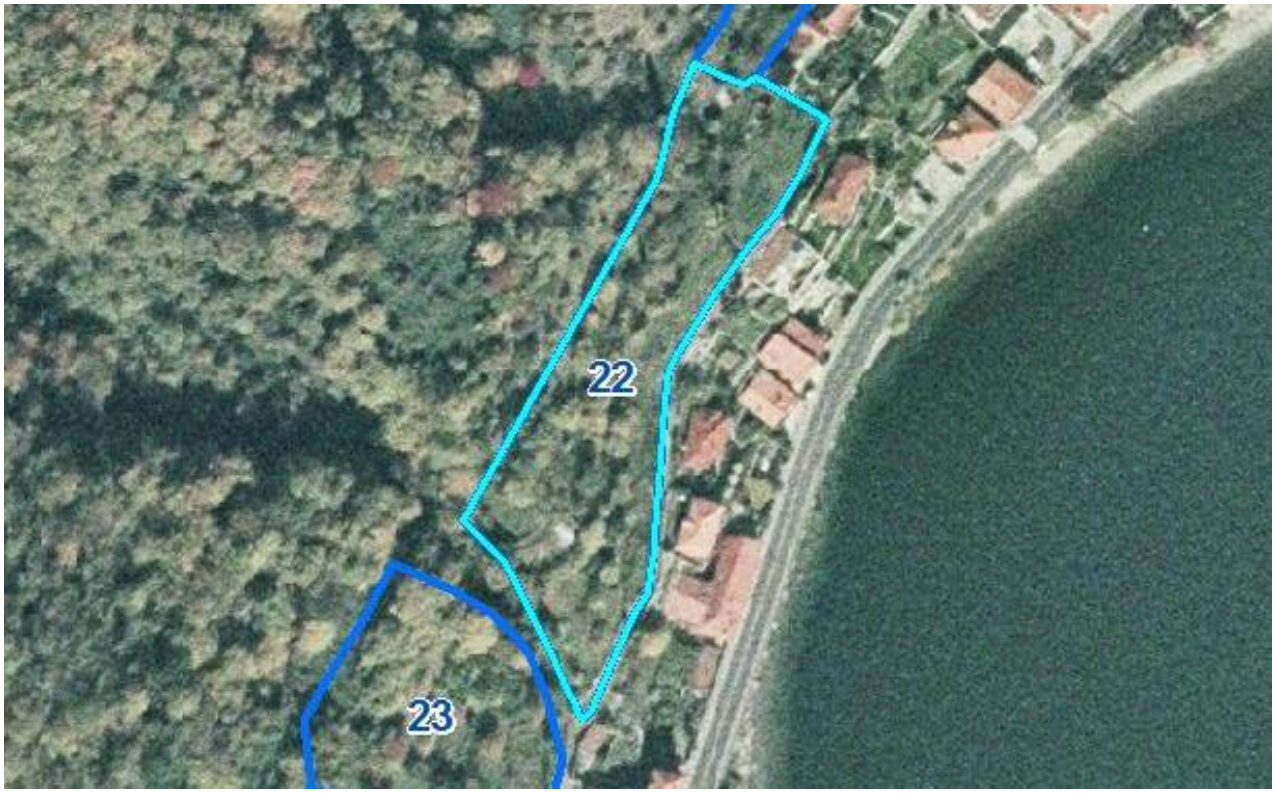
Progettazione paesaggistica
Nessuna indicazione.

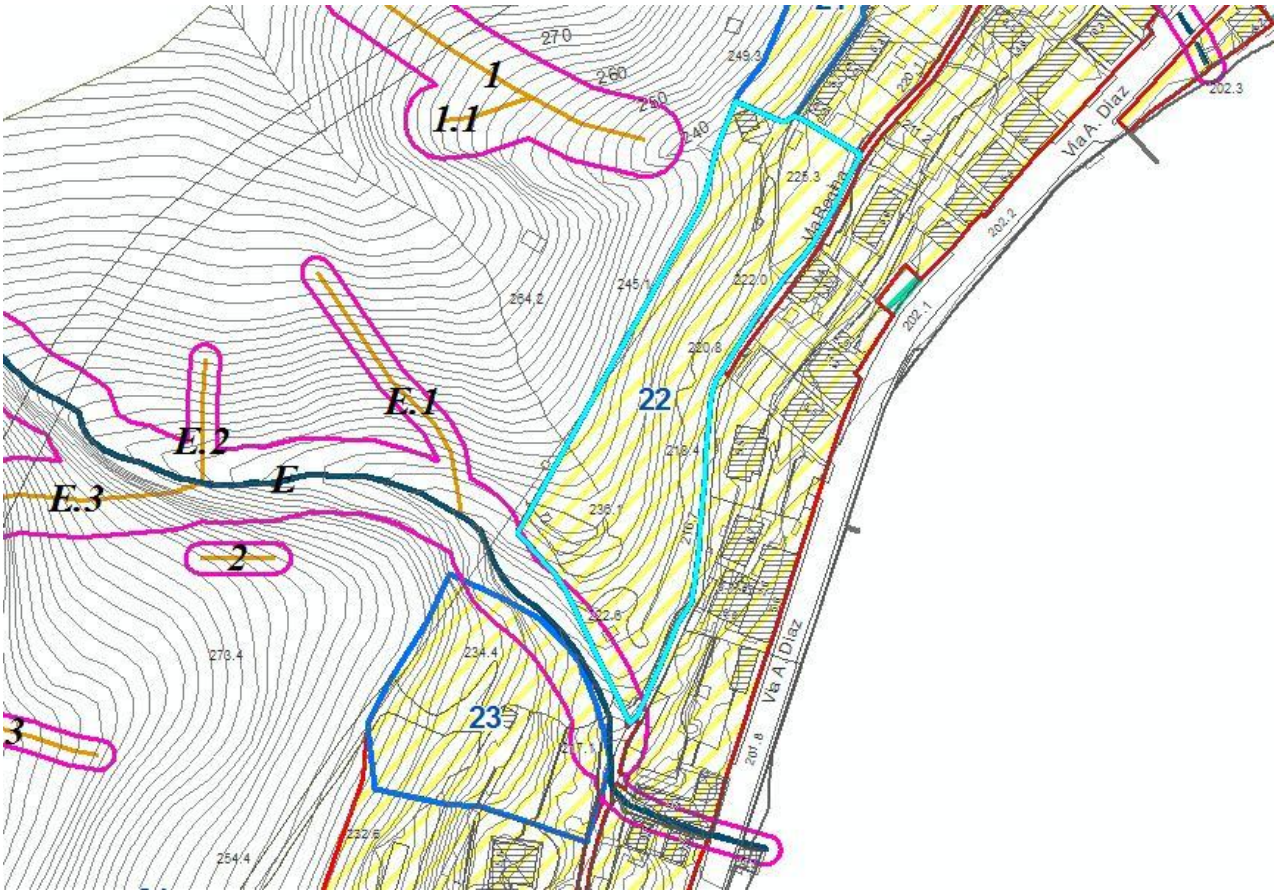
Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 22 - Nobiallo 2	AS22





Definizione

Corrisponde ad un'area sita nella frazione di Nobiallo lungo Via Regina.
A causa delle caratteristiche geomorfologiche e della viabilità, il comparto risulta inadatto all'edificazione, quindi non è modificabile.
L'edificabilità prevista sarà ceduta tramite perequazione su altri comparti edificabili.

Obiettivi e criteri di intervento
Sull'area non è previsto alcun intervento.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	5.290	mq
Vmax	Volume:	1590	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	530	mq

Destinazioni d'uso ammesse
Verde di fruizione pasistico-ambientale.

Destinazioni d'uso incompatibili
Nessuna destinazione compatibile.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Nessuna indicazione.

Compensazioni ambientali
Nessuna indicazione.

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione.

Progettazione urbanistica
Nessuna indicazione.

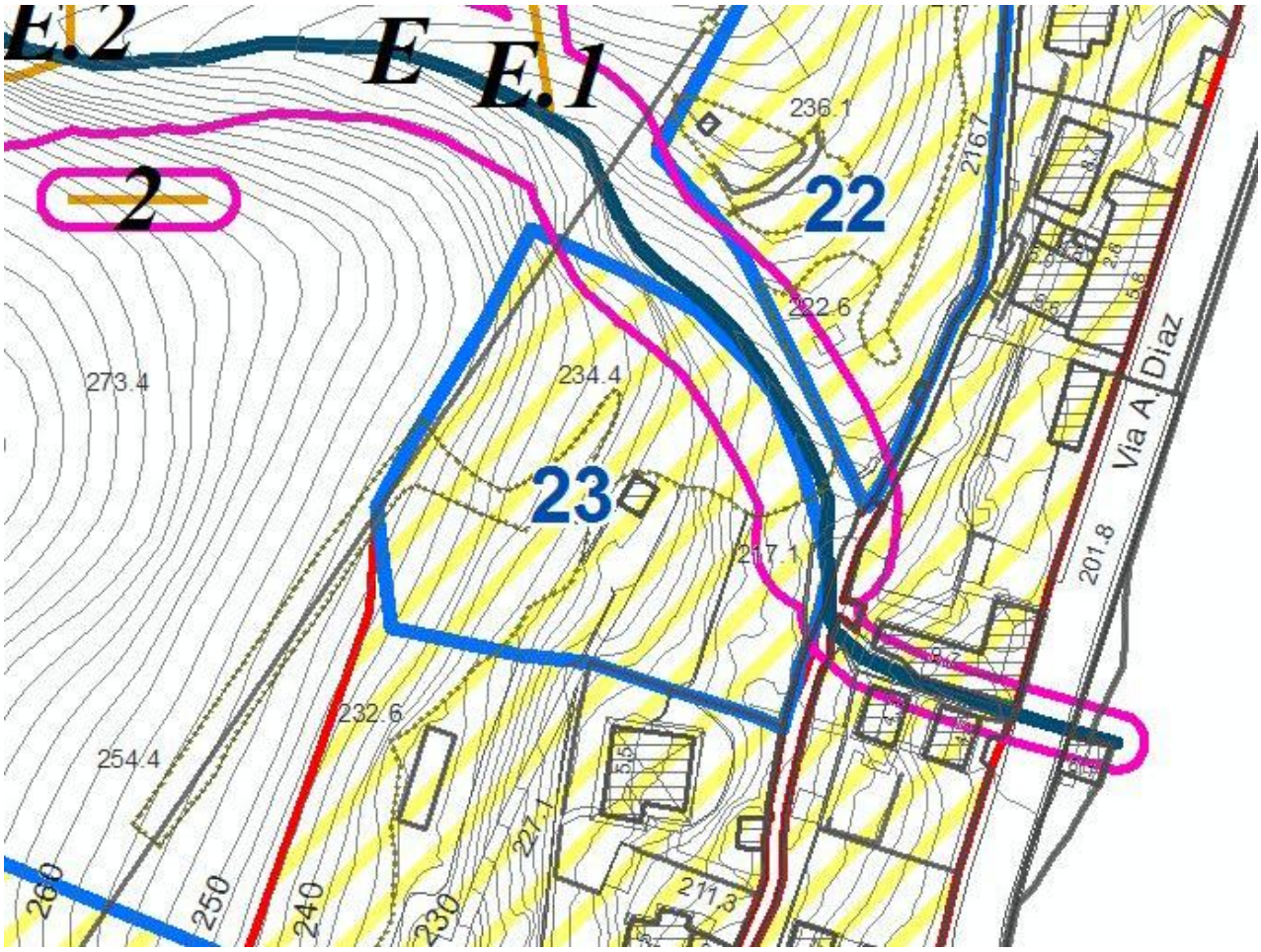
Progettazione paesaggistica
Nessuna indicazione.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 23 - Nobiallo 3	**AS23**



Definizione

Corrisponde ad un'area sita nella frazione di Nobiallo lungo Via Regina.
A causa delle caratteristiche geomorfologiche e della viabilità, il comparto risulta inadatto all'edificazione, quindi non è modificabile.
L'edificabilità prevista sarà ceduta tramite perequazione su altri comparti edificabili.

Obiettivi e criteri di intervento
Sull'area non è previsto alcun intervento.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.080	mq
Vmax	Volume:	925	mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	310	mq

Destinazioni d'uso ammesse
Verde di fruizione pasistico-ambientale.

Destinazioni d'uso incompatibili
Nessuna destinazione compatibile.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Nessuna indicazione.

Compensazioni ambientali
Nessuna indicazione.

Prescrizioni particolari:
Nessuna indicazione.

Progettazione urbanistica
Nessuna indicazione.

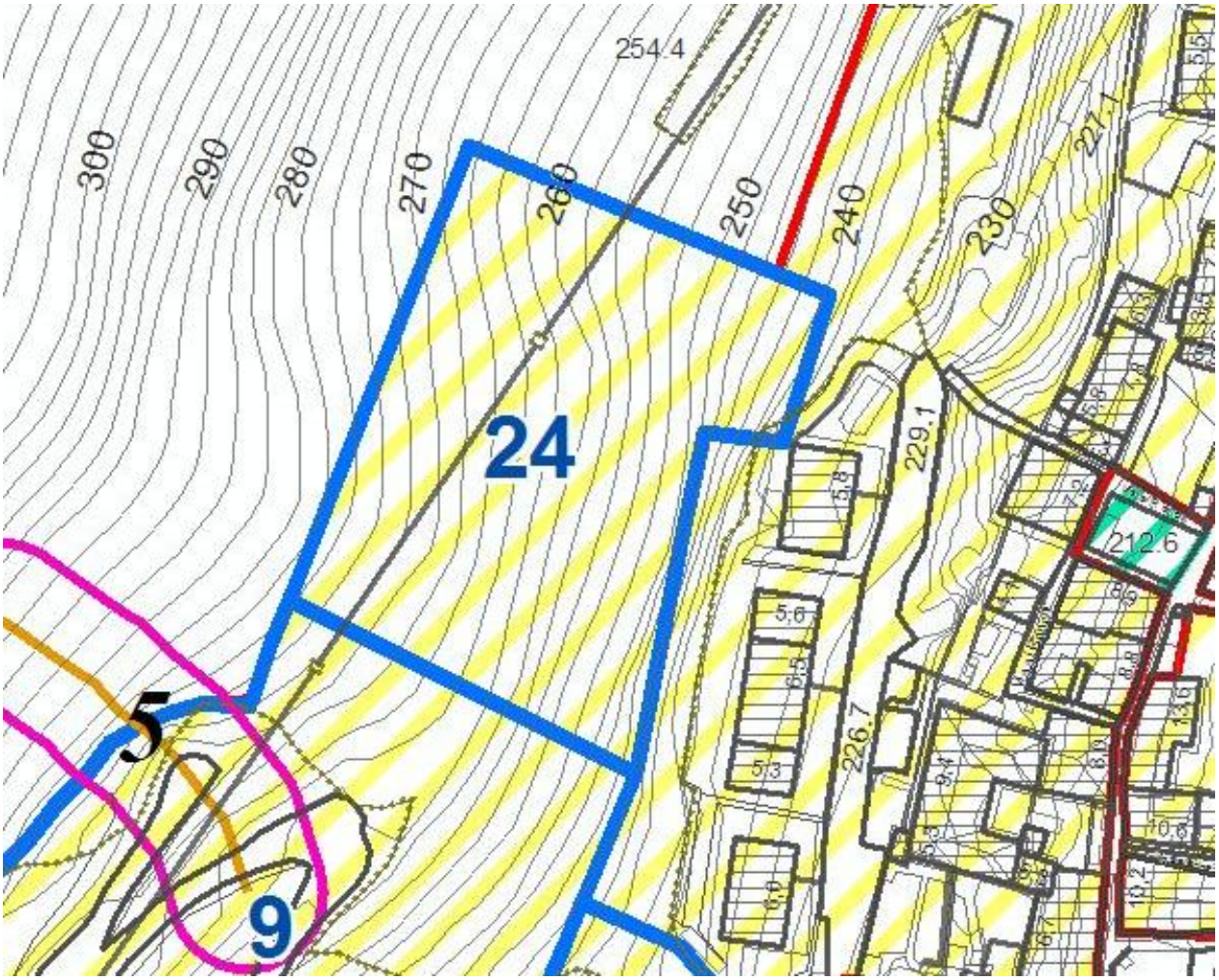
Progettazione paesaggistica
Nessuna indicazione.

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 24 - Nobiallo alta	**AS24**



Definizione

Corrisponde ad un'area inedificata a monte del centro storico di Nobiallo e a nord della ex cava di gesso.

Obiettivi e criteri di intervento
Nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.170	mq
Vmin	Volume minimo	950	mc
Vmax	Volume massimo	1900	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	500	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	817	mq
N° piani	Numero di piani	2,5	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	9	m
Rc -	Rapporto di copertura:	2/3	St
Spd -	Superficie permeabile:	3/5	St

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano attuativo dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista

Compensazioni ambientali
- Monetizzazione degli standard urbanistici

Prescrizioni particolari:
Piano di Attuativo
Studio dell'accessibilità carraia e pedonale
Edificazione subordinata alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza dell'ambito AS9

Progettazione urbanistica
Studio di dettaglio degli accessi al comparto.
Gli interventi trasformativi andranno concentrati esclusivamente lungo il margine inferiore dell'ambito, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente;
La restante porzione d'ambito andrà conservata nella propria integrità paesaggistico-ambientale.

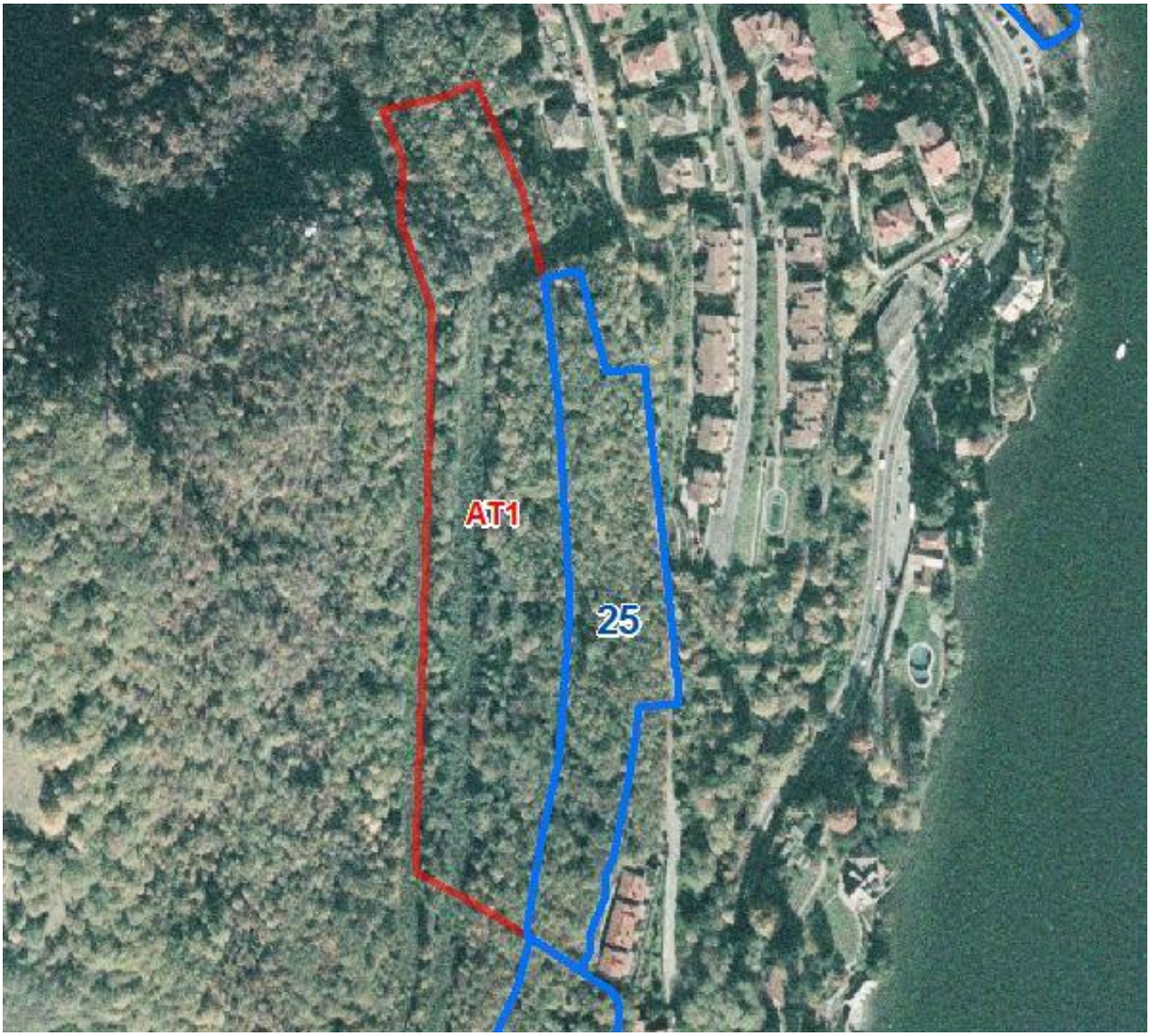
Progettazione paesaggistica
Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde.
Riferimento ai caratteri architettonici e tipologici dell'abitato storico di Nobiallo.

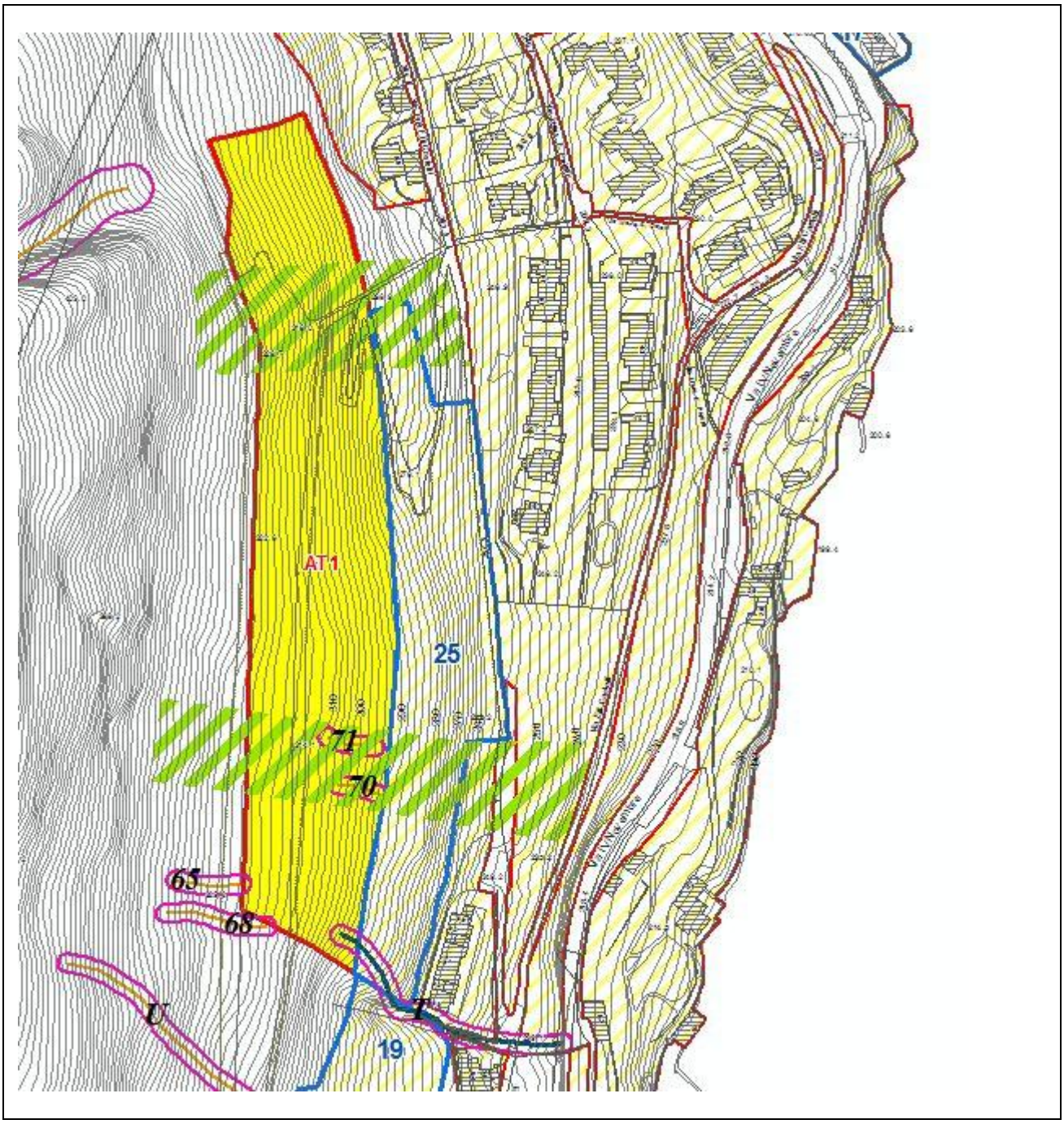
Direttive in materia di geologia
Studio geologico con monitoraggio dell'area
Obbligo degli approfondimenti geologici e monitoraggio ambientale.

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale e Area di Trasformazione: AS 25 - AT 1 - Pastura	AS25/AT1




AT1
25
71
70
65
68
U
T
19

Definizione
Corrisponde all'area inedificata situata a monte dell'abitato esistente in località Pastura.

Obiettivi e criteri di intervento
Nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente.
Recupero e valorizzazione del paesaggio agrario storico all'interno degli interventi previsti.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	37.080	mq
Vmin	Volume minimo	3.100	mc
Vmax	Volume massimo	6.200	mc
Slp min	Superficie Lorda di pavimento minima	1.040	mq
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	2.080	mq
N° piani	Numero di piani	2,5	Fuori terra
H max -	Altezza massima degli edifici:	9	m
Rc -	Rapporto di copertura:	2/3	St
Spd -	Superficie permeabile:	3/5	St

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Compensazioni ambientali
Non previste.

Prescrizioni particolari:
Il Piano Attuativo comprende anche l'Area di Trasformazione AT1.
Viene accolta come prescrizione una delle soluzioni proposte in sede di Valutazione Ambientale Strategica ed individuata all'interno del Rapporto Ambientale al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento.
L'intervento dovrà quindi soddisfare la seguente prescrizione:
"è necessario definire i limiti e le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni previste con particolare riferimento all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, in ottemperanza ai disposti del Decreto Legge n° 70 del 13/05/2011 (cosiddetto Decreto Sviluppo), art. 5 comma 2; la definizione di tali aspetti dovrà garantire la tutela del corridoio ecologico sopra descritto e dell'integrità del contesto paesaggistico di notevole pregio, evitando l'inserimento di elementi significativamente interferenti sotto il profilo percettivo".

Progettazione urbanistica
Studio e realizzazione della viabilità carraia e del percorso ciclopedonale lungo Via delle Brughiere.
Studio di dettaglio degli accessi al comparto e della viabilità interna.

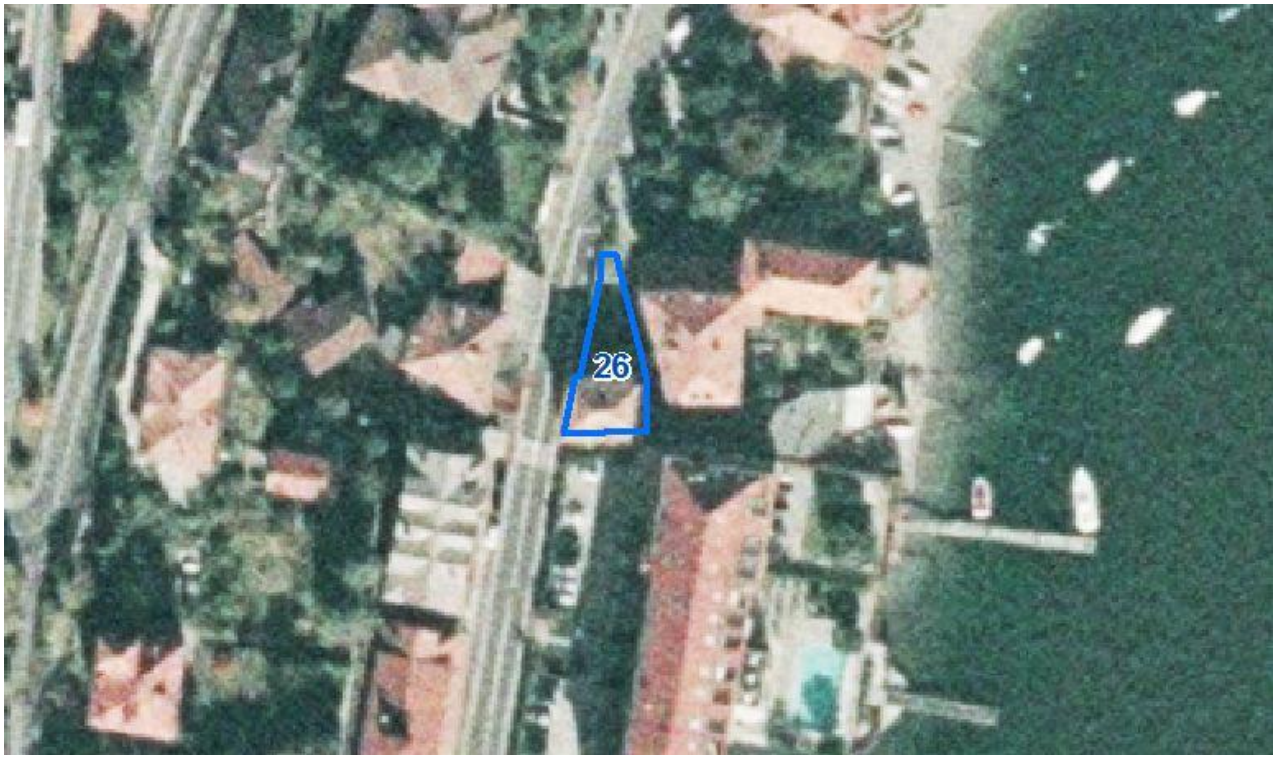
Progettazione paesaggistica
Recupero dei terrazzamenti abbandonati esistenti con progetto di dettaglio paesaggistico.
Predisposizione di un progetto del verde e degli spazi esterni a firma di un tecnico abilitato e comunque sottoscritto da un tecnico con competenze agronomiche e forestali.
Reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento di cui allo studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

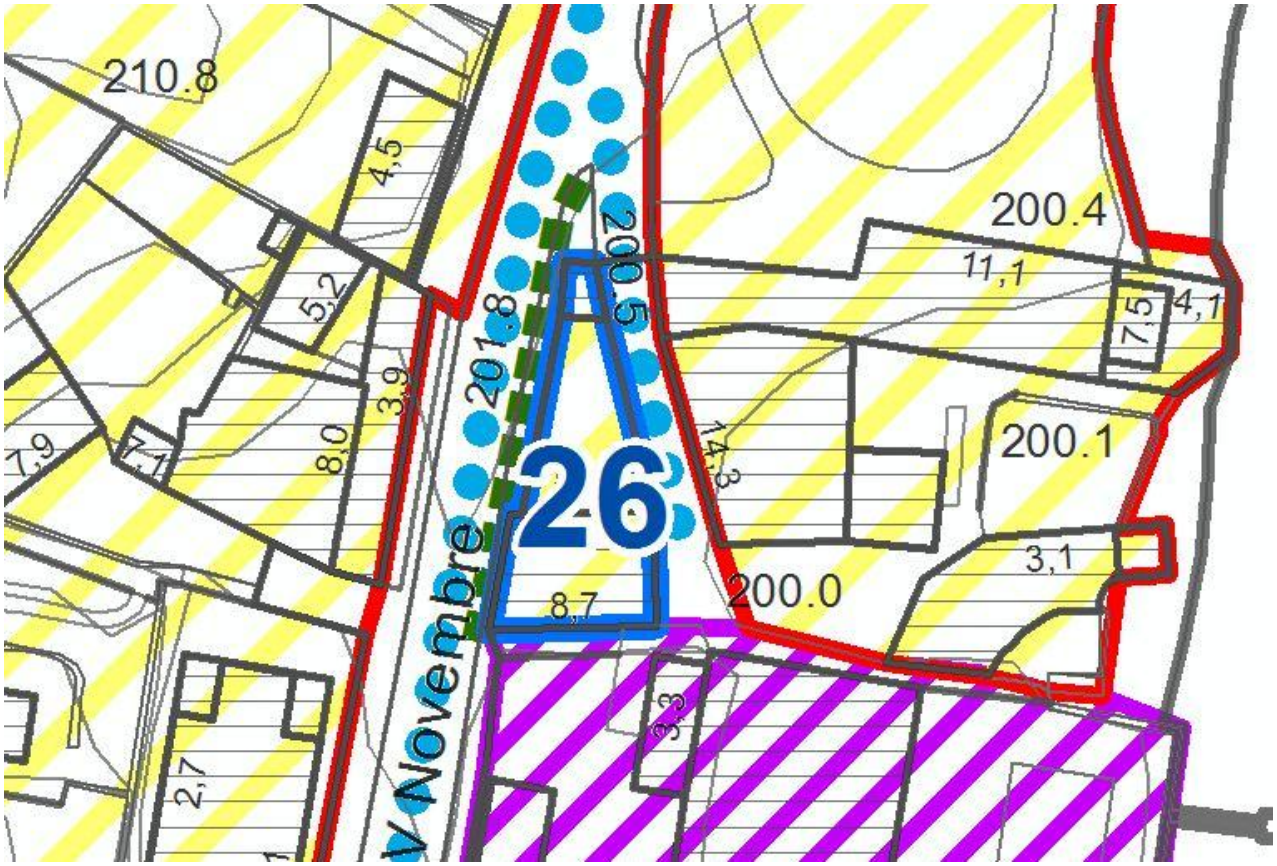
Direttive in materia di geologia
Studio geologico e messa in sicurezza dell'area ai fini del declassamento della classe di fattibilità geologica vigente.

Disponibilità idrica
Realizzazione a spese dei proponenti di tutte le opere di urbanizzazione, anche dei parcheggi di secondaria.

Altre direttive
Nessuna indicazione.

Area Speciale: AS 26 – Via IV Novembre	**AS26**





Definizione

L'area, posta sul lato nord del Grand Hotel Menaggio, è compresa tra Via IV Novembre e la strada comunale che porta verso il lago.

Obiettivi e criteri di intervento
Realizzazione di un collegamento pedonale protetto e di dimensioni adeguate lungo Via IV Novembre per garantire continuità e sicurezza ai tracciati pedonali che conducono dal centro di Menaggio all'imbarcadero.
Il percorso lungo Via IV Novembre è già esistente è l'unico praticabile su aree pubbliche, ma risulta esposto al traffico intenso e continuo che interessa la ex SS Regina e di dimensioni inadeguate ad accogliere l'elevato numero di persone che quotidianamente si recano all'imbarcadero e rappresenta una barriera architettonica per i portatori di handicap.
La valutazione della problematica da parte dell'Amministrazione ha rivelato che non esistono soluzioni alternative, pertanto l'unica possibilità per realizzare un percorso pedonale sicuro e protetto è rappresentata dall'ampliamento del marciapiede esistente mantenendo allo stesso tempo il calibro di Via IV Novembre.
L'individuazione dell'AS26 ha lo scopo di consentire la modifica del fabbricato della ex tipografia al fine di realizzare tale ampliamento. L'edificio, infatti, riduce il calibro del marciapiede che corre lungo la facciata principale ad una larghezza inferiore ad un metro.
Il piano permette quindi la modifica del fabbricato esistente al piano terra con la realizzazione del porticato di uso pubblico e concede alla proprietà la possibilità di recuperare il volume perso all'interno dei propri confini con l'edificazione di un nuovo piano.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	235 mq
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 250 mc
Slp max	Superficie Lorda di pavimento:	Esistente + incremento 70 mq SLP
N° piani	Numero di piani dell'ampliamento	1
H max -	Altezza massima degli edifici:	3,5

Destinazioni d'uso ammesse
- residenziale
- terziario
- artigianale
- commerciale

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
Realizzazione di un percorso pedonale porticato di uso pubblico, di larghezza pari a 1,50 m netti, a partire dal ciglio di Via IV Novembre. Il porticato dovrà essere realizzato all'interno della sagoma dell'edificio lungo il fronte che si affaccia su Via IV Novembre e dovrà svilupparsi lungo l'intera proprietà.
Cessione dell'aiuola esistente sul lato nord.

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Permesso di Costruire convenzionato in deroga per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà e dalla strada.
E'consentito l'ampliamento del fabbricato della ex-tipografia per la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di un piano da collocare in aderenza al lato nord dell'esistente.
Il nuovo corpo di fabbrica dovrà avere copertura piana a terrazzo sulla quale potrà essere realizzata una serra di superficie pari a 1/3 rispetto al terrazzo e accessibile dal piano primo dell'edificio esistente.
La costruzione potrà avvenire sul filo della proprietà esistente.
L'intervento dovrà essere realizzato entro 4 anni dall'approvazione del presente PGT.

Progettazione urbanistica
Non prevista

Progettazione paesaggistica
Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti.

Direttive in materia di geologia
Non previste

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Non previste