SINTESI DELLE PREVISIONI DELLE AREE SPECIALI E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

COD_MOD	DENOMINAZIONE	St presunta da aerofotogramm.	If min	VOLUME min	SLP min	If max	VOLUME aggiuntivo	SLP aggiuntiva	VOLUME MAX	SLP MAX	DESTINAZIONE PRINCIPALE	ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE	DESTINAZIONE NON AMMESSA	PRESCRIZIONI										QUOTE PER DESTINAZIONE		
		mq		mc	mq		mc	mq	mc	mq				MODALITA' DI INTERVENTO	PRINCIPALI PRESCRIZIONI SPECIFICHE									mq	mq	mq
			da perimetro			da acquisire con perequazione																		residenziale	turistico-albergbiero	terziario-commerciale
AS 1	**Ex Burgatto**	11.200	0,00	esistente	esistente	0,10	1.120	373			artigianale	residenziale, commerciale, terziario, produttivo	alberghiero		Richiesta relazione geologica											
AS 2	**Ex Venini**	3.405	0,00	esistente	esistente	0,30	1.022	341			residenziale 400 mq	terziario-commerciale 2.200 mq, artigianale, produttivo	alberghiero		Realizzare l'allargamento di Via Per Loveno e Via Leone Leoni e i parcheggi a filo strada.	Andrà salvaguardato il cono ottico percepibile dal ponte sul Senagra (via Leoni) in direzione del nucleo storico soprastante e dei contrafforti montani.								400		1200
AS 3	**Bel Faggio**	10.220	0,00	esistente	esistente	0,00	0	0			residenziale		produttivo, terziario, alberghiero		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				Concordare con l'A.C. la disponibilità economica da destinare ad interventi per il miglioramento dell'approvvigionamento idrico.						
AS 4	**Via Castellino da Castello**	3.780	0,00	esistente	esistente	0,00	0	0			residenziale	alberghiero, terziario	produttivo, artigianale, commerciale	Piano di Recupero	monetizzazione degli standards	Prevedere ingresso dal tornante di Via Cadorna	La composizione architettonica delle facciate dovrà essere conservata.			Studio di dettaglio dei sottoservizi in ingresso e in uscita dal comparto						
AS 5	**Ex Enel**	4.250	0,00	esistente	esistente	0,10	425	142			residenziale	terziario, artigianale	produttivo		Cessione e realizzazione del primo tratto di Via Rezia per cessione e realizzazione di parcheggi pubblici	Conservazione delle caratteristiche architettoniche, compositive, materiche e cromatiche 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.				Verifica della fattibilità per la realizzazione di un percorso pedonale pubblico che colleghi Via Rezia con Via Cadorna					
AS 6	**Via Como- Via IV Novembre**	530	0,00	esistente	esistente	0,00	0	0			residenziale	alberghiero, terziario, servizi alla persona	produttivo		Salvaguardia dei caratteri architettonici esistenti (logge, vetrate)											
AS 7	**Istituto S. Vincenzo**	3.940	0,00	esistente	esistente	0,20	788	263			alberghiero	residenziale, terziario, socio-sanitario	produttivo		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.											
AS 8	**Cava est**	8.420	0,30	2.526	842	0,00	1.019	340	3.545	1.182	residenziale	alberghiero	produttivo	Piano Attuativo	Mantenimento della Strada della Ghidolda per garantire l'accessibilità alla cava per eseguire le manutenzioni. Realizzazione subordinata alla messa in sicurezza della cava nel piano AS9 Cava Ovest	La progettazione dei nuovi edifici dovrà fare riferimento ai caratteri architettonici e tipologici dell'abitato storico di Nobiallo.	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.	Obbligo degli approfondimenti geologici e monitoraggio ambientale.			
AS 10	**Villa Vonwiller**	33.062	0,00	esistente/da convenzione	esistente/da convenzione	0,00	0	0			residenziale	turistico-alberghiero 400 mq	produttivo		In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto, dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.		Monetizzazione degli standard per l'eventuale utilizzo dell'incremento di slp prevista	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.					400	
AS 11	**Via al Lago**	415	0,00	esistente	esistente	0,20	83	28			residenziale	terziario, commerciale	produttivo		Realizzare il collegamento tra Via Calvi e Via al Lago	Il progetto di recupero dei fabbricati dovrà preservare la visuale del campanile della Chiesa di S. Marta dalla via al Lago.										
AS 12	**Via Cadorna**	16.230	0,30	4.869	1.623	0,30	4.869	1.623	9.738	3.246	residenziale	attrezzature pubbliche, commerciale	produttivo	Piano Attuativo	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.	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.			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.	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.			
AS 13	**Via Mons. Poletti**	6.090	0,30	1.827	609	0,30	1.827	609	3.654	1.218	residenziale		produttivo	Piano Attuativo	Realizzazione del collegamento stradale 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.										
AS 14	**Via Burgatto**	2.670	0,30	801	267	0,20	534	178	1.335	445	terziario	artigianale, produttivo	residenziale		In caso di piano attuativo dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.	Studio di dettaglio degli accessi pedonali e carrai al comparto.										
AS 15	**Amplifin PII**	47.100	0,00	esistente	esistente	0,00	0	0			residenziale	residenziale convenzionata	produttivo, commerciale	PII												
AS 16	**Sonenga**	10.810	0,00	esistente/da convenzione	esistente/da convenzione	0,00	0	0			residenziale		produttivo, commerciale	Piano Attuativo in corso di realizzazione												
AS 17	**Ex Caserma Guardia di Finanza**	1.260	0,00	esistente	esistente	0,20	252	84			residenziale	turistico, alberghiero	produttivo		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.						
AS 18	**Via Padre G. B. Pigato**	2.290	0,00	esistente	esistente		300	100			residenziale	socio assistenziale	produttivo		Cessione, realizzazione e/o monetizzazione degli standard pubblici.	Eventuale cessione di area per l'ampliamento del parco pubblico a valle della proprietà.										
AS 19	**Pastura (ex PL 12-13)**	11.940	0,00	esistente/da convenzione	esistente/da convenzione	0,00	0	0			residenziale		produttivo	Piano Attuativo in corso di												
AS 20	**Via per Plesio**	2.480	0,00	esistente	esistente	0,20	496	165			attrezzature sociali/asilo	servizi comunali, residenziale	residenziale, turistico, alberghiero, commerciale, terziario, artigianale,		In caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.		Mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio esistente.			L'intervento dovrà essere coerente con i contenuti dello studio geologico.						
AS 24	**Nobiallo alta**	3.170	0,30	951	500	0,30	951	317	1.902	817	residenziale		produttivo	Piano di Recupero	Edificazione subordinata alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza dell'ambito AS9											
AS 25 AT1	**Pastura**	37.080	0,08	3.115	1.038	0,08	3.115	1.038	6.229	2.076	residenziale		produttivo	Piano Attuativo "Pastura"	L'individuazione dell'area edificabile è da definire in base alle disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio	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				Studio e realizzazione della viabilità carraia e del percorso ciclopedonale lungo Via delle Brughiere.	Studio geologico e messa in sicurezza dell'area ai fini del declassamento della classe di fattibilità geologica vigente					
AS 26	**Vi a IV Novembre**	235	0,00	esistente	esistente		250	70							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.									
TOTALE EDIFICABILITA' DA AS/AT				**14.089**	**4.879**		**16.800**	**5.600**	**26.404**	**8.984**														**400**	**400**	**1200**