



Piano di Governo del Territorio COMUNE DI GRAVEDONA ED UNITI - Municipio di GRAVEDONA - Provincia di Como

NORMATIVA DEL
PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO



allegato:

SA **SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE** **E TRASFORMAZIONE**

data: Giugno 2026

Nuovo PGT adottato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Nuovo PGT approvato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Pubblicazione sul BURL n. __ del __.__.____

il Responsabile del servizio

il Segretario Comunale

il Progettista

Arch. Alberto Gavazzi

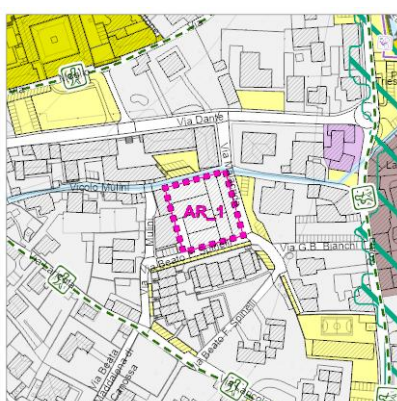
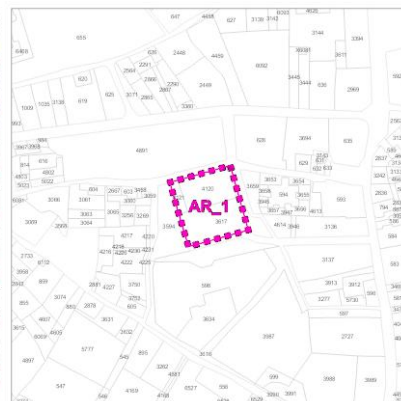
SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE

(Art.8bis_ Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

SCHEDA N.1 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_1



Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via Malacrida
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.813
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di area industriale degradata e dismessa art. 1 comma 3 bis della L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: volume VVP esistente, - indice di copertura: da definirsi in P.A. - numero dei piani fuori terra: 4 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione in loco della dotazione di parcheggio pubblico o ad uso pubblico
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;

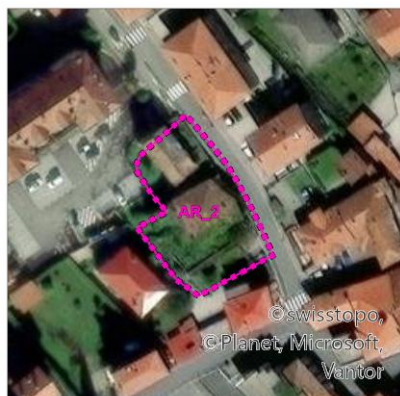
In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

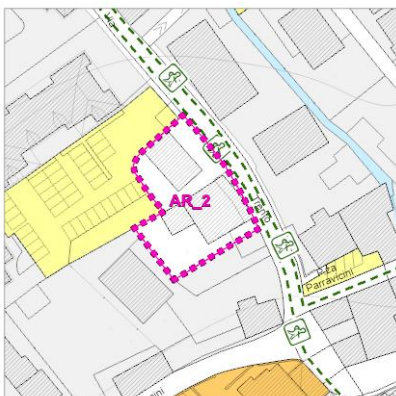
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

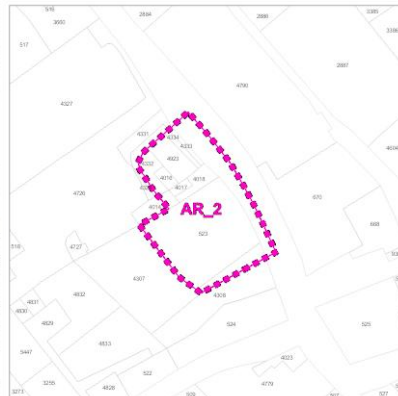
SCHEDA N.2 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_2



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA	
MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via Trento
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	811
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE	
Recupero di un comparto urbano degradato e dismesso art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005	
PARAMENTRI URBANISTICI	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume VVP esistente + 20% - indice di copertura: da definirsi in P.A. - numero dei piani fuori terra: 3/4 (da definirsi in fase di P.A.) - superficie permeabile: 10%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico in loco o all'interno del P.A. o all'esterno dell'AR_2 anche in aree di diversa proprietà privata o pubblica, l'allargamento stradale e la realizzazione di marciapiede in fregio alla via Trento.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie, delle nuove costruzioni e dell'ampliamento dell'esistente, al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

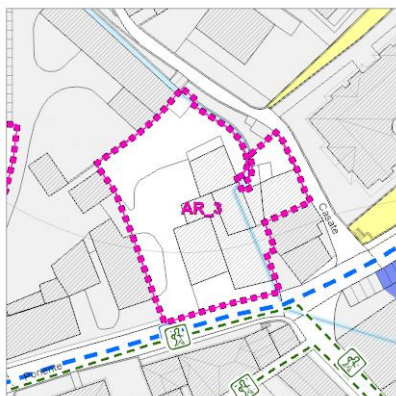
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

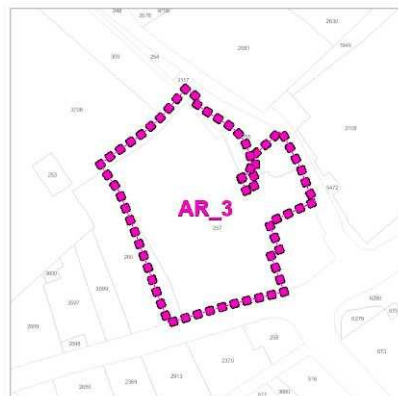
SCHEDA N.3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_3



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via Casate
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.962
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un comparto urbano in parte degradato e dismesso.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volumetria VVP esistente + 20% - indice di copertura: da definirsi in P.A. - numero dei piani fuori terra: 4 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione della dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in loco.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con

essenze arboree autoctone;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

NOTE

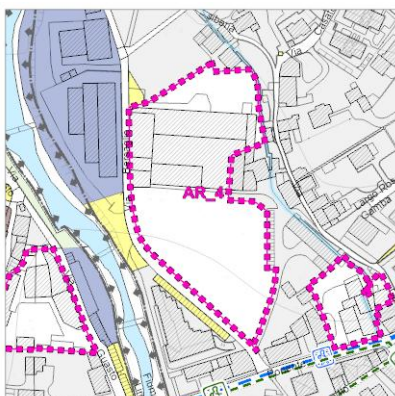
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.

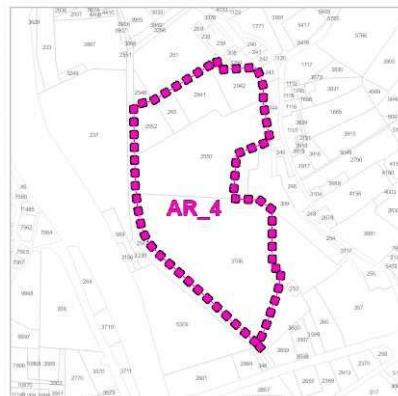
SCHEDA N.4 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_4



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Località Siberia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	11.608
-----------------------------------	--------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di area industriale degradata e dismessa art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005, e realizzazione di edilizia convenzionata di cui artt. 17 comma 1 e 18 DPR 380/2001.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale di cui minimo il 50% di S.L. complessiva del PA destinata ad edilizia convenzionata
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volumetria VVP esistente + 20% - numero dei piani fuori terra: 4 piani - altezza dell'edificio: come esistente o da definire in P.A. se superiore - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in loco.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a

cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle nuove volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.
- La superficie coperta di progetto non potrà superare il totale della superficie esistente. Dovrà essere preservata la porzione di superficie a verde esistente presente sul lato sud del comparto.

NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.

Gli interventi previsti, sia alla scala urbanistica che edilizia, relativi all'edificato esistente ritenuto quale esempio storico di archeologia industriale (ante 1945), devono essere sottoposti preventivamente al parere della Soprintendenza di Milano in merito alla tipologia di intervento.

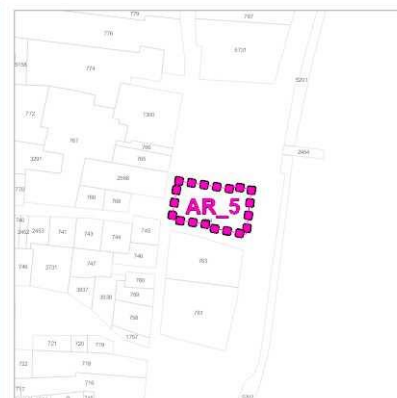
SCHEDA N.5 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_5



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Piazza Garibaldi
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3c – Ambiti ricadenti in vincolo di esondazione ACL del PAI
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	214
-----------------------------------	-----

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di edificio storico dismesso, in centro storico, con alto livello di degrado, art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico_ ricettiva, Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volumetria VVP esistente + 20% - indice di copertura: esistente - altezza dell'edificio: esistente
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Oltre ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti dalla legge e dal PGT dovranno essere cedute, in aggiunta, ulteriori aree fra quelle individuate come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nel PGT dimensionate sulla base della quota di SL trasformata in residenziale. È consentita la monetizzazione o, in alternativa, l'esecuzione di interventi di pubblico interesse di valore pari all'importo della monetizzazione di cui è da intendersi compresa la progettazione ai vari livelli di approfondimento.

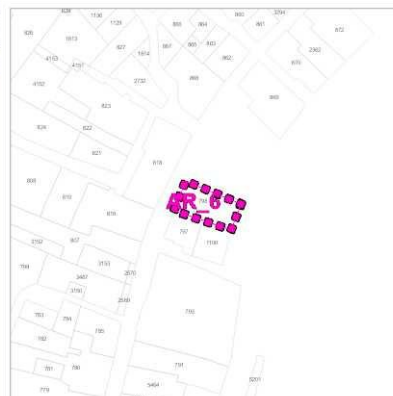
SCHEDA N.6 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_6



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Piazza Cavour
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3c – Ambiti ricadenti in vincolo di esondazione ACL del PAI
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	124
-----------------------------------	-----

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di edificio storico dismesso, in centro storico, con alto livello di degrado, art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Commerciale, Turistico_ ricettiva
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume VVP esistente + 20% - indice di copertura: esistente - altezza dell'edificio: esistente
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

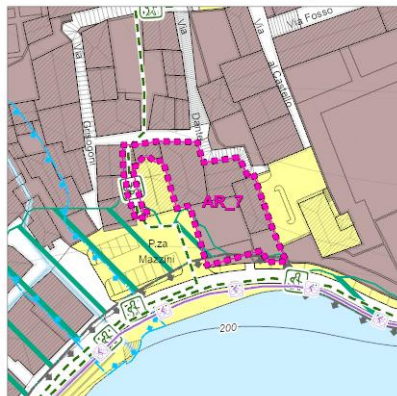
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

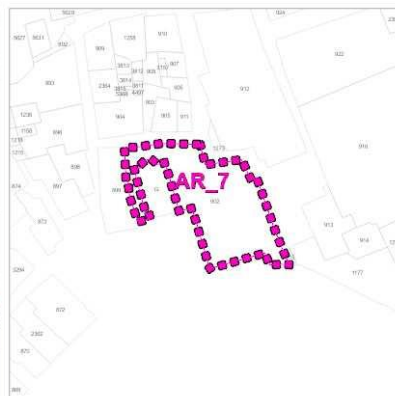
SCHEDA N.7 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_7



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Piazza Mazzini
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche; 3c – Ambiti ricadenti in vincolo di esondazione ACL del PAI; 4 – instabilità generale
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	695
-----------------------------------	-----

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di edificio storico dismesso, in centro storico, con alto livello di degrado, art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale, Turistico_ ricettiva
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume VVP esistente + 20% - indice di copertura: esistente - altezza dell'edificio: esistente
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero art. 27 L. 457/78

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento

all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

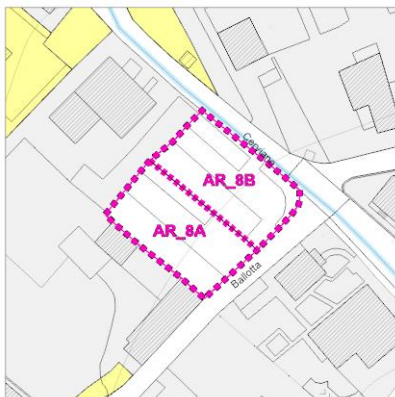
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

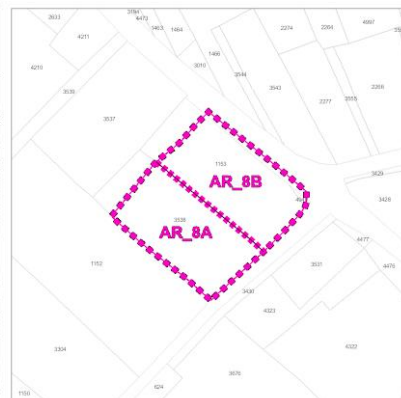
SCHEDA N.8 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_8



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via Provinciale per San Carlo
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.359
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un'area produttiva dismessa art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale quello maggiore tra: IT – mc/mq. 1,20 oppure volume VVP esistente + 20% - indice di copertura da definirsi in fase di P.A. - numero dei piani fuori terra: 3/4 da definirsi in fase di P.A. - superficie permeabile: 10%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: - allargamento dell'incrocio stradale e marciapiede lungo le vie. - realizzazione parcheggi pubblici in loco
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

NOTE

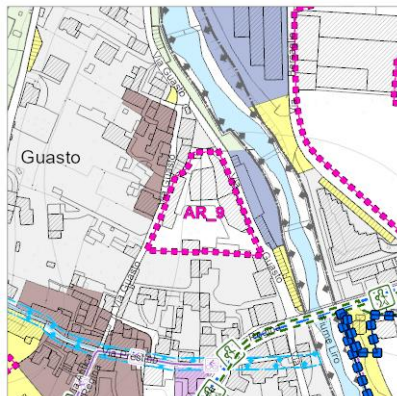
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo può essere attuato, a seguito di un disegno urbanistico unitario condiviso tra i soggetti proponenti, anche autonomamente per i due sub-comparti a e b fermo restando i rispettivi obblighi riportati nella scheda.

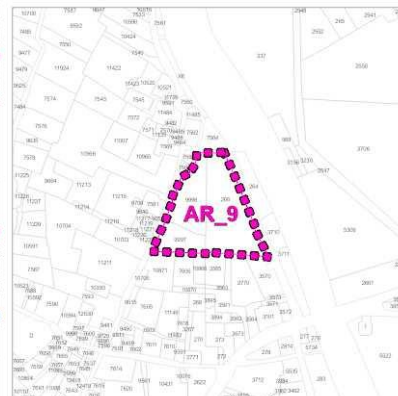
SCHEDA N.9 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_9



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA/CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Guasto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.155
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di area industriale degradata e dismessa articoli 1 comma 3 bis L.R.12/2005

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume VVP esistente + 20% - indice di copertura: da definirsi in fase di P.A. - numero dei piani fuori terra: 3 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: - realizzazione della dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in loco
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con

essenze arboree autoctone;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

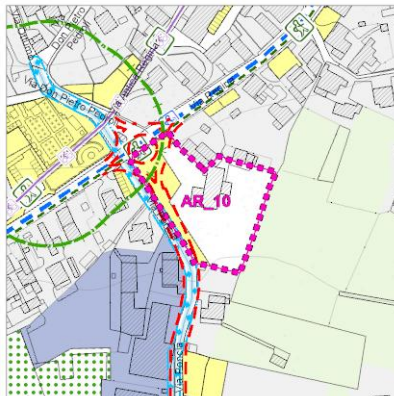
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

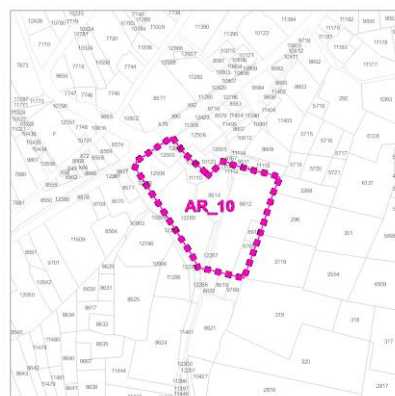
SCHEDA N.10 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_10



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	4.760
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

- Perseguire un disegno urbano omogeneo attraverso la saturazione delle porosità inedificate per una migliore razionalizzazione degli interventi di infrastrutturazione
- Realizzare alcuni servizi pubblici indispensabili per la collettività
- Recuperare un immobile esistente nel contesto urbanizzato

PARAMETRI URBANISTICI

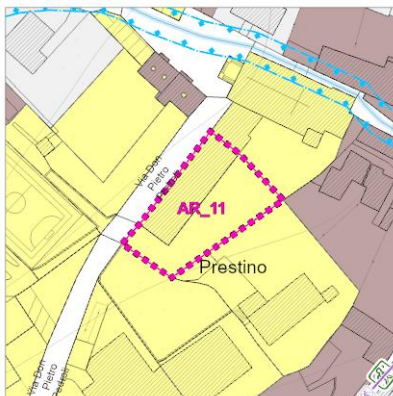
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale quello maggiore tra: IT – mc/mq. 1,20 oppure volume VVP esistente + 30% - indice di copertura da definirsi in fase di P.A. - numero dei piani fuori terra: 3 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: - realizzazione della dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in loco; - cessione gratuita delle aree per la realizzazione della rotonda e del tratto stradale a valle della SS

	Regina.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie nuove e in ampliamento all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio; - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone; - Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana;	
NOTE	
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.	

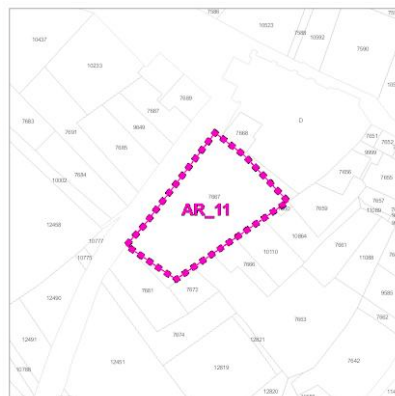
SCHEDA N.11 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_11



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Don Pietro Pedrolì
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Sottoclasse 2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	767
-----------------------------------	-----

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Riqualificazione urbana del sagrato della chiesa di San Gregorio mediante la demolizione senza ricostruzione dell'edificio esistente dismesso con alto livello di degrado art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – EDILIZI	Volume esistente mc. 2.600
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Trasferimento, come diritti edificatori, della capacità insediativa del volume esistente all'interno del tessuto urbano consolidato.

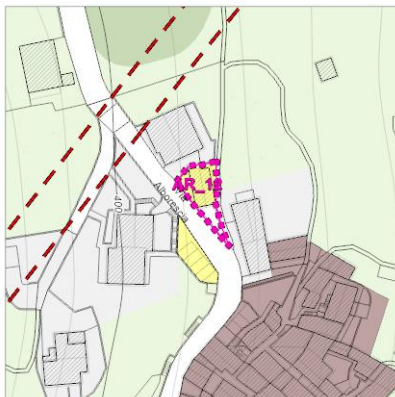
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

NOTE

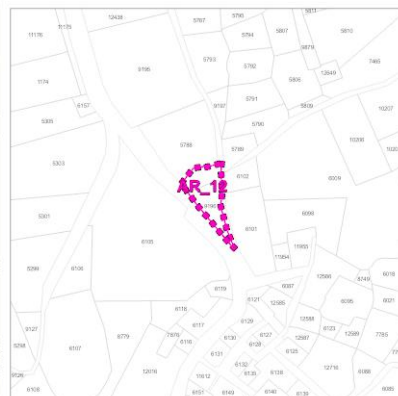
SCHEDA N.12 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_12



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Alborescia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Sottoclasse 2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	123
-----------------------------------	-----

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero funzionale di un edificio pubblico degradato e dismesso art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Attività del settore industriale ed artigianale, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume VVP esistente + 20% - indice di copertura: da definirsi in fase di P.A. - altezza dell'edificio: da definirsi in fase di P.A.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana

NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

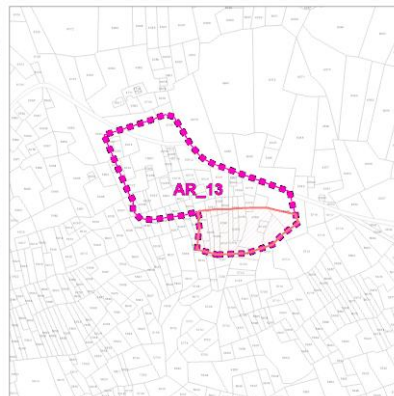
SCHEDA N.13 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_13



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GERMASINO
LOCALIZZAZIONE	Radura di mezzacosta costituita dal nucleo montano di L'Avolo posto a monte dell'abitato di Germasino e della strada che da Garzeno sale sino a San Jorio.
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	IV (Elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	6.064
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Realizzazione di un progetto pilota di albergo diffuso, conseguito con il recupero dell'edificato esistente, per un rilancio socio-economico del turismo montano, un potenziamento del settore turistico-ricettivo ed un ampliamento dell'offerta turistica.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Albergo diffuso (L.R. n. 27/2015 art. 19 comma 3)
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Attività del settore industriale ed artigianale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	Indice di edificabilità territoriale: - Per interventi sull'edificato esistente: volume VVP esistente con possibilità di incremento funzionale "una tantum", una sola volta, del singolo edificio non superiore al 20% dell'esistente e comunque per ogni immobile è consentita, in qualsiasi caso, una volumetria massima di 150 mc. ed una minima elevabile sino a 75 mc consentita solo nel caso in cui il valore percentuale risultasse inferiore. - nuova edificazione: per le attività centralizzate complementari e di servizio all'attività ricettiva

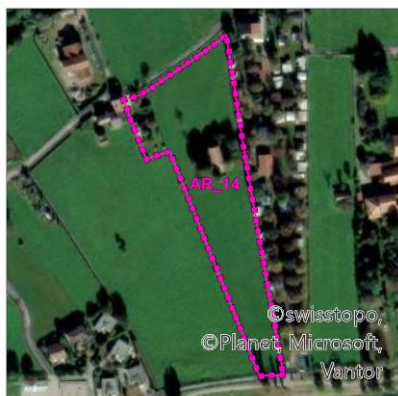
	con una volumetria massima di mc. 600,00; - è ammessa la realizzazione di strutture sportive e ricreative a cielo libero; Indice di copertura: - Per gli interventi sull'edificio esistente: possibilità di incremento funzionale "una tantum", una sola volta, della superficie coperta del singolo edificio esistente non superiore al 20% e comunque per ogni immobile è consentito, in qualsiasi caso, una superficie massima di 60 mq. ed una minima elevabile sino a 20 mq. nel caso in cui il valore percentuale risultasse inferiore; - per la nuova edificazione la superficie coperta massima ammessa è di mq. 200,00; Altezza dell'edificio: - per l'edificio esistente: altezza massima consentita pari all'esistente con possibilità di sopralzo, con modificazione dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, di un'altezza massima di m. 1,50; - per la nuova edificazione: altezza massima m. 6,50; Superficie permeabile: minimo 50% della ST Fascia di rispetto stradale minimo: 5,00 m. dal confine stradale.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Aree da cedere in loco esclusivamente come aree a verde Standard qualitativo: a carico dei soggetti attuatori: adeguamento del calibro della strada esistente, di collegamento al nucleo, per consentire la percorribilità del tracciato con qualsiasi tipo di mezzo motorizzato, anche pesante, almeno a senso unico prevedendo, lungo il percorso, delle piazzuole di interscambio;
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo. Il lotto minimo funzionale per l'attivazione del piano attuativo e per usufruire della volumetria consentita, per l'incremento volumetrico dell'esistente e della volumetria massima ammessa di nuova edificazione, è richiesto un intervento minimo riguardante tre edifici e la contestuale realizzazione di un numero minimo di posti letto pari a 12
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
La nuova edificazione e gli interventi sull'edificio esistente sono consentiti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura spontanea locale e facendo particolare attenzione alla salvaguardia paesaggistica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: - I paramenti esterni delle facciate devono essere prevalentemente in pietra faccia a vista con	

possibili integrazioni di inserti in legno o in intonaco, la tinteggiatura, delle pareti intonacate, può essere effettuata solamente con colori rientranti nella gamma dei grigi o di quelli già presenti in loco sull'edificio esistente;

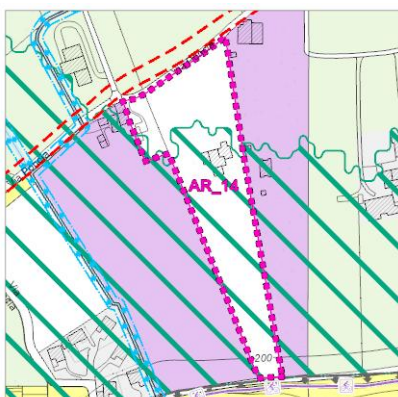
- Le coperture a falda devono essere di disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o piode locali;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Qualsiasi porzione di edificio interrate esterne rispetto al sedime del piano terra e relativi spazi coperti devono essere ricoperte con almeno 40 cm. di terreno vegetale;
- Le recinzioni devono essere permeabili al passaggio della fauna selvatica minore, e realizzate con staccionate di legno o metalliche di altezza massima non superiore a m. 1.50, fissate al terreno con semplici plinti in corrispondenza delle piantane senza la realizzazione di cordoli in muratura o in cemento armato;
- Dovrà essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana;

NOTE

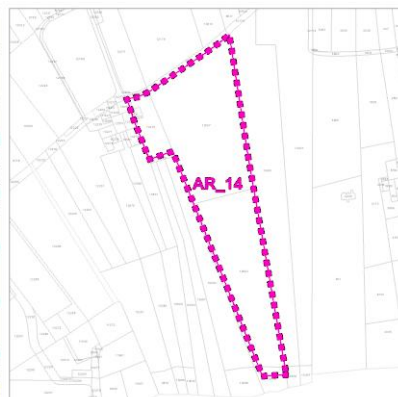
SCHEDA N.14- AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_14



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche; 3c – Ambiti ricadenti in vincolo di esondazione ACL del PAI
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	8.695
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero funzionale di un edificio rurale degradato e dismesso art. 1 comma 3 bis L.R. 12/2005

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attività ricettive
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Commerciale, Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale quello maggiore tra: IT – mc/mq. 0,40 o volume VVP esistente + 50% - indice di copertura da definirsi in fase di P.A. - numero dei piani fuori terra: 2/3 da definire con P.A.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Realizzazione area a parcheggio e a verde pubblico in fregio alla viabilità comunale e a lago
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie in ampliamento

all'esistente al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

NOTE

Gli interventi previsti, sia alla scala urbanistica che edilizia, relativi all'edificato esistente ritenuto quale esempio di architettura rurale spontanea (ante 1945), dovrà essere preventivamente sottoposta al parere della Soprintendenza di Milano in merito alla tipologia di intervento.

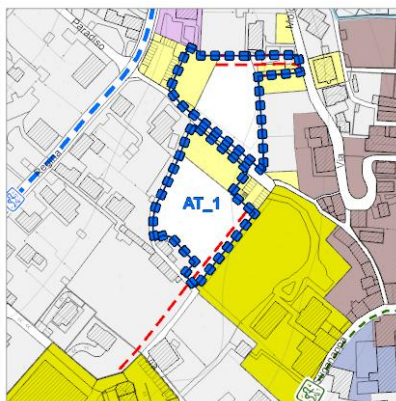
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

(Art.8_ Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

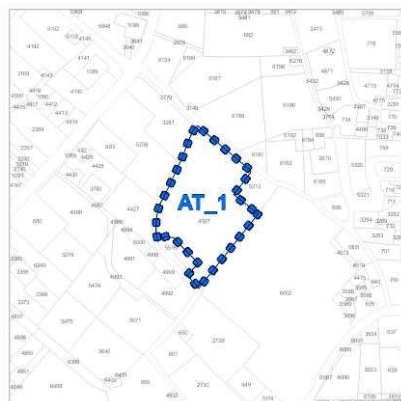
SCHEDA N.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_1



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Vicolo Suganappa
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	1 - fattibilità senza particolari limitazioni; 2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.813
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

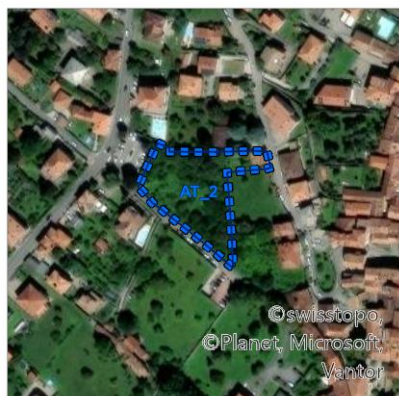
Potenziare la dotazione di aree a parcheggio al servizio del centro storico e del lungolago con l'obiettivo di pedonalizzare le piazze del centro storico e il lungolago

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 1,2 mc/mq - indice di copertura: 25% - numero dei piani fuori terra: 3 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico come individuata nella scheda, e collegamento stradale verso la via Strettone e la realizzazione in loco della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico previsti per la volumetria edificabile

STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio; - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone; - Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.	
NOTE	
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.	

SCHEDA N.2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_2



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via Molo Vecchio
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.287
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 1,2 mc/mq - indice di copertura: 25% - numero dei piani fuori terra: 3 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico (per complessivi 40 posti auto) in loco all'interno o all'esterno del P.A. anche su area pubblica limitrofa, e collegamento stradale tra il vicolo Suganappa e via Molo Vecchio.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a

cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;

- Gli spazi a parcheggio pubblico possono essere realizzati interrati sottostanti l'area pubblica retrostante e adiacente all'ambito; fuori terra all'interno dell'ambito, se adiacenti all'area pubblica retrostante, o a raso o interrati all'interno;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

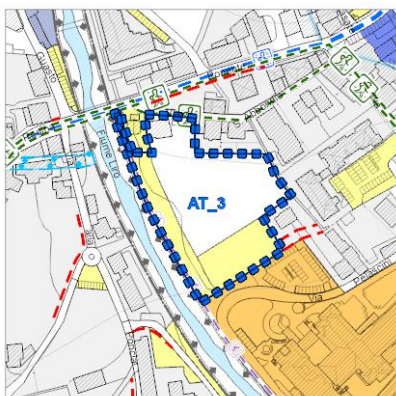
NOTE

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.

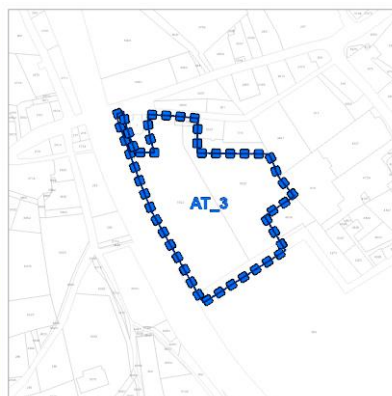
SCHEDA N.3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_3



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Via S. Abbondio
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	7.576
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Valorizzazione dell'area sponale lungo torrente con una fascia di standard di 20 mt di larghezza e dell'intorno della chiesa di S. Abbondio; potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici della zona Ospedale e Maglio

PARAMENTRI URBANISTICI

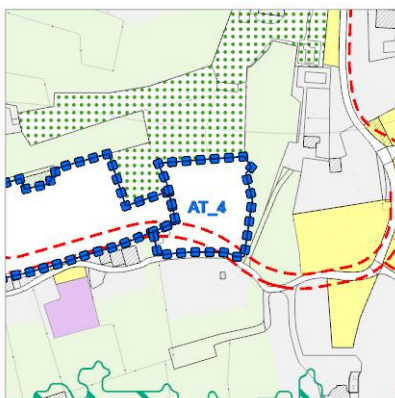
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 1,2 mc/mq + volumetria esistente; è esclusa dal calcolo dell'indice volumetrico la fascia IV di fattibilità geologica - indice di copertura: 35% - numero dei piani fuori terra: 3 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: - realizzazione in loco di parcheggi pubblici, aree a verde e pista ciclopeditone lungo torrente attrezzate; - riqualificazione aree adiacenti alla chiesa di S. Abbondio

STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio; - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone; - Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana. Deve essere preservato il filare arboreo esistente lungo il torrente Liro.	
NOTE	
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.	

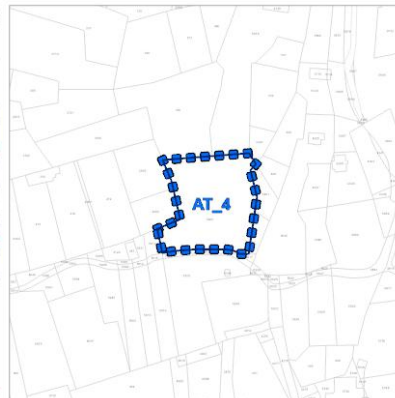
SCHEDA N.4 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_4



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Loc. Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)
VINCOLO SPECIFICO	Zona di rispetto da derivazioni ad uso potabile

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.432
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Realizzazione di viabilità di collegamento tra il centro urbano di Gravedona e la S.S.340, viabilità di carattere sovracomunale.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico_ricettivo, Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale; - Rurale;
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 0,5 mc/mq - indice di copertura: 35% - numero dei piani fuori terra: 2 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: cessione gratuita dell'area interessata dalla nuova sede stradale.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.
- Deve essere preservato il cono visuale di larghezza mt 40, identificato nella planimetria sopra riportata con retinatura verde, nella parte mediana concentrando l'edificazione nelle porzioni occidentali e orientali dell'area.

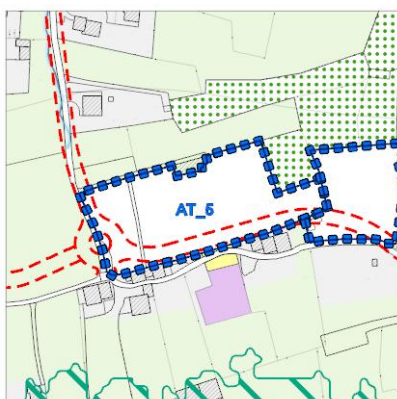
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.

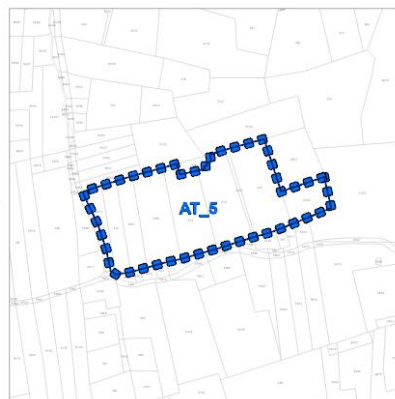
SCHEDA N.5- AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_5



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Loc. Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)
VINCOLO SPECIFICO	Zona di rispetto da derivazioni ad uso potabile

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	7.834
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Realizzazione di viabilità di collegamento tra il centro urbano di Gravedona e la S.S.340, viabilità di carattere sovracomunale.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale;
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale; - Rurale;
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 0,5 mc/mq - indice di copertura: 35% - numero dei piani fuori terra: 2 - superficie drenante: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: cessione gratuita dell'area interessata dalla nuova sede stradale.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.
- Deve essere preservato il cono visuale di larghezza mt 40, identificato nella planimetria sopra riportata con retinatura verde, nella parte mediana concentrando l'edificazione nelle porzioni occidentali e orientali dell'area.

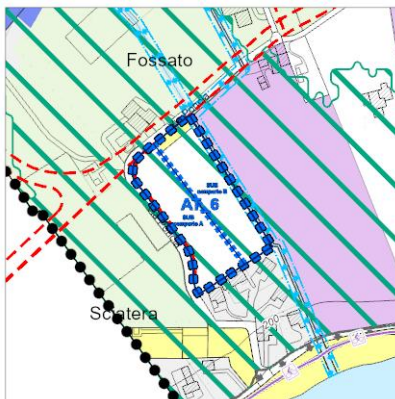
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in sub-comparti edificatori.

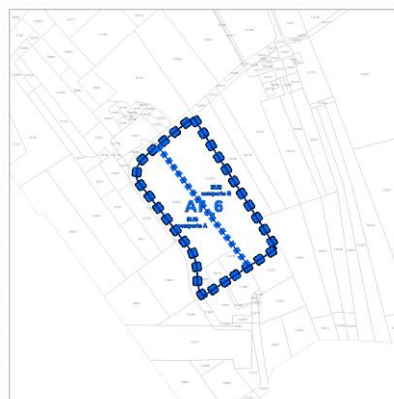
SCHEDA N.6 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_6



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Piana della Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3c – Ambiti ricadenti in vincolo di esondazione ACL del PAI
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	SUB comparto A: 2.520 SUB comparto B: 2.625
-----------------------------------	--

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Potenziare la vocazione turistica ricettiva all'aria aperta dell'area
- Perseguire un disegno urbano compatto attestato a nord e sud dell'ambito

PARAMENTRI URBANISTICI

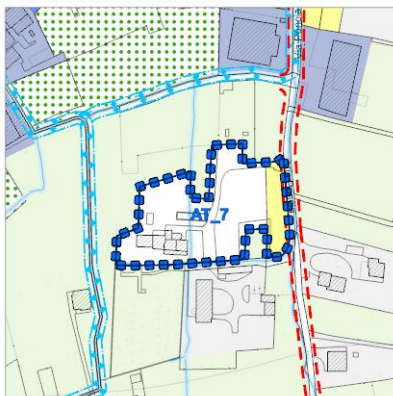
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attività ricettive all'aria aperta
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva e Terziario, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di utilizzazione territoriale: 0,1 mq/mq - Superficie permeabile: 70 % - Altezza dell'edificio: 3,50 ml - Numero di piani: 1 Sono ammessi gli interventi previsti dal Regolamento regionale, vigente all'atto dell'intervento, in merito alle disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: - per il SUB comparto A realizzazione del marciapiede lungo le vie. - per il SUB comparto B realizzazione dei parcheggi pubblici in loco

STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
- Reperimento all'interno dell'ambito della totalità delle aree per servizi a parcheggio, esclusa la possibilità di monetizzarli. - Il sistema organizzativo dei percorsi interni e di dislocazione delle piazzole deve essere coerenziato tra i due sub-comparti. - Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito. - E' ammessa l'attuazione disgiunta tra i due sub - comparti.	
NOTE	

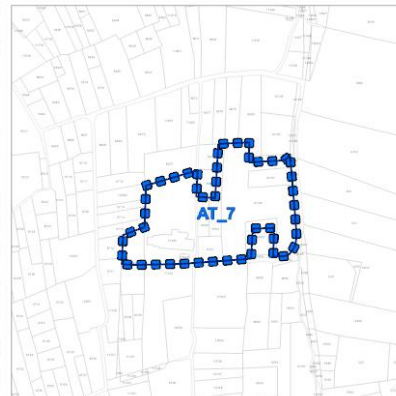
SCHEDA N.7 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_7



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Piana della Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	6.019
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Potenziare la vocazione turistica ricettiva dell'area

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico_ricettiva
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva e Terziario, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di copertura massimo: 35 % - superficie permeabile: 30 % - numero di piani: da definirsi in fase di P.A. - altezza dell'edificio: da definirsi in fase di P.A.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

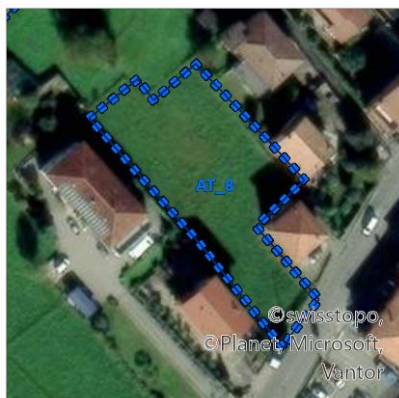
- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Progetto di valorizzazione delle pertinenze mediante interventi organici di mitigazione con il verde.
- Messa a dimore di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo

di essenze comunque autoctone.

- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

NOTE

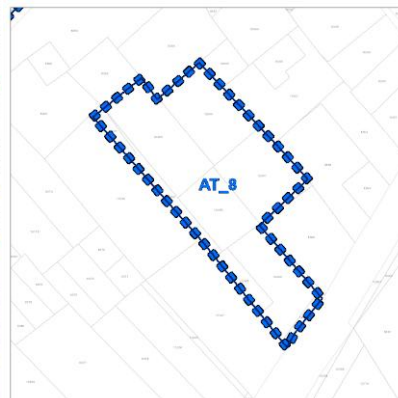
SCHEDA N.8 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_8



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Gorgotto/via Regina
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.847
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Perseguire un disegno urbano omogeneo attraverso la saturazione delle porosità inedificate per una migliore razionalizzazione degli interventi di infrastrutturazione viabilistica.

PARAMENTRI URBANISTICI

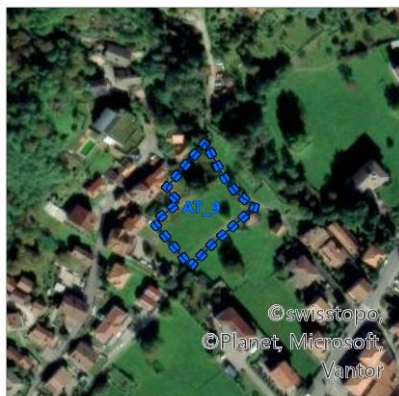
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 1,2 mc/mq - indice di copertura: 30% - numero dei piani fuori terra: 2 - superficie permeabile: 10%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	- Realizzazione della strada di penetrazione che dovrà garantire l'accessibilità della Statale ed il raccordo con il retrostante ambito edificabile per consentire lo sbocco su via Gorgotto. - Realizzazione del parcheggio pubblico in superficie con obbligo di localizzare in interrato parcheggi privati.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

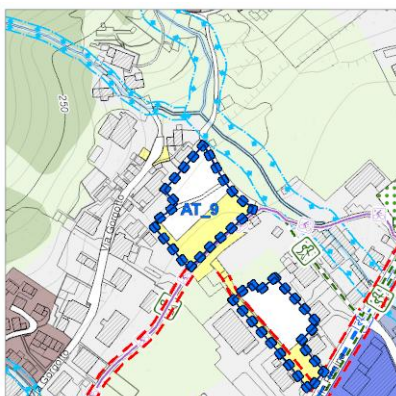
- Garantire il ripristino del deflusso delle acque di ristagno tra monte e valle della Statale Regina.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

NOTE

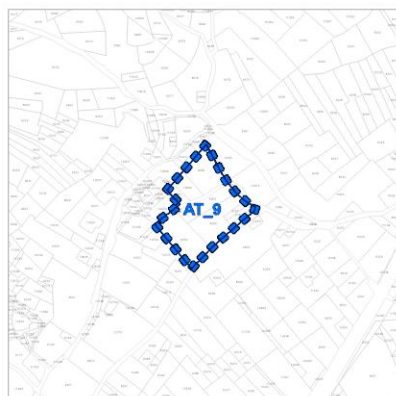
È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

SCHEDA N9 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_9

Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Gorgotto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche; Sottoclasse 2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	2.564
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Ricalibrare le previsioni del precedente piano mediante una significativa riduzione delle aree edificabili.
- Perseguire un disegno urbano omogeneo attraverso la saturazione delle porosità inedificate per una migliore razionalizzazione degli interventi di infrastrutturazione.
- Realizzare alcuni servizi pubblici indispensabili per la collettività.
- Garantire un collegamento a servizio dell'intera frazione.

PARAMENTRI URBANISTICI

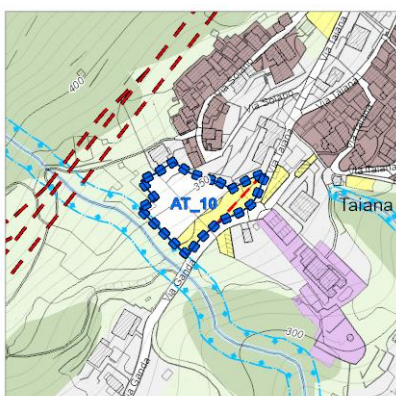
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva e Terziario, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 1,2 mc/mq - indice di copertura: 30% - numero dei piani fuori terra: 2 - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Realizzazione del parcheggio pubblico con un'adeguata dotazione di apparato arboreo da definire in fase attuativa lungo la strada comunale e relativo allargamento della stessa. Realizzazione del percorso pedonale di un

	collegamento tra valle e monte.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; - Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore	
NOTE	

SCHEDA N.10 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_10



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Taiana
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Sottoclasse 2a; 3 - problematiche geologiche/geotecniche;
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	2.529
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Realizzare alcuni servizi pubblici indispensabili per la collettività.
- Migliorare un collegamento a servizio dell'intera frazione.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva e Terziario, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di copertura massimo: 30 % - superficie permeabile: 30%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Cessione gratuita dei sedimi rappresentati per la realizzazione di allargamento stradale e parcheggi pubblici
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

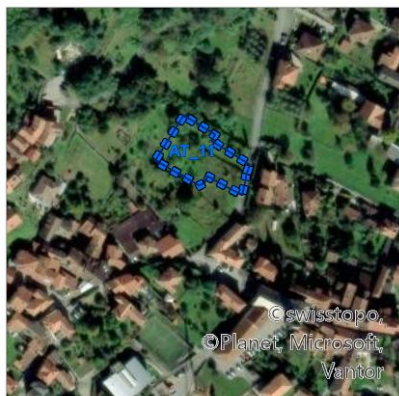
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

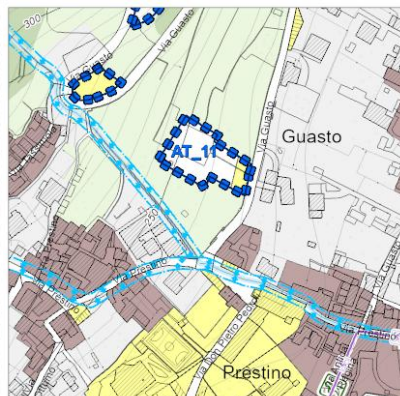
NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

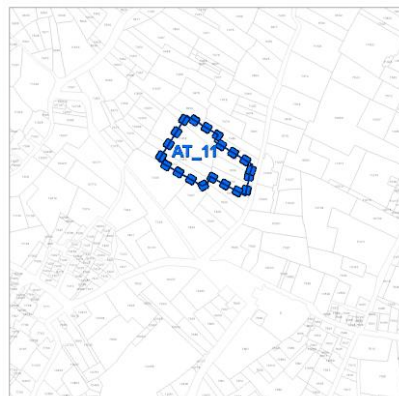
SCHEDA N.11 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_11



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO DI RUMO
LOCALIZZAZIONE	Via Guasto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Sottoclasse 2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.610
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Realizzare alcuni servizi pubblici indispensabili a supporto del nucleo urbano di San Gregorio

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 0,7 mc/mq - indice di copertura: 30% - numero dei piani fuori terra: 2 - superficie permeabile: 30% - altezza dell'edificio: 7,50 m
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico del soggetto attuatore: - realizzazione di parcheggi pubblici in loco
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- Gli spazi a parcheggio privati devono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra;
- In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:
- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare

fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

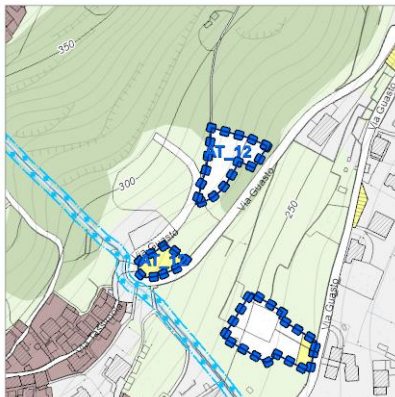
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

SCHEDA N.12 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_12

Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	CONSIGLIO
LOCALIZZAZIONE	Via Guasto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3 - problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.481
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Realizzare un nuovo tratto di strada comunale che proseguirà verso monte. Questo tracciato viabilistico è destinato alla creazione di un'alternativa a quello storico, ormai inadeguato.
- Realizzare alcuni servizi pubblici indispensabili per la collettività.
- Creare per il nuovo sviluppo comunale orientato anche alla domanda turistica di seconde case una nuova polarità residenziale tra le frazioni di Guasto, Biotino e Tassimola.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- volume definito: 800 mc - indice di copertura massimo: 30 % - superficie permeabile: 30% - numero dei piani fuori terra:2
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Cessione dell'area e realizzazione dei parcheggi pubblici
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

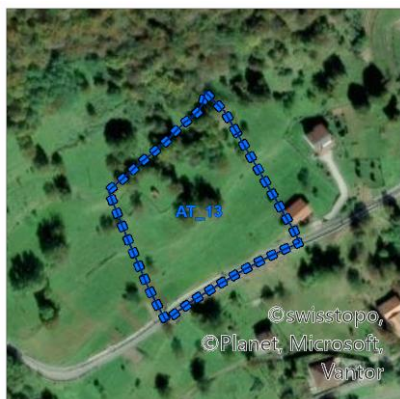
- Realizzazione del nuovo tratto di viabilità comunale che serve e attraversa le aree di piano

attuativo per proseguire verso monte. Obiettivo di rilevante interesse pubblico perseguito dal PGT.

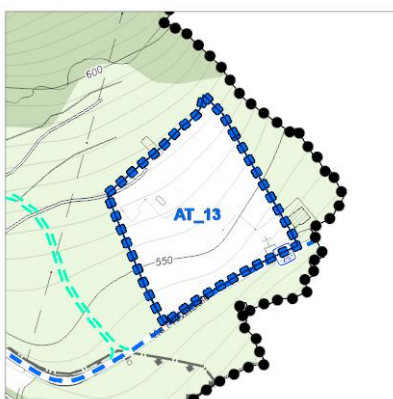
- Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
- Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
- In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

NOTE

È ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non cedute in loco.

SCHEDA N.13 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_13

Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GERMASINO
LOCALIZZAZIONE	Ambito all'ingresso del paese posto a monte della strada provinciale Dongo-Garzeno e sul confine con il municipio di Stazzona. Il contesto ambientale è di versante e di terrazzamenti come definito dalla DGR 2727/2011.
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche 3 - problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	III (Media)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	9.778
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Realizzazione di edifici di edilizia convenzionata per giovani coppie per garantire il mantenimento della popolazione in loco, cercando di fermare il fenomeno in corso di spopolamento dei territori montani a favore di quelli lacuali.

PARAMENTRI URBANISTICI

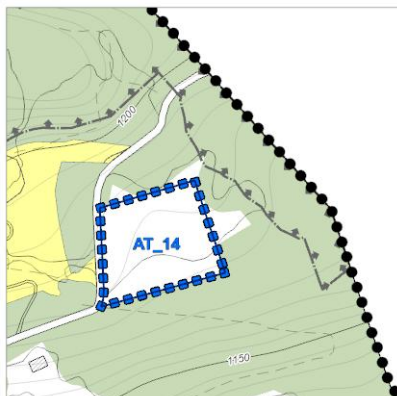
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale-Edilizia sovvenzionata e/o convenzionata
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva e Terziario, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: Volume massimo ammesso 3.500 mc - indice di copertura: massimo 15% ST - numero dei piani fuori terra: 2 piani - altezza dell'edificio: 6,50 m. - superficie permeabile minima: 50% - fascia di rispetto stradale minimo: 10,00 m. dal confine stradale.

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Aree a standard da cedere in loco esclusivamente come aree a verde.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
La nuova edificazione è consentita nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura spontanea locale; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: - I paramenti esterni delle facciate devono essere prevalentemente in pietra faccia a vista con possibili integrazioni di inserti in legno o in intonaco, la tinteggiatura, delle pareti intonacate, può essere effettuata solamente con colori rientranti nella gamma dei grigi; - Le coperture a falda devono essere di disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o piode locali; - La lunghezza massima complessiva delle fronti, dei singoli edifici in progetto, rivolte verso valle è di m. 20.00 comprese eventuali parti di fabbricato arretrate; - Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; - Qualsiasi porzione di edificio interrato esterne rispetto al sedime del piano terra e relativi spazi coperti devono essere ricoperte con almeno 40 cm. di terreno vegetale; - Le recinzioni devono essere permeabili al passaggio della fauna selvatica minore, e realizzate con staccionate di legno o metalliche di altezza massima non superiore a m. 1.50, fissate al terreno con semplici plinti in corrispondenza delle piantane senza la realizzazione di cordoli in muratura o in cemento armato; - Le aree a verde di pertinenza dell'edificio dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone; - Dovrà essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana;	
NOTE	

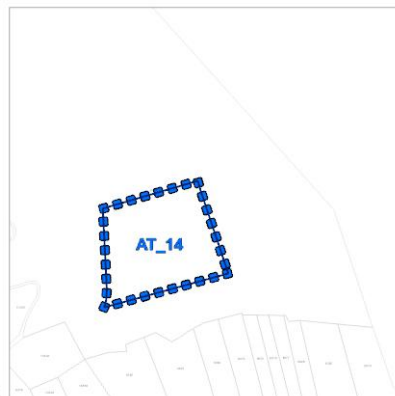
SCHEDA N.14 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_14



Estratto da Ortofoto
(scala 1:5.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GERMASINO
LOCALIZZAZIONE	Radura montana, di proprietà comunale, in località "Bocchetta", posta a valle della strada che collega Germasino a San Jorio e confinante con il comune di Stazzona. Il contesto ambientale è di versante e di terrazzamenti come definito dalla DGR n. 2727/2011.
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche 3 - problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	4.696
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di arroccamento per la fruizione ricreativa e sportiva della montagna, mediante l'attivazione di intervento con la procedura del project financing.

PARAMENTRI URBANISTICI

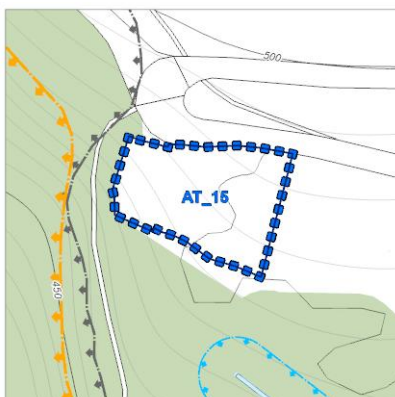
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attività ricettive all'aria aperta
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Produttiva, Rurale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: volume massimo ammesso mc. 2400, di cui 1800 mc. per allestimenti minimi per turisti, sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, e 600 mc. per attività complementari e di servizio alla azienda ricettiva; numero massimo di piazzuole ammesse per campeggio e/o spazio di sosta pari a 50 unità; - indice di copertura massimo: 600 mq.

	- numero dei piani fuori terra: 2 piani - altezza dell'edificio: 6,50 m. - superficie permeabile minimo: 60% - fascia di rispetto stradale minimo: 10,00 m. dal confine stradale
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Standard: cedere in loco come area parcheggio e verde.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
La nuova edificazione è consentita nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura spontanea locale; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: - I paramenti esterni delle facciate devono essere prevalentemente in pietra faccia a vista con possibili integrazioni di inserti in legno o in intonaco, la tinteggiatura delle pareti intonacate, può essere effettuata solamente con colori rientranti nella gamma dei grigi; - Le coperture a falda devono essere di disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o piode locali; - La lunghezza massima complessiva delle fronti, dei singoli edifici in progetto, rivolte verso valle ammessa è di m. 15.00 comprese eventuali parti di fabbricato arretrate; - Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; - Qualsiasi porzione di edificio interrato esterna rispetto al sedime del piano terra e relativi spazi coperti devono essere ricoperte con almeno 40 cm. di terreno vegetale; - Le recinzioni devono essere permeabili al passaggio della fauna selvatica minore, e realizzate con staccionate di legno o metalliche di altezza massima non superiore a m. 1.50, fissate al terreno con semplici plinti in corrispondenza delle piantane senza la realizzazione di cordoli in muratura o in cemento armato; - Le aree a verde di pertinenza dell'edificio dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone; - Dovrà essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana; - Preservare e rafforzare le fasce boscate poste lungo il margine stradale a scopo di schermatura del nuovo insediamento. - Limitare l'edificazione nella parte meridionale dell'ambito.	
NOTE	

SCHEDA N.15 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_15



Estratto da Ortofoto
(scala 1:2.000)



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)



Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

MUNICIPIO	GRAVEDONA
LOCALIZZAZIONE	Frazione Traversa
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - limitate problematiche geologiche/geotecniche 3 - problematiche geologiche/geotecniche
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	V (Molto elevata)

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.157
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Riqualficazione dell'area degradata.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Tutte le destinazioni diverse da quella produttiva.
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- indice di edificabilità territoriale: 500 mq SL massima - indice di copertura: da definirsi in fase di P.A. - numero dei piani fuori terra:1 - altezza dell'edificio: 5.00m - superficie permeabile: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla strada provinciale
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

- I paramenti esterni delle facciate devono in pietra o rasopietra. Altri materiali di finitura sono

consentiti in porzioni limitate. La copertura deve essere eseguita a falde con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);

- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.
- Le volumetrie di progetto devono essere posizionate nella porzione ovest del comparto edificatorio e l'intero ambito dovrà essere schermato integralmente con la messa a dimora di filari di specie autoctone.

NOTE

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