

Allegato A	PROGETTO	18/12/2024	R.M.	L.C.	L.C.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto :	Verificato :	Approvato :	Revisione :

COMUNE di CLAINO CON OSTENO

Provincia di Como

PIANO ATTUATIVO

P.A. 7

località Barclaino

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net

P.IVA 00145020145

PROGETTISTA:

Arch. LUIGI CONCA



COMMITTENTI:

Sig. ANTONINI LUIGI

DISEGNI DI PROGETTO

RELAZIONE TECNICA - ESTRATTO MAPPA
DATI CATASTALI - PTCP - PTR - SIBA - CTR
ORTOFOTO - CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI
STIMA ECONOMICA URBANIZZAZIONE PRIMARIA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - RENDERING

COMMESSA: 862 GR	SCALA:	DATA: DICEMBRE 2024	TAVOLA: All A
---------------------	--------	------------------------	------------------

PREMESSA

L'allegato progetto urbanistico di Piano Attuativo conforme al P.G.T. in località Barclaino ha ad oggetto un compendio immobiliare localizzato in Comune di Claino con Osteno, in fregio alla strada provinciale SP14.

Il Documento di Piano ha destinato il comparto come Ambito di Trasformazione P.A. 7 soggetto a pianificazione attuativa, costituito da tre sub-comparti destinati a residenza, turistico-ricettivo all'aria aperta e a servizi del comparto urbano di iniziativa privata.

La superficie territoriale complessiva del PA7 è di mq. 14.944,00 di cui:

- | | | |
|---------------------------------------|-----|----------|
| - Residenza | mq. | 3.000,00 |
| - Turistico-ricettivo all'aria aperta | mq. | 7.220,00 |
| - Servizi | mq. | 4.724,00 |

Come risulta dal conteggio delle superfici del PA7 allegato.

L'ambito è soggetto a vincolo di tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1c del D.Lgs. 42/2004.

Il P.G.T. vigente è stato approvato con delibera del C.C. n. 4 del 08/03/2019 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 27 il 03/07/2019.

1. DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLE PREESISTENZE EDILIZIE

L'ambito del P.A. comprende un'unica proprietà immobiliare, essendo in corso di acquisizione dei piccoli appezzamenti di proprietà comunale e privata ininfluenti per lo sviluppo urbanistico del progetto visto l'art. 12 comma 4 della L.R. n. 12/2005.

L'area posizionata a monte dell'edificato della frazione di Barclaino, accessibile direttamente dalla strada provinciale SP14.

L'ambito ha un impianto planimetrico composito costituito da una superficie trapezoidale prevalente, pari al 75% dell'intera proprietà immobiliare, che si presenta con un declivio costante lineare da nord verso sud e da una superficie con forma poligonale, che si presenta pianeggiante con una porzione limitata avente un forte declivio e confinante con il sottostante sentiero comunale sul lato ovest.

Attualmente sono già presenti tutte le reti tecnologiche comunali e di altri Enti privati necessarie per lo svolgimento tipo di destinazioni d'uso previste dal PGT.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area oggetto di intervento è considerata dal PTR come appartenente all'ambito geografico del paesaggio della fascia prealpina ed all'unità tipologica paesaggi dei laghi insubrici.

In base al PTR non sono presenti nel territorio circostante ambiti di criticità.

L'area di intervento alla scala sovra locale non rientra tra i luoghi dell'identità regionale, i paesaggi agrari tradizionali, i geositi di rilevanza regionale, i SIC o ZPS e non interferisce e non è percepibile da belvedere, strade, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo panoramiche, mentre risulta percepibile dalla navigazione del lago di Lugano considerato un tracciato guida paesaggistico.

Il PTCP classifica il contesto in esame nell'unità tipologica di paesaggio n. 9 – Valsolda e Lago di Lugano; nella carta di sintesi di piano e nella carta della rete ecologica, l'ambito appartiene, in parte, alle "aree urbanizzate esistenti e previste (PRG vigenti).

L'area oggetto di intervento è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c, del D.Lgs. 42/2004.

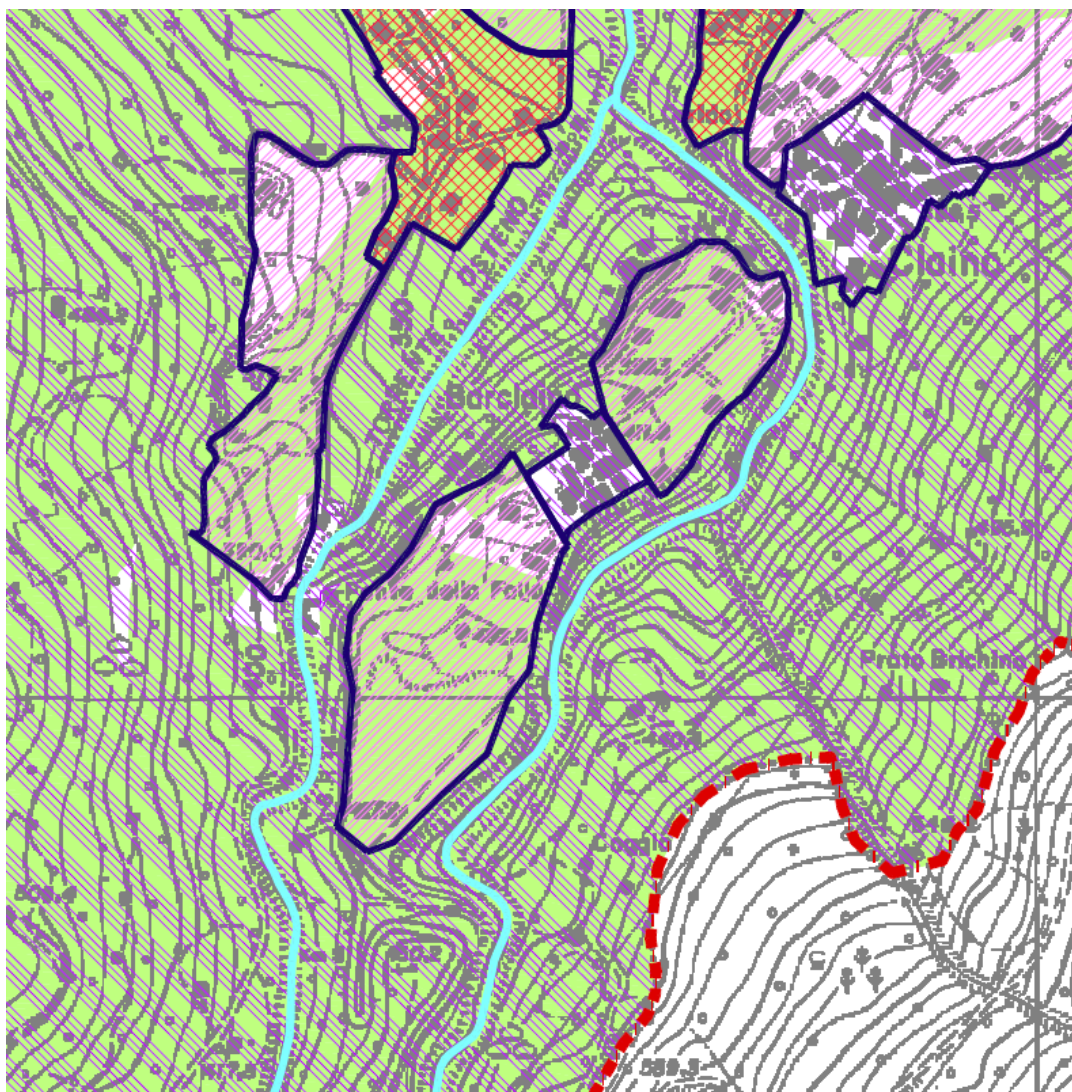
Il Piano Attuativo proposto non ha alcuna interferenza o correlazione strutturale, non producendo fenomeni di interazione e/o occlusione, con gli elementi di valore paesistico e naturalistico o beni culturali tutelati, vincolati ai sensi della parte II del codice dei beni culturali e del paesaggio, presenti sul territorio comunale o in quelli dei comuni limitrofi.

L'intero territorio del comune di Claino con Osteno, per il PGT vigente, ha una classificazione della sensibilità paesistica pari a:



ALTA

- Aree prevalentemente antropizzate e/o contermini ai nuclei di antica formazione
- Conoidi e fascia costiera

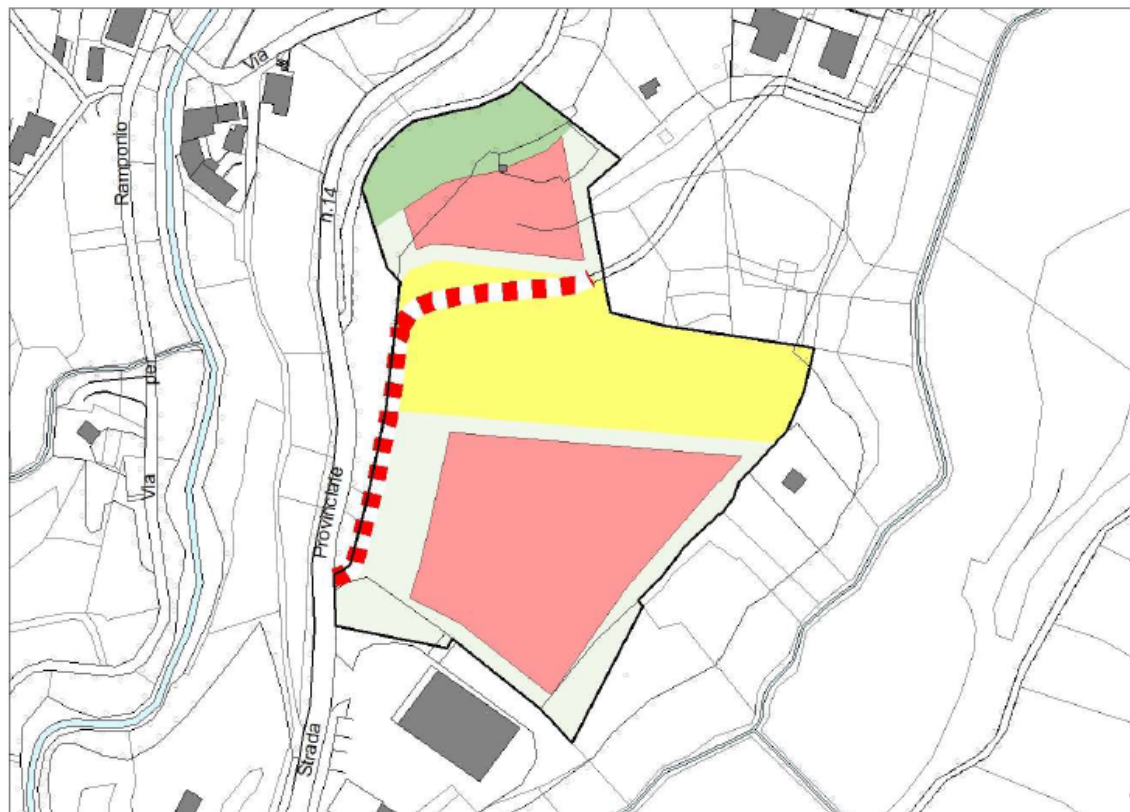


3. DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

L'ambito di trasformazione PA7 è individuato con apposita scheda allegata alle Disposizioni Normative del PGT denominata "Scheda 1 Ambito di Trasformazione PA7" che si riporta di seguito.

SCHEDA 1 Ambito di Trasformazione PA 7

Planimetria



Legenda:

- | | |
|--|---|
|  Perimetro Ambito di Trasformazione soggette a PA |  Nuovi tracciati |
|  Aree di concentrazione volumetrica |  Aree da salvaguardare |
|  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale |  Aree libere |

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	Barclaino
Superficie territoriale	Mq. 14.944
Classe di sensibilità paesistica	Alta

OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Proporre forme alternative di offerta turistica integrate con altre destinazioni d'uso del territorio (produttivo e residenziale)

PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione d'uso principale	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale - Turistico ricettivo all'aria aperta - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di iniziativa privata
Destinazioni d'uso escluse	art. 44 delle disposizioni normative
Parametri e indici urbanistici - edilizi	art. 44 delle disposizioni normative

Standard ed opere di urbanizzazione	art. 51 delle disposizioni normative
Strumenti di attuazione	Piano attuativo unitario
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO	
<p>Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti.</p> <p>Prescrizioni particolari</p> <p>Valgono per le singole destinazioni d'uso residenziale le prescrizioni di cui all'articolo 41; per le attività destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico regionale valgono le norme del comma 1 del successivo art. 45. Per le attività turistico ricettive si applicano quelle riportate allo specifico articolo 44 dell Disposizioni normative</p>	
NOTE	
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale non cedute in loco. Deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi reflui dei nuovi insediamenti, che verranno realizzati, alla rete fognaria comunale.</p>	

Si riporta di seguito integralmente il testo dell'art 44 delle Disposizioni Normative che definisce e descrive il P.A.7 come "Ambito di Trasformazione di espansione a destinazione mista (residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta a servizi).

Art. 44. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione d'uso mista (residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta, a servizi)

Definizione – Descrizione



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

E' l'ambito, identificato come P.A. 7, costituito da aree inedificate destinate all'espansione residenziale, turistico-ricettiva alberghiera ed a servizi del comparto urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dal piano attuativo unitario di lottizzazione convenzionata.

La principale finalità perseguita dal presente Piano riguarda la verifica complessiva degli insediamenti sul piano paesistico – ambientale, attraverso un'organizzazione piano – altimetrica ed un inserimento degli interventi sulla base di un'articolata e funzionale maglia relazionale ed un'adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

All'interno dell'ambito del P.A. 7 sono stati identificati tre sub-comparti destinati rispettivamente a residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta e servizi; nel disegno urbano dell'intero comparto in sede di progettazione attuativa potrà essere modificato l'impianto riportato negli elaborate grafici del PGT, fermo restando la superficie territoriale e fondiaria e la relativa capacità edificatoria attribuita dagli stessi alle singole destinazioni d'uso al singolo sub-comparto.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni ammesse sono solo la residenza con i relativi accessori e pertinenze e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale da definirsi in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Tra le funzioni complementari all'attività sono ammesse quelle strettamente funzionali ed al servizio delle attività principali, quali ristoranti, bar, locali di ritrovo e divertimento notturno, sale gioco, sale congressi, centri fitness, beauty – fam, piscine, attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

Sono escluse tutte le funzioni non comprese tra quelle sopraelencate o che risultino incompatibili con le suddette destinazioni principali e complementari ammesse nell'ambito, quali, in particolare, le attività produttive di qualsiasi natura.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati all'interno dell'ambito di trasformazione dei sub-comparti sottoposti complessivamente ad un'unica pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo della quale verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltretutto della dotazione dei servizi e delle attrezzature.

L'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato mediante titolo abilitativo.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Parametri urbanistico – edilizi**Attività residenziale**

Def –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1.00 (+0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	25%
H –	Altezza massima degli edifici	m	9.00
P –	Piani agibili	n	3
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.
Va –	Verde alberato	min	40%

Parametri urbanistico – edilizi**Attività turistico-ricettiva all'aria aperta**

Fatto salvo quanto indicato nel Regolamento Regionale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

Def –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0,30 (fatte salve le volumetrie già esistenti) (+0.10 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	25%
H –	Altezza massima degli edifici	m	6.00
P –	Piani agibili	n	2
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00 – tra unità abitative fisse (bungalows) 5.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.
Va –	Verde alberato	min	50% con 1 albero ogni 50mq

Gli impianti sportivi coperti che abbiano altezza massima pari a quella fissata dal Coni per le relative discipline previste non sono computati per il calcolo della volumetria massima ammessa, così come (considerando anche quelli scoperti) non possono superare il 20% dell'intera superficie fondiaria del complesso.

Tali impianti dovranno essere oggetto di apposita Convenzione con l'Amministrazione per il loro utilizzo; lo stesso vale per le attività complementari ammesse, in particolare quelle di ristorazione e bar, qualora il loro funzionamento sia esteso anche ai periodi di chiusura dell'attività principale.

Prescrizioni particolari

Valgono per le singole destinazioni d'uso residenziale le prescrizioni di cui all'articolo 41; per le attività destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico regionale valgono le norme del comma 1 del successivo art. 45.

In sede di approvazione del Piano Attuativo dovrà essere creata una fascia filtro a verde tra la residenza e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta.

Per le attività turistico-ricettive all'aria aperta si applicano le seguenti prescrizioni particolari.

È ammessa la collocazione di costruzioni e strutture prefabbricate fisse e mobili con materiali e finiture adeguate, consone al contesto ambientale, a condizione che non siano di tipo fisso stabilmente ancorate al suolo, bensì amovibili.

La sistemazione complessiva del comparto interessato, e delle aree esterne, dovrà essere il risultato di un disegno progettuale che coniughi le esigenze quantitative con gli aspetti qualitativi dell'insediamento per quanto riguarda l'articolazione dei percorsi carrabili e pedonali, la collocazione delle strutture di servizio e complementari, i parcheggi interni ed esterni, la distribuzione degli spazi attrezzati, ponendo particolare attenzione alla Normativa igienico – sanitaria, di sicurezza ed antincendio.

I percorsi saranno preferibilmente sterrati con ghiaietto, o comunque con pavimentazione permeabile.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo (è prescritta la conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, ovvero, salvo la necessaria manutenzione, la sostituzione ed il potenziamento).

Gli insediamenti dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

È prescritta l'alberatura d'alto fusto, con essenze tipiche autoctone, degli spazi liberi e la previsione (dove necessario) di quinte, filari e siepi di schermo dagli spazi pubblici, dalla strada e dal lago, onde mitigare l'impatto ambientale degli insediamenti.

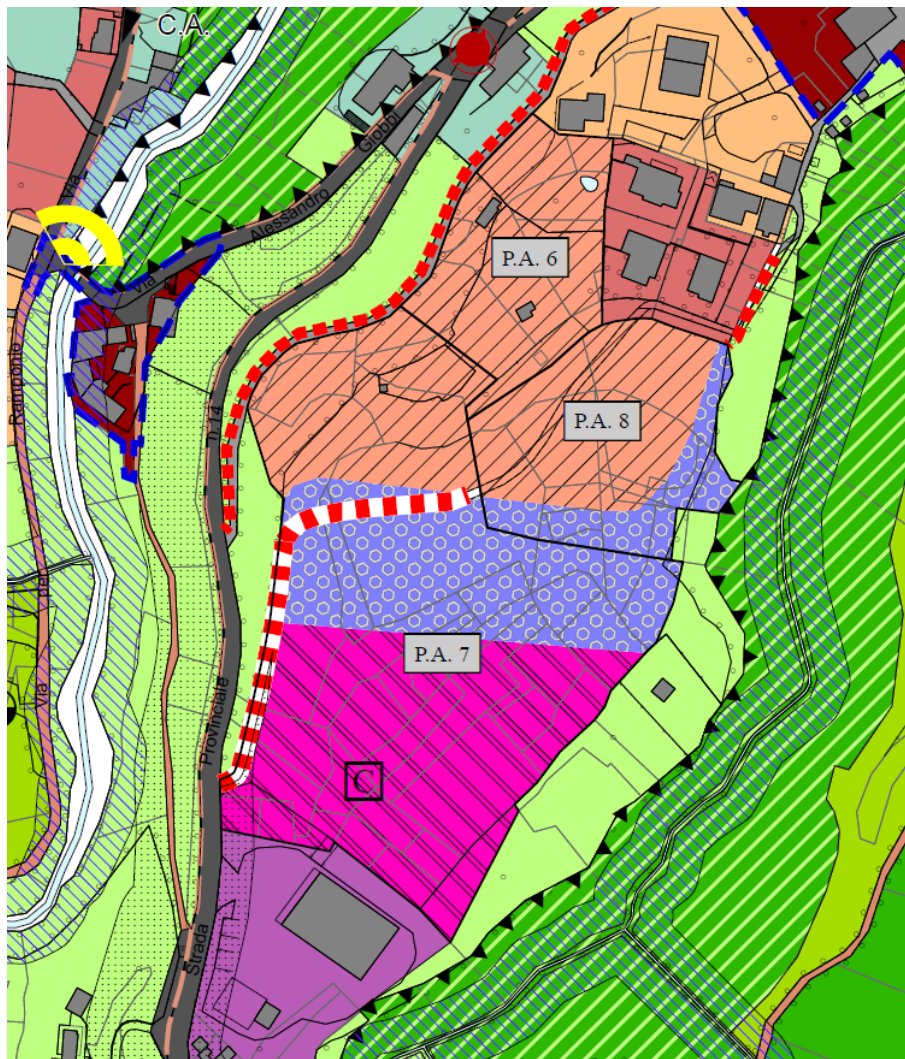
L'area del complesso deve essere recintata con siepi o altre schermature il più possibile naturali.

Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per conservare gli spazi e le strutture in condizioni di estremo decoro.

È tassativamente fatto divieto di collocare costruzioni e strutture precarie e provvisorie antiestetiche quali baracche e tettoie in lamiera e simili.

Stralcio dalla tavola 14-var del Piano delle regole



Legenda:

AMBITI ED AREE:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

(AREE EDIFICATE E AREE LIBERE INTERCLUSE E/O DI COMPLETAMENTO):



CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



AMBITI A PREVALENZA DI VERDE URBANO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



DI TUTELA AMBIENTALE



DELLA FASCIA COSTIERA



DI COMPLETAMENTO



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIALI

[Ø]

PRESCRIZIONE SPECIALE (Art.50 dell'Allegato DN)

[&]

PRESCRIZIONE SPECIALE (Art.73 dell'Allegato DN)

[\$]

PRESCRIZIONE SPECIALE (Art.75 dell'Allegato DN)

AREE ED EDIFICI CARATTERIZZATI DA ATTIVITA' ESISTENTI

CONFERMATE



PRODUTTIVO - ARTIGIANALI



NON
CONFERMATE



TURISTICO - RICETTIVI



ESISTENTI



PREVISTI

AREE ED EDIFICI DESTINATI A SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

S1

ISTRUZIONE

S2

INTERESSE COMUNE

S3

VERDE, GIOCO E SPORT

S4

MOBILITA', TRASPORTO E SOSTA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

DESTINAZIONI









TURISTICO - RICETTIVA



[C]

ATTIVITA' ALL'APERTO






**AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE
SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:****DESTINAZIONE**

-  RESIDENZIALE
-  TURISTICO - RICETTIVA
 -  ATTIVITA' ALBERGHIERE
 -  ATTIVITA' ALL'APERTO
-  SERVIZI (SE DI INIZIATIVA PRIVATA)
-  PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:

-  AREE GRAVATE DA USI CIVICI
-  CAVE PREORDINATE

**AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
(Ambito di Rete Ecologica come da art. 11 delle N.T.A. del PTCP):**

-  BOSCO ED ATTIVITA' FORESTALI
-  CASSINE ED ALPEGGI
-  ALTRE ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI
-  EDIFICI ESISTENTI SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE
-  AMPLIAMENTO PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE

**AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE
(Ambito di Rete Ecologica come da art. 11 delle N.T.A. del PTCP):**

- 
- 

VINCOLI ED ALTRE ZONE DI RISPETTO E TUTELA**PAESAGGISTICO - AMBIENTALE:**

IMMOBILI VINCOLATI



BOSCO



LIMITE AMBITO DI ELEVATE NATURALITA'



FIUMI - TORRENTI - LAGHI E RELATIVE SPONDE



AREE GRAVATE DA USI CIVICI



AMBITI DI INTERESSE PALEONTOLOGICO



AMBITI DI RISPETTO DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

GEOLOGICO - IDROGEOLOGICO - SISMICO:

LIMITE VINCOLO IDROGEOLOGICO



FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO



AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE



LIMITE DI RISPETTO IMPIANTI DI DEPURAZIONE

ALTRE ZONE DI RISPETTO:

LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE



LIMITE CENTRO ABITATO



FASCE DI RISPETTO STRADALE

MAGLIA RELAZIONALE**PRINCIPALI COLLEGAMENTI ESISTENTI:**

STRADE DI INTERESSE INTERCOMUNALE



STRADE DI INTERESSE COMUNALE

ALTRI COLLEGAMENTI ESISTENTI:

PERCORSI STORICI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE



PERCORSI DI MATRICE STORICA DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE



MAGLIA AGRO-SILVO-PASTORALE ED ALTRI PERCORSI



PUNTI E TRATTI PANORAMICI

COLLEGAMENTI PREVISTI:

NUOVI TRACCIATI



STRADE AGRO-SILVO-PASTORALI



PISTE CICLO PEDONALI



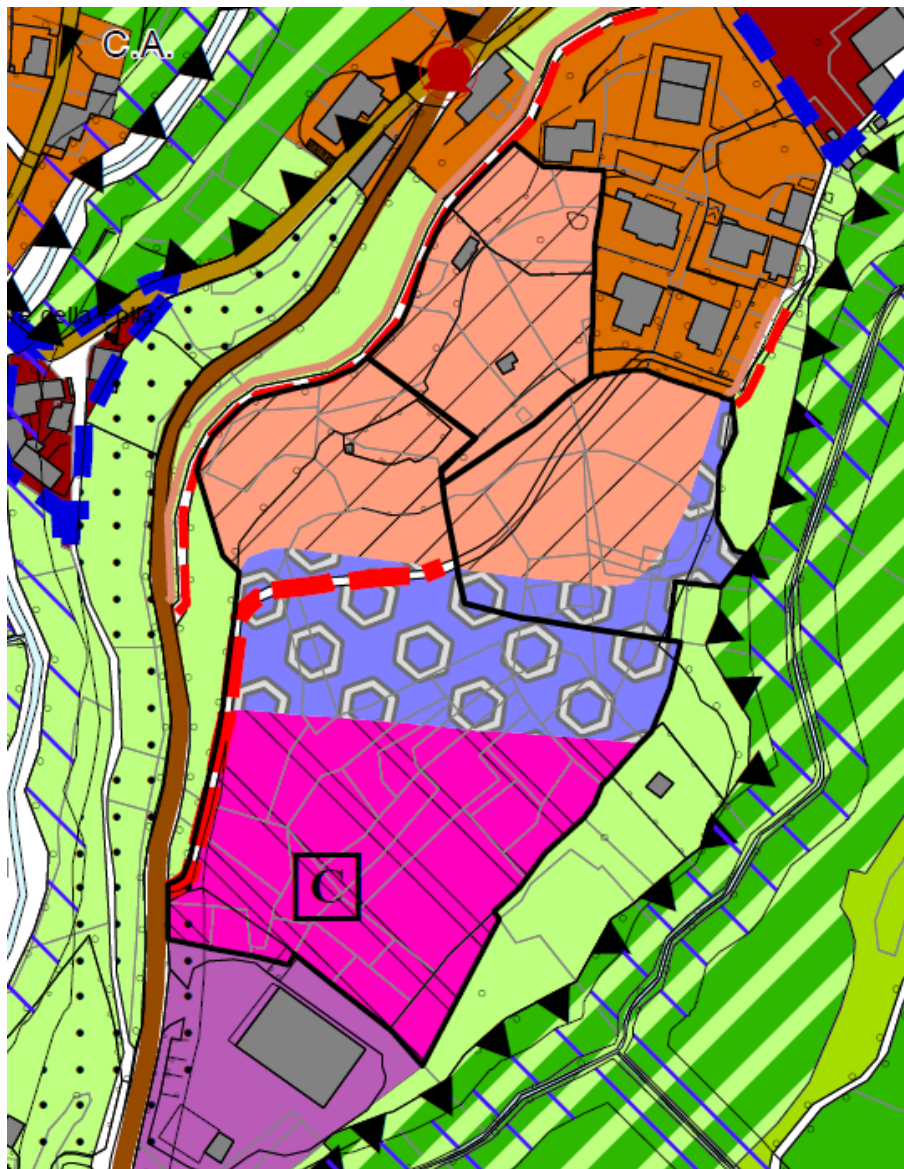
RISTRUTTURAZIONI TRACCIATI ESISTENTI



NODI VIABILISTICI DA ADEGUARE



Stralcio dalla tavola 19-var del Documento di Piano



Legenda:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

DESTINAZIONE



RESIDENZIALE



TURISTICO - RICETTIVA

A ATTIVITA' ALBERGHIERE

C ATTIVITA' ALL'APERTO



SERVIZI (SE DI INIZIATIVA PRIVATA)



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (AREE EDIFICATE E AREE LIBERE INTERCLUSE E/O DI COMPLETAMENTO):



CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDUALE

PERIMETRO AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIALI
(Piano delle Regole)

AREE ED EDIFICI CARATTERIZZATI DA ATTIVITA' ESISTENTI

CONFERMATE



PRODUTTIVO - ARTIGIANALI



TURISTICO - RICETTIVI

NON
CONFERMATE

AREE ED EDIFICI DESTINATI A SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI



ESISTENTI



PREVISTI

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (Ambito di Rete Ecologica come da art. 11 delle N.T.A. del PTCP):



BOSCO ED ATTIVITA' FORESTALI



CASSINE ED ALPEGGI



ALTRE ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE (Ambito di Rete Ecologica come da art. 11 delle N.T.A. del PTCP):



AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:



AREE GRAVATE DA USI CIVICI



CAVE PREORDINATE

VINCOLI ED ALTRE ZONE DI RISPETTO E TUTELA**PAESAGGISTICO - AMBIENTALE:**

IMMOBILI VINCOLATI



BOSCO



LIMITE AMBITO DI ELEVATE NATURALITA'



FIUMI - TORRENTI - LAGHI E RELATIVE SPONDE



AREE GRAVATE DA USI CIVICI



AMBITI DI INTERESSE PALEONTOLOGICO



AMBITI DI RISPETTO DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

GEOLOGICO - IDROGEOLOGICO - SISMICO:

LIMITE VINCOLO IDROGEOLOGICO



FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO



AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

ALTRE ZONE DI RISPETTO:

LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE



LIMITE DI RISPETTO IMPIANTI DI DEPURAZIONE



LIMITE CENTRO ABITATO



FASCE DI RISPETTO STRADALE

MAGLIA RELAZIONALE**PRINCIPALI COLLEGAMENTI ESISTENTI:**

STRADE DI INTERESSE INTERCOMUNALE



STRADE DI INTERESSE COMUNALE

ALTRI COLLEGAMENTI ESISTENTI:PERCORSI STORICI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
MAGLIA AGRO-SILVO-PASTORALE ED ALTRI PERCORSI**COLLEGAMENTI PREVISTI:**

NUOVI TRACCIATI



STRADE AGRO-SILVO-PASTORALI



PISTE CICLO PEDONALI



RISTRUTTURAZIONI TRACCIATI ESISTENTI



NODI VIABILISTICI DA ADEGUARE

4. CARATTERI QUALITATIVI DELL'INTERVENTO

Il P.A. ha individuato le seguenti tematiche da affrontare e risolvere per far coesistere le tre destinazioni d'uso, di cui due di trasformazione edilizia ed una di salvaguardia, indicate dallo strumento urbanistico vigente con l'obiettivo di valorizzare un'area significativa, a livello locale, in termini urbanistici e socio-economici:

- conferma della collocazione, indicata dalla scheda 1, delle destinazioni d'uso residenziale e turistico ricettiva all'aria aperta e quella per servizi di iniziativa privata e del tracciato stradale;
- collocazione plano-altimetrica dei volumi residenziale con sagome e dimensioni differenziate posti alla quota del terreno originale;
- ripartizione delle piazzuole all'interno dell'area a campeggio a quote diversificate seguendo il profilo naturale del terreno per ridurre con la rimodellazione l'entità delle opere di scavo e riporto;
- organizzazione del sistema viabilistico di mobilità interna dell'area e sua integrazione con la rete viaria provinciale supportato anche dalla formazione di un'area di sosta a raso da asservire ad uso pubblico, in prossimità dell'ingresso carraio dalla Strada Provinciale, collegata con il centro storico di Barclaino mediante la realizzazione di un nuovo tratto di collegamento al sentiero comunale esistente;
- realizzazione di un'area privata a verde a tampone tra le due destinazioni d'uso con la creazione di un ambito di bio-diversità.

5. DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

La proposta progettuale alla scala urbanistica, conforme alle indicazioni e prescrizioni del Documento di Piano consiste nelle seguenti tipologie di intervento:

- realizzazione nel sub-comparto A di un'area turistico-ricettiva all'aria aperta di mq. 7.220 destinata a n. 45 piazzuole dotate di un edificio di servizio di mq. 103,00 di superficie coperta ed una volumetria di mc. 309,00 al cui interno sono indicate le seguenti fruizioni ed attività: reception, minimarket/bar, lavatoi e lavaggio piatti, wc disabili, spogliatoi, docce e wc femminili e maschili; il progetto urbanistico è conforme al R.R. 19 gennaio 2018 n. 3 per il calcolo del dimensionamento edilizio e funzionale in base al numero di piazzuole;
- realizzazione nel sub-comparto B su un'area di mq. 3.000 di edifici residenziali uni e bifamiliari distribuiti su due/tre piani fuori terra costituiti da unità edilizie mono o bifamiliari isolate o a schiera, edifici plurifamiliari singoli o in linea eseguibili all'interno del poligono di scorrimento per complessivi mc. 3.000;
- realizzazione nel sub-comparto C di opere di urbanizzazione primaria, da asservire ad uso pubblico indicate per il P.A. consistenti in:
 - o un nuovo tracciato stradale, interno al P.A. con un calibro di 6 m. ed una superficie di mq. 864,00;
 - o parcheggio di mq. 187,50 mq. pertinenziali alla residenza P.A. 7 e cessione gratuita dell'area necessaria per la dotazione di 212,50 mq. pertinenziali alla residenza relativi al P.A. 6;

- nuovo sentiero pedonale per uno sviluppo di m. 58,00 avente calibro pari a 1,50 m. di larghezza che collega i parcheggi ad uso pubblico al sentiero esistente sul lato nord-est del Piano Attuativo;
- area a verde privato di mq. 3.450 di interdizione tra le due destinazioni d'uso.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE PA7	14.944,00 mq.
di cui:	
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	3.000,00 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA TURISTICO-RICETTIVA	7.220,00 mq.
SUPERFICIE AREE E VERDE	3.450,00 mq.
SUPERFICIE SERVIZI E NUOVI TRACCIATI	1.274,00 mq.
di cui:	
NUOVO TRACCIATO STRADALE	864,00 mq.
PERCORSO PEDONALE	10,00 mq.
POSTI AUTO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO P.A.7	187,50 mq.
POSTI AUTO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO P.A.6	212,50 mq.
ATTIVITA' RESIDENZIALE	
SUPERFICIE RESIDENZIALE	3.000,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 1,00 (+0,25 da perequazione)	3.000,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	25,00 %
H-Altezza massima degli edifici	9,00 m.
P-Piani agibili	3,00 n.
Dc-Distanze dai confini	5,00 m.
oppure 0,00 con convenzione con la proprietà confinante	
De-Distanze tra gli edifici	10,00 m.
motivatamente ridotto a m. 7,50 art. 41 Disposizioni Normative PGT)	
Ds-Distanze dal ciglio stradale	5,00 m.
per strade con larghezza fino a 7,00 m., salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del DPR 495/92	
Va-verde alberato	40,00 %

ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ALL'ARIA APERTA	
SUPERFICIE TURISTICO-RICETTIVA	7.220,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,30 (+0,10 da perequazione)	2.166,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	25,00 %
H-Altezza massima degli edifici	6,00 m.
P-Piani agibili	2,00 n.
Dc-Distanze dai confini	5,00 m.
oppure 0,00 con convenzione con la proprietà confinante	
De-Distanze tra gli edifici	10,00 m.
tra unità abitative fisse (bungalows) 5,00	
Ds-Distanze dal ciglio stradale	5,00 m.
per strade con larghezza fino a 7,00 m., salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del DPR 495/92	
Va-verde alberato	50,00 %
Va-verde alberato	1 albero ogni 50 mq.

6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Come riferimento normativo per l'attivazione del PA7, in sede di rilascio del Titolo Abilitativo, i parametri urbanistico-edilizi relativi alla destinazione residenziale e turistico-ricettiva all'aria aperta sono quelli riportati all'art. 44 del Documento di Piano delle Disposizioni Normative del PGT vigente.

Per i conteggi degli indici urbanistici ed edilizi si applicano quelli ripartiti al titolo II delle Disposizioni Normative vigenti; la progettazione del verde alberato è demandata alla fase di progettazione architettonica relativa alla richiesta del titolo abilitativo.

Per il conteggio delle dotazioni minime di aree per servizi si applicano le norme di cui all'art. 51 del Piano dei Servizi.

L'edificazione all'interno del singolo lotto del comparto residenziale può avvenire all'interno del perimetro di scorrimento, realizzando tipologie edilizie monofamiliari isolate o a schiera, edifici plurifamiliari singoli o in linea nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. 44 delle Disposizioni Normative vigenti e del Piano Attuativo.

Per i conteggi planivolumetrici, in sede di richiesta del titolo abilitativo, sono applicabili anche le norme nazionali e regionali vigenti in merito alle misure di incentivazione per l'efficienza energetica e al contenimento dei consumi energetici, vigenti al momento del rilascio del singolo titolo abilitativo.

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti all'interno del Piano Attuativo.

7. ASPETTI ECONOMICI DEL PIANO ATTUATIVO

Il P.A. 7 prevede la realizzazione al suo interno di nuove edificazioni residenziali ed una nuova attività turistico-ricettiva all'aria aperta, l'asservimento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale attrezzate consistenti nella nuova viabilità carraia e pedonale, parcheggi e la monetizzazione delle aree per servizi pubblici non cedute in loco.

Le opere di urbanizzazione proposte dal P.A. verranno eseguite senza scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria comprese le opere di allacciamento alle singole reti tecnologiche esistenti.

La manutenzione straordinaria delle aree di urbanizzazione primaria asservite ad uso pubblico resteranno a carico dei soggetti attuatori.

8. PROGRAMMA TEMPORALE DELLE OPERE DA ESEGUIRSI E DURATA P.A.

Il programma temporale di attuazione degli interventi è indicativo e sarà subordinato al rilascio di tutti gli atti autorizzativi ed abilitativi, nessuno escluso, necessari per l'esecuzione degli stessi; l'esecuzione delle opere potrà avvenire per i singoli lotti residenziale e turistico-ricettivo e in questa fase preventiva è stato ipotizzato il seguente cronoprogramma schematico di riferimento:

- a) adozione del piano attuativo da parte della giunta comunale nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre novanta giorni dalla presentazione del P.A.;
- b) pubblicazione della deliberazione di adozione del piano attuativo unitamente agli allegati nei sette giorni successivi e per quindici giorni consecutivi;
- c) presentazione delle eventuali osservazioni nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di deposito;
- d) controdeduzione delle osservazioni eventualmente presentate e approvazione definitiva del piano attuativo nel più breve tempo possibile e comunque entro sessanta giorni dalla scadenza del termine per presentare osservazioni;
- e) la stipula della convenzione urbanistica entro 360 giorni dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo;

Il piano attuativo avrà una durata complessiva di anni 10 (art. 46 comma 2 della LR 12/2005)

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste riguardano la realizzazione delle seguenti opere da realizzarsi all'interno del PA7, all'interno della proprietà del soggetto attuatore e da asservire ad uso pubblico:

- un nuovo tracciato stradale, interno al P.A. con un calibro di 6 m. ed una superficie di mq. 864,00;
- nuovo parcheggio di mq. 187,50 mq. pertinenziali alla residenza P.A. 7 e cessione gratuita dell'area necessaria per la dotazione di 212,50 mq. pertinenziali alla residenza relativi al P.A. 6;
- nuovo sentiero pedonale per uno sviluppo di m. 58,00 avente calibro pari a 1,50 m. di larghezza che collega i parcheggi ad uso pubblico al sentiero esistente sul lato nord-est del Piano Attuativo.

L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 61.520,69, come risulta dalla stima economica preventiva allegata alla presente relazione.

La valutazione economica dei costi delle opere di urbanizzazione è stata eseguita avendo come riferimento il Listino dei Prezzi Regionale 2024.

Gli allacciamenti alla rete di distribuzione e di smaltimento, riportati sulla tavola C01 sono indicativi e saranno aggiornati, in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di rilascio del Permesso di Costruire e redatti in accordo con il Comune e gli altri Enti privati interessati.

10. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti in base al P.A. calcolati in base alle tariffe degli oneri di urbanizzazione vigenti per il comune di Claino con Osteno sono:

- a) oneri di urbanizzazione primaria:
 - Residenziale $\text{€/mc. } 1,33 \times \text{mc. } 3.000,00 = \text{€ } 3.990,00$
 - Turistico-ricettivo all'aria aperta $\text{€/mq. } 59,82 \times \text{mq. } 103,00 = \text{€ } 6.161,46$
- b) oneri per urbanizzazione secondaria:
 - Residenziale $\text{€/mc. } 2,05 \times \text{mc. } 3.000,00 = \text{€ } 6.150,00$
 - Turistico-ricettivo all'aria aperta $\text{€/mq. } 42,73 \times \text{mq. } 103,00 = \text{€ } 4.401,19$

11. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48, comma 4, della L.R. 11.3.2005, n. 12, sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione degli edifici privati, secondo le modalità e gli importi che risulteranno in quel momento vigenti.

La quota del contributo relativo al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, incluse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non correlate alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'art. 9 della L.R. n. 12/2005 è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48 della L.R. n. 12/2005.

12. CONTEGGIO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

L'art. 51 delle Disposizioni Normative del Piano dei Servizi prevede le seguenti dotazioni minime in funzione delle destinazioni d'uso:

- Residenza 18 mq./ab. (considerati 150 mc./ab. pari a mq. 50 mq./ab.) : mq. 360 mq.

Nell'ambito dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione una quota pari al 50% deve essere necessariamente reperita all'interno del perimetro del Piano o in aree limitrofe; di questa 9 mq./ab. dovranno essere destinate a parcheggio, la restante quota potrà essere oggetto di monetizzazione.

- Attività turistico-ricettiva

La dotazione richiesta è prevista dal P.A. all'interno della struttura ricettiva e corrisponde ad 1 posto auto ogni piazzuola.

L'art. 17 delle Disposizioni Normative del PGT stabilisce:

- Attività turistico-ricettiva n. 1 posto auto ad uso pubblico ogni 10 piazzuole

Per la dotazione richiesta pari a n. 5 posti auto (62,50 mq.) è prevista la monetizzazione.

La superficie complessiva in base alla normativa del piano dei servizi del P.G.T. delle aree per servizi pubblici è pari a mq. 422,50.

La superficie complessiva per servizi essenziali prevista dalla scheda n. 1 è pari a mq. 4724,00 superiore ai minimi richiesti in base alle norme del Piano dei Servizi e della normativa regionale e nazionale.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI - RESIDENZA ART. 51 N.T.A.

AREE PER SERVIZI (18mq/ab considerati 150 mc/ab)	360,00 mq.
---	-------------------

di cui:

PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab	180,00 mq.
--	-------------------

AREA A VERDE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab (DA MONETIZZARE)	180,00 mq.
--	-------------------

AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	187,50 mq.
---	-------------------

PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO TURISTICO-RICETTIVA ART. 17 N.T.A.

DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (1 p.a. ogni 10 piazzuole)	4,50 p.a.
--	------------------

PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	5,00 p.a.
--	------------------

**LE AREE SOPRAINDICATE SONO ASSORBITE COME MONETIZZAZIONE NELL'INSIEME DI AREE
PER SERVIZI PUBBLICI INDICATE DA MONETIZZARE**

RIEPILOGO SUPERFICI AREE PER SERVIZI - NUOVI TRACCIATI

SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI - NUOVI TRACCIATI	1.274,00 mq.
--	---------------------

di cui:

AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - RESIDENZA P.A. 7	187,50 mq.
--	-------------------

AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - RESIDENZA P.A. 6	212,50 mq.
--	-------------------

NUOVO TRACCIATO STRADALE	864,00 mq.
---------------------------------	-------------------

PERCORSO PEDONALE	10,00 mq.
--------------------------	------------------

13. MONETIZZAZIONI

La scheda 1 – Ambito di Trasformazione PA7 identifica un sub-comparto con destinazione d'uso "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" avente una superficie complessiva di mq. 4724,00 di cui per il tracciato stradale, come urbanizzazione primaria, una superficie pari a mq. 864,00

L'art. 51 prevede che:

nell'ambito dei Piani Attuativi – relativi agli ambiti di trasformazione di espansione – una quota pari al 50%, ovvero 9 mq/ab dovrà essere necessariamente reperita all'interno del perimetro di Piano o in aree limitrofe, funzionalmente collegate all'ambito attuativo; di queste almeno 9mq/ab dovranno essere destinate a parcheggi e la restante parte a verde, gioco e sport. La restante quota potrà essere oggetto di monetizzazione o diversamente reperita all'esterno del Piano Attuativo, e ceduta nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi con le modalità, le possibilità e le eccezioni di cui alla Legge Regionale ed alle presenti Norme (in particolare per i P.A. e i P.I.I., interessanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei nuclei di antica formazione), una volta verificata ed accertata l'impossibilità di un loro reperimento.

Il progetto di Piano Attuativo riconferma le superfici dei singoli sub-comparti e precisamente:

- Superficie fondiaria residenziale 3.000,00 mq.
- Superficie fondiaria Turistico-ricettiva 7.220,00 mq.
- Superficie opere di urbanizzazione primaria 1.274,00 mq.
- Superficie per aree a verde private 3.450,00 mq.

e prevede per il sub-comparto dei servizi pubblici l'asservimento ad uso pubblico di mq. 1.274,00 e la monetizzazione della dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di iniziativa privata di mq. 3.450,00.

Aree da monetizzare come segue:

mq. 3.450,00 x €/mq. =

Considerato che l'acquisizione delle aree a servizi pubblici di iniziativa privata non è ritenuta adeguata dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione tenuto conto dello stato dei luoghi, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è prevista, in alternativa alla cessione di aree nel comparto del Piano Attuativo la corresponsione, da parte del medesimo Operatore al Comune, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione per un importo di € (euro) da versare contestualmente alla stipula della Convenzione.

14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

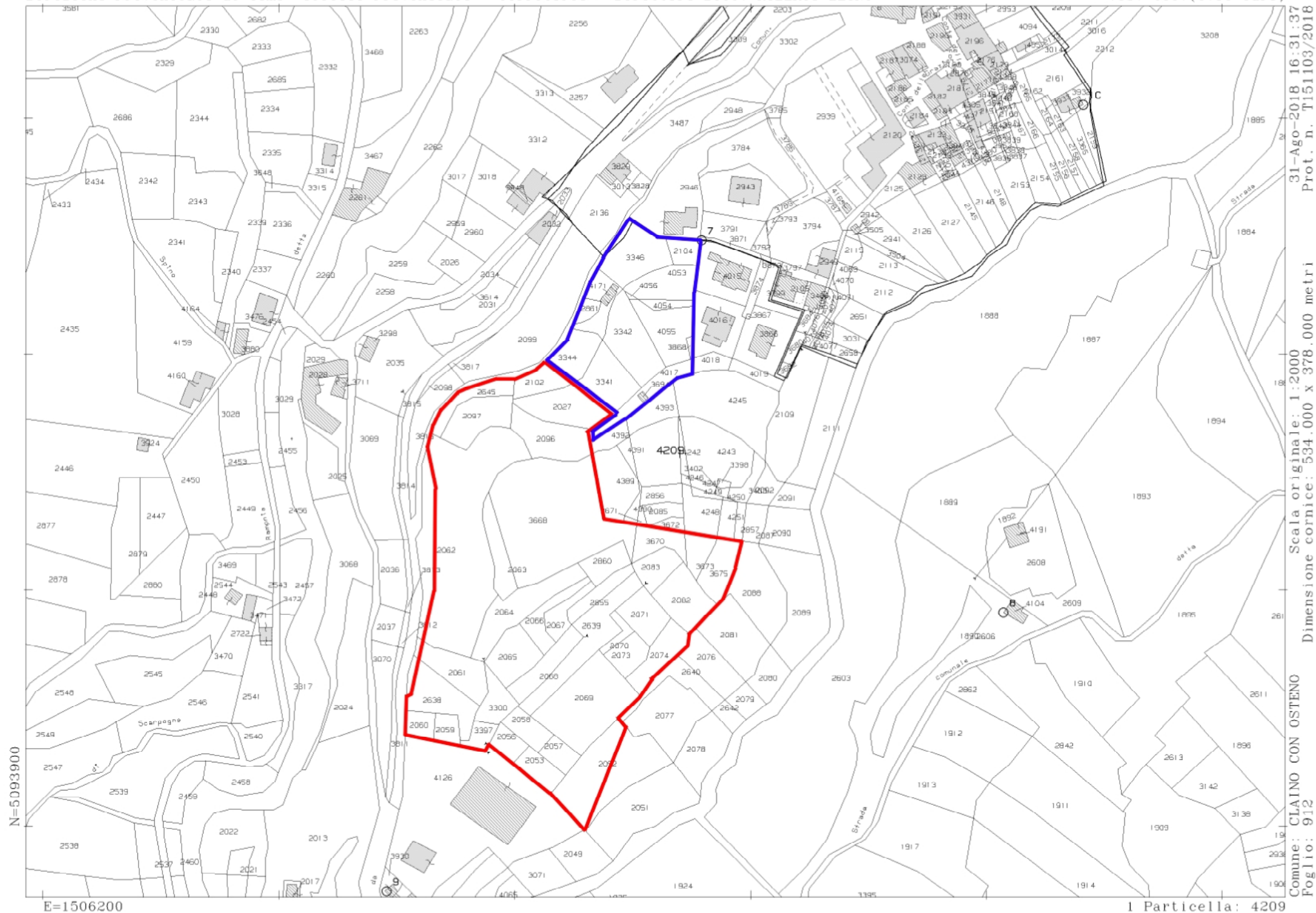
Il piano Attuativo ha validità massima di anni dieci per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria contemplati dal Piano Attuativo calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione Consigliare di approvazione.

15. ELABORATI COSTITUENTI IL P.A.

La documentazione del P.A. è costituita dai seguenti allegati ed elaborati grafici:

All. A	relazione tecnica – estratto mappa – dati catastali – PTCP – PTR – SIBA – CTR – ortofoto – conteggi planivolumetrici – stima economica urbanizzazione primaria – documentazione fotografica - rendering
All. B	schema di convenzione
Tav. A01	DISEGNI DI RILIEVO Planimetria generale – stralcio mappa – stralcio CTR – stralcio ortofoto – stralcio Documento di Piano
Tav. A02	DISEGNI DI RILIEVO Planimetria generale catastale
Tav. C01	DISEGNI DI PROGETTO Planimetria generale – sezioni A-B
Tav. C02	DISEGNI DI PROGETTO Opere di urbanizzazione primaria Planimetria
Tav. C03	DISEGNI DI PROGETTO Opere di urbanizzazione primaria Part. costruttivi

ESTRATTO MAPPA



DATI CATASTALI

PA 07					
N. MAPPALE	PROPRIETA'	SUP. CATASTALE (mq.)	SUP. RESIDENZIALE (mq.)	SUP. TURISTICO-RICETTIVA (mq.)	SUP. SERVIZI - NUOVI TRACCIATI (mq.)
2027	ANTONINI LUIGI	480,00	480,00	0,00	0,00
2052	ANTONINI LUIGI	498,00	0,00	498,00	0,00
2053	ANTONINI LUIGI	180,00	0,00	180,00	0,00
2056	ANTONINI LUIGI	160,00	0,00	160,00	0,00
2057	ANTONINI LUIGI	160,00	0,00	160,00	0,00
2058	ANTONINI LUIGI	190,00	0,00	190,00	0,00
2059	ANTONINI LUIGI	110,00	0,00	110,00	0,00
2060	ANTONINI LUIGI	140,00	0,00	140,00	0,00
2061	ANTONINI LUIGI	372,00	0,00	352,00	20,00
2062	ANTONINI LUIGI	2193,00	748,00	590,00	855,00
2064	ANTONINI LUIGI	540,00	0,00	408,00	132,00
2065	ANTONINI LUIGI	390,00	0,00	390,00	0,00
2066	ANTONINI LUIGI	210,00	0,00	186,00	24,00
2067	ANTONINI LUIGI	190,00	0,00	145,00	45,00
2068	ANTONINI LUIGI	270,00	0,00	270,00	0,00
2069	ANTONINI LUIGI	1040,00	0,00	1040,00	0,00
2070	ANTONINI LUIGI	80,00	0,00	80,00	0,00
2071	ANTONINI LUIGI	310,00	0,00	260,00	50,00
2073	ANTONINI LUIGI	200,00	0,00	200,00	0,00
2074	ANTONINI LUIGI	320,00	0,00	320,00	0,00
2082	ANTONINI LUIGI	440,00	0,00	165,00	275,00
2083	ANTONINI LUIGI	220,00	0,00	0,00	220,00
2096	ANTONINI LUIGI	450,00	450,00	0,00	0,00
2097	ANTONINI LUIGI	400,00	400,00	0,00	0,00
2102	ANTONINI LUIGI	210,00	210,00	0,00	0,00
2638	ANTONINI LUIGI	451,00	0,00	415,00	36,00
2639	ANTONINI LUIGI	640,00	0,00	548,00	92,00
2645	ANTONINI LUIGI	200,00	200,00	0,00	0,00
2855	ANTONINI LUIGI	170,00	0,00	80,00	90,00
2860	ANTONINI LUIGI	240,00	0,00	0,00	240,00
3300	ANTONINI LUIGI	200,00	0,00	200,00	0,00
3397	ANTONINI LUIGI	110,00	0,00	110,00	0,00
3668	ANTONINI LUIGI	2230,00	512,00	0,00	1718,00
3673	ANTONINI LUIGI	160,00	0,00	0,00	160,00
3675	ANTONINI LUIGI	270,00	0,00	0,00	270,00
	totale proprietà	14.424,00	3.000,00	7.197,00	4.227,00
3670	ANTONINI LUIGI (enfiteusi)	250,00	0,00	0,00	250,00
	SCUOLA DEL SS SACRAMENTO (diritto al concedente)				
	totale proprietà	250,00	0,00	0,00	250,00
2063	COMUNE DI CLAINO CON OSTENO (diritto al concedente)	270,00	0,00	23,00	247,00
	ANTONINI LUIGI (enfiteusi)				
	totale proprietà	270,00	0,00	23,00	247,00
	TOTALE GENERALE	14.944,00	3.000,00	7.220,00	4.724,00

ANTONINI LUIGI nato a VALSOLDA (CO) il 26/06/1952 - C.F. NTN LGU52H26C936N

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2027		SEMIN ARBOR	2	480	R.D. Euro: 1,24
									R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2052		SEMIN ARBOR	2	1090	R.D. Euro: 2,81
									R.A. Euro: 1,13
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2053		SEMIN ARBOR	2	180	R.D. Euro: 0,46
									R.A. Euro: 0,19
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2056		PRATO ARBOR	2	160	R.D. Euro: 0,41
									R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2057		SEMIN ARBOR	2	160	R.D. Euro: 0,41
									R.A. Euro: 0,17
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2058		PRATO ARBOR	2	190	R.D. Euro: 0,49
									R.A. Euro: 0,59
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2059		PRATO	2	110	R.D. Euro: 0,31
									R.A. Euro: 0,34
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2060		SEMIN ARBOR	2	140	R.D. Euro: 0,36
									R.A. Euro: 0,14
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2061		BOSCO CEDUO	2	400	R.D. Euro: 0,17
									R.A. Euro: 0,06
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2062		PRATO	2	2850	R.D. Euro: 8,10
									R.A. Euro: 8,83
T	Enfiteusi per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2063		SEMIN ARBOR	2	270	R.D. Euro: 0,70
									R.A. Euro: 0,28
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2064		SEMINATIVO	2	540	R.D. Euro: 1,39
									R.A. Euro: 0,56
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2065		BOSCO CEDUO	2	390	R.D. Euro: 0,16
									R.A. Euro: 0,06
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2066		PRATO	2	210	R.D. Euro: 0,60
									R.A. Euro: 0,65
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2067		INCOLT PROD	U	190	R.D. Euro: 0,02
									R.A. Euro: 0,03
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2068		SEMIN ARBOR	2	270	R.D. Euro: 0,70
									R.A. Euro: 0,28
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2069		SEMIN ARBOR	2	1040	R.D. Euro: 2,69
									R.A. Euro: 1,07
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2070		PRATO	2	80	R.D. Euro: 0,23
									R.A. Euro: 0,25
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2071		PRATO ARBOR	2	310	R.D. Euro: 0,80
									R.A. Euro: 0,96
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2073		SEMIN ARBOR	2	200	R.D. Euro: 0,52
									R.A. Euro: 0,21
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2074		PRATO ARBOR	2	320	R.D. Euro: 0,83
									R.A. Euro: 0,99
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2082		PRATO	2	440	R.D. Euro: 1,25
									R.A. Euro: 1,36

ANTONINI LUIGI nato a VALSOLDA (CO) il 26/06/1952 - C.F. NTN LGU52H26C936N

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2083		SEMIN ARBOR	2	220	R.D. Euro: 0,57
									R.A. Euro: 0,23
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2096		PRATO ARBOR	2	450	R.D. Euro: 1,16
									R.A. Euro: 1,39
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2097		PRATO	2	400	R.D. Euro: 1,14
									R.A. Euro: 1,24
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2102		PRATO ARBOR	2	210	R.D. Euro: 0,54
									R.A. Euro: 0,65
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2638		PRATO	2	520	R.D. Euro: 1,48
									R.A. Euro: 1,61
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2639		PRATO ARBOR	2	640	R.D. Euro: 1,65
									R.A. Euro: 1,98
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2645		SEMIN ARBOR	2	200	R.D. Euro: 0,52
									R.A. Euro: 0,21
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2855		PRATO ARBOR	3	170	R.D. Euro: 0,35
									R.A. Euro: 0,26
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	2860		PRATO ARBOR	2	240	R.D. Euro: 0,62
									R.A. Euro: 0,74
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3300		PRATO	2	200	R.D. Euro: 0,57
									R.A. Euro: 0,62
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3397		PRATO	2	110	R.D. Euro: 0,31
									R.A. Euro: 0,34
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3668		SEMINATIVO	2	2230	R.D. Euro: 5,76
									R.A. Euro: 2,30
T	Enfiteusi per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3670		PRATO ARBOR	3	250	R.D. Euro: 0,52
									R.A. Euro: 0,39
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3673		PRATO	2	160	R.D. Euro: 0,45
									R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	CLAINO CON OSTENO(CO)	9	3675		SEMIN ARBOR	2	270	R.D. Euro: 0,70
									R.A. Euro: 0,28



PROVINCIA DI COMO



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

*PARERE Conferenza Comuni
Comunità Montane e Enti
Gestori delle aree protette
acquisito in data 13/06/2005*

*ADOZIONE
Delibera del Consiglio Provinciale
n° 68/42422 del 25/10/2005*

*VERIFICA DI CONFORMITA'
Delibera della Giunta Regionale
n° VIII/002950 del 12/07/2006*

*APPROVAZIONE
Delibera del Consiglio Provinciale
n° 59/35993 del 02/08/2006*

DATA **AGOSTO 2006**

SCALA **1:25.000**

FONTE DATI **REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI COMO
COMUNI**

FILE **TAVOLA A2.b.mxd**

IL SISTEMA
PAESISTICO-AMBIENTALE

Il Presidente: **F.TO LEONARDO CARIONI**

L'Assessore: **F.TO GIUSEPPE NOVAJRA**

Il Segretario: **F.TO GIUSEPPE CASTRONOVO**

Il Progettista: **F.TO GIUSEPPE COSENZA**

IL PAESAGGIO

TAVOLA

A2.b

LEGENDA

ELEMENTI FISICO-MORFOLOGICI







-  Fiumi
-  Laghi
-  Area con fenomeni carsici
-  Area con rocce montonate
-  Area con massi erratici
-  Orrido o forra
-  Laghetto alpino
-  Conoide o promontorio
-  Rock glacier
-  Piana alluvionale
-  Isola
-  Scultura naturale
-  Cascata
-  Circo glaciale
-  Grotta
-  Masso erratico
-  Orrido o forra

CODIFICA ELEMENTI






- Pn.m** Codifica elemento puntuale
- An.m** Codifica elemento areale

n = classe
m = progressivo







ELEMENTI NATURALISTICI

-  Giardino botanico
-  Ambito di interesse paleontologico
-  Sito paleontologico
-  Zona umida
-  Valico per l'avifauna
-  Albero monumentale


ELEMENTI PAESAGGISTICI

-  Parete di interesse paesaggistico
-  Area con presenza di alpeggi
-  Punto panoramico
-  Luogo dell' identità del PTPR
-  Paesaggio agrario tradizionale del PTPR

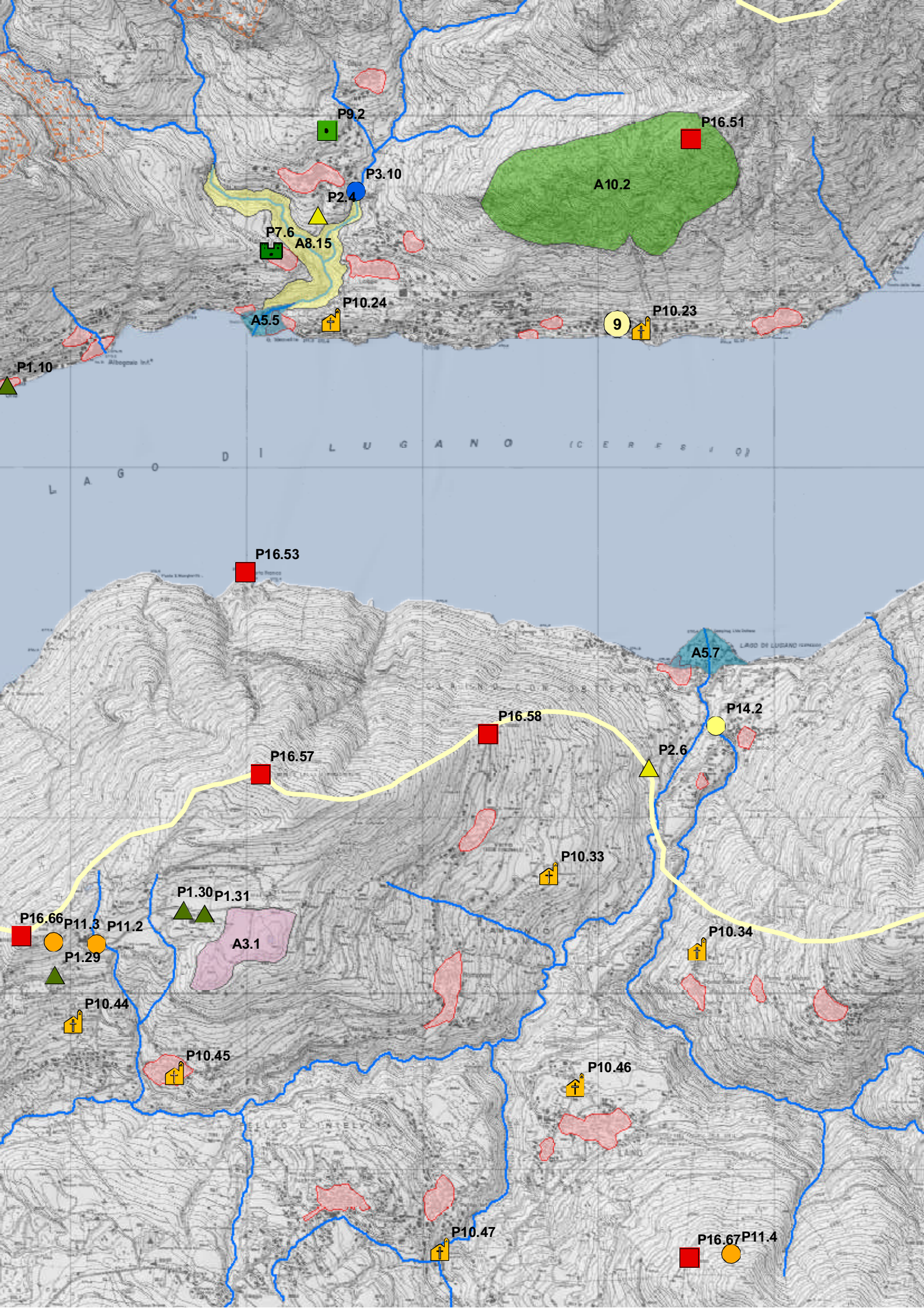
ELEMENTI STORICO-CULTURALI

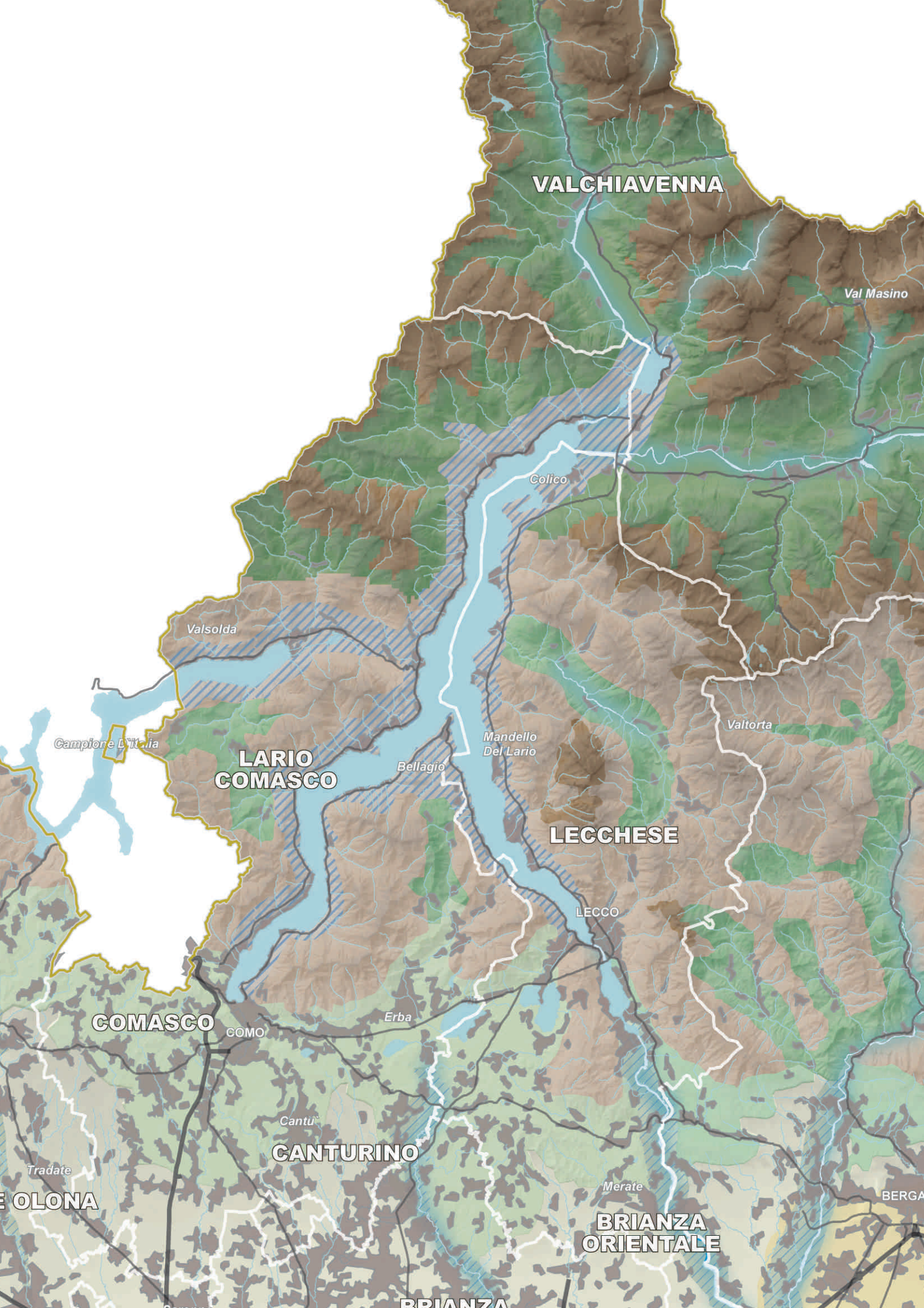
-  Mulino
-  Chiesa, oratorio, santuario, abbazia
-  Villa, palazzo
-  Torre, castello, rudere
-  Altri monumenti (faro, fontana, ecc)
-  Centro storico

Le Unità di Paesaggio

 *Unità di paesaggio*

- | | |
|---|---|
| 1 PIAN DI SPAGNA E LAGO DI MEZZOLA | 15 COSTA DI LEZZENO E PROMONTORIO DI BELLAGIO |
| 2 VALLI E VERSANTI DELL'ALTO LARIO | 16 VAL DI NOSE', PIANI INTERNI E MONTE SAN PRIMO |
| 3 CONOIDI DELL'ALTO LARIO | 17 SPONDE ORIENTALI DEL LAGO DI COMO |
| 4 VALLI DI LIVO DEL DOSSO E DI SAN JORIO | 18 BALCONE LOMBARDO |
| 5 VALLE ALBANO | 19 VALLI ORIENTALI DEL TRIANGOLO LARIANO |
| 6 VERSANTI DEL BREGAGNO E DELLA GRONA | 20 ALTA VALLE DEL LAMBRO |
| 7 VAL CAVARGNA E VAL DI REZZO | 21 CONVALLE DI COMO E VALLE DEL BREGGIA |
| 8 VALLE MENAGGINA E PIANO DI PORLEZZA | 22 COLLINE OCCIDENTALI E VALLE DEL LANZA |
| 9 VALSOLDA E LAGO DI LUGANO | 23 AMBITI PEDEMONTANI |
| 10 VAL SANAGRA | 24 FASCIA DEI LAGHI BRIANTEI |
| 11 VAL D'INTELVI | 25 COLLINA OLGIATESE E PINETA DI APPIANO GENTILE |
| 12 TREMEZZINA E ISOLA COMACINA | 26 COLLINA CANTURINA E MEDIA VALLE DEL LAMBRO |
| 13 SPONDE OCCIDENTALI DEL RAMO DI COMO | 27 PIANURA COMASCA |
- VALLI INTERNE TRA IL GENEROSO E IL BISBINO





VALCHIAVENNA

Val Masino

Colico

Valsolda

Valtorta

Campione D'Italia

**LARIO
COMASCO**

Bellagio

Mandello
Del Lario

LECCHESE

LECCO

COMASCO

COMO

Erba

Cantu
CANTURINO

Tradate

LOLONA

Merate

**BRIANZA
ORIENTALE**

BERGA

BRIANZA

Legenda



		Ambiti geografici
		Autostrade e tangenziali
		Strade statali
		Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
		Confini provinciali
		Confini regionali
		Ambiti urbanizzati
		Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Fascia alpina

		Paesaggi delle valli e dei versanti
		Paesaggi delle energie di rilievo





Fascia prealpina

		Paesaggi dei laghi insubrici
		Paesaggi della montagna e delle dorsali
		Paesaggi delle valli prealpine

Fascia collinare

		Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
		Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina

Fascia alta pianura

		Paesaggi delle valli fluviali scavate
		Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Fascia bassa pianura

		Paesaggi delle fasce fluviali
		Paesaggi delle colture foraggere
		Paesaggi della pianura cerealicola
		Paesaggi della pianura risicola

Oltrepo pavese

		Paesaggi della fascia pedeappenninica
		Paesaggi della montagna appenninica
		Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche



Legenda






















		Confini provinciali
		Confini regionali
		Luoghi dell'identità regionale
		Paesaggi agrari tradizionali
		Geositi di rilevanza regionale
		Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
		Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
		Linee di navigazione
		Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
		Belvedere - [vedi anche Tav. E]
		Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
		Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
		Tracciati stradali di riferimento
		Bacini idrografici interni
		Ferrovie
		Ambiti urbanizzati
		Idrografia superficiale
		Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

		Della montagna
		Dell'Oltrepò
		Della pianura



Legenda

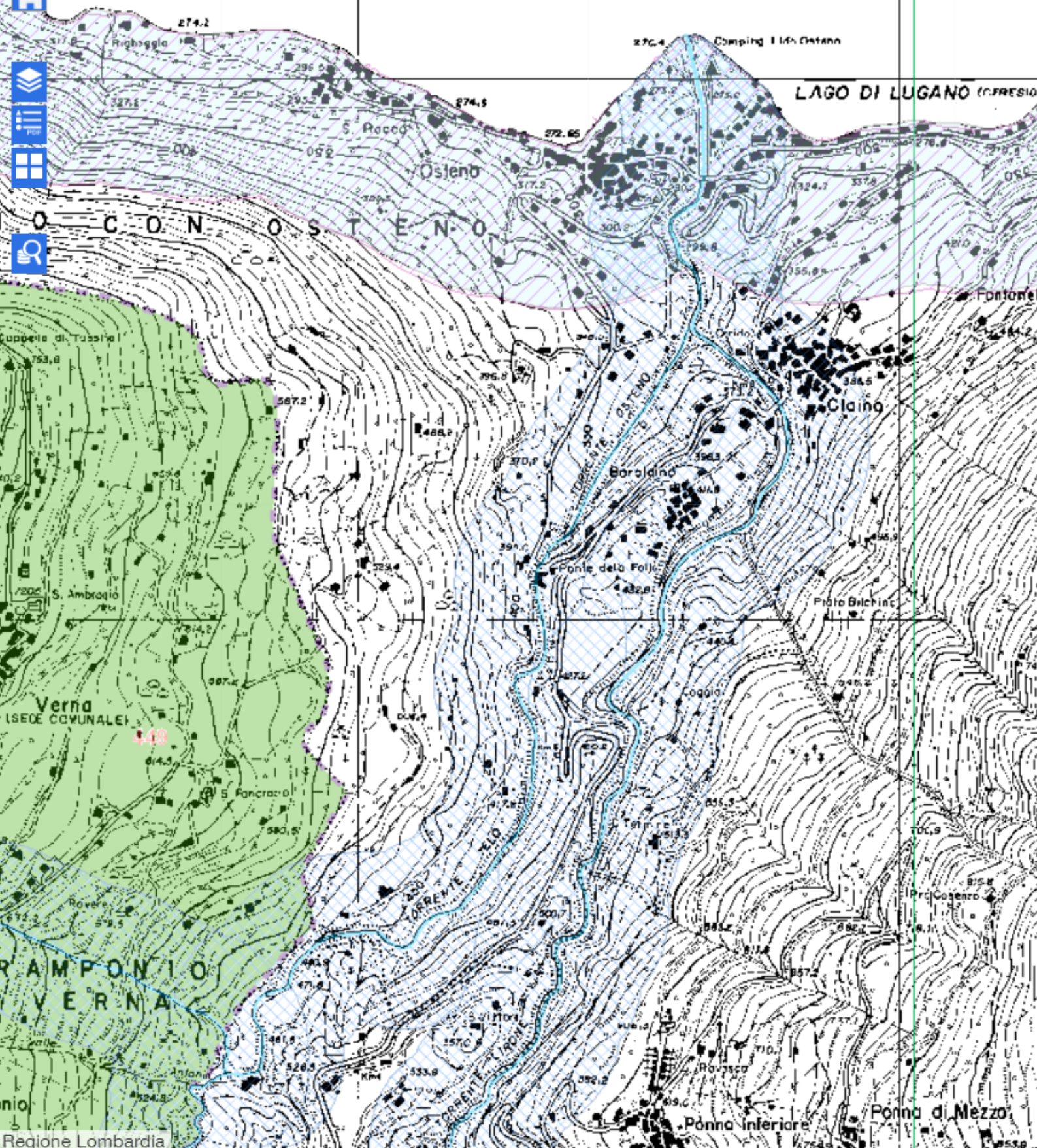
		Confini comunali
		Confini provinciali
		Confini regionali
		Bacini idrografici interni
		Linee di navigazione
		Idrografia superficiale
		Ferrovie
		Strade locali
		Strade statali
		Autostrade e tangenziali
		Ambiti urbanizzati
		Parchi regionali istituiti
		Riserve naturali
		Bellezze individue
		Bellezze d'insieme
		Zone umide
		Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
		Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
		Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
		Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
		Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
		Ambiti di elevata naturalità



Legenda

		Confini provinciali
		Confini regionali
		Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
		Linee di navigazione
		Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
		Belvedere - [art. 27, comma 2]
		Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
		Tracciati stradali di riferimento
		Bacini idrografici interni
		Ferrovie
		Ambiti urbanizzati
		Idrografia superficiale
		Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Ricerca indirizzo o luogo



Vincoli paesaggistici

Beni e immobili di notevole interesse pubblico



Zone umide



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde



Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico



Area argini maestri fiume Po



Alvei fluviali tutelati



Aree rispetto corsi d'acqua tutelati



Territori contermini a i laghi



Parchi nazionali e regionali



Riserve nazionali e regionali



Ghiacciai e circhi glaciali



Aree di interesse pubblico di difficile cartografazione



Aree di notevole interesse pubblico



Piano paesaggistico

Ambiti di elevata naturalita' della montagna - [art. 17]



Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici - art. 19-c5



Il Naviglio Grande e il Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]



Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]



Principali Navigli storici e canali art.21-c5



Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]



Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po - [art.20, comma 9]



Siti UNESCO – art. 23



Geositi di interesse geologico-stratigrafico/strutturale, geominerario-art.22-c3



Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico-art.22-c4



Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico-art.22-c5



Belvedere - [art. 27, comma2]

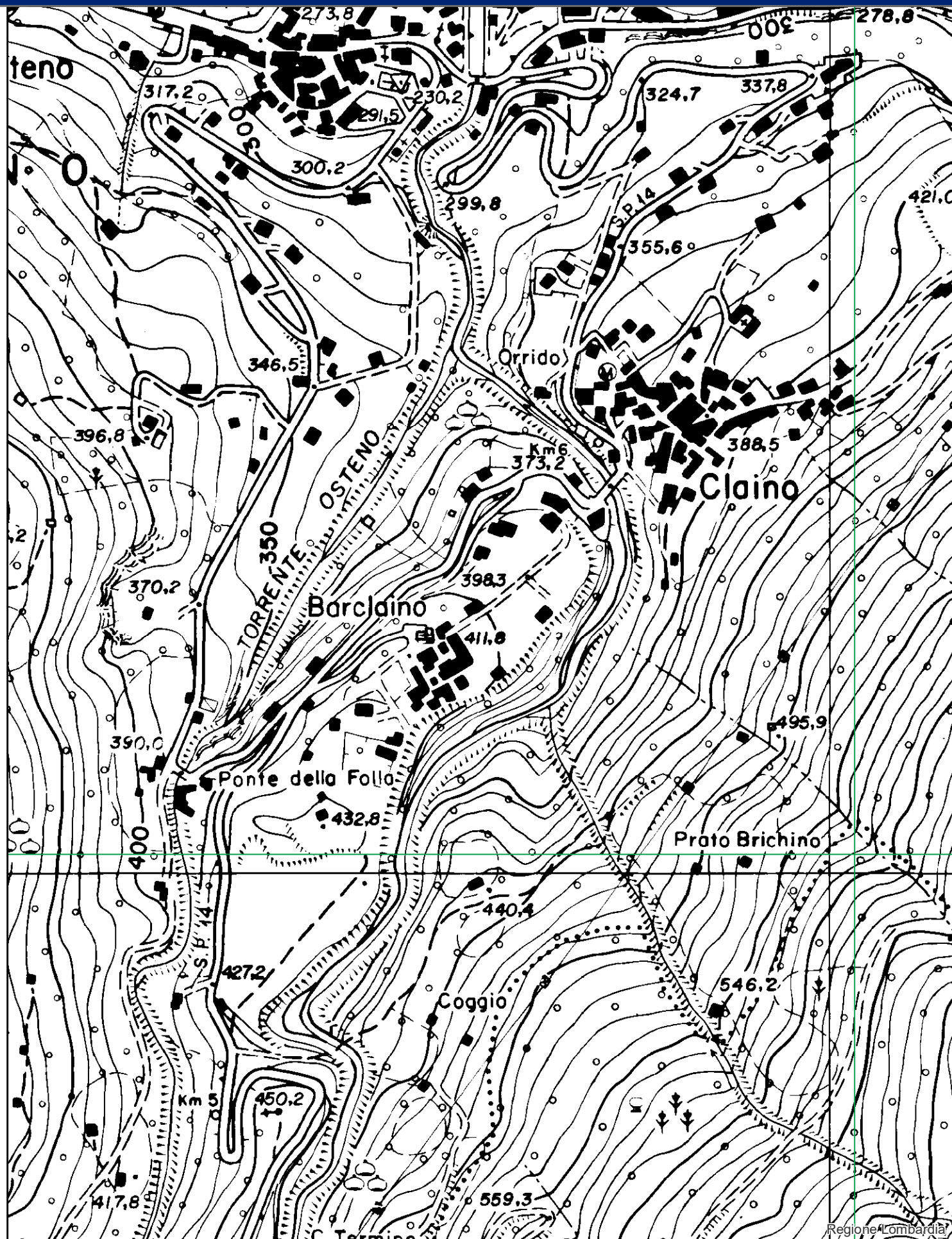


Visuali sensibili - [art. 27, comma3]



Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma4]

CTR



ORTOFOTO



Ortofoto 2018 – proprietà esclusiva di AGEA

Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:5,000

Commenti:

CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

COMUNE DI CLAINO CON OSTENO - PROVINCIA DI COMO**PIANO ATTUATIVO - 7****RESIDENZIALE / TURISTICO-RICETTIVA**

Proprietà:

Sig. Antonini Luigi

CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI**CONTEGGIO SUPERFICI AMBITO**

		Catastale	di cui:	Residenziale	Turistico-Ricettiva	Servizi
Mappale	2102	210,00 mq.		210,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2027	480,00 mq.		480,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2645	200,00 mq.		200,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2097	400,00 mq.		400,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2096	450,00 mq.		450,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	3668	2.230,00 mq.		512,00 mq.	0,00 mq.	1.718,00 mq.
Mappale	2860	240,00 mq.		0,00 mq.	0,00 mq.	240,00 mq.
Mappale	2083	220,00 mq.		0,00 mq.	0,00 mq.	220,00 mq.
Mappale	3673	160,00 mq.		0,00 mq.	0,00 mq.	160,00 mq.
Mappale	3675	270,00 mq.		0,00 mq.	0,00 mq.	270,00 mq.
Mappale	2082	440,00 mq.		0,00 mq.	165,00 mq.	275,00 mq.
Mappale	2071	310,00 mq.		0,00 mq.	260,00 mq.	50,00 mq.
Mappale	2074	320,00 mq.		0,00 mq.	320,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2855	170,00 mq.		0,00 mq.	80,00 mq.	90,00 mq.
Mappale	2639	640,00 mq.		0,00 mq.	548,00 mq.	92,00 mq.
Mappale	2068	270,00 mq.		0,00 mq.	270,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2069	1.040,00 mq.		0,00 mq.	1.040,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2057	160,00 mq.		0,00 mq.	160,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2053	180,00 mq.		0,00 mq.	180,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2056	160,00 mq.		0,00 mq.	160,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	3397	110,00 mq.		0,00 mq.	110,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2059	110,00 mq.		0,00 mq.	110,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2060	140,00 mq.		0,00 mq.	140,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	3300	200,00 mq.		0,00 mq.	200,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2058	190,00 mq.		0,00 mq.	190,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2052	498,00 mq.		0,00 mq.	498,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2061	372,00 mq.		0,00 mq.	352,00 mq.	20,00 mq.
Mappale	2073	200,00 mq.		0,00 mq.	200,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2070	80,00 mq.		0,00 mq.	80,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	3670	250,00 mq.		0,00 mq.	0,00 mq.	250,00 mq.
Mappale	2063	270,00 mq.		0,00 mq.	23,00 mq.	247,00 mq.
Mappale	2064	540,00 mq.		0,00 mq.	408,00 mq.	132,00 mq.
Mappale	2067	190,00 mq.		0,00 mq.	145,00 mq.	45,00 mq.
Mappale	2066	210,00 mq.		0,00 mq.	186,00 mq.	24,00 mq.
Mappale	2065	390,00 mq.		0,00 mq.	390,00 mq.	0,00 mq.
Mappale	2062	2.193,00 mq.		748,00 mq.	590,00 mq.	855,00 mq.
Mappale	2638	451,00 mq.		0,00 mq.	415,00 mq.	36,00 mq.

TOTALE SUPERFICIE P.A.7 14.944,00 mq.

di cui:

SUPERFICIE RESIDENZIALE 3.000,00 mq.**SUPERFICIE TURISTICO-RICETTIVA 7.220,00 mq.****SUPERFICIE SERVIZI E NUOVI TRACCIATI 4.724,00 mq.**

DATI RIEPILOGATIVI - P.A. 7

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE PA7	14.944,00 mq.
di cui:	
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	3.000,00 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA TURISTICO-RICETTIVA	7.220,00 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA SERVIZI E NUOVI TRACCIATI	4.724,00 mq.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE PA7	14.944,00 mq.
di cui:	
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	3.000,00 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA TURISTICO-RICETTIVA	7.220,00 mq.
SUPERFICIE AREE E VERDE	3.450,00 mq.
SUPERFICIE SERVIZI E NUOVI TRACCIATI	1.274,00 mq.
di cui:	
NUOVO TRACCIATO STRADALE	864,00 mq.
PERCORSO PEDONALE	10,00 mq.
POSTI AUTO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO P.A.7	187,50 mq.
POSTI AUTO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO P.A.6	212,50 mq.

ATTIVITA' RESIDENZIALE	
SUPERFICIE RESIDENZIALE	3.000,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 1,00 (+0,25 da perequazione)	3.000,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	25,00 %
H-Altezza massima degli edifici	9,00 m.
P-Piani agibili	3,00 n.
Dc-Distanze dai confini oppure 0,00 con convenzione con la proprietà confinante	5,00 m.
De-Distanze tra gli edifici motivatamente ridotto a m. 7,50 art. 41 Disposizioni Normative PGT)	10,00 m.
Ds-Distanze dal ciglio stradale per strade con larghezza fino a 7,00 m., salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del DPR 495/92	5,00 m.
Va-verde alberato	40,00 %

ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA ALL'ARIA APERTA	
SUPERFICIE TURISTICO-RICETTIVA	7.220,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,30 (+0,10 da perequazione)	2.166,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	25,00 %
H-Altezza massima degli edifici	6,00 m.
P-Piani agibili	2,00 n.
Dc-Distanze dai confini oppure 0,00 con convenzione con la proprietà confinante	5,00 m.
De-Distanze tra gli edifici tra unità abitative fisse (bungalows) 5,00	10,00 m.
Ds-Distanze dal ciglio stradale per strade con larghezza fino a 7,00 m., salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del DPR 495/92	5,00 m.
Va-verde alberato	50,00 %
Va-verde alberato	1 albero ogni 50 mq.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI - RESIDENZA ART. 51 N.T.A.

AREE PER SERVIZI (18mq/ab considerati 150 mc/ab)	360,00 mq.
di cui:	
PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab	180,00 mq.
AREA A VERDE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab (DA MONETIZZARE)	180,00 mq.
AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	187,50 mq.

PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO TURISTICO-RICETTIVA ART. 17 N.T.A.

DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (1 p.a. ogni 10 piazzuole)	4,50 p.a.
PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO (DA MONETIZZARE)	5,00 p.a.

LE AREE SOPRAINDICATE SONO ASSORBITE COME MONETIZZAZIONE NELL'INSIEME DI AREE
PER SERVIZI PUBBLICI INDICATE DA MONETIZZARE

RIEPILOGO SUPERFICI AREE PER SERVIZI - NUOVI TRACCIATI

SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE PER SERVIZI - NUOVI TRACCIATI	1.274,00 mq.
di cui:	
AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - RESIDENZA P.A. 7	187,50 mq.
AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - RESIDENZA P.A. 6	212,50 mq.
NUOVO TRACCIATO STRADALE	864,00 mq.
PERCORSO PEDONALE	10,00 mq.

STIMA ECONOMICA
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Computo Metrico Estimativo

Pagina 1

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
1		Strada interna al P.A. 06 LOM241.OC.ITA.a04.D0201.Mb002.0255.- OPERA: Strato di fondazione stradale, in misto granulare di roccia naturale calcarea/dolomitica; impiego: strada urbana. Incluso: materiali di apporto o vagliatura. LAVORO: Formazione. Incluso: costipamento getto. SPECIFICHE TECNICHE: in misto granulare stabilizzato con legante naturale. OP OPERA: Strato di fondazione stradale, in misto granulare di roccia naturale calcarea/dolomitica; impiego: strada urbana. SPECIFICHE TECNICHE: in misto granulare stabilizzato con legante naturale. Incluso: materiali di apporto o vagliatura. RM Aggregato misto granulare di roccia naturale minerale; peso specifico medio [kg/m³] = 1800 SPECIFICHE TECNICHE: di sabbia e ghiaia RM Legante idraulici di calce generico; geometria/forma/aspetto: sfuso; fornitura: sacchi SPECIFICHE TECNICHE: - LV LAVORO: Formazione. Incluso: costipamento getto. SPECIFICHE TECNICHE: - RP Motolivellatrice (grader); potenza [kW] > 50 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Rullo compressore; peso [t] ≤ 9,0 SPECIFICHE TECNICHE: monotamburo; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Autobetoniera; portata [m³] ≤ 12,0 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere strada di accesso: 144.00*6.00*0.15	129,60				
			129,60	mc	52,55	6.810,48	
2		07 LOM241.OC.ITA.a04.D1202.Mb000.0045.- OPERA: Strato di massicciata, stradale di roccia naturale generico; geometria/forma: strato di pietrisco; impiego: strada urbana; spessore [cm] = 14. LAVORO: Formazione. Incluso: spandimento; cilindatura; primo e secondo trattamento superficiale con emulsione bituminosa e graniglia. SPECIFICHE TECNICHE: pezzatura pietrisco [mm] = 40 ÷ 60; due trattamenti superficiali: primo con dosaggio emulsione bituminosa a semipenetrazione [kg/m²] = 3 e pezzatura graniglia [mm] = 3 ÷ 6; secondo con dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 2 e pezzatura graniglia [mm] = 1 ÷ 3. OP OPERA: Strato di massicciata, stradale di roccia naturale generico; geometria/forma: strato di pietrisco; impiego: strada urbana; spessore [cm] = 14. SPECIFICHE TECNICHE: pezzatura pietrisco [mm] = 40 ÷ 60; due trattamenti superficiali: primo con dosaggio emulsione bituminosa a semipenetrazione [kg/m²] = 3 e pezzatura graniglia [mm] = 3 ÷ 6; secondo con dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 2 e pezzatura graniglia [mm] = 1 ÷ 3. RM Aggregato pietrisco di roccia naturale calcarea/dolomitica; diametro (Ø) [mm] = 40 ÷ 80					
Totale pagina						6.810,48	
Totale progressivo						6.810,48	

file: 862GR CLAINO CON OSTENO PA7

Computo Metrico Estimativo

Pagina 2

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						6.810,48	
3	08	<p>SPECIFICHE TECNICHE: da frantumazione RM Legante idraulici di bitume generico; geometria/forma/aspetto: sfuso; impiego: conglomerati bituminosi; prova penetrazione [-] = 60/70</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>RM Aggregato graniglia di roccia naturale calcarea/dolomitica; diametro (Ø) [mm] = 3 ÷ 6</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: da frantumazione RM Aggregato graniglia di roccia naturale calcarea/dolomitica; diametro (Ø) [mm] = 1 ÷ 3</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: da frantumazione LV LAVORO: Formazione. Incluso: spandimento; cilindratura; primo e secondo trattamento superficiale con emulsione bituminosa e graniglia.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>RP Mini escavatore cingolato; potenza [kW] ≤ 29; peso [t] ≤ 5</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere strada di accesso: 144.00*5.70</p>	820,80				
			820,80	mq	11,63	9.545,90	
		<p>LOM241.OC.ITA.a04.D0900.J0009.0040.-</p> <p>OPERA: Strato di base, ad elevate prestazioni di conglomerato bituminoso; impiego: opere stradali sede stradale; spessore [cm] = 5.</p> <p>LAVORO: Formazione. Incluso: pulizia sede; stesa; costipazione.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 0,60 ÷ 0,80.</p> <p>OP OPERA: Strato di base, ad elevate prestazioni di conglomerato bituminoso; impiego: opere stradali sede stradale; spessore [cm] = 5.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 0,60 ÷ 0,80.</p> <p>RM Impasto preconfezionato di bitume generico; impiego: opere stradali conglomerato bituminoso; resistenza alla frammentazione (LA) [%] ≤ 25</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: per strato di basebinder; fino ad un massimo di 30% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), dosaggio minimo di bitume generico totale del 3,8% su miscela; dosaggio additivo attivante l'adesione (dopes) e additivi polimerici (dotato di marchio "Plastica Seconda Vita") 3,0%-4,9% sul peso del bitume generico totale; aggiunto direttamente durante la fase produttiva nel mescolatore; con percentuale dei vuoti in opera compreso tra il 3% e 6%</p> <p>RM Emulsione di bitume generico; impiego: strade</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: 55% di bitume</p> <p>LV LAVORO: Formazione. Incluso: pulizia sede; stesa; costipazione.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>RP Vibrofinitrice</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: gommata; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere</p> <p>RP Rullo compressore; peso [t] ≤ 7,0</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: monotamburo; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere</p> <p>RP Spazzatrice</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: capacità contenitore rifiuti [m³] = 3, resa [m³/h] = 87000; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere</p>					
Totale pagina						9.545,90	
Totale progressivo						16.356,38	

Computo Metrico Estimativo

Pagina 3

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						16.356,38	
4	09	strada di accesso: 144.00*5.70 LOM241.OC.ITA.a02.D1201.J0009.0280.- OPERA: Strato di usura stradale, ad elevate prestazioni di conglomerato bituminoso; impiego: opere stradali; spessore medio [mm] = 40; aderenza superficiale BPN [-] ≥ 62. LAVORO: Posa. Incluso: pulizia sede; stesa mediante finitrice meccanica; costipazione a mezzo di rulli. SPECIFICHE TECNICHE: dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 0,60 ÷ 0,80. OP OPERA: Strato di usura stradale, ad elevate prestazioni di conglomerato bituminoso; impiego: opere stradali; spessore medio [mm] = 40; aderenza superficiale BPN [-] ≥ 62. SPECIFICHE TECNICHE: dosaggio emulsione bituminosa [kg/m²] = 0,60 ÷ 0,80. RM Impasto preconfezionato di bitume generico; impiego: opere stradali conglomerato bituminoso; resistenza alla frammentazione (LA) [%] ≤ 20 resistenza alla levigazione (PSV) [-] ≥ 44 valore di aderenza superficiale (BPN) [-] ≥ 55 SPECIFICHE TECNICHE: per strato di usura a elevate prestazioni; dosaggio minimo di bitume generico totale del 4,6% su miscela; dosaggio additivo attivante l'adesione (dopes) e additivi polimerici (dotato di marchio "Plastica Seconda Vita") 3,0%-4,9% sul peso del bitume generico totale); con percentuale dei vuoti in opera compreso tra il 3% e 6% RM Emulsione di bitume generico; impiego: strade SPECIFICHE TECNICHE: 55% di bitume LV LAVORO: Posa. Incluso: pulizia sede; stesa mediante finitrice meccanica; costipazione a mezzo di rulli. SPECIFICHE TECNICHE: - RP Vibrofinitrice SPECIFICHE TECNICHE: cingolata; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Rullo compressore; peso [t] ≤ 7,0 SPECIFICHE TECNICHE: monotamburo; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Spazzatrice SPECIFICHE TECNICHE: capacità contenitore rifiuti [m³] = 3, resa [m³/h] = 87000; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere strada di accesso: 144.00*5.70	820,80 820,80	mq	14,58	11.967,26	
5	21	LOM241.OC.EEA.a02.D3007.J0005.0015.- OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025, In orario normale. OP OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia;	820,80 820,80	mq	16,94	13.904,35	
Totale pagina						25.871,61	
Totale progressivo						42.227,99	

Computo Metrico Estimativo

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						42.227,99	
		sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025. RM Cordolo rettilineo di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; dimensione sezione (x) [cm] = 12 ÷ 15 dimensione sezione (y) [cm] = 25 SPECIFICHE TECNICHE: - RM Premiscelato di materiale generico SPECIFICHE TECNICHE: - PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Impasto in opera di conglomerato cementizio; resistenza meccanica [classe] = C12/15. LAVORO: Formazione con mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: - LV LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: In orario normale. RP Mini escavatore cingolato; potenza [kW] ≤ 29; peso [t] ≤ 5 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Autocarro a cassone ribaltabile; portata [t] ≤ 5,0 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere strada di accesso: 144.00*2	288,00				
			288,00	ml	20,99	6.045,12	48.273,11
Totale pagina						6.045,12	48.273,11
Totale progressivo						48.273,11	48.273,11

file: 862GR CLAINO CON OSTENO PA7

Computo Metrico Estimativo

Pagina 5

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						48.273,11	48.273
6		Area a Parcheggio di uso pubblico P.A.7 21 LOM241.OC.EEA.a02.D3007.J0005.0015.- OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025, In orario normale. OP OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025. RM Cordolo rettilineo di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; dimensione sezione (x) [cm] = 12 ÷ 15 dimensione sezione (y) [cm] = 25 SPECIFICHE TECNICHE: - RM Premiscelato di materiale generico SPECIFICHE TECNICHE: - PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Impasto in opera di conglomerato cementizio; resistenza meccanica [classe] = C12/15. LAVORO: Formazione con mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: - LV LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: In orario normale. RP Mini escavatore cingolato; potenza [kW] ≤ 29; peso [t] ≤ 5 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Autocarro a cassone ribaltabile; portata [t] ≤ 5,0 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere parcheggio da asservire per residenza: 5.00+37.50	42,50				
			42,50	ml	20,99	892,08	
7		23 LOM241.OC.EEA.a02.C1206.J0001.1770.- OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno. Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connessure. LAVORO: Posa a campo unito o a disegno. Incluso: assistenza muraria, battitura. SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm. OP OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno. Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connessure. SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm. RM Massello autobloccante monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore					
Totale pagina						892,08	
Totale progressivo						49.165,19	48.273,11

Computo Metrico Estimativo

Pagina 6

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						49.165,19	48.273
		naturale; impiego: pavimentazioni esterne; spessore [mm] = 80 SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati, conglomerato cementizio vibrocompresso RM Aggregato sabbia viva di roccia naturale minerale; impiego: impasti; peso specifico medio [kg/m³] = 1550 SPECIFICHE TECNICHE: di cava, lavata PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Malta in cemento generico. LAVORO: Formazione in con mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: confezionata in betoniera; 300 kg di cemento per m³. LV LAVORO: Posa a campo unito o a disegno. Incluso: assistenza muraria, battitura. SPECIFICHE TECNICHE: - RP Dozer; potenza [kW] ≤ 80; peso [t] ≤ 10; incluso: lame (bull, tilt, angle) SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Vibratore per calcestruzzo; diametro testa [mm] = 45 ; potenza [kW] = 1; peso [kg] = 14 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere parcheggio da asservire per residenza: 187.50	187,50				
			187,50	mq	39,28	7.365,00	8.257,08
Totale pagina						7.365,00	8.257,08
Totale progressivo						56.530,19	56.530,19

Computo Metrico Estimativo

Pagina 7

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						56.530,19	56.530
8		Sentiero di collegamento 21 LOM241.OC.EEA.a02.D3007.J0005.0015.- OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025, In orario normale. OP OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 ÷ 15 altezza [cm] = 25. SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025. RM Cordolo rettilineo di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; dimensione sezione (x) [cm] = 12 ÷ 15 dimensione sezione (y) [cm] = 25 SPECIFICHE TECNICHE: - RM Premiscelato di materiale generico SPECIFICHE TECNICHE: - PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Impasto in opera di conglomerato cementizio; resistenza meccanica [classe] = C12/15. LAVORO: Formazione con mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: - LV LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio. SPECIFICHE TECNICHE: In orario normale. RP Mini escavatore cingolato; potenza [kW] ≤ 29; peso [t] ≤ 5 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Autocarro a cassone ribaltabile; portata [t] ≤ 5,0 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere sentiero pedonale: 56.00*2	112,00				
			112,00	ml	20,99	2.350,88	
9		23 LOM241.OC.EEA.a02.C1206.J0001.1770.- OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno. Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connessioni. LAVORO: Posa a campo unito o a disegno. Incluso: assistenza muraria, battitura. SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm. OP OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno. Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connessioni. SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm. RM Massello autobloccante monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: pavimentazioni esterne;					
Totale pagina						2.350,88	
Totale progressivo						58.881,07	56.530.19

Computo Metrico Estimativo

Pagina 8

N. Ord.	Rif. Prezzi	Descrizione	Quantità	Unità Misura	Prezzo Unitario €	Importo Parziale €	Importo Totale €
Progressivo						58.881,07	56.530
		spessore [mm] = 80 SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati, conglomerato cementizio vibrocompresso RM Aggregato sabbia viva di roccia naturale minerale; impiego: impasti; peso specifico medio [kg/m³] = 1550 SPECIFICHE TECNICHE: di cava, lavata PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Malta in cemento generico. LAVORO: Formazione in con mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: confezionata in betoniera; 300 kg di cemento per m³. LV LAVORO: Posa a campo unito o a disegno. Incluso: assistenza muraria, battitura. SPECIFICHE TECNICHE: - RP Dozer; potenza [kW] ≤ 80; peso [t] ≤ 10; incluso: lame (bull, tilt, angle) SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere RP Vibratore per calcestruzzo; diametro testa [mm] = 45 ; potenza [kW] = 1; peso [kg] = 14 SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere sentiero pedonale: 56.00*1.20	67,20				
			67,20	mq	39,28	2.639,62	4.990,50
Totale pagina						2.639,62	4.990,50
Totale progressivo						61.520,69	61.520,69

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA















RENDERING

