

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. 6

località Barclaino

ARCHITETTURA URBANISTICA INTERNI	 <p>PROGETTISTA: Arch. LUIGI CONCA</p> 	<p>COMMITTENTI:</p> <p>Sig. ANTONINI LUIGI</p> <p>Sig. ANTONINI DAVIDE</p> <p>Sig. ANTONINI LIVIO</p> <p>Sig.ra CITTERIO SONIA</p>
--	--	--

DISEGNI DI PROGETTO

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

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

RELAZIONE TECNICA

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.

Il Documento di Piano ha destinato il comparto come Ambito di Trasformazione P.A. 6 soggetto a pianificazione attuativa destinata a residenza.

La superficie territoriale complessiva del PA6 è di mq. 3.415,00 come risulta dal conteggio delle superfici allegato.

Al progetto del P.A. concorrono i seguenti proprietari per la rispettiva quota calcolata in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano Attuativo ed alla equivalente capacità edificatoria e precisamente:

LOTTO 1

Sig. Antonini Luigi

- mappali n. 3344, 3341 mq. 740 pari al 21,67 %

LOTTO 2

Sig. Antonini Davide

- mappali n. 3342, 4171, 2861 mq. 820 pari al 24,01 %

LOTTO 3

Sig. Antonini Livio e Citterio Sonia

- mappali n. 4054, 4055, 3868, 4017, 3694 mq. 766 pari al 22,43 %

LOTTO 4

Sig. Bianchi Elena Lucia e Vanetti Sergio (delega per sottoscrizione del P.A. al Sig. Antonini Luigi)

- mappali n. 3346, 2104, 4053 e 4056 mq. 1.089 pari al 31,89 %

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 quattro proprietà immobiliari così come indicato in premessa.

L'area è posizionata a monte dell'edificato della frazione di Barclaino e si presenta come fondo intercluso, accessibile esclusivamente dalla strada provinciale SP15 usufruendo del diritto di passaggio sul tracciato stradale riportato nel progetto dell'ambito del P.A. 7 e nella relativa scheda N1.

L'ambito ha un impianto planimetrico poligonale e si presenta con un declivio costante lineare da est verso ovest e solo una porzione limitata confinante con il sottostante sentiero comunale sul lato ovest ha un forte declivio.

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 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.

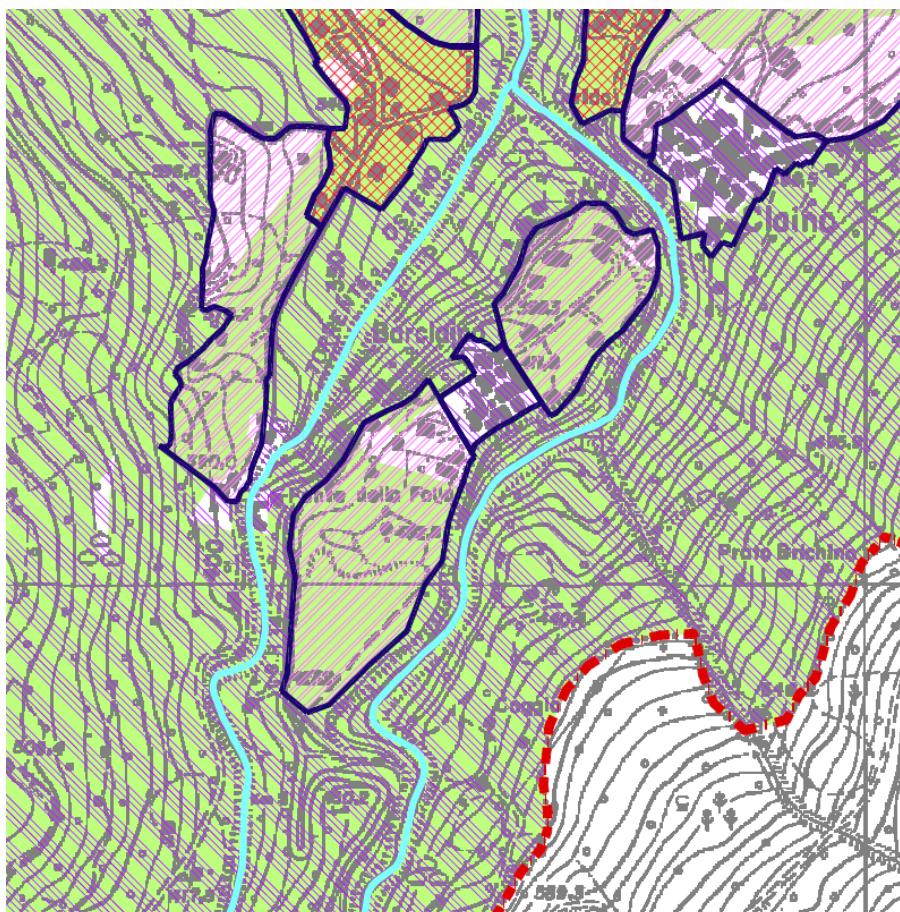
Il Piano Attuativo proposto non ha alcuna interferenza o correlazione strutturale, non producendo fenomeni di interazione e/o occlusione, con gli elementi di valore paesistico e naturalistico o beni culturali tutelati, vincolati ai sensi della parte II del codice dei beni culturali e del paesaggio, presenti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

Si riporta di seguito integralmente il testo dell'art 41 delle Disposizioni Normative che definisce e descrive il P.A.6 come "Ambito di Trasformazione di espansione a destinazione residenziale.

Art. 41. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale



RESIDENZIALE

Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dai Piani Attuativi 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.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili per stretta analogia.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto piano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltreché con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, così come le grandi e medie strutture di vendita, strutture alberghiere, sanitarie, di ricovero, e simili per stretta analogia, medie e grandi attività terziarie, pubblici esercizi richiedenti tipologie specialistiche, e simili per stretta analogia. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati gli ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo dei quali verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltreché 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.

Parametri urbanistico – edili

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

Def –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1.00 + (0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	35%
H –	Altezza massima degli edifici	m	8.50
P –	Piani agibili	n	2 + eventuale sottotetto
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
Va –	Verde alberato	min	40%

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. e dai Piani di Lottizzazione convenzionati che saranno approvati.

I nuovi insediamenti residenziali 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.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

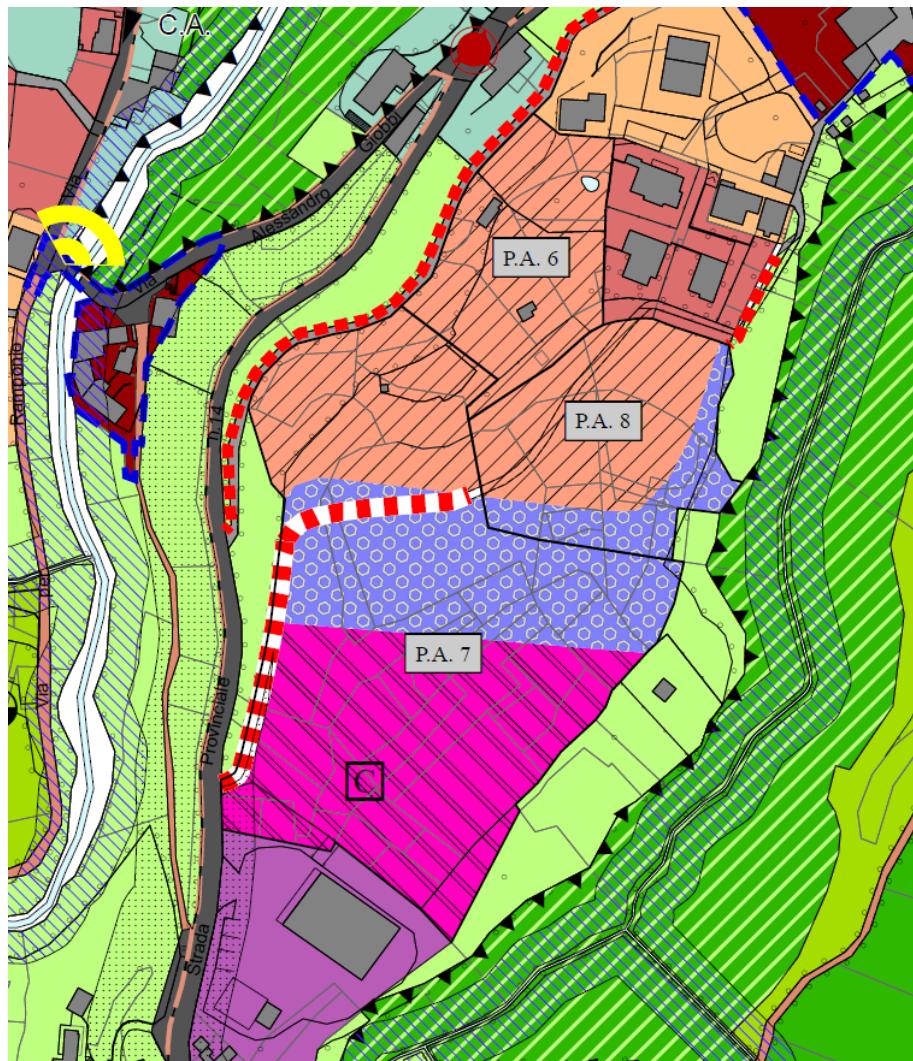
Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto alle strade secondarie interne alla lottizzazione qualora queste assumano i caratteri di viabilità privata di accesso ad uno o più lotti.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, e i giardini, salvo la necessaria manutenzione.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo.

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

 PRODUTTIVO - ARTIGIANALI  CONFIRMATE

 TURISTICO - RICETTIVI  CONFIRMATE

 ESISTENTI

 PREVISTI

AREE ED EDIFICI DESTINATI A SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

 ISTRUZIONE

 INTERESSE COMUNE

 VERDE, GIOCO E SPORT

 MOBILITA', TRASPORTO E SOSTA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

DESTINAZIONI

 TURISTICO - RICETTIVA

 ATTIVITA' ALL'APERTO

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE
SOGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:**

DESTINAZIONE

 RESIDENZIALE

 TURISTICO - RICETTIVA

- A ATTIVITA' ALBERGHIERE
- C ATTIVITA' ALL'APERTO

 SERVIZI (SE DI INIZIATIVA PRIVATA)

 PERIMETRO AREE SOGETTE A PA

AREE NON SOGETTE 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

ALTRI 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 |  NC |
| |  TURISTICO - RICETTIVI |  NC |
| NON CONFERMATE | | |

-  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

ALTRI 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 considerata la condizione attuale di fondo intercluso dell'intero comparto, con l'obiettivo di rendere attuabile la trasformazione edilizia dell'area in termini urbanistici e socio-economici:

- attuazione del P.A. 6, contestualmente al fondo vicino del P.A. 7, come opportunità, usufruendo del diritto di passaggio concesso per la realizzazione partecipata delle reciproche opere di urbanizzazione primaria richieste dal PGT e confermate dai Piani Attuativi;
- collocazione piano-altimetrica dei volumi residenziale con sagome e dimensioni differenziate poste alla quota del terreno originale;
- realizzazione contestuale del sistema viabilistico di mobilità interna dell'area e sua integrazione con la rete viaria provinciale supportato anche dalla formazione di due aree di sosta a raso da asservire ad uso pubblico, distinte per il P.A. 6 e P.A. 7, in prossimità dell'ingresso carraio dalla Strada Provinciale.

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 sull'area residenziale complessiva di mq. 3.415,00 del P.A., di edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari distribuiti su due/tre piani fuori terra costituiti da unità abitative isolate, a schiera o in linea, eseguibili all'interno del poligono di scorrimento del singolo lotto per complessivi mc. 3.415,00 così ripartiti:
 - Lotto 1 mc. 740,00 (pari al 21,67%)
 - Lotto 2 mc. 820,00 (pari al 24,01%)
 - Lotto 3 mc. 766,00 (pari al 22,43%)
 - Lotto 4 mc. 1.089,00 (pari al 31,89%)
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, da asservire ad uso pubblico, all'interno del PA7, consistenti in:
 - parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza.

DATI RIEPILOGATIVI - P.A. 6**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE PA6	3.415,00 mq.
di cui:	
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LUIGI	740,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI DAVIDE	820,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LIVIO - CITTERIO SONIA	766,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' VANETTI SERGIO - BIANCHI ELENA LUCIA	1.089,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 1,00 (+0,25 da perequazione)	3.415,00 mc.
di cui:	
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI LUIGI	740,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI DAVIDE	820,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI LIVIO - CITTERIO SONIA	766,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' VANETTI SERGIO - BIANCHI ELENA LUCIA	1.089,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	35,00 %
H-Altezza massima degli edifici	8,50 m.
P-Piani agibili	2 + sottotetto n.
Dc-Distanze dai confini	5,00 m.
De-Distanze tra gli edifici	10,00 m.
motivatamente ridotta art. 41 Disposizioni Normative PGT	7,50 m.
Ds-Distanze dal ciglio stradale	5,00 m.
Va-verde alberato	40,00 %

6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Come riferimento normativo per l'attivazione del P.A. 6, in sede di rilascio del Titolo Abilitativo, i parametri urbanistico-edilizi relativi alla destinazione residenziale sono quelli riportati all'art. 41 del Documento di Piano delle Disposizioni Normative del PGT vigente ed allegati alla presente relazione.

Per i conteggi degli indici urbanistici ed edilizi si applicano quelli riportati 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. 41 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. 6 prevede la realizzazione al suo interno di nuove edificazioni residenziali, l'asservimento ad uso pubblico di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale attrezzate consistenti in parcheggi ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree a verde non cedute in loco.

Le opere di urbanizzazione proposte dal P.A. 6 verranno eseguite all'interno del P.A. 7 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 truistico-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 P.A. 7, all'interno della proprietà del soggetto attuatore e da asservire ad uso pubblico:

- parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza P.A. 6.

L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 9.344,03, 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 complessivamente 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 €/mc. 1,33 x mc. 3.415,00 = € 4.541,95 così ripartiti:
 - o Lotto 1 € 984,24 (pari al 21,67%)
 - o Lotto 2 € 1.090,52 (pari al 24,01%)
 - o Lotto 3 € 1.018,76 (pari al 22,43%)
 - o Lotto 4 € 1.448,43 (pari al 31,89%)
- b) oneri per urbanizzazione secondaria:
 - Residenziale €/mc. 2,05 x mc. 3.415,00 = € 7.000,75 così ripartiti:
 - o Lotto 1 € 1.517,06 (pari al 21,67%)
 - o Lotto 2 € 1.680,88 (pari al 24,01%)
 - o Lotto 3 € 1.570,27 (pari al 22,43%)
 - o Lotto 4 € 2.232,54 (pari al 31,89%)

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 dei singoli titoli edilizi abilitativi afferenti 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 dei rispettivi Permessi 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. 409,80

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.

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

AREE PER SERVIZI (18mq/ab considerati 150 mc/ab)	409,80 mq.
di cui:	
PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab	204,90 mq.
AREA A VERDE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab (DA MONETIZZARE)	204,90 mq.
AREE PER SERVIZI - REPERITE ALL'INTERNO DEL P.A. 7	
AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	212,50 mq.

13. MONETIZZAZIONI

Il progetto di Piano Attuativo prevede la monetizzazione della dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate a verde per complessivi mq. 204,90

Aree da monetizzare:

mq. 204,90 x €/mq. = così ripartite:

- Lotto 1 € (pari al 21,67%)
- Lotto 2 € (pari al 24,01%)
- Lotto 3 € (pari al 22,43%)
- Lotto 4 € (pari al 31,89%)

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

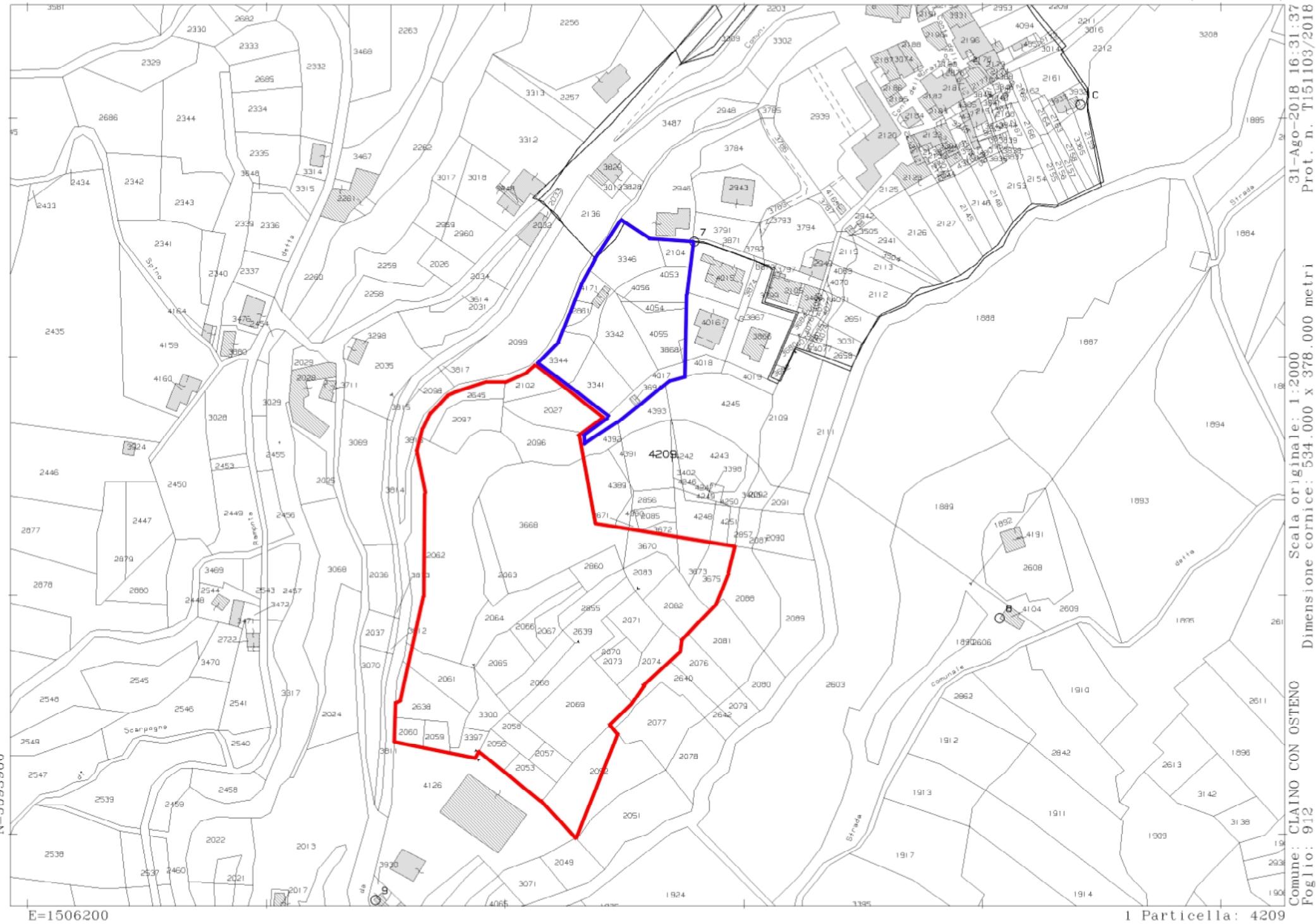
Il piano Attuativo ha validità massima di anni dieci per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria contemplati dal Piano Attuativo calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione Consigliare di approvazione.

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 – scrittura privata – 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 – Part. costruttivi |

ESTRATTO MAPPA



DATI CATASTALI

PA 06

N. MAPPALE	PROPRIETA'	SUP. CATASTALE (mq.)	SUP. RESIDENZIALE (mq.)
LOTTO 1			
3344	ANTONINI LUIGI	300,00	300,00
3341	ANTONINI LUIGI	440,00	440,00
	totale proprietà	740,00	740,00
LOTTO 2			
3342	ANTONINI DAVIDE	530,00	530,00
4171	ANTONINI DAVIDE	230,00	230,00
2861	ANTONINI DAVIDE (ACQUISIZIONE)	60,00	60,00
	totale proprietà	820,00	820,00
LOTTO 3			
4054	ANTONINI LIVIO CITTERIO SONIA	50,00	50,00
4055	ANTONINI LIVIO CITTERIO SONIA	465,00	465,00
3868	ANTONINI LIVIO CITTERIO SONIA	16,00	16,00
4017	ANTONINI LIVIO CITTERIO SONIA	225,00	225,00
3694	ANTONINI LIVIO CITTERIO SONIA	10,00	10,00
	totale proprietà	766,00	766,00
LOTTO 4			
3346	BIANCHI ELENA LUCIA VANETTI SERGIO	500,00	500,00
2104	BIANCHI ELENA LUCIA VANETTI SERGIO	150,00	150,00
4053	BIANCHI ELENA LUCIA VANETTI SERGIO	430,00	430,00
4056	BIANCHI ELENA LUCIA VANETTI SERGIO	9,00	9,00
	totale proprietà	1.089,00	1.089,00
	TOTALE GENERALE	3.415,00	3.415,00

ANTONINI LUIGI nato a VALSOLDA (CO) il 26/06/1952 - C.F. NTNLU52H26C936N										
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	3344		SEMIN ARBOR	2	300	R.D. Euro: 0,77 R.A. Euro: 0,93	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	3341		PRATO ARBOR	2	440	R.D. Euro: 1,14 R.A. Euro: 0,45	
ANTONINI DAVIDE nato a GRAVEDONA (CO) il 07/04/1999 - C.F. NTNDVD99D07E151I										
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	3342		SEMIN ARBOR	2	530	R.D. Euro: 1,37 R.A. Euro: 0,55	
F	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	12	4171		C/2	1	33	Euro: 61,35	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	2861		BOSCO CEDUO	2	60	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01	
ANTONINI LIVIO nato a CLAIMO CON OSTENO (CO) il 24/04/1966 - C.F. NTNLU66D24C787P										
CITTERIO SONIA nata a GIUSSANO (MB) il 25/01/1965 - C.F. CTTSNO65A65E063S										
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	4054		SEMIN ARBOR	1	50	R.D. Euro: 0,17 R.A. Euro: 0,08	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	4055		SEMIN ARBOR	2	465	R.D. Euro: 1,20 R.A. Euro: ,048	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	3868		SEMIN ARBOR	2	16	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,02	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	4017		SEMIN ARBOR	2	225	R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,23	
F	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	12	3694		C/2	1	10	Euro: 18,59	
BIANCHI ELENA LUCIA nata a MILANO (MI) il 06/01/1955 - C.F. BNCLLC55A46F205S										
VANETTI SERGIO nato a PORTO VALTRAVAGLIA (VA) il 17/06/1950 - C.F. VNTSRG50H17G907F										
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	3346		PRATO ARBOR	2	500	R.D. Euro: 1,29 R.A. Euro: 1,55	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	2104		SEMINATIVO	1	150	R.D. Euro: 0,46 R.A. Euro: 0,23	
T	Enfiteusi per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	4053		SEMIN ARBOR	1	430	R.D. Euro: 1,44 R.A. Euro: 0,67	
T	Proprieta' per 1/1	CLAIMO CON OSTENO(CO)	9	4056		SEMIN ARBOR	2	9	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01	

PTCP



PROVINCIA DI COMO

PTCP

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° VII/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 PAESAGGIO

Il Presidente: F.TO LEONARDO CARIONI

L'Assessore: F.TO GIUSEPPE NOVAJRA

Il Segretario: F.TO GIUSEPPE CASTRONOVO

Il Progettista: F.TO GIUSEPPE COSENZA

TAVOLA

A2. b

LEGENDA

ELEMENTI FISICO-MORFOLOGICI

-  Fiumi
-  Laghi
-  Area con fenomeni carsici
-  Area con rocce mordonate
-  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

n = classe

An.m Codifica elemento areale

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 alpeghi
-  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

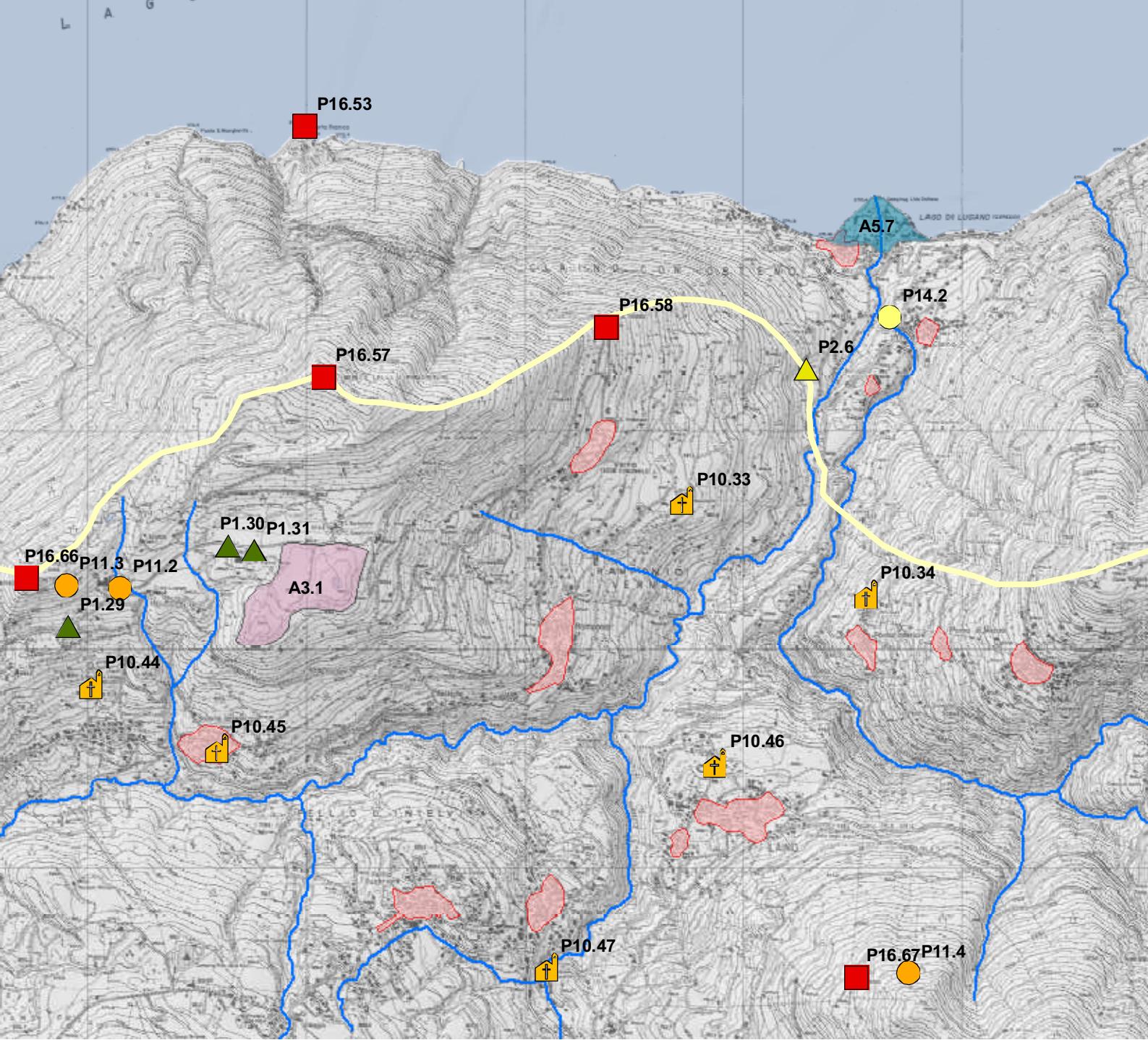
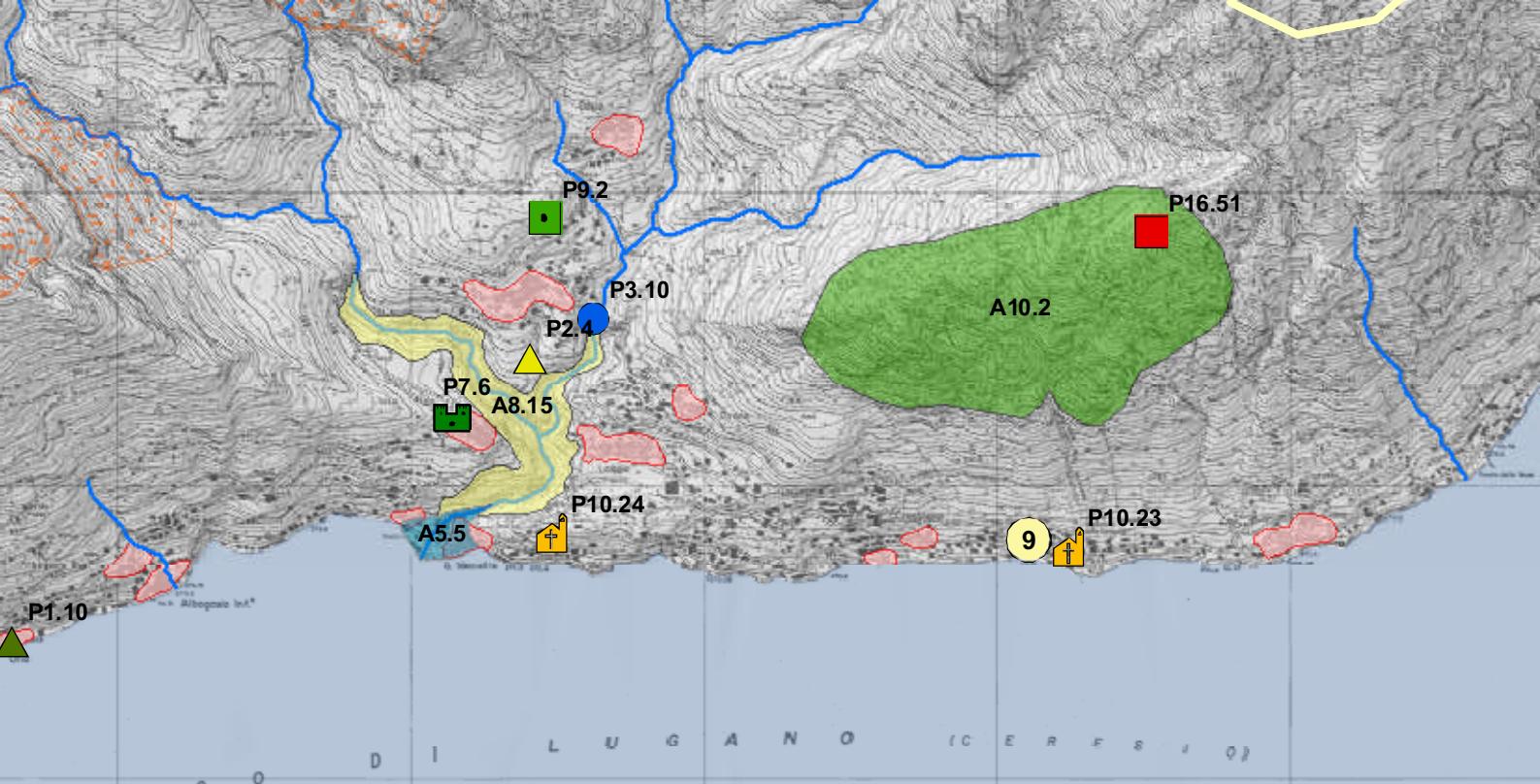
Le Unità di Paesaggio



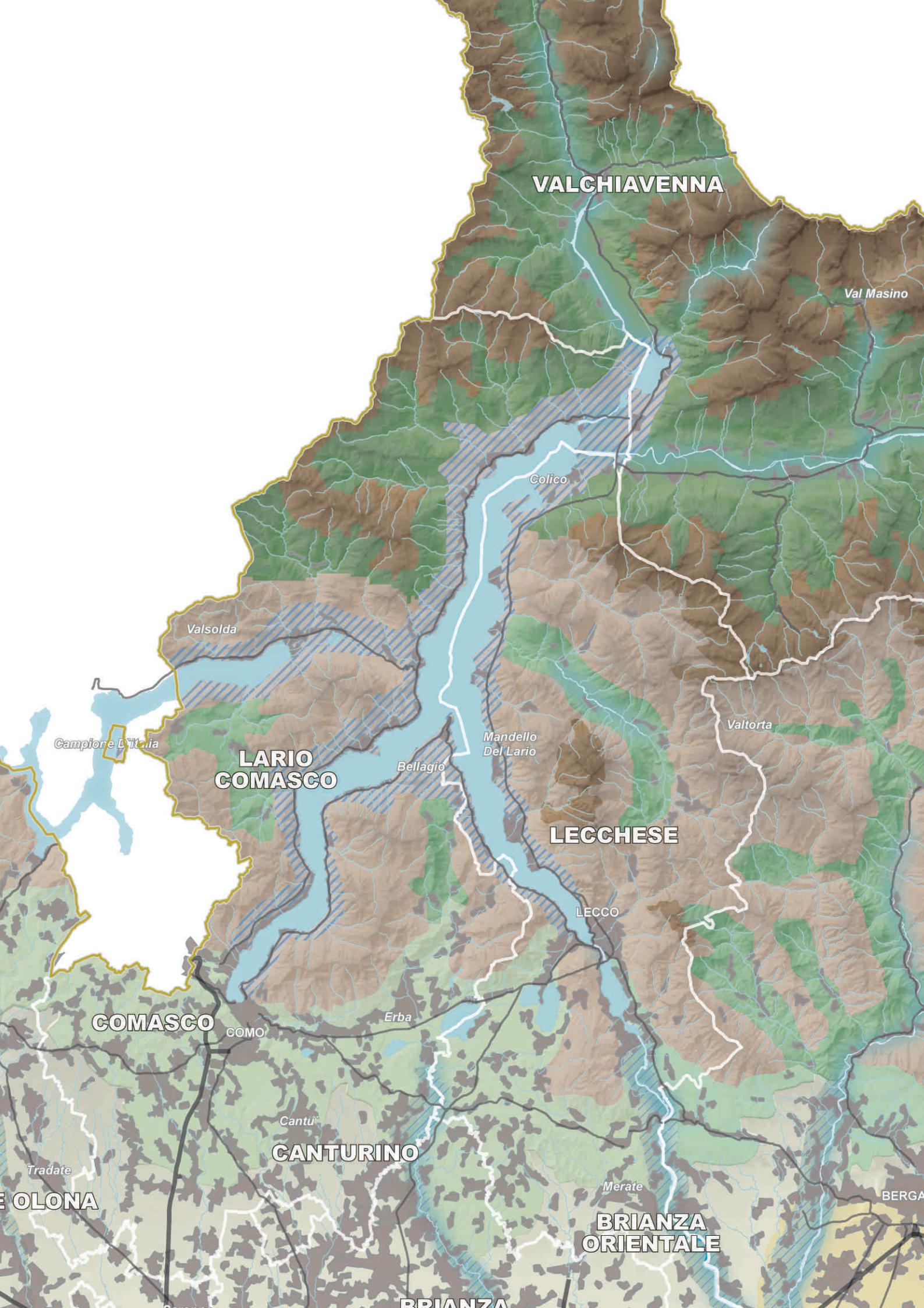
Unità di paesaggio

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

VALLI INTERNE TRA IL GENEROSO E IL BISBINO



PTR



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]

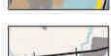
  Belvedere - [vedi anche Tav. E]

  Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]

  Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]

  Tracciati stradali di riferimento

  Bacini idrografici interni

  Ferrovie

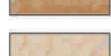
  Ambiti urbanizzati

  Idrografia superficiale

  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

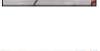
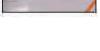
  Della montagna

  Dell'Oltrepò

  Della pianura

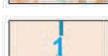


Legenda

-   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

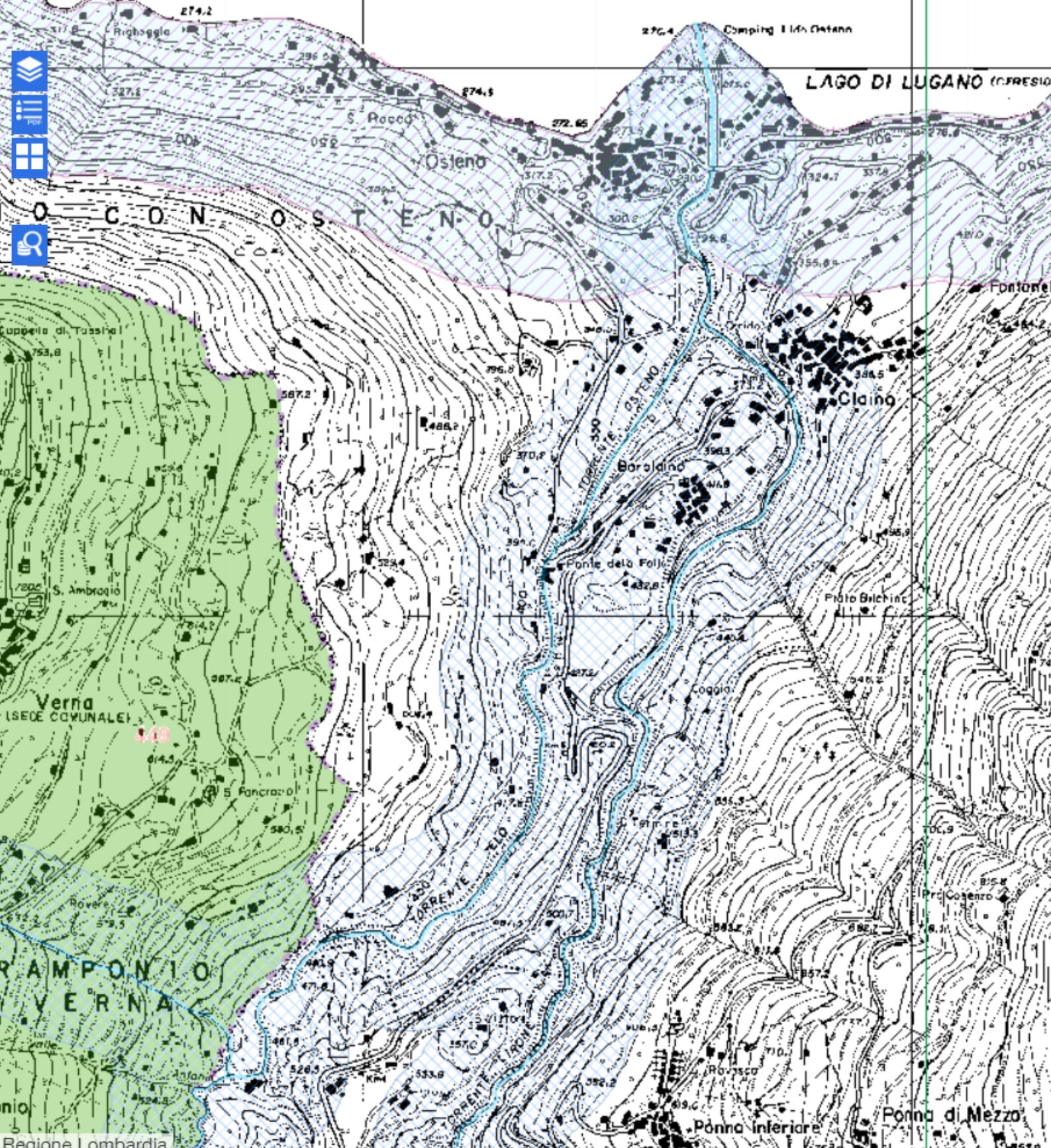


Legenda

-   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

SIBA

+ ▼ 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



Arearie di interesse pubblico di difficile cartografazione



Arearie di notevole interesse pubblico



Piano paesaggistico

Ambiti di elevata naturalità 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]

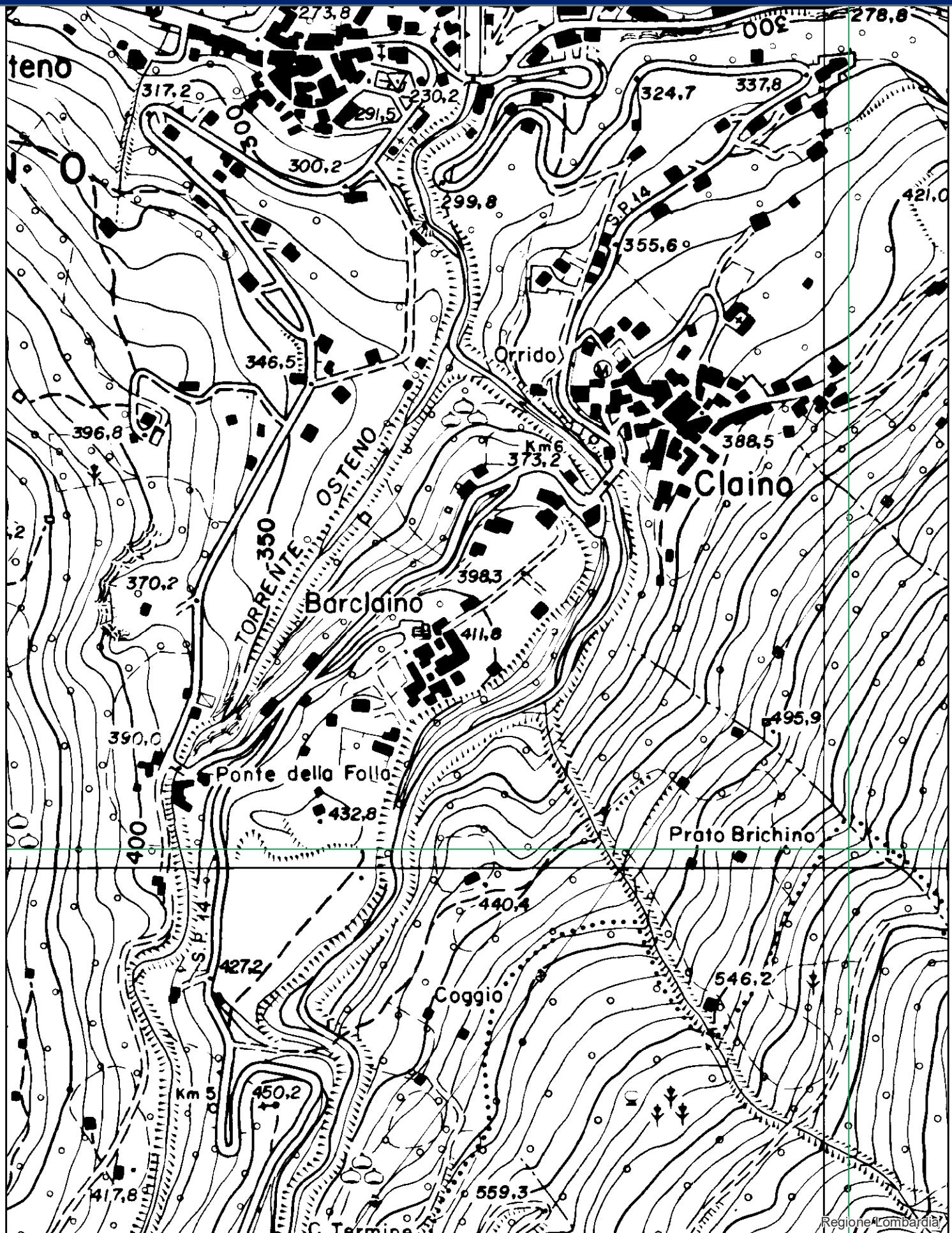


Visuali sensibili - [art. 27, comma3]



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:

SCRITTURA PRIVATA

CONVENZIONE TRA PRIVATI PIANO ATTUATIVO N.6

COMUNE DI CLAINO CON OSTENO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sigg.ri

BIANCHI ELENA LUCIA nata a Milano il 06.01.1955, c.f.

BNCLLC55A46F205S, VANETTI SERGIO nato a Porto Valtravaglia (Va) il

17.06.1950, c.f. VNTSRG50H17G907F, entrambi residenti a Milano in Via Arganini

25, in qualità di proprietari dei mappali n. 2104, 3346, 4053 e 4056 foglio n. 9 del

comune di Claino con Osteno, inseriti all'interno di un ambito di trasformazione di
espansione a destinazione residenziale denominato P.A. 6

e

ANTONINI LUIGI nato a Valsolda (Co) il 26.06.1952, c.f. NTNLU52H26C936N

residente in Claino con Osteno (Co) Via Privata Ostanella n. 5, proprietario dei

mappali n. 3341 e 3344 foglio n. 9 del comune di Claino con Osteno, in qualità di

proprietario dei mappali inseriti all'interno dello stesso P.A. 6

PREMESSO CHE

- tutti i lottizzanti presenti all'interno del P.A. 6 sono sottoposti all'approvazione di
uno strumento urbanistico preventivo (Piano Attuativo) collettivo, propedeutico per il

successivo rilascio di un titolo abilitativo autonomo per l'edificazione;

- il P.G.T. vigente prevede per gli ambiti di trasformazione di espansione residenziale
l'obbligo della preventiva approvazione di un Piano Attuativo per l'attuazione dello
stesso;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. I sigg.ri **BIANCHI ELENA LUCIA** e **VANETTI SERGIO** si impegnano a
sottoscrivere gli elaborati relativi al Piano Attuativo da depositare in comune per la
loro approvazione e a sottoscrivere la convenzione presso un notaio a seguito

dell'approvazione del P.A. da parte del Comune di Claino con Osteno senza assumersi alcun onere e spesa in merito all'elaborazione del progetto di Piano Attuativo e ai costi notarili, restano a loro carico le successive spese riguardanti la progettazione architettonica per la richiesta autonoma del titolo abilitativo ed il contributo di costruzione da pagarsi al rilascio dello stesso;

2. Il sig. ANTONINI LUIGI si assume gli obblighi e gli oneri per la cessione della quota parte dei signori, della dotazione di aree a standard e/o per la monetizzazione richiesta in sede di approvazione del Piano Attuativo esclusa la successiva progettazione architettonica per il rilascio del titolo abilitativo e successivo contributo di costruzione relativi agli immobili di proprietà dei sigg.ri Bianchi Elena

Lucia e Vanetti Sergio

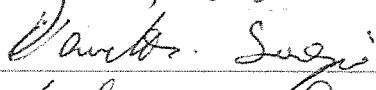
Letto, confermato e sottoscritto

Claino con Osteno, li

Bianchi Elena Lucia



Vanetti Sergio



Antonini Luigi



Le parti si danno reciprocamente atto che la presente scrittura privata è frutto di negoziazione e che non ci sono quindi clausole da sottoscrivere a parte.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile tuttavia, al fine di eliminare qualsivoglia dubbio interpretativo, si approvano espressamente tutti gli articoli.

Claino con Osteno, li luglio 2024

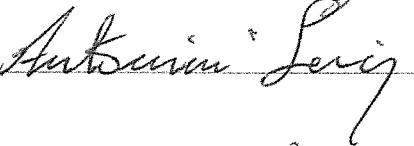
Bianchi Elena-Lucia



Vanetti Sergio



Antonini Luigi



CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

COMUNE DI CLAINO CON OSTENO - PROVINCIA DI COMO

PIANO ATTUATIVO - 6

RESIDENZIALE

Proprietà:

Sig. Antonini Luigi

Sig. Antonini Davide

Sig. Antonini Livio - Sig.ra Citterio Sonia

Sig. Vanetti Sergio - Sig.ra Bianchi Elena Lucia

CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

CONTEGGIO SUPERFICI AMBITO

Mappale	3344		300,00 mq.
Mappale	3341		440,00 mq.
Mappale	3342		530,00 mq.
Mappale	4171		230,00 mq.
Mappale	2861		60,00 mq.
Mappale	4054		50,00 mq.
Mappale	4055		465,00 mq.
Mappale	3868		16,00 mq.
Mappale	4017		225,00 mq.
Mappale	3694		10,00 mq.
Mappale	3346		500,00 mq.
Mappale	2104		150,00 mq.
Mappale	4053		430,00 mq.
Mappale	4056		9,00 mq.

TOTALE SUPERFICIE P.A.6	3.415,00 mq.
--------------------------------	---------------------

di cui:

SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LUIGI	740,00 mq.
---	-------------------

SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI DAVIDE	820,00 mq.
--	-------------------

SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LIVIO - CITTERIO SONIA	766,00 mq.
--	-------------------

SUPERFICIE PROPRIETA' VANETTI SERGIO - BIANCHI ELENA LUCIA	1.089,00 mq.
---	---------------------

DATI RIEPILOGATIVI - P.A. 6

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE PA6	3.415,00 mq.
di cui:	
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LUIGI	740,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI DAVIDE	820,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' ANTONINI LIVIO - CITTERIO SONIA	766,00 mq.
SUPERFICIE PROPRIETA' VANETTI SERGIO - BIANCHI ELENA LUCIA	1.089,00 mq.
Def-Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 1,00 (+0,25 da perequazione)	3.415,00 mc.
di cui:	
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI LUIGI	740,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI DAVIDE	820,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' ANTONINI LIVIO - CITTERIO SONIA	766,00 mc.
VOLUME PROPRIETA' VANETTI SERGIO - BIANCHI ELENA LUCIA	1.089,00 mc.
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	35,00 %
H-Altezza massima degli edifici	8,50 m.
P-Piani agibili	2 + sottotetto n.
Dc-Distanze dai confini	5,00 m.
De-Distanze tra gli edifici	10,00 m.
motivatamente ridotta art. 41 Disposizioni Normative PGT	7,50 m.
Ds-Distanze dal ciglio stradale	5,00 m.
Va-verde alberato	40,00 %

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

AREE PER SERVIZI (18mq/ab considerati 150 mc/ab)	409,80 mq.
di cui:	
PARCHEGGI DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab	204,90 mq.
AREA A VERDE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO - 9mq/ab (DA MONETIZZARE)	204,90 mq.
AREE PER SERVIZI - REPERITE ALL'INTERNO DEL P.A. 7	
AREA A PARCHEGGIO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	212,50 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	21	<p>LOM241.OC.EEA.a02.D3007.J0005.0015.-</p> <p>OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 + 15 altezza [cm] = 25.</p> <p>LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025, In orario normale.</p> <p>OP OPERA: Cordonata di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; sezione [cm] = 12 + 15 altezza [cm] = 25.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: Dosaggio calcestruzzo C12/15 [m³/ml] ≥ 0,025.</p> <p>RM Cordolo rettilineo di conglomerato cementizio vibrocompresso; finitura: liscia; dimensione sezione (x) [cm] = 12 + 15 dimensione sezione (y) [cm] = 25</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>RM Premiscelato di materiale generico</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Impasto in opera di conglomerato cementizio; resistenza meccanica [classe] = C12/15.</p> <p>LAVORO: Formazione con mezzo meccanico.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -</p> <p>LV LAVORO: Posa. Incluso: scarico; movimentazione; scavo; fondazione; rinfranco calcestruzzo; adattamenti; pulizia; carico/scarico macerie a discarica e/o stoccaggio.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: In orario normale.</p> <p>RP Mini escavatore cingolato; potenza [kW] ≤ 29; peso [t] ≤ 5</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere</p> <p>RP Autocarro a cassone ribaltabile; portata [t] ≤ 5,0</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: -; criterio di misurazione: ore di presenza in cantiere</p> <p>parcheggio da asservire per residenza P.A.6: 5.00+42.50</p>	47,50	ml	20,99	997,03	
2	23	<p>LOM241.OC.EEA.a02.C1206.J0001.1770.-</p> <p>OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno. Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connesse.</p> <p>LAVORO: Posa a campo unito o a disegno. Incluso: assistenza muraria, battitura.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm.</p> <p>OP OPERA: Strato di pavimentazione, masselli autobloccanti monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: esterno.</p> <p>Incluso: sabbia di sottofondo, sabbia per l'intasamento delle connesse.</p> <p>SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia sp. = 3 - 5 cm.</p> <p>RM Massello autobloccante monostrato di conglomerato cementizio; finitura: colore naturale; impiego: pavimentazioni esterne;</p>					
Totale pagina						997,03	
Totale progressivo						997,03	

Computo Metrico Estimativo

Pagina 2

N.	Rif.	Descrizione	Quantità	Unità	Prezzo	Importo	Importo
Ord.	Prezzi			Misura	Unitario	Parziale	Totale
		Progressivo					
						997,03	
		spessore [mm] = 80 SPECIFICHE TECNICHE: prefabbricati, conglomerato cementizio vibrocompresso RM Aggregato sabbia viva di roccia naturale minerale; impiego: impasti; peso specifico medio [kg/m ³] = 1550 SPECIFICHE TECNICHE: di cava, lavata PO PRODOTTO SEMILAVORATO: Malta in cemento generico. LAVORO: Formazione in mezzo meccanico. SPECIFICHE TECNICHE: confezionata in betoniera; 300 kg di cemento per m ³ . 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 P.A.6: 212.50	212,50	mq	39,28	8.347,00	9.344,03

Totale pagina	8.347,00	9.344,03
	Totale progressivo	9.344,03

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**















RENDERING



