



Montagna

OTTOBRE 2022

COMUNE DI COLICO

Variante del Piano di Governo del Territorio del
Comune di Colico

Valutazione Ambientale Strategica – VAS

ALLEGATO 3

Schede Ambiti Trasformazione e Rigenerazione

Coordinamento:

Elena Comi

Codice elaborato

*2581_5038_R01_A03_Schede Ambiti Trasformazione e
Rigenerazione_rev1.docx*



Memorandum delle revisioni

Cod. Documento	Data	Tipo revisione	Redatto	Verificato	Approvato
2581_5038_R01_A03_Schede Ambiti Trasformazione e Rigenerazione.docx	05/2022	Prima emissione	G.d.L.	Elena Comi	L. Conti
2581_5038_R01_A03_Schede Ambiti Trasformazione e Rigenerazione_rev1.docx	10/2022	Seconda emissione	G.d.L.	Elena Comi	L. Conti



Gruppo di lavoro

Nome e cognome	Ruolo nel gruppo di lavoro	N° ordine
Elena Comi	Esperta Ambientale - Pianificazione e gestione del territorio	Ord. Naz. Biologi AA060746
Silvia Lenzu	Ing. Ambientale	Ord. Ingegneri Provincia di Cagliari n. 7080



INDICE

1. SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
2. SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.



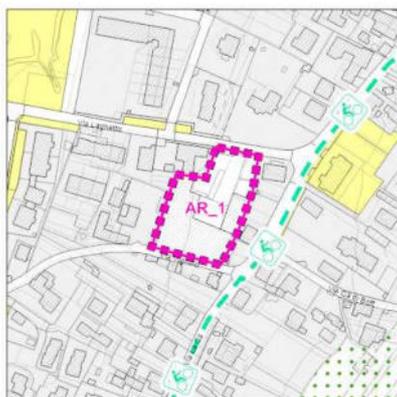
SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE

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

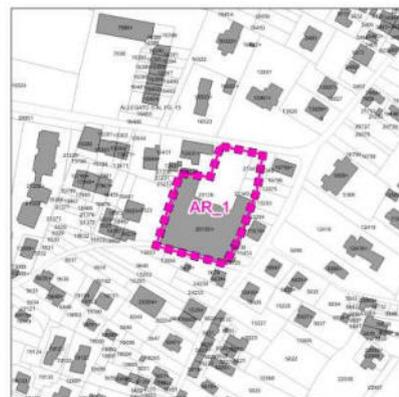
SCHEDA N.1 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_1 - Via La Ca' (Loc. Corte)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Laghetto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.315
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Riqualificazione del comparto e cambio di destinazione d'uso prevedendo destinazioni residenziali compatibili con il contesto circostante.

PARAMETRI URBANISTICI

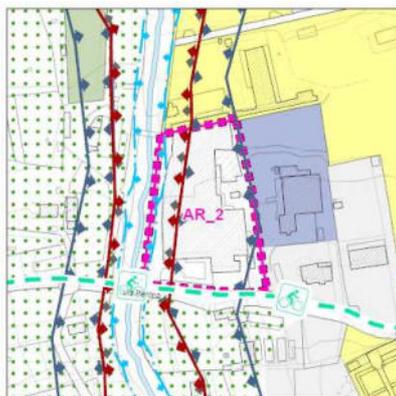
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: sono riutilizzabili il 50% delle volumetrie fuori terra esistenti

	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di copertura massimo: 30 % della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani - Altezza urbanistica: 9,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 25% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dei soggetti attuatori: La dotazione di aree per servizi pari al 20% della ST.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo – Programmi Integrato di Intervento
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica è rivolto alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso ed è ammesso con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Gli spazi a parcheggio pubblico e privati devono essere realizzati preferibilmente interrati o seminterrati. <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di rapportare l'intervento al tessuto urbano esistente. 	
NOTE	
A giudizio dell'Amministrazione in sede di definizione del Piano attuativo, è possibile prevedere la monetizzazione delle aree per servizi.	

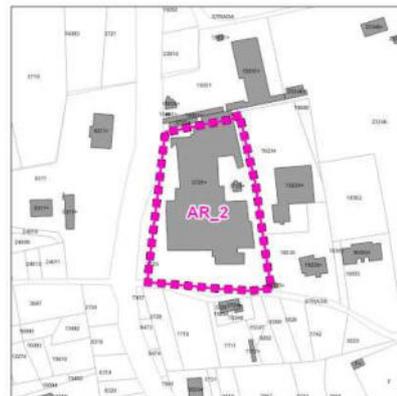
SCHEDA N.2 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_2 - Via Perlino (Loc. Villatico)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Perlino - Loc. Villatico
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2-3c 3b (Zona 2 – PAI - PS legge 267/1998) 4c (Zona 1 – PAI - PS legge 267/1998)
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica elevata
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.142 lett.c) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	7.157
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è favorire la ricollocazione dell'attività industriale esistente, consentendo la trasformazione delle aree esistenti con destinazione residenziale compatibile con il contesto.

PARAMENTRI URBANISTICI

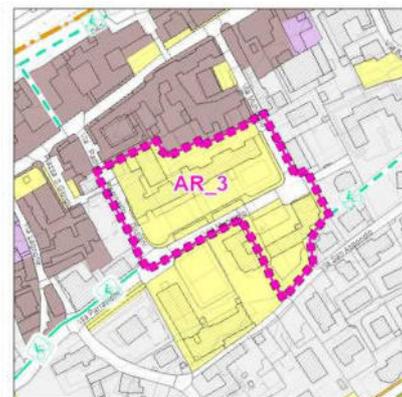
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: è consentita la ricollocazione in loco pari a 1/3 delle volumetrie esistenti - Indice di copertura massimo: 30% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani

	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza urbanistica: 6,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 25% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	<p>Sono a carico dei soggetti attuatori: La dotazione di aree per servizi previste dall'art. 46 della legge 12/2005. A giudizio dell'Amministrazione in sede di definizione del Piano attuativo, è possibile prevedere la monetizzazione delle aree per servizi.</p>
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo- vedi note/Programmi Integrato di Intervento
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica è rivolto alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso ed è ammesso con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Gli spazi a parcheggio pubblico e privati devono essere realizzati interrati o seminterrati. <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di riportare l'intervento al tessuto urbano esistente. 	
NOTE	
<p>Al fine di favorire la ricollocazione dell'attività in ambito compatibile con la destinazione d'uso industriale, si introduce la seguente normativa attuativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fino al trasferimento dell'attività non si pongono limitazioni all'esercizio della stessa nel rispetto della normativa ambientale vigente e senza incremento di superficie lorda di pavimento; - La volumetria eccedente la quantità ricollocabile nel lotto è trasferibile all'interno del territorio comunale attraverso le procedure relative alla perequazione urbanistica. 	

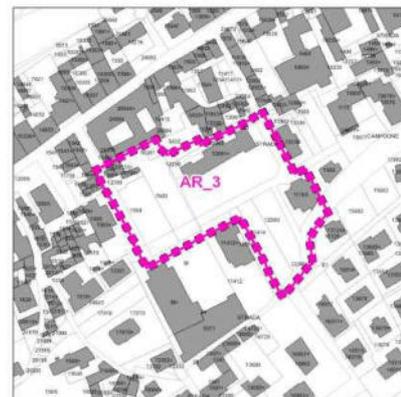
SCHEDA N.3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_3 - Via Municipio (Loc. Colico)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Municipio- Loc. Colico
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 e nell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'art.19 comma 5 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.142 lett.b) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE	9.501
-------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un'area baricentrica del centro urbano e realizzazione di un polo attrattivo pubblico-privato nel campo delle attrezzature pubbliche, degli spazi a verde e delle attività terziarie, assistenziali, ricreative e sportive di servizio alla persona, turistiche e commerciali.

PARAMENTRI URBANISTICI

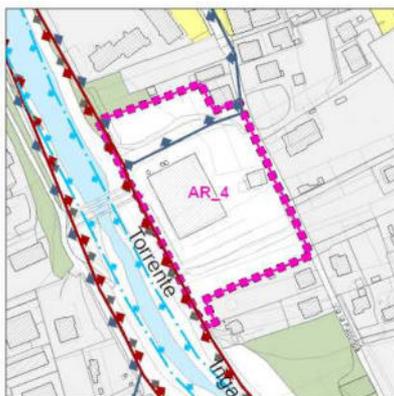
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Servizi comunali e sovracomunali, attività terziarie, assistenziali, ricreative e sportive di servizio alla persona, turistiche e commerciali
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: è consentita la ricollocazione in loco delle volumetrie esistenti con un incremento massimo delle stesse pari al 20% - Indice di copertura massimo: 40% della ST

	<ul style="list-style-type: none"> - N° dei piani fuori terra ammessi: 6 piani - Indice di permeabilità minimo: 10% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono definite da project financing
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Project financing o Programma Integrato di intervento
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica è rivolto alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso ed è ammesso con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La scelta progettuale deve assumere caratteristiche compositive ed architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico contemporaneo di qualità e rilevanza urbana; - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Gli spazi a parcheggio pubblico e privati devono essere realizzati interrati o seminterrati, sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, eventuali parcheggi a raso essenziali di uso pubblico devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità. <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio; - Prevedere un ridisegno della viabilità locale veicolare e pedonale e la sua integrazione con quella esistente nel centro urbano circostante, privilegiando, in loco, la realizzazione di ampi spazi aperti pedonalizzati e di percorsi pedonali di collegamento (monte-lago); - L'inserimento di ampi spazi verdi e ricreativi. 	
NOTE	
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.	

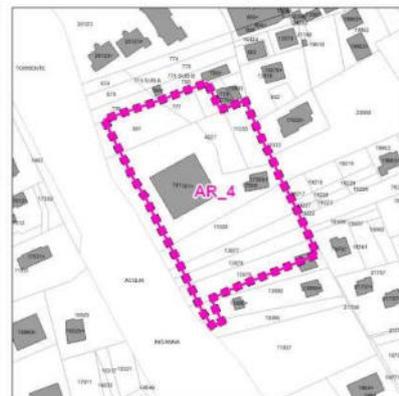
SCHEDA N.4 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_4 - Via la Fabbrica (Loc. Curcio)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via la Fabbrica - Loc. Curcio
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a 3b (Zona 2 – PAI - PS legge 267/1998)
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.142 lett.c) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	11.344
-----------------------------------	--------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è favorire la ricollocazione dell'attività esistente, consentendo la trasformazione delle aree esistenti in aree a destinazione residenziale compatibile con il contesto.

PARAMENTRI URBANISTICI

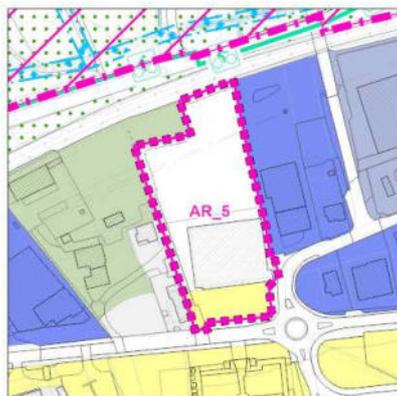
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: è consentita la ricollocazione in loco pari a 1/2 delle volumetrie esistenti - Indice di copertura massimo: 30% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani - Altezza massima: 6,50 m.

	- Indice di permeabilità minimo: 25% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dei soggetti attuatori: La dotazione di aree per servizi previste dall'art. 46 della legge 12/2005.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo/Programmi Integrato di Intervento
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
L'intervento di ristrutturazione urbanistica è rivolto alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso ed è ammesso con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Gli spazi a parcheggio pubblico e privati devono essere realizzati interrati o seminterrati. In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: <ul style="list-style-type: none"> - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di rapportare l'intervento al tessuto urbano esistente. 	
NOTE	
A giudizio dell'Amministrazione in sede di definizione del Piano attuativo, è possibile prevedere la monetizzazione delle aree per servizi.	

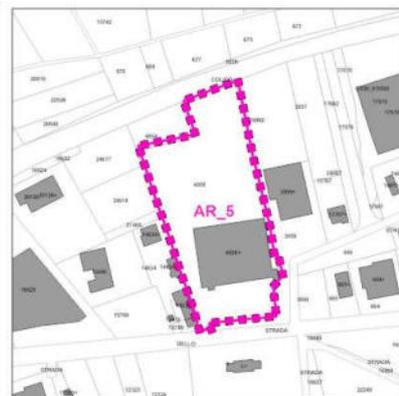
SCHEDA N.5 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_5 - Via Nazionale (Loc. Colico)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Nazionale - Loc. Colico
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2c
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.136 lett.d) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	9.180
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Riqualificazione di un ambito di degrado paesaggistico ed ambientale con l'individuazione di un'area di parcheggio fronteggiante la Strada Provinciale e la trasformazione in zona turistico ricettiva, commerciale e residenziale.

PARAMENTRI URBANISTICI

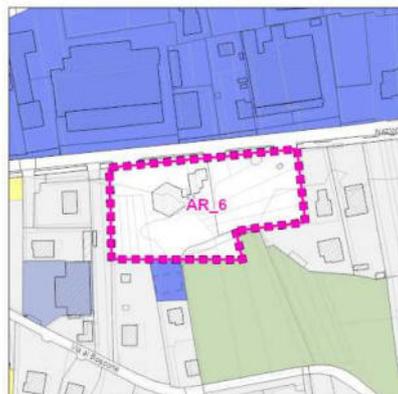
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico ricettiva, Commerciale di media distribuzione, nel rispetto delle previsioni del PTCP.
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	- Attività industriali
Previsioni del PTCP E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- Indice di edificabilità territoriale: 0,20 mq./mq. - Indice di copertura massimo: 20% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani - Altezza massima: 6,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 25% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI	Sono a carico dei soggetti attuatori:

URBANIZZAZIONE	La cessione gratuita delle aree a parcheggio individuate all'interno dell'ambito di trasformazione oltre che la dotazione di aree per servizi previste dall'art. 46 della legge 12/2005.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>L'intervento di ristrutturazione urbanistica è rivolto alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso ed è ammesso con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana); - Gli spazi a parcheggio pubblico e privato possono essere realizzati interrati o seminterrati. - In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di riportare l'intervento al tessuto urbano esistente. 	
NOTE	
<p>A giudizio dell'Amministrazione in sede di definizione del Piano attuativo, è possibile prevedere la monetizzazione delle aree per servizi.</p> <p>Le aree per servizi individuate sulla cartografia devono essere destinate a parcheggio del cimitero.</p> <p>La parte posta ad ovest è marginalmente coinvolta dal vincolo del depuratore e, in questa parte, non è possibile localizzare interventi che possano interferire con il vincolo stesso.</p>	

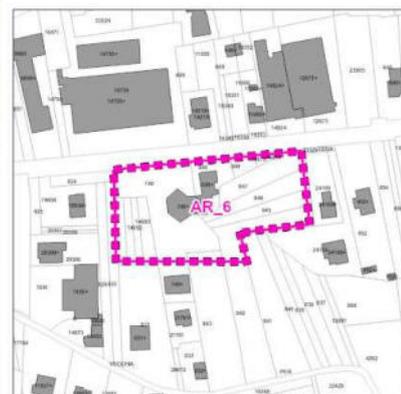
SCHEDA N.6 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_6 - Via Nazionale Nord (Loc. Colico)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Nazionale Nord - Loc. Colico
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	complessiva pari a mq 7.506
-----------------------------------	-----------------------------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'ambito con potenziamento delle attività ricettive esistenti.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico ricettiva, Commerciale di media distribuzione nel rispetto delle previsioni del PTCP; l'intervento deve prevedere il potenziamento della attività ricettive esistenti.
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	Attività industriale, residenziale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – EDILIZI (vedi note)	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: 0,20 mq/mq. - Indice di copertura massimo: 20% della ST per nuove costruzioni commerciali. - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani

	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: 6,50 m. - Per l'ampliamento delle strutture alberghiere l'altezza ed il numero di piani massimi è pari all'esistente - Indice di permeabilità minimo: 25% della ST - Obbligo di demolizione della porzione di fabbricato esistente posto in fianco alla struttura ricettiva alberghiera - Per la riqualificazione della parte ricettiva alberghiera: vedi note.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dei soggetti attuatori: La cessione e realizzazione delle aree per servizi secondo le quantità contenute nel Piano dei Servizi.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo generale o programma integrato di intervento su l'intero comparto, con possibile suddivisione in sub comparti definiti sulla base delle destinazioni d'uso, per i quali devono essere definiti i contestualmente i tempi di attuazione.
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<ul style="list-style-type: none"> - La scelta progettuale deve assumere caratteristiche compositive ed architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico contemporaneo di qualità e rilevanza urbana, visto che l'intervento si colloca in un'area posta all'ingresso dell'abitato e la sua realizzazione completa definitivamente le caratteristiche urbane del contesto. - La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; - Le architetture esistenti devono essere integrate con le nuove armonizzandole alle scelte architettoniche e progettuali tra loro - Gli spazi a parcheggio pubblico e privato possono essere realizzati interrati o seminterrati. - In sede di elaborazione del P.A. deve essere valutato con attenzione l'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di rapportare l'intervento al tessuto urbano esistente ed in particolare deve essere curato il rapporto con le strutture esistenti sull'area. 	
NOTE	
<p>Il progetto di intervento deve contenere la ristrutturazione dell'intero comparto ed in particolare la parte riferita alla riqualificazione delle superfici alberghiere elemento qualificante dell'intero comparto.</p> <p>La realizzazione delle superfici commerciali è subordinata alla ristrutturazione complessiva della struttura alberghiera e delle aree circostanti che preveda un aumento dei posti letto di almeno il 30%; in tal caso le superfici alberghiere non vengono computate nel calcolo complessivo delle slp di progetto e sono da ritenersi aggiuntive rispetto all'indice fondiario.</p> <p>La convenzione del Piano Attuativo deve dare espresse garanzie anche fidejussorie in merito ai tempi di ristrutturazione della parte alberghiera.</p> <p>A giudizio dell'Amministrazione in sede di definizione del Piano attuativo, è possibile prevedere la monetizzazione delle aree per servizi con esclusione di quelle relative ai parcheggi.</p>	

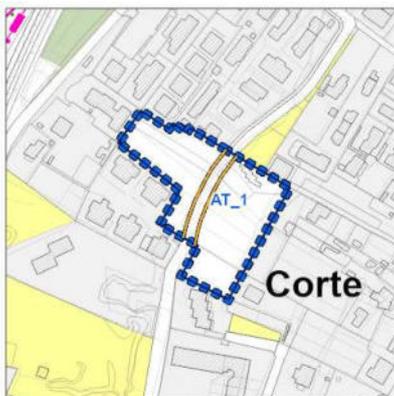
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

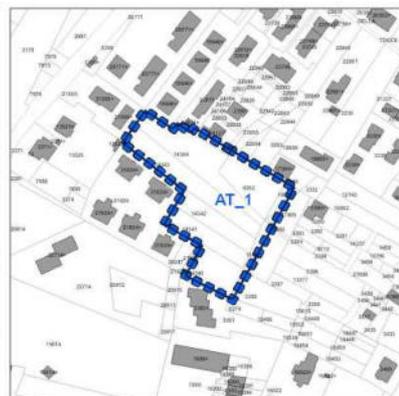
SCHEDA N.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_1 - Vicolo La Caseta (Loc. Corte)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Vicolo La Caseta - Loc. Corte
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	6.325
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Completamento dell'edificazione del comparto e realizzazione contestuale del tratto di strada che collega il vicolo Caseta con la via Laghetto.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: 0.15 mq./mq. - Indice di copertura massimo: 20% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani

	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: 6,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 30% della ST - Distanza dalla strada di progetto: 5 m - Indice territoriale: può essere aumentato di un massimo del 20% con l'utilizzo dei diritti edificatori
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	<p>Cessione aree per servizi pari al 20% della ST. Sono a carico dei soggetti attuatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione del tratto stradale compresa la cessione gratuita delle aree; - La dotazione minima di aree previste dal piano dei servizi; - Le aree per servizi tranne quelle destinate ai parcheggi possono essere monetizzate.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo/Permesso convenzionato
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura; - Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> a) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi); - Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; - Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana. 	
NOTE	
<p>L'indicazione del tracciato stradale è esclusivamente localizzativa e andrà definita nel dettaglio in sede di approvazione del P.A.</p> <p>Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.</p>	

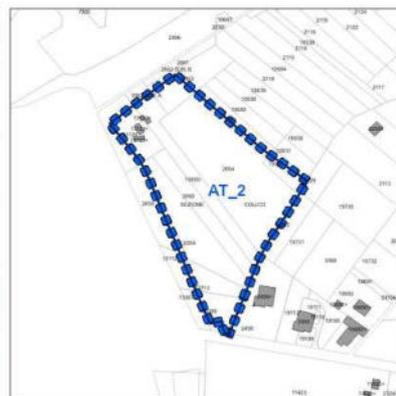
SCHEDA N.2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_2 - Via Laghetto (Loc. Laghetto)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Laghetto- Loc. laghetto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2b
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica molto elevata
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 e nell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'art.19 comma 5 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.136 lett.d) e dell'art.142 lett.b) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	10.098
-----------------------------------	--------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Realizzazione di un intervento a destinazione turistico ricettiva alberghiera e realizzazione di un parcheggio pubblico e della viabilità di accesso.

PARAMENTRI URBANISTICI

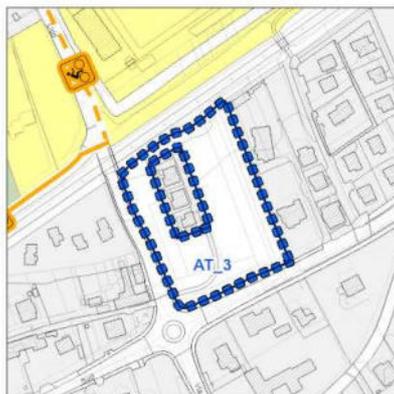
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico ricettiva
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	- Attività commerciali (ammessi esclusivamente pubblici servizi) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	- SL ammessa: 300 mq - Indice di copertura massimo: 20% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 1 piani - Altezza massima: 4,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 30% della ST

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Regolarizzare la cessione delle aree riguardanti la strada e la spiaggia già ad uso pubblico da parecchi decenni ed esterne dal comparto.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>L' intervento si colloca in un ambito di particolare sensibilità paesaggistica, nel quale i criteri di intervento devono privilegiare le soluzioni architettoniche di elevata qualità e sostenibili dal punto di vista dell'impatto ambientale ed energetico.</p> <p>L'impiego dei materiali di impatto limitato deve riguardare anche la sistemazione delle aree esterne.</p>	
NOTE	
<p>Le strutture esistenti devono essere demolite contestualmente alla realizzazione del nuovo intervento.</p> <p>La previsione relativa alla viabilità di scorrimento deve essere collocata nel perimetro dell'ambito.</p>	

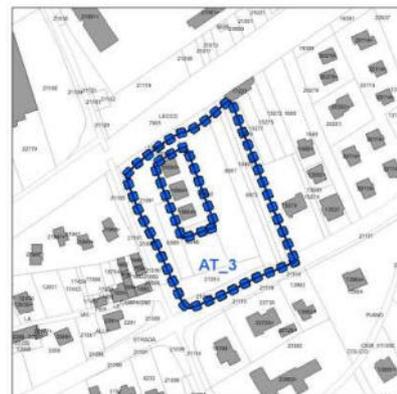
SCHEDA N.3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_3 - Via Lido (Loc. Colico Piano)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Lido - Loc. Colico piano
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 e nell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'art.19 comma 5 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.136 lett.d) e dell'art.142 lett.b) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	7.380
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

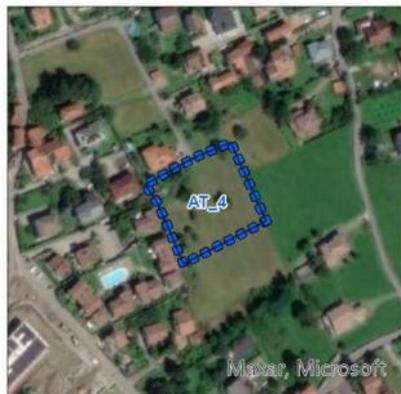
Realizzazione di nuovi edifici destinati alla residenza e contestuale realizzazione di un percorso ciclo pedonale in prossimità dell'ambito su indicazioni dell'Amministrazione comunale e la Via Lido

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali.
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: 0,10 mq./mq. - Indice di copertura massimo: 20% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani - Altezza massima: 6,50 m.

	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di permeabilità minimo: 30 % della ST - Indice di edificabilità territoriale: può essere aumentato di un massimo del 20% con l'utilizzo dei diritti edificatori
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Cessione aree per servizi pari al 20% della ST. Il piano attuativo deve prevedere la cessione delle aree esterne all'ambito di trasformazione scelte, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, tra le aree pubbliche poste in prossimità del comparto.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo/PCC
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori. - Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi); - Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana. 	
NOTE	
Il progetto di Piano Attuativo può prevedere la riorganizzazione degli accessi agli insediamenti esistenti garantendo l'accessibilità veicolare.	

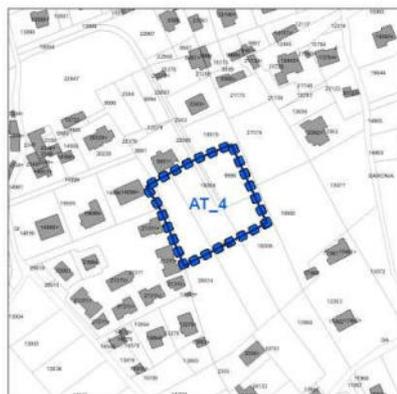
SCHEDA N.4 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_4 - Via al Bacco (Loc. Colico)



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via al Bacco - Loc. Colico
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	Dotazione idrica sufficiente Depuratore in fase di potenziamento

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	3.561
------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

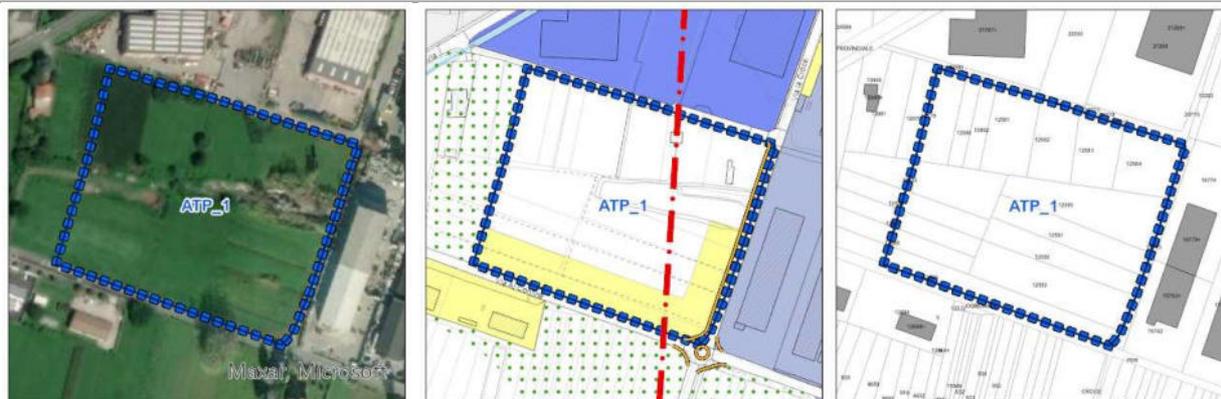
Completamento delle zone residenziali e allargamento della via al Bacco.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	<ul style="list-style-type: none"> - Attività commerciali (ammessi esclusivamente esercizi di vicinato) - Attività industriali ed artigianali
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale: 0,15 mq./mq. - Indice di copertura massimo: 20% della ST - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani - Altezza massima: 6,50 m. - Indice di permeabilità minimo: 25% della ST - Indice di edificabilità territoriale:

	aumentabile fino ad un max del 20% utilizzando volumetrie generate dai diritti edificatori
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dei soggetti attuatori: L'ampliamento della Via al Bacco con eliminazione della strettoia come indicato nelle tavole grafiche del Documento di Piano e nel Piano dei Servizi
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori. - Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana. 	
NOTE	
<p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le modalità di esecuzione dell'allargamento stradale verranno definiti in sede di predisposizione del Piano attuativo. 	

SCHEDA N.5- AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP_1 - Via Nazionale Nord



Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)

Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

COMUNE	Colico (CO)
LOCALIZZAZIONE	Via Nazionale Nord
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2c
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica bassa

VINCOLISTICA

L'area è inserita nell'ambito dello scenario lacuale ai sensi dell'art.19 comma 4 della normativa del PPR, inoltre è vincolata ai sensi dell'art.136 lett.c)d) del D.Lgs 42/2004.

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	22.950
-----------------------------------	--------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Completamento dell'area industriale con miglioramento della viabilità e dei parcheggi.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Industriale artigianale
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	Commerciale e residenziale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale mq./mq. 50% - Rapporto di copertura massimo: 50 %della ST - Altezza massima: m. 9,00 - Rapporto di permeabilità minimo: 30% della ST
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Il Piano Attuativo deve prevedere la realizzazione della nuova strada di accesso limitrofa e la realizzazione dei parcheggi individuati nella tavola di progetto, o in alternativa altre opere pubbliche di

	eguale valore da definire nel Piano Attuativo.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
Il Piano attuativo fissa le caratteristiche tipologiche dei manufatti edilizi. La progettazione urbanistica attuativa deve tener conto della presenza della linea di trasporto energia elettrica nelle distribuzioni dei volumi.	
NOTE	
La definizione dei parcheggi e delle caratteristiche dimensionali della viabilità devono essere definite sulla base delle indicazioni tecniche fornite dal Comune. La convenzione urbanistica definisce i tempi di realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano Attuativo, che devono comunque essere eseguite e collaudate prima dell'agibilità delle strutture private. L'intervento è subordinato alla realizzazione di uno standard qualitativo, da definire in fase di realizzazione del Piano Attuativo.	