



Regione **LOMBARDIA** - Provincia **VARESE**

# Comune di LAVENO MOMBELLO

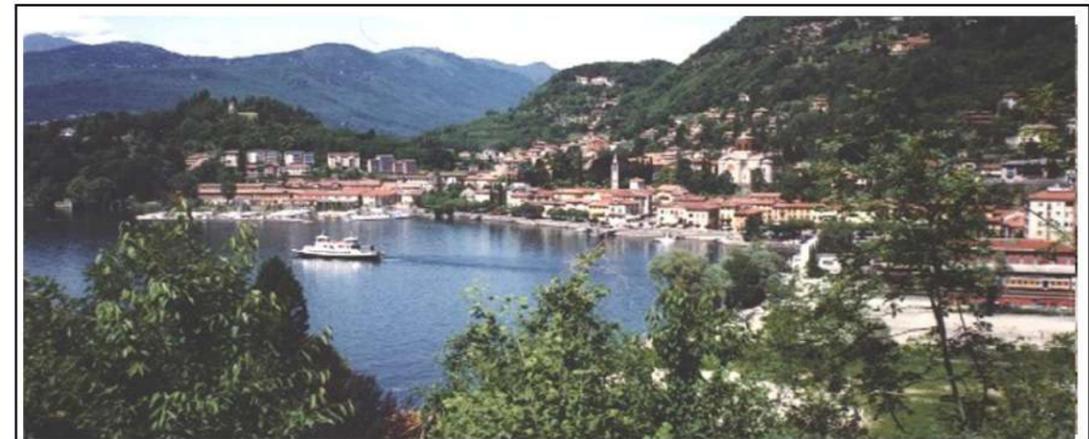
## PGT

### Piano di Governo del Territorio

2010

<b>DdP</b>	<b>DOCUMENTO di PIANO</b>		AGGIORNATO CON LE COTRODEDU- ZIONI LUGLIO 2013
<b>DP-19</b>	SCHEDE URBANISTICHE AMBITI DI TRASFORMAZIONI E PROGRAMMI INTEGRATI INTERVENTO		
---	VERSIONI:	<b>OTT 2012</b>	

Adozione:	Deliberazione C.C. n° _____ del _____
Approvazione:	Deliberazione C.C. n° _____ del _____
Pubblicazione:	B.U.R.L. _____ n° _____ del _____



Il sindaco <b><i>Graziella Giacon</i></b>	Il Responsabile del Procedimento <b><i>arch Adriano Ollosu</i></b>	Il Segretario Comunale <b><i>dr Antonio Di Pasquale</i></b>
--	---	--

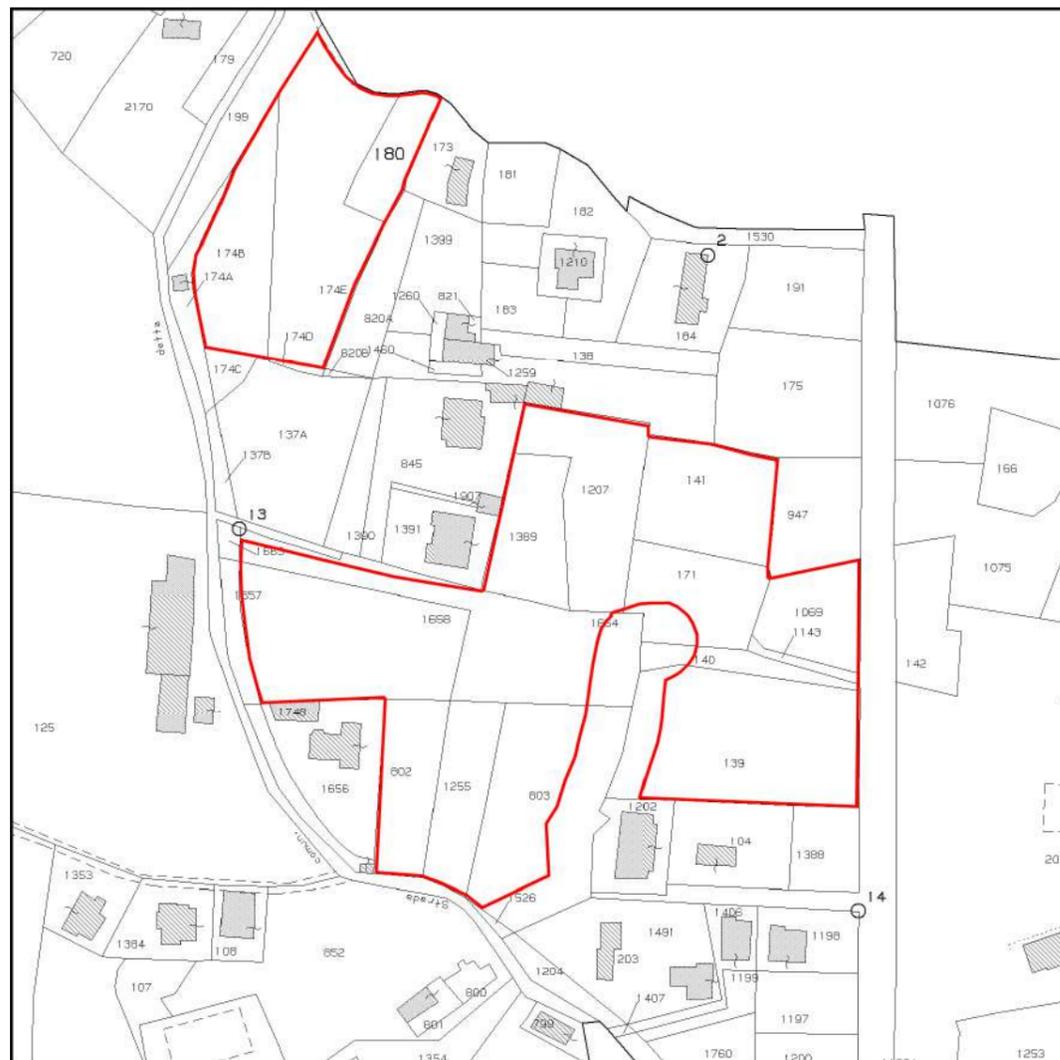
**I PROGETTISTI:**

**Ufficio di Piano:  
Ufficio Tecnico Comunale-Servizio Urbanistica  
Laveno Mombello srl**

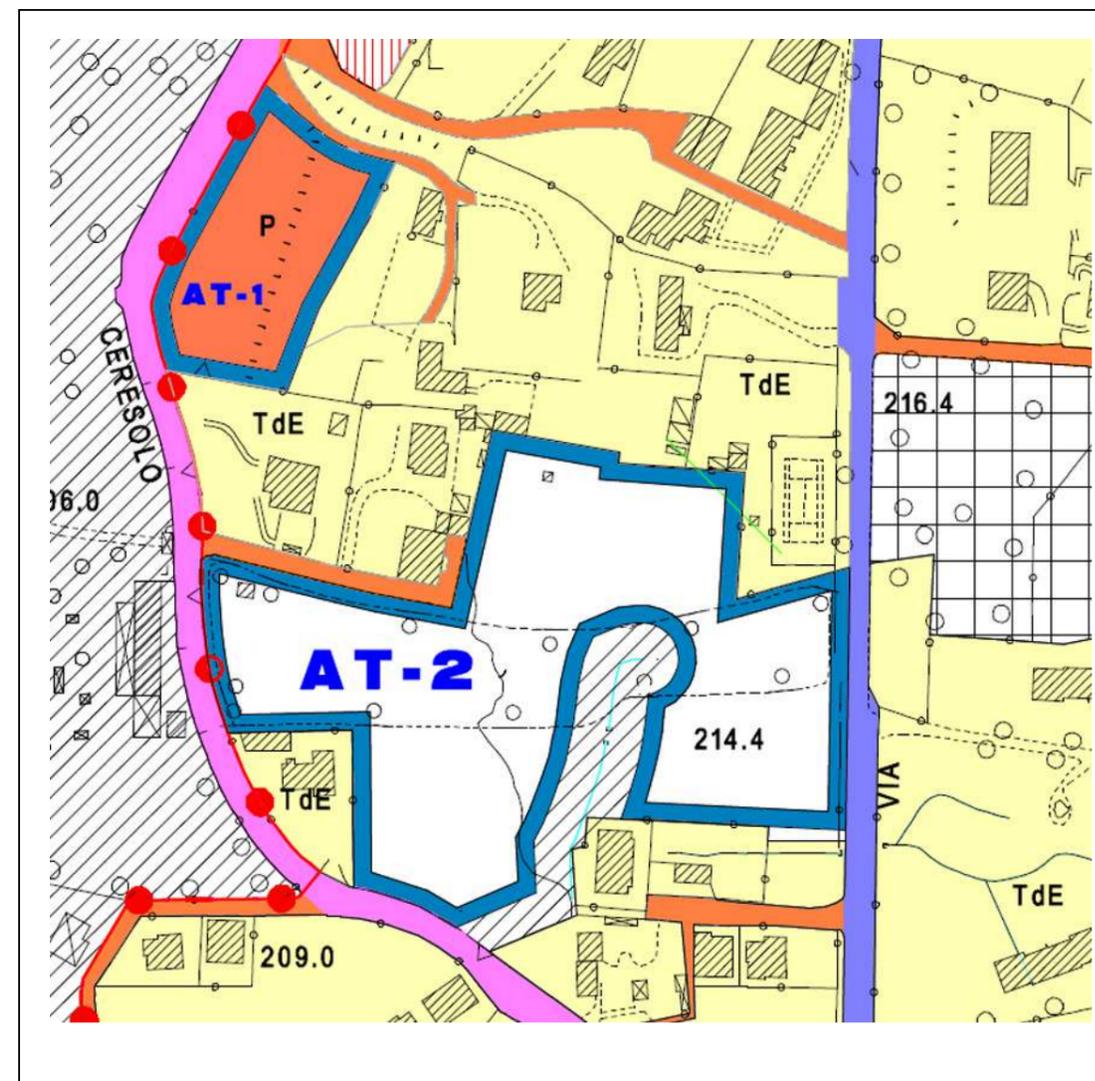
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 1 e 2 – Via Ceresolo



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Comparto di completamento del tessuto edilizio in Cerro a margine di un tessuto consolidato di villette e piccole palazzine. La necessità del Comune di avere un' ampia area a parcheggio al servizio della spiaggia di Cerro, comporta la gestione dei due comparti in maniera unitaria con unico strumento attuativo a compensazione dei volumi e delle aree edificabili.
DATI TERRITORIALI	Sup. Territoriale Mq. 17.258
GRANDEZZE INSEDIABILI	It per residenza e destinazioni connesse 0,3 mc/mq. Altezza massima nuovi edifici Hmax=mt 7,50 . Si applicano le norme della zona TdE se non diversamente specificato. Si applicano le norme sulla premialità fino ad ulteriore indice di 0,15 mc/mq
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	La viabilità di accesso e scarico del comparto AT-2 non dovrà svilupparsi con innesto sulla strada provinciale.. E' prevista area di rispetto del reticolo idrico esistente. La volumetria edificabile dovrà essere localizzata esclusivamente sul comparto AT-2. Sul comparto AT-1 dovranno essere localizzati il parcheggio ed il parco pubblico.
<b>APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE</b>	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamento fognature, opere rispetto reticolo idrico
b : opere di utilità generale	Parco e parcheggio Pubblico al servizio della spiaggi di Cerro
c:: opere da realizzare	Nuova viabilità interna, parcheggi pubblici e privati
d : opere a scomputo	Parco e parcheggio pubblico
e : standard qualitativo	Non Previsto
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Il comparto AT-1 potrà essere oggetto di proposta alternativa unitaria volta al soddisfacimento degli interessi pubblici al solo scopo di potenziare la ricettività turista per aree attrezzate alla sosta di camper e/o campeggio; in detto e unico caso il 30% dell'area dovrà essere comunque lasciata a parcheggio pubblico; in detta evenienza il comparto AT2- si riserverà autonoma procedibilità, con volumetria rapportata all' estensione dello stesso e con obbligo di ricavare a margine dello stesso, aree a parcheggio pubblico e parco in ragione di 18 mq ogni 150 mc di nuovo volume edificabile da convenzionarsi
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	Al fine di conservare le piantumazioni esistenti la volumetria prevista dovrà essere collocata nelle aree libere conservando il reticolo idrico esistente.

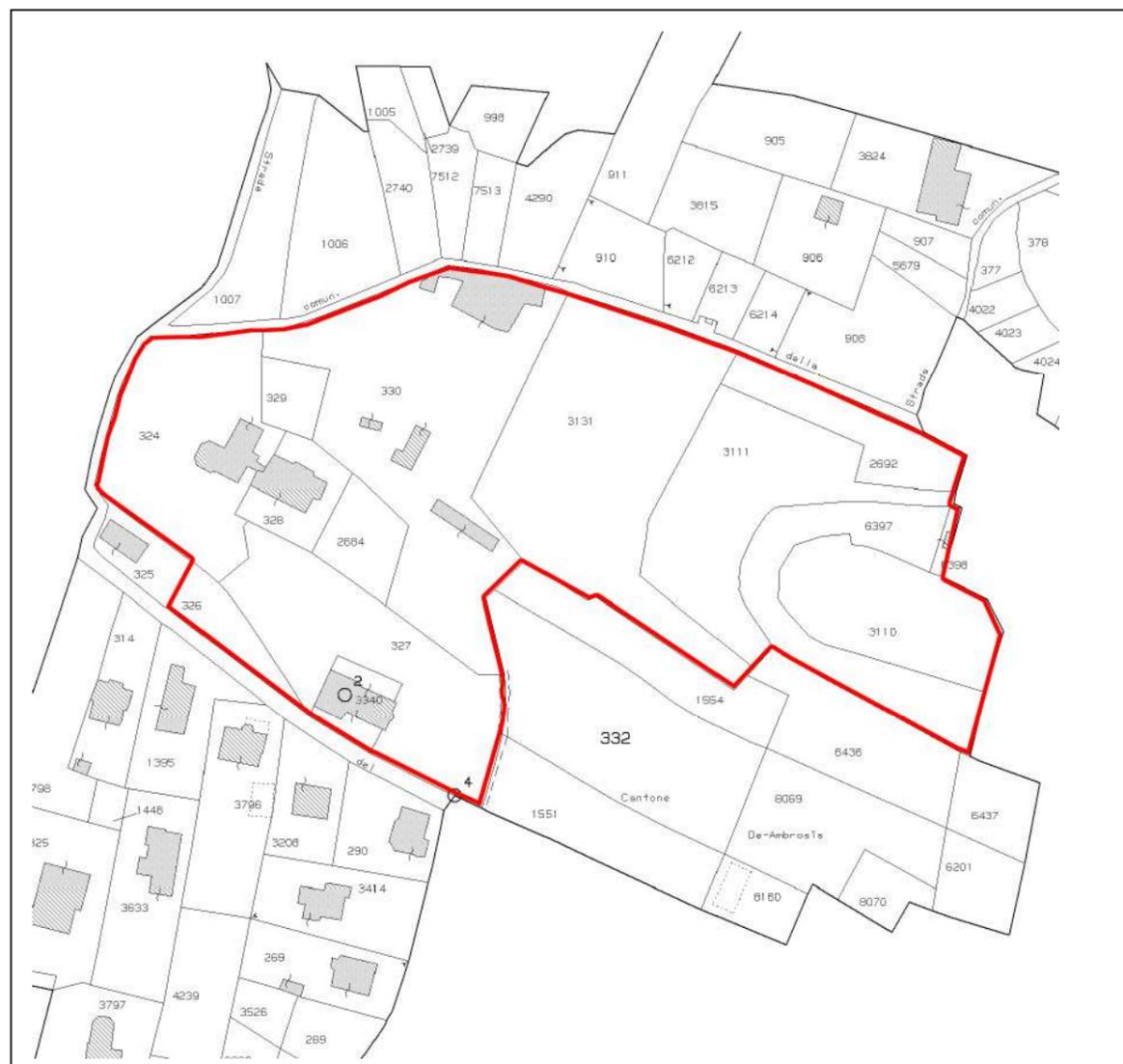


Identificazione Ortofotografica

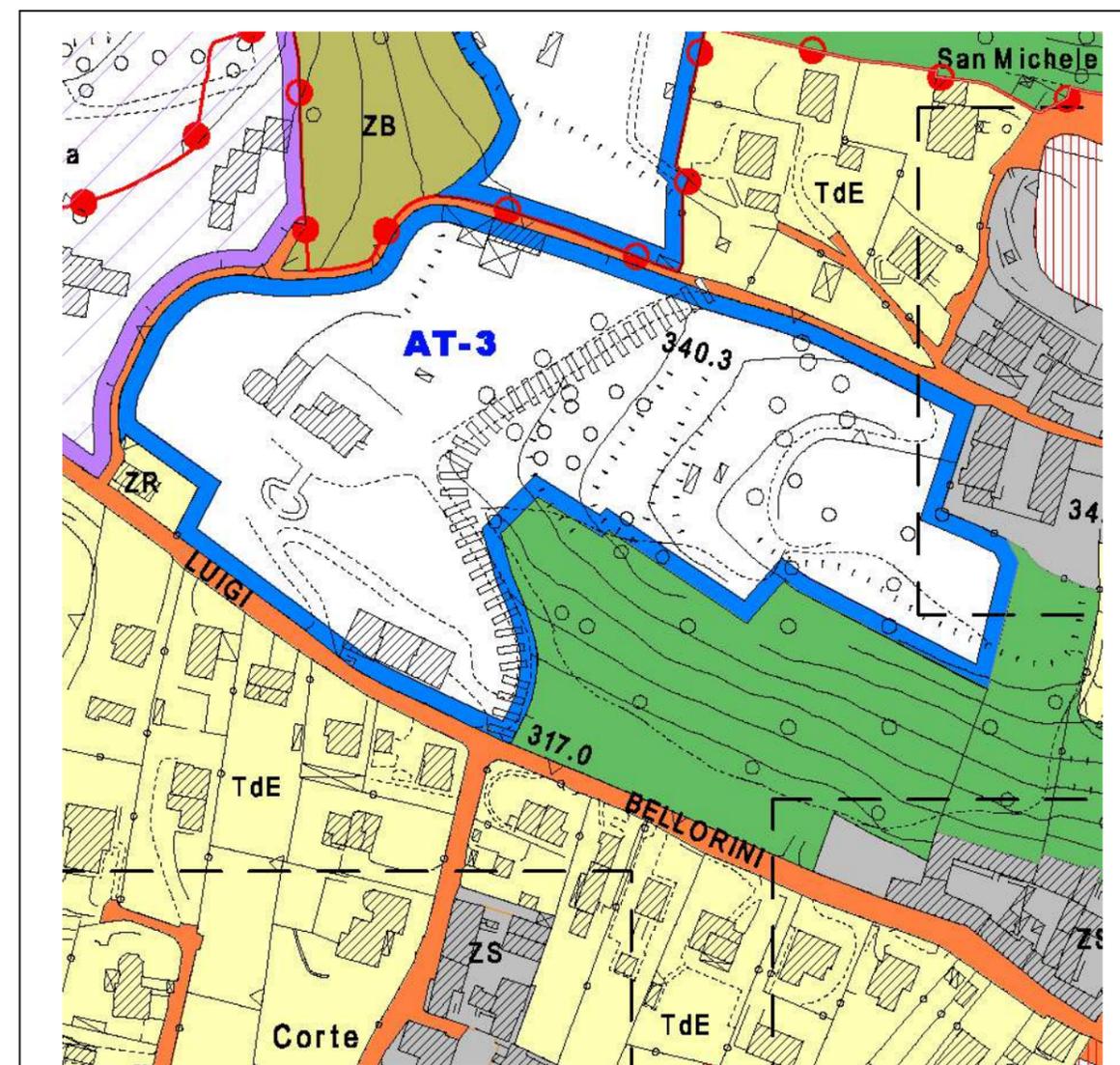
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 3 – Via Bellorini



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.- 3 – Via Bellorini

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Comparto già sede dell'Istituto delle Benedettine Villa Pax, situato nella collina di San Michele dove si trova già esistenti una serie di edifici residenziali ed assistenziali. La scelta urbanistica prevede una destinazione Ricettiva-Turistica anche Assistenziale, di servizio o con destinazioni compatibili, escluse le Residenze Protette per Anziani R.S.A. accreditate e/o convenzionate che si pongano in concorrenza con strutture già attive sul territorio comunale..
DATI TERRITORIALI	Sup. Territoriale -Mq. 23.585
GRANDEZZE INSEDIABILI	If 1,0 mc/mq compresi volumi esistenti da ristrutturare, di cui il 20% potrà essere destinato a servizi commerciali e terziari. Altezza massima mt 9,00, Il Piano Attuativo dovrà prevedere la superficie coperta massima realizzabile, rispettando la dotazione minima del 40% della St a verde piantumato. Il 40% della volumetria massima potrà essere realizzato a fronte della realizzazione di uno standard di qualità, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'amministrazione comunale. La Villa Padronale esistente potrà essere eventualmente destinata a residenza Monofamiliare con divieto di frazionamento in più unità residenziali.
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	L'intervento dovrà prevedere la sistemazione della viabilità da e verso il comparto della Rocca o riqualificando il percorso stradale esistente interno o prevedendo l'allargamento e la sistemazione della via per la Rocca che si sviluppa a margine del comparto.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamento fognature, opere rispetto reticolo idrico
b : opere di utilità generale	Nuova viabilità al servizio della frazione Rocca con parcheggi pubblici a margine del comparto.
c:: opere da realizzare	Nuova strada e parcheggi pubblici.
d : opere a scomputo	Parcheggio pubblico e nuova viabilità pubblica. Area Verde Pubblico da monetizzarsi in ragione di 2 mq/ 100 mc edificabili
e : standard qualitativo	Il 40% della volumetria massima potrà essere realizzato a fronte della realizzazione di uno standard di qualità, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'amministrazione comunale.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di sostituire la monetizzazione con realizzazione di opere edilizie di pubblico interesse anche al di fuori del comparto stesso,
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	L'area in esame, se pur classificata in classe di sensibilità 2, ricade in un ambito assoggettato a tutela ai sensi del D.M.13/02/1968, dove la peculiarità dei luoghi è caratterizzata dalla fitta presenza di vegetazione e dalla presenza rada di edificazione. La volumetria proposta risulta di rilevante impatto, considerate le caratteristiche storiche ed identitarie degli edifici esistenti e dovrà essere concentrata in prossimità della strada, conservando così le caratteristiche naturalistiche dell'area adibita a parco..



Identificazione Ortofotografica

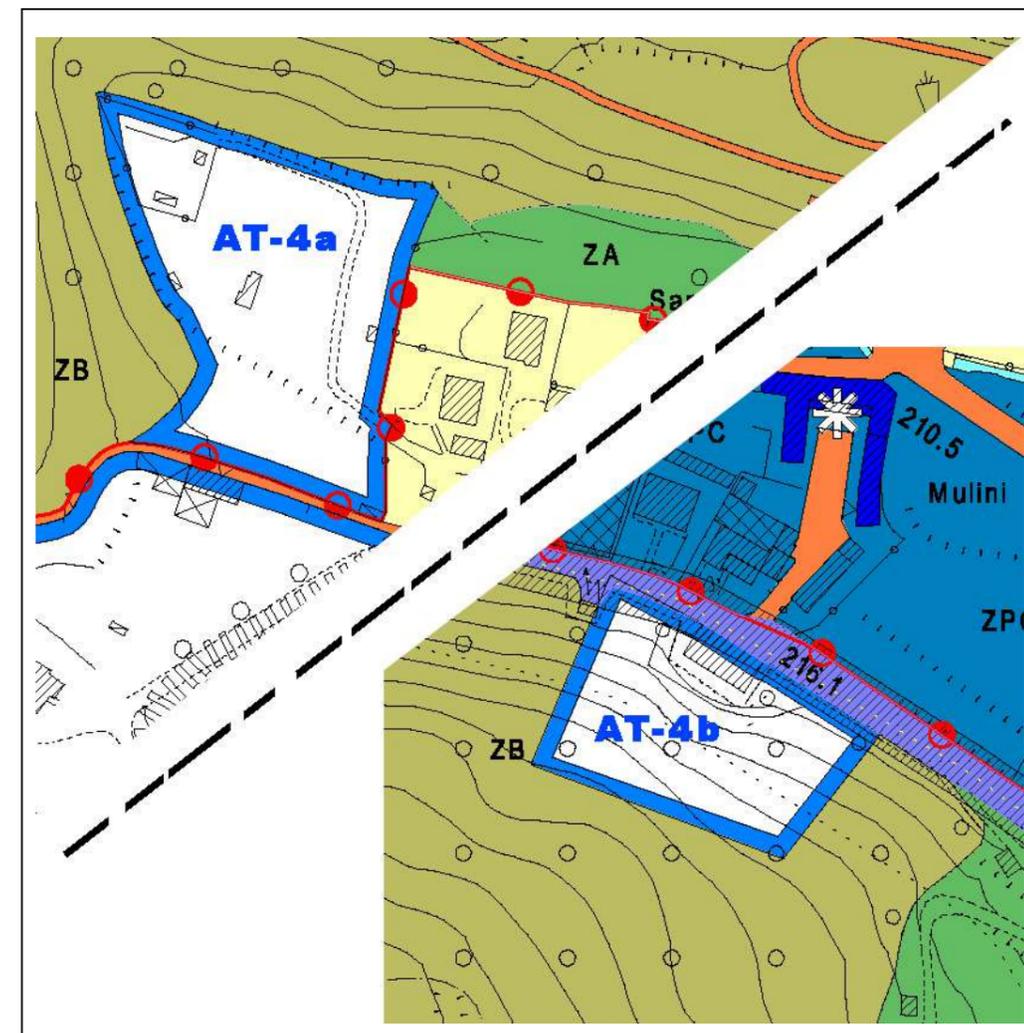
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.- 4 a/b – Via Alla Rocca/XXV



Estratti mappa



Estratto previsione di Piano 1:2000

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Zona a margine dell'edificato della Rocca, che a seguito dell' intervento previsto nell'Ambito di Attuazione AT-3, viene ad essere asservita da una nuova strada di quartiere che consente di completare il tessuto in parte già edificato costituito da un terreno pianeggiante dove esistono una serie di edifici rurali/rustici . L'ambito è collegato con il comparto AT-4b di via XXV Aprile, dove trovasi un vecchio edificio in disuso del quale viene prevista la demolizione integrale e la cessione dell'area libera a favore del Comune di Laveno Mombello al fine di prevedere l'allargamento della via XXV Aprile e la realizzazione di alcuni parcheggi al servizio della zona edilizia del Molino.
DATI TERRITORIALI	ST-comparto 4-a: Mq. 6858 ST-comparto 4-b : Mq. 4208
GRANDEZZE INSEDIABILI	-lf: per residenza 0,20 mc/mq su comparto AT-4a -Volumetria esistente su comparto AT-4b da spostarsi sul comparto AT-4a =mc 2100 -lf medio del comparto AT-4a= 0,50 mc/mq Lo spostamento della volumetria potrà essere compensato dallo strumento attuativo con permuta di area equivalente o contributo sul valore del volume recuperato, fra i lottizzanti. Si applicano per quanto compatibili le norme della zona TdE e le norme sulla premialità volumetrica.
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	Intervento di tipo residenziale estensivo a villette con giardino pertinenziale. o piccole palazzine in condominio. Dovrà essere previsto lo strumento attuativo con convenzione.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamento fognature
b : opere di utilità generale	Sistemazione ed allargamento di un tratto della via XXV Aprile di notevole interesse nello sviluppo viabilistico del territorio
c:: opere da realizzare	Parcheggi uso pubblico a margine AT-4a in ragione di 1mq/30mc di edificato.
d : opere a scomputo	Nuova viabilità pubblica sulla via XXV Aprile e nuovi parcheggi pubblici a margine del comparto AT-4a. Area Verde Pubblico da monetizzarsi in ragione di 2 mq/ 100 mc edificabili
e : standard qualitativo	Allargamento stradale di via XXV Aprile e realizzazione di eventuali parcheggi pubblici, o altro intervento pubblico, a margine della stessa
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Obbligo di procedere alla demolizione dell'edificio AT-4b prima di ogni intervento nel comparto AT-4a, con cessione gratuita del comparto AT-4b al Comune all'atto della convenzione.
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	Considerata la peculiarità dei luoghi che dona punti di percezione di rilevante pregio paesaggistico, l'edificazione prevista non deve superare i due piani fuori terra.



Identificazione Ortofotografica

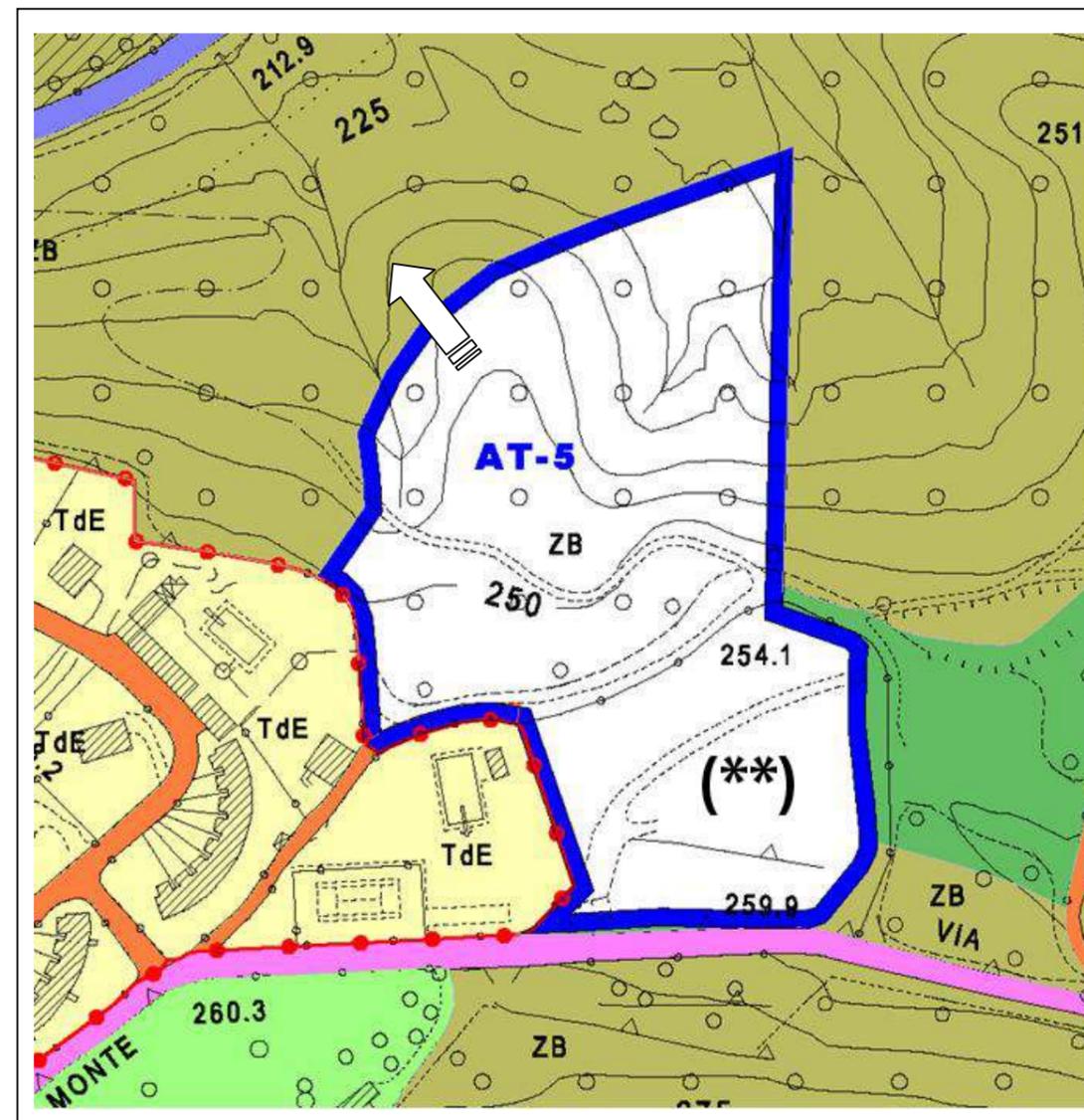
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.-5 – Via Sul Monte



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.-5 – Via Sul Monte

<b>DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE</b>	<p>Complesso ubicato in ambito ex agricolo di proprietà di famosa azienda floro-vivaistica locale ed in parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>L'iniziativa prevede la realizzazione di un complesso di nuova concezione tecnico-scientifica, basato su di una struttura per Centro Studi inerenti la cultura legata al mondo florovivaistico di interesse sovranazionale, dove potranno svolgersi corsi di studio e di approfondimenti tematici della materia, supportata da una struttura ricettiva-turistica-spa, che permetterà il sostentamento anche economico, dell'attività culturale.</p> <p>Le strutture a monte dell'Azienda, quali il parco tecnico biologico, le serre e le strutture dell'azienda agricola, saranno rivalutate ed integrate alle nuove strutture in modo tale da garantire una fruizione anche pubblica verso un concetto di turismo naturalista</p> <p>Nel comparto è compresa un'area boscata di proprietà Comunale ed un altro ambito, entrambi zona geologica 4, che dovranno essere oggetto di manutenzione convenzionata da parte dell'attuatore per un periodo di almeno 10 anni con utilizzo e fruibilità pubblica. Dette aree non producono diritti edificatori a vantaggio dell'operatore.</p>
<b>DATI TERRITORIALI</b>	S.T. Mq. 22.641
<b>GRANDEZZE INSEDIABILI</b>	<p>-Volumetria assegnata per struttura culturale-scolastica: mc 3.500</p> <p>-Volumetria assegnata per struttura ricettiva-turistica-spa =mc 26.000</p> <p>-altezza edifici max mt 6,00, Altezza max edificio ricettivo mt 10,50 a piani rientranti.</p> <p>Il 40% di detta volumetria assegnata potrà essere realizzata a condizione di realizzare uno standard qualitativo, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.</p> <p>NUOVI POSTI LETTO PREVISTI N. 200</p>
<b>INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE</b>	<p>La struttura ricettiva dovrà essere prevista a "gradoni" sviluppata in sintonia con il declivio collinare, a piani rientranti e con la copertura a "giardini verdi". L'integrazione e la mitigazione con il territorio dovrà essere totale. L'abbattimento delle alberature esistenti dovrà essere limitata al sedime dell'intervento, percorsi pedonale e/o carrai dovranno essere realizzati in terra battuta. L'edificio ricettivo non dovrà essere percettibile dalla via Sul Monte.</p> <p>L'edificio scolastico-culturale sarà realizzato nei pressi della viabilità comunale, prevedendo adeguate aree di parcheggio funzionale e pubblico.</p>
<b>APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE</b>	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamenti fognari
b: opere di utilità pubb.	Intervento di indubbio interesse pubblico per la sua destinazione culturale e ricettiva.
c: opere da realizzare	Parcheggi pubblici a margine della strada comunale in ragione di 2mq/10mc
d: opere a scomputo	Parcheggi e verde pubblico secondo standard di Legge. Il verde pubblico da cedere potrà essere eventualmente monetizzato per la parte non necessariamente individuabile in loco.
e: standard qualitativo	Compensazione forestale da convenzionarsi con la Provincia
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" e "culturale" in convenzione per una validità di almeno 20 anni. Diritti edificatori a favore del Comune da monetizzarsi in ragione dell'indice medio edificabile rapportato al lotto di proprietà comunale.</p> <p>Le porzioni di aree comprese nella zona di fattibilità geologica 4 non potranno essere oggetto di intervento, anche se comprese nell'ambito totale., e si dovranno prevedere in convenzione gli obblighi per la loro manutenzione al fine di consentire il miglior deflusso delle acque meteoriche.</p> <p>Le restanti aree di proprietà oggi destinate a vivaio con serre, identificate e collegate con doppio asterisco (**), sono destinati al futuro sviluppo del comparto e comunque sin d'ora allo stesso collegate all'attività scolastica prevista per didattica, ricerca e sperimentazione in campo. I volumi delle serre potranno essere ristrutturati e riqualificati per detta destinazione scientifica-culturale.</p> <p>➡ In sede di proposta di dovrà verificare la fattibilità di realizzare, compatibilmente con i vincoli esistenti, un nuovo tracciato di accesso direttamente dalla via Provinciale.</p>



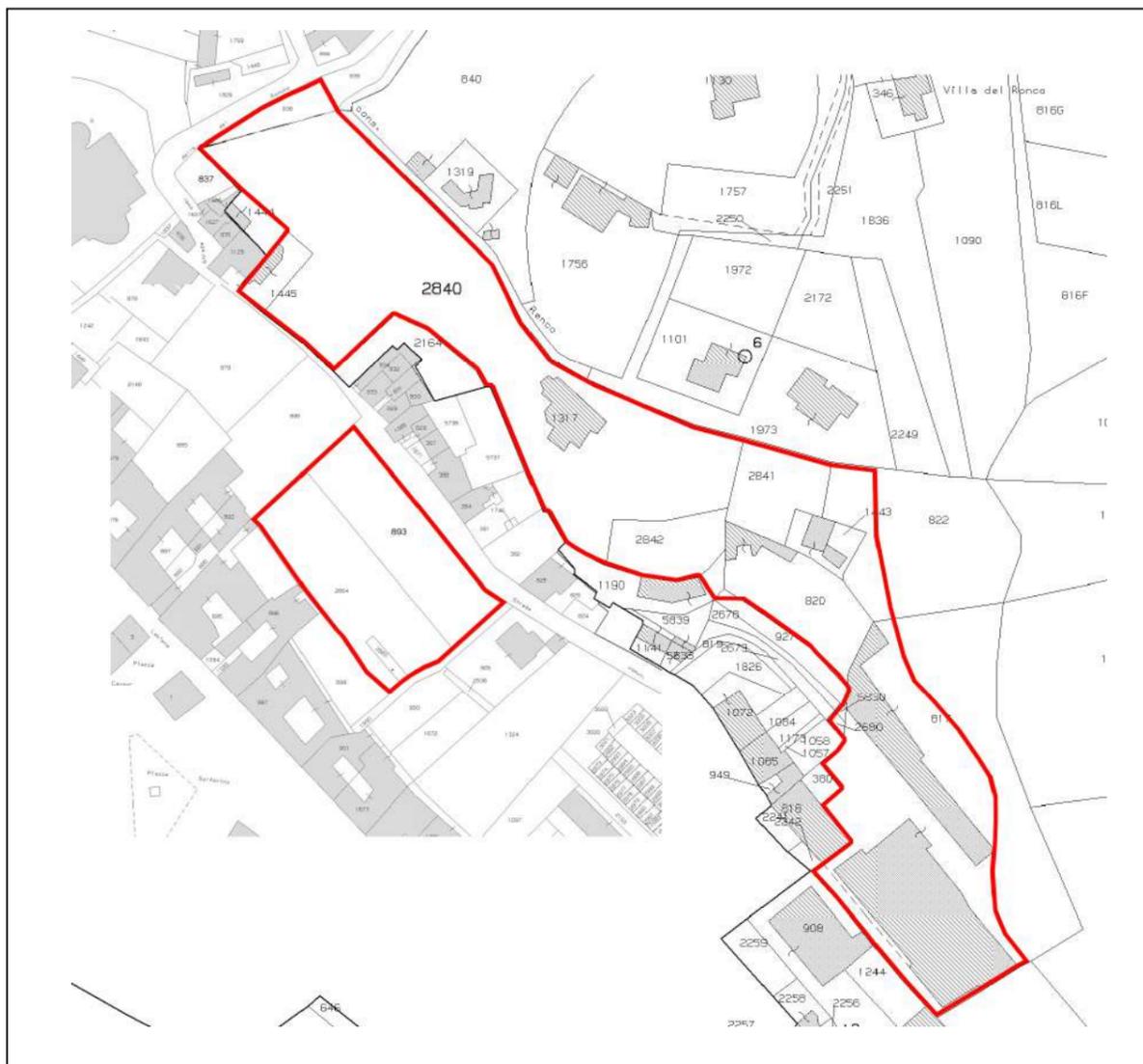
### PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA

L'ambito in questione oltre a ricadere nell'area assoggettata a tutela con D.M., è connotata da un paesaggio boscato percepibile dal lago, la volumetria prevista per l'attività turistico ricettiva dovrà essere collocata nell'area preferibilmente non interessata dal bosco e comunque non al disotto della curva di livelli dei 250 mt s.l.m. da identificarsi con rilievo topografico di dettaglio, al fine di salvaguardare gli aspetti naturalistici paesaggistici e vedutistici.

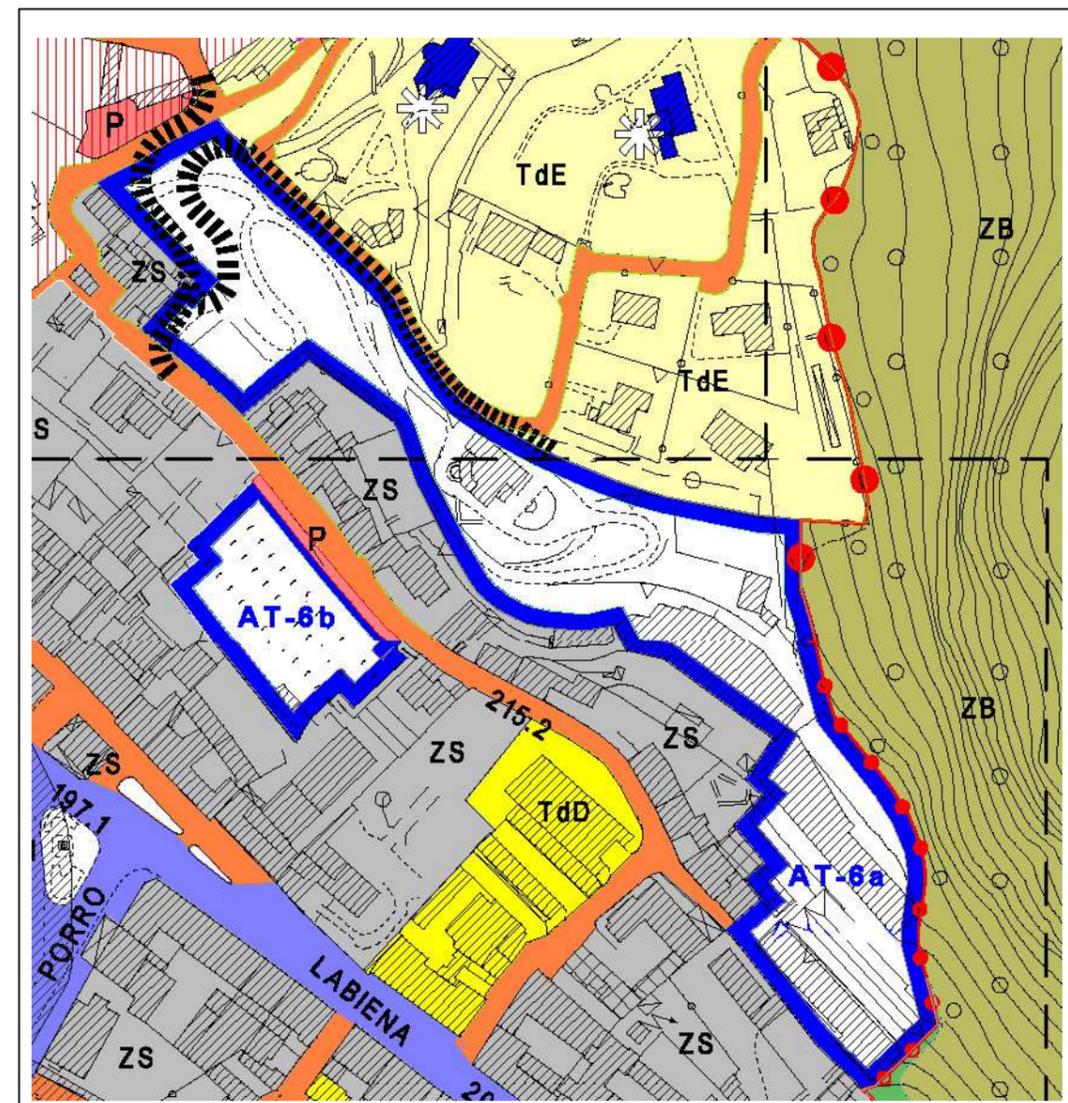
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 6 a /b – Via San Fermo



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 6 a /b – Via San Fermo

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Comparto a ridosso del centro storico di Laveno, già sede di vivai ed aree a giardino con presenza di una Villa Liberty di pregio storico architettonico. L'intervento prevede in primis la risoluzione della viabilità di via San Fermo , annoso problema legato alla mancanza, nel centro del paese, di una strada alternativa per il traffico da nord a sud , in presenza della necessità di chiusura della SP1 (via Volta) durante manifestazioni pubbliche e/o esondazioni del lago Maggiore. L'intervento prevede inoltre la sistemazione della viabilità di via Mazzini, oggi costituita da uno stretto e tortuoso tracciato che consente il passaggio di un autoveicolo alla volta. La variante stradale si articola attraverso un percorso che consente il superamento del nucleo antico di SanFermo conservandolo nella sua consistenza e tipologia, mentre andrà ad occupare una parte meno importante del parco dell' edificio Liberty esistente, prevedendo la demolizione del fabbricato ex portineria, che potrà essere recuperato in altro sedime senza intaccare la disponibilità volumetrica qui definita. L'intervento dovrà anche prevedere l'ampliamento della via San Fermo nel tratto pianeggiante, con la realizzazione di un parcheggio pubblico longitudinale sul sedime del comparto 6-b garantendo così una fruibilità migliore della via San Fermo .
DATI TERRITORIALI	S.t.= Mq 16.407,00
GRANDEZZE INSEDIABILI	-Volumetria assegnata al comparto 6a mc 9.000,00 oltre gli edifici esistenti; -volumetria assegnata al comparto 6b mc 4.000,00 -Sup Coperta max: 40% -Sup drenante minima: 30% -altezza edifici max mt 9,00
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	I corpi di edifici da realizzarsi sul comparto 6-b dovranno avere intradesso di copertura a quota non maggiore di mt 2,00 rispetto la quota più alta della san Fermo misurata sul fronte dell'intervento. I nuovi edifici nel comparto 6-b dovranno avere copertura a tetti verdi di tipo piano. Gli edifici da realizzarsi sul comparto 6-a dovranno essere edificati a distanza di rispetto di almeno mt 25,00 dal fabbricato Liberty esistente.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamenti fognari
b : opere di utilità generale	Sistemazione della problematica viabilistica della via San Fermo e della via Mazzini
c:: opere da realizzare	Nuova viabilità e parcheggi pubblici
d : opere a scomputo	Per urbanizzazioni primaria e secondaria: Realizzazione del nuovo tracciato viabilistico della via san Fermo, della via Mazzini , parcheggio pubblico sulla via San Fermo. Parcheggio pubblico nell'area ex lavatoio di proprietà comunale
e : standard qualitativo	Nuova viabilità
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Progetto unitario delle opere di urbanizzazione da convenzionarsi.



Identificazione Ortofotografica

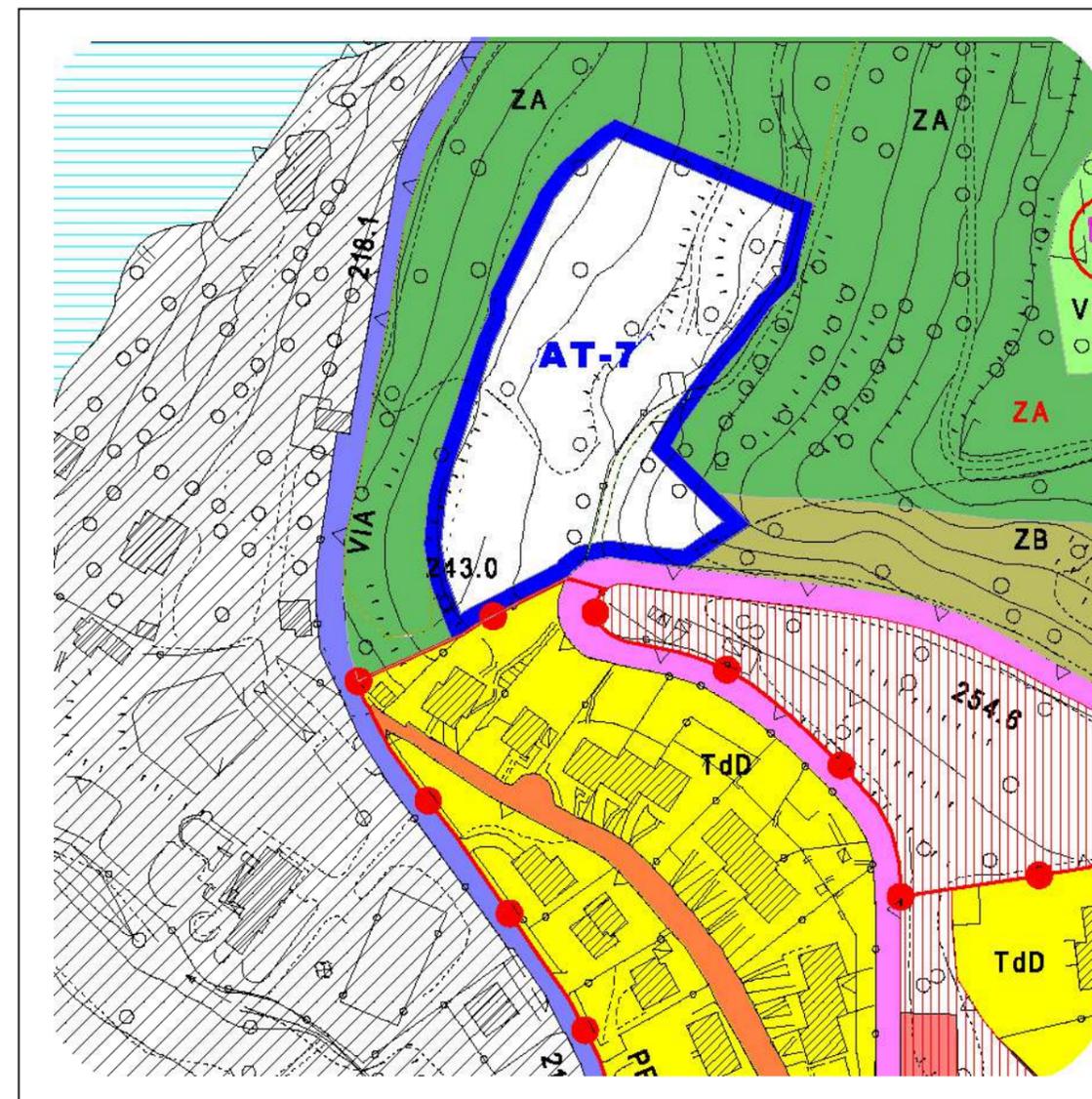
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.-7 – Via Monteggia



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.-7 – Via Monteggia

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Zona a margine del tessuto edilizio di Monteggia, in zona panoramica e di pregio ambientale, è porzione di ambito edilizio che vede già la presenza di un'abitazione sul lato più a nord. Nell'ambito risulta compresa una porzione di terreno di proprietà del Comune di Laveno Mombello che da detto intervento potrà essere rivalutato e riqualificato. La vocazione dell'intervento è prettamente turistico-ricettivo. Nei pressi di questo ambito vi è la presenza di un grande parco pubblico, quello della Casa della bambola, che sarà oggetto di riqualificazione in ambito di convenzione.
DATI TERRITORIALI	S.T. Mq. 9902,00
GRANDEZZE INSEDIABILI	-If: per ricettivo-turistico 0,80 mc/mq -If: per residenza pertinenziale (custode o gestori) 0,10 mc/mq -Sup Coperta max: 30% -Sup drenante minima: 30% -altezza edifici max mt 6,0 Fabbricati accessori per la gestione del complesso turistico quali capanni depositi attrezzi, piscina, tendoni e tenso-strutture precarie e mobili, piccoli edifici sede di impianti tecnologici e/o servizi, non saranno computati in termini di volume edilizio mentre concorreranno al conteggio della Superficie Coperta per il 50% NUOVI POSTI LETTO RPEVISTI N.50
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	La progettazione dovrà garantire la più ampia visibilità panoramica dalla via Monteggia Il sedime dell'attuale ingresso della via Lazzaretto, su area privata, potrà essere spostato più a monte nell'originario sedime della strada comunale, qualora la progettazione preveda la realizzazione di parcheggi interrati al disotto di questo. In detto caso non saranno conteggiati i volumi e la superficie coperta afferente i parcheggi realizzati sotto l'attuale sedime stradale. Si dovrà prevedere l'uso della copertura a "tetti verdi", per gli edifici realizzati entro il limite di mt 80 dalla via Monteggia, onde evitare da questa la visione di coperture di qualsiasi tipo. Corpi edilizi realizzati più lontano a detto limite, dovranno avere copertura conformata all'architettura rurale tipica dei fabbricati esistenti nel conterminare.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti utenze e servizi, allacciamenti fognari
b: opere di utilità generale	Sviluppo di un nuovo plesso ricettivo di valenza sovracomunale
c: opere da realizzare	Costruzione parcheggi pubblici e sistemazione area comunale all'interno del comparto
d: opere a scomputo	Opere di sistemazione viabilistica e per parcheggi e parco pubblico
e: standard qualitativo	Sistemazione del parco pubblico della casa della Bambola e dell'area comunale, come precedentemente indicato.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	L'area di proprietà comunale dovrà essere mantenuta ad uso di parco pubblico. L'intervento sarà convenzionato al fine di prevedere la sistemazione del parco pubblico limitrofo detto della Casa della Bambola, e la manutenzione per un periodo non minore di 10 anni del parco pubblico di proprietà comunale compreso nel comparto. Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni. L'attuatore dell'intervento dovrà prevedere l'acquisizione dei diritti edificatori relativi al terreno di proprietà Comunale compreso nel comparto, al prezzo stabilito da apposita delibera di giunta, e la convenzione dovrà prevedere che detta area sarà mantenuta a verde pubblico ad oneri e spese dell'attuatore medesimo, realizzando anche un poggiolo panoramico
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	L'ambito in esame è collocato in una delle aree più delicate del territorio, per la particolare vista sul lago e i monti fronteggianti. L'inserimento della volumetria proposta deve tenere in seria considerazione gli elementi di tutela paesaggistica prevedendo il contenimento delle altezze al fine di limitare l'impatto visivo.

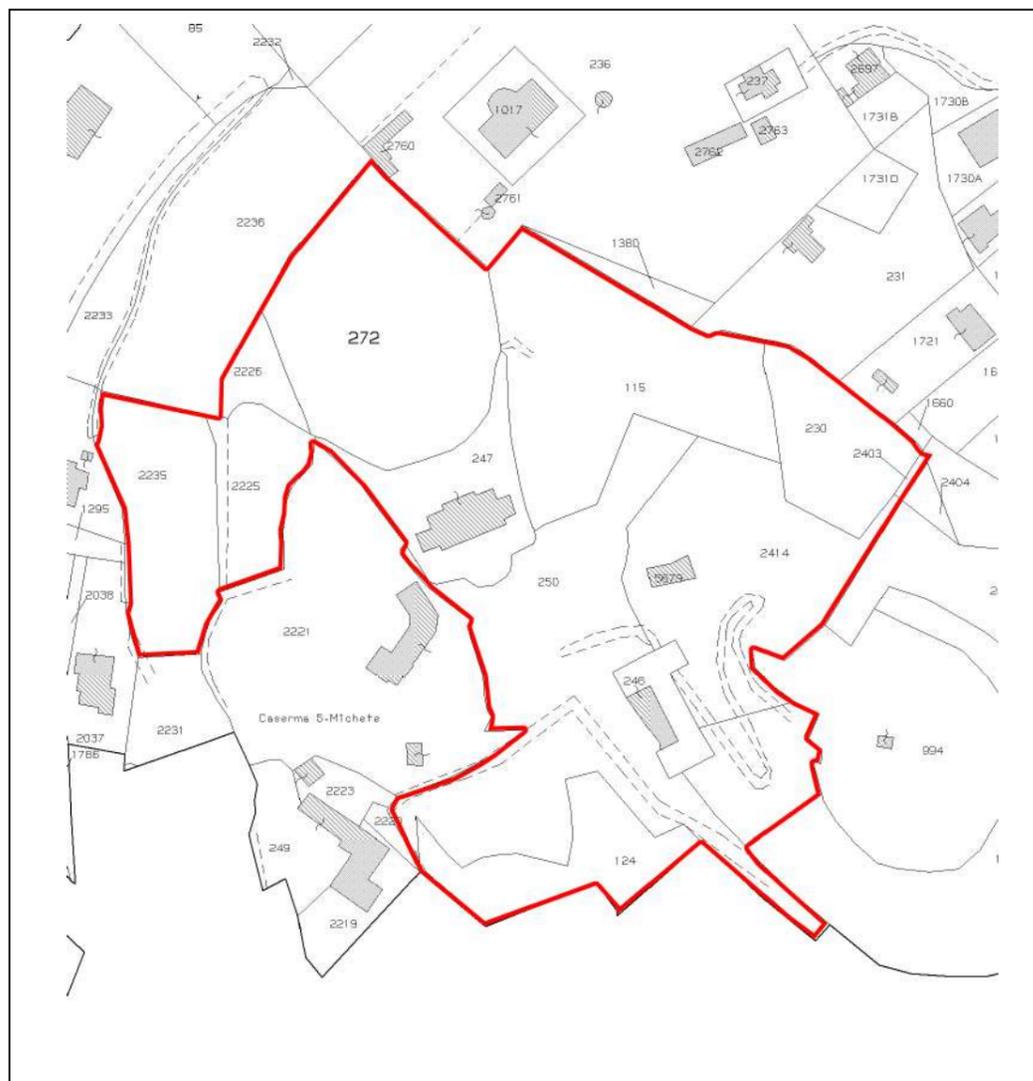


Identificazione Ortofotografica

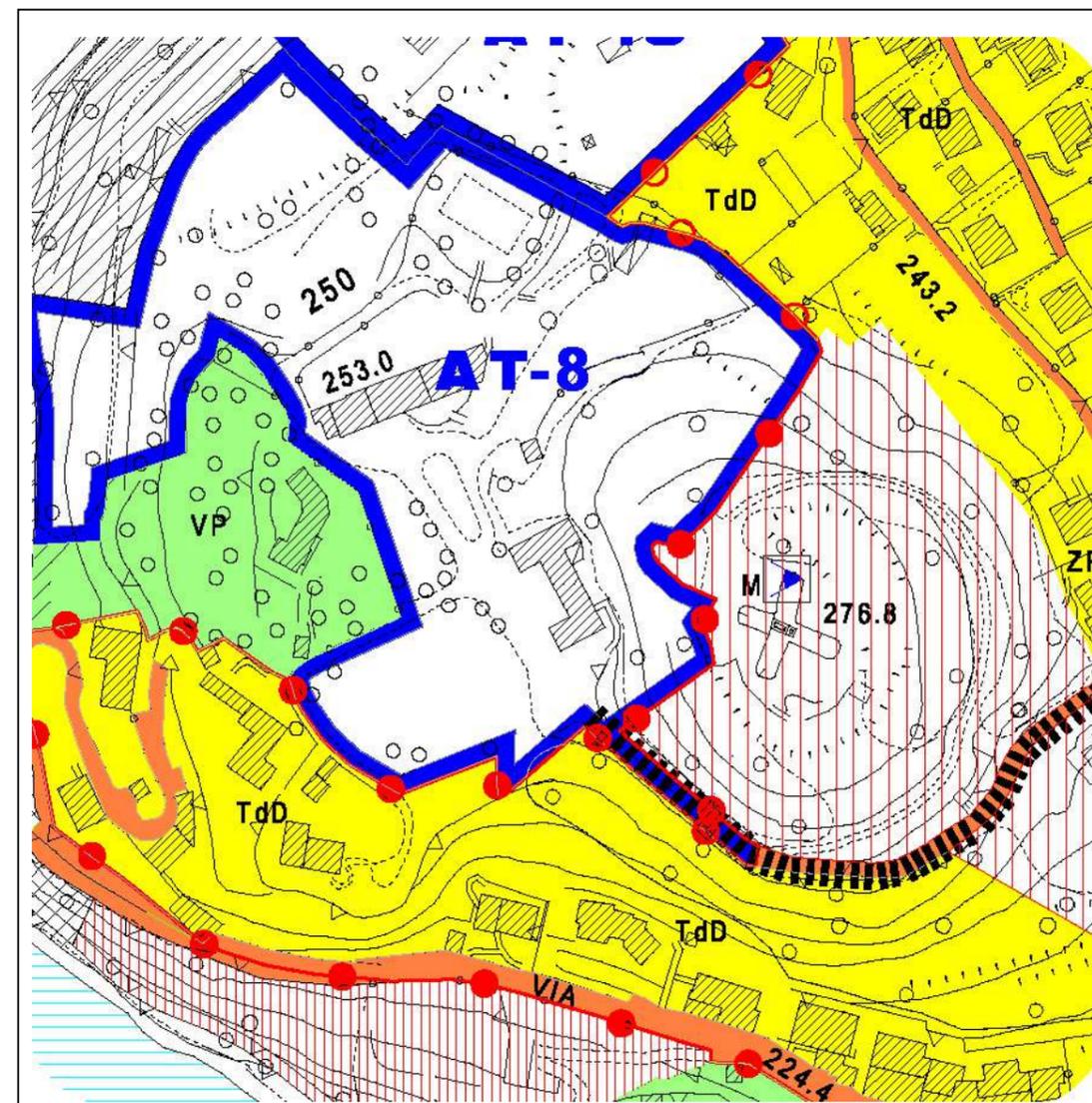
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 8 – Via alla Torre



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 8 – Via alla Torre

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Zona panoramica sul lato sud-est della località Parco Castello, attualmente sede di una struttura a destinazione scolastica caratterizzata dall'edificio principale in stile napoleonico, destinato a convitto. L'accesso avviene dalla via alla Torre, una strada stretta da riqualificarsi. La disposizione e l'estensione del sito consentono di sfruttare il territorio per futuri sviluppi sociali, turistici nonché residenziali, attuando un completamento del territorio già urbanizzato e caratterizzato da numerose costruzioni panoramiche.
DATI TERRITORIALI	S.T. = Mq. 24.987,00
GRANDEZZE INSEDIABILI	-Volumetria max realizzabile: per ricettivo-turistico, direzionale, sociale, assistenziale, scolastico e di servizio in genere, pari a mc. 23.000,00 oltre all'esistente. Il 40% di detta volumetria potrà essere realizzata a condizione di realizzare uno standard qualitativo, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. -Volumetria per destinazioni residenziali di pertinenza (alloggio titolare, custode, personale ecc...) max 5 % della volumetria totale. -Sup Coperta max: 40% -Sup drenante minima: 30% -altezza edifici max mt 11,00 Fabbricati accessori per la gestione del complesso turistico, assistenziale, culturale quali capanni depositi attrezzi, piscina, tendoni e tenso-strutture precarie e mobili, piccoli edifici sede di impianti tecnologici e/o servizi, non saranno computati in termini di volume edilizio mentre concorreranno al conteggio della Superficie Coperta per il 30%
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	L'edificio napoleonico dovrà essere mantenuto e/o ristrutturato mantenendone le caratteristiche architettoniche ed il prospetto verso il lago. Un suo eventuale ampliamento potrà essere localizzato sul fronte verso nord-est integrandolo anche con una struttura moderna.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamento e potenziamento servizi ed utenze esistenti, nuovo sistema fognario
b: opere di utilità generale	Nuova viabilità e parcheggi pubblici
c: opere da realizzare	Verde Pubblico In ragione di 2 mq/ 10 mc edificato. Previsione di un parcheggio pubblico a margine della proprietà da destinarsi all'utilizzo del parco pubblico del Forte Castello in ragione di 1mq/20mc di nuova costruzione
d: opere a scomputo	Oneri di urbanizzazione primaria
e: standard qualitativo	Realizzazione ed allargamento della via alla Torre così come indicato nella cartografia del PGT, dal confine del lotto sino all'incrocio con la via Bixio. In detto caso, visto l'interesse pubblico dell'intervento, il Comune provvederà all'esproprio delle aree da occuparsi con il nuovo tracciato stradale se non di proprietà dell'attuatore
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni per le strutture ivi previste e realizzate con il surplus volumetrico.
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	Ambito di particolare pregio paesistico per la percezione del lago che conserva elementi storici/identitari per la presenza di una struttura scolastica di stile napoleonico posta alla sommità di un promontorio. Un'ulteriore edificazione, così come proposta, andrebbe a compromettere la specificità del luogo sotto il profilo più ampio paesaggistico. Si chiede che le altezze non superino quelle degli edifici esistenti e i volumi accessori previsti siano limitati e concentrati per evitare il disordine di tipo architettonico.



Identificazione Ortofotografica

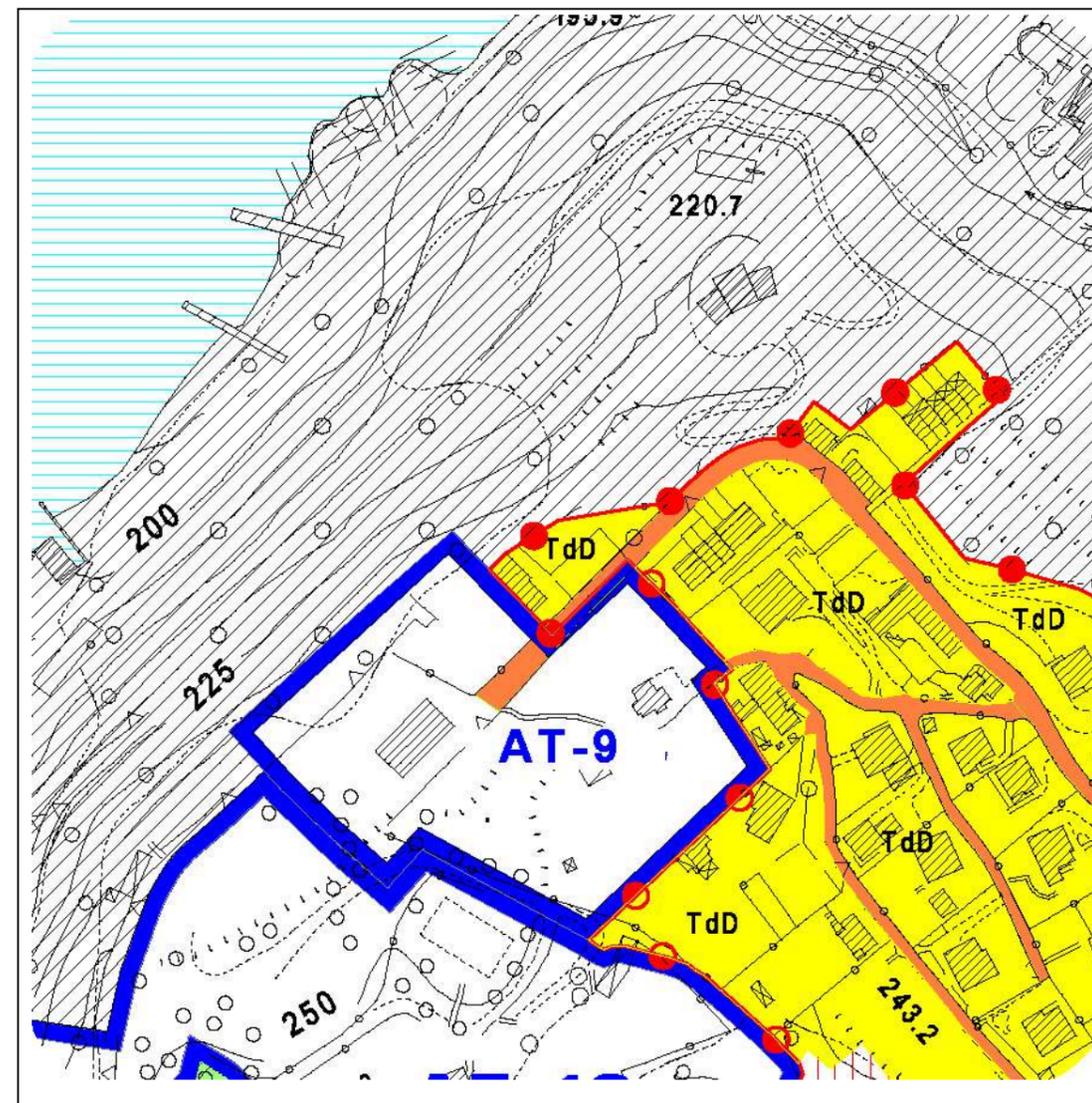
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 9 – Via Dei Tigli



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

## A.T.- 9 – Via Dei Tigli

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Zona panoramica sul lato nord-ovest della località Parco Castello, già sede della Congregazione del Preziosissimo Sangue , dove vi è la presenza di uno storico edificio in stile napoleonico di pregevole aspetto architettonico. Il comparto risulta servito dalla via dei Tigli con accesso autonomo. La proprietà è da sempre stata utilizzata per attività di servizio e/o sociali. La nuova destinazione sarà prettamente turistica-ricettiva
DATI TERRITORIALI	S.T. = Mq. 10151,00
GRANDEZZE INSEDIABILI	-Nessuna volumetria aggiuntiva per corpi principali. Eventualmente qualora se ne ravviseranno le opportunità sinergiche, l'ambito potrà essere utilizzato in convenzione con il comparto AT-8 a fianco per meglio distribuire la volumetria insediabile su questo e solo sull'area libera a confine con lo stesso o meglio a cavaliere fra i due comparti. Fabbricati accessori per la gestione del complesso turistico quali capanni depositi attrezzi, piscina, tendoni e tenso-strutture precarie e mobili, piccoli edifici sede di impianti tecnologici e/o servizi , non saranno computati in termini di volume edilizio mentre concorreranno al conteggio della Superficie Coperta per il 50%
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	Il fabbricato esistente dovrà essere mantenuto tale e/o ristrutturato. I nuovi volumi dovranno comunque essere distaccati dall'edificio esistente od eventualmente collegati con questi attraverso percorsi panoramici e di pregio architettonico.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamenti servizi ed utenze e sistemazione sistema fognario
b : opere di utilità generale	Sistemazione della via dei Tigli
c:: opere da realizzare	Opere di urbanizzazione primaria
d : opere a scomputo	Sistemazione della via dei Tigli con allargamento della carreggiata e sostituzione delle alberature esistenti.
e : standard qualitativo	Monetizzabile
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni per la parte ricettiva. Aree a Verde Pubblico non previste all'interno del lotto considerata la caratteristica ricettiva-turistica dell'intervento. Si dovrà prevedere la monetizzazione delle stesse in ragione di 2 mq/ 10 mc edificato .
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	Per le particolari caratteristiche paesaggistiche e la forte percezione da e dal lago, si esprime parere negativo all'inserimento di ulteriori volumetrie che risulterebbero di rilevante impatto visivo, costituendo una progressiva saturazione dell'edificato senza soluzione di continuità.



Identificazione Ortofotografica



# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-1- ex ceramica Ponte via Buozzi

<b>DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE</b>	<p>Comparto sede dell'ex ceramica Ponte nei pressi della stazione della Ferrovia dello Stato. Lo sviluppo del comparto non è definito in sede di PGT ma lo sarà attraverso un' apposito Programma Integrato di Intervento che dovrà prevedere lo sviluppo tipologico e funzionale della sua riqualificazione urbanistica.</p> <p>Il comparto vede la sua importanza urbanistica nella localizzazione all'interno di esso di un nuovo sistema viario che consentirà il superamento del passaggio dei tre ponti sotto la ferrovia FF.SS. e lo smistamento del traffico pesante verso la cartiera Merati</p>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	Mq. 27.623
<b>Indice Fondiari Previsti</b>	<p>If = 2,0 mc/mq</p> <p>Destinazioni ammesse: residenza, commerciale, di servizio, terziario, culturale</p> <p>Superficie Coperta max 0,5</p> <p>Superficie drenante max 0,3</p> <p>Alltezza max edifici mt 10,00</p>
<b>Vincoli</b>	<p>Le facciate degli edifici posti all'ingresso dell'ex fabbrica, creati dall' architetto Portaluppi, dovranno essere conservate e con interventi conservativi, mantenendone integre le tipologie esterne quale segno di architettura storica e di pregio, il tutto in ottemperanza al vincolo imposto dal Ministero Beni Culturali con DDR 18-2-2009.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la sistemazione viaria all'interno del comparto secondo il tracciato previsto nel PGT.</p> <p>La realizzazione del tunnel sotto la ferrovia potrà essere oggetto di un progetto combinato tra pubblico e privato, i costi sostenuti da questo potranno tradursi in benefit edificatorio in ragione di 100 mc/10.000€ di spesa convenzionata.</p>

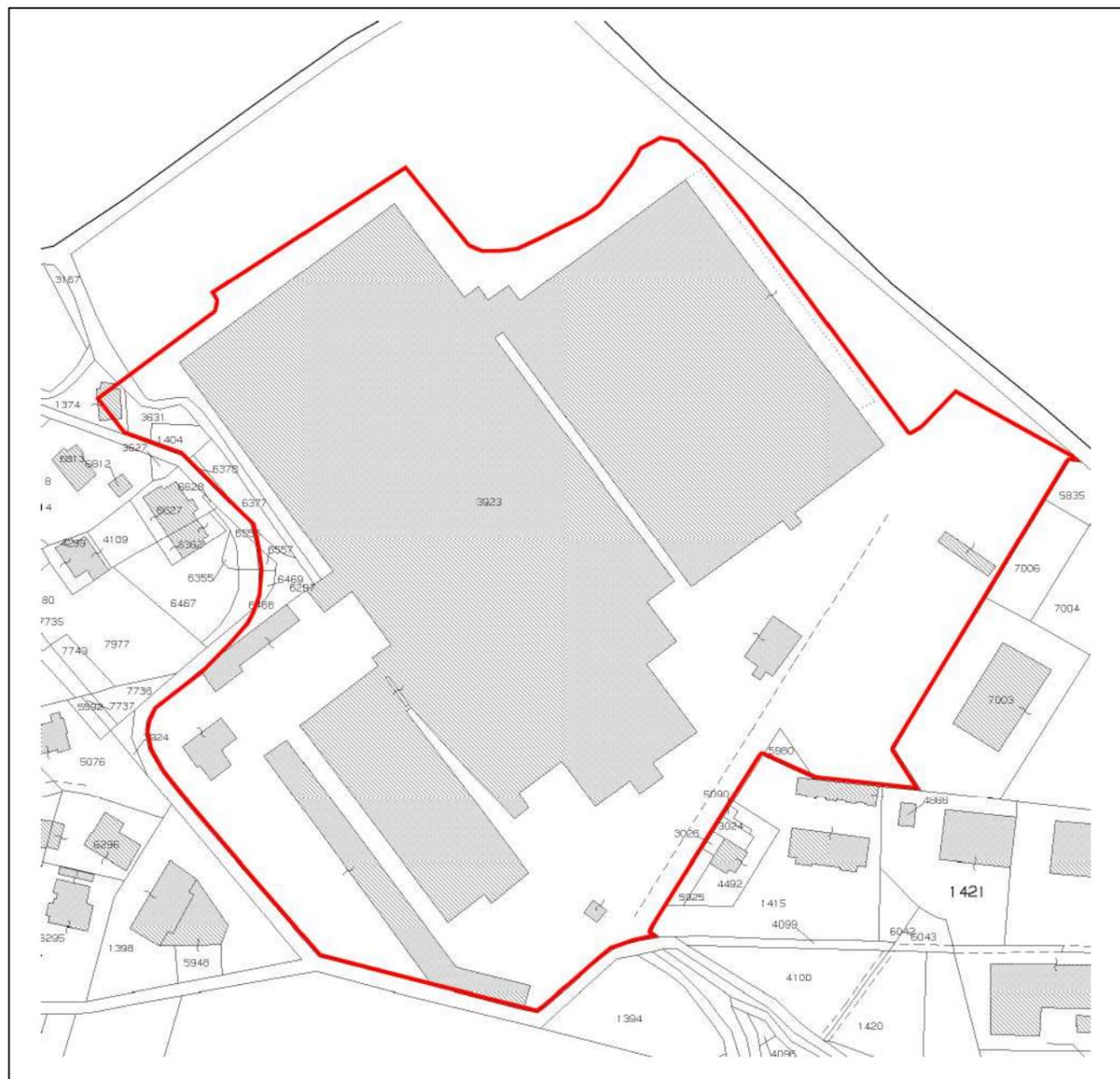


Identificazione Ortofotografica

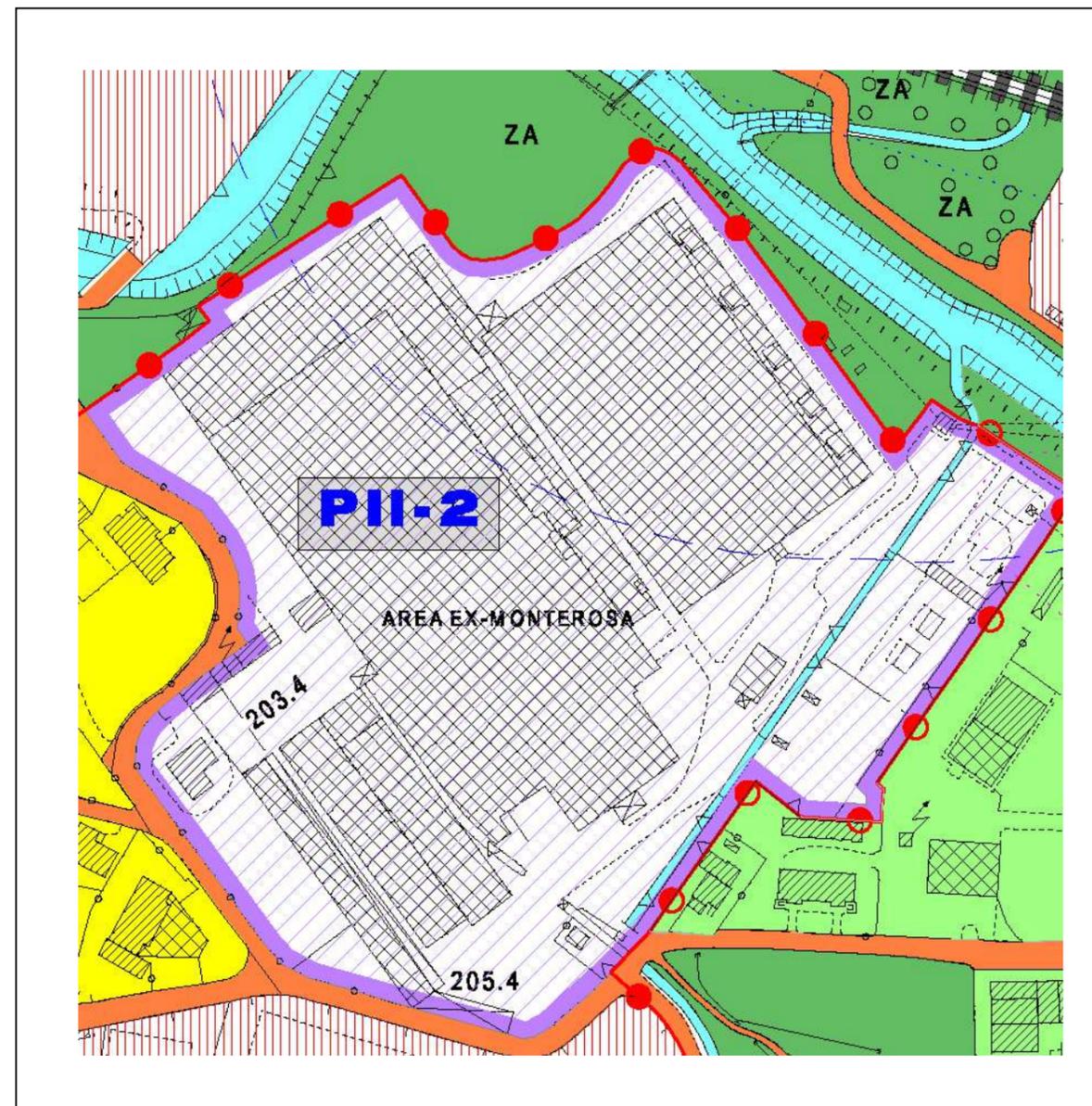
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-2- ex fabbrica Monterosa



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-2- ex fabbrica Monterosa

<b>DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE</b>	Plesso industriale sede dell'ex manifattura Monterosa ubicato nei pressi del bacino idrico delle Nove Fontane Il Programma Integrato di Intervento definirà gli indirizzi di programmazione e sviluppo del plesso, mantenendo la priorità ad attività produttive e/o artigianali o compatibili, Riconversioni ad altre destinazioni potranno essere prese in considerazione eccezion fatta per le centrali a biomassa od altre industrie insalubri di primo grado.
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	Mq. 48.557
<b>Indice Fondiari Previsti</b>	If = 0,6 mq/mq Destinazione: produttiva, di servizio, terziaria, sportiva, svago ed assimilabili Superficie Coperta max 0,5 Superficie drenante max 0,3 Altezza max edifici mt 10,00
<b>Vincoli</b>	Gli interventi dovranno essere rispettosi dei vincoli ambientali ed idrogeologici, legati alla presenza del fiume Boesio e della Roggia Fassora. La viabilità della via Molinetto dovrà essere limitata all'uso attuale, mentre ogni aggravio legato ad una potenzialità del plesso produttivo dovrà prevedere percorsi alternativi da concordarsi in convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche se non dettagliatamente previsti nel Piano delle regole. L'attuazione dell'intervento sarà possibile una volta che si siano risolte le problematiche idro-geologiche che determinano la classe di fattibilità 4 geologica sul sito. Per questo si dovranno valutare gli effetti positivi che determineranno gli interventi di bonifica in corso di realizzazione da parte della Comunità Valli Luinese sul fiume Boesio, non da meno valutare altre soluzioni ottimali anche da acquisire attraverso apposita e precisa relazione geologica, che se approvata dalla Regione, consentirà il declassamento del sito a zona di fattibilità 3.



Identificazione Ortofotografica

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

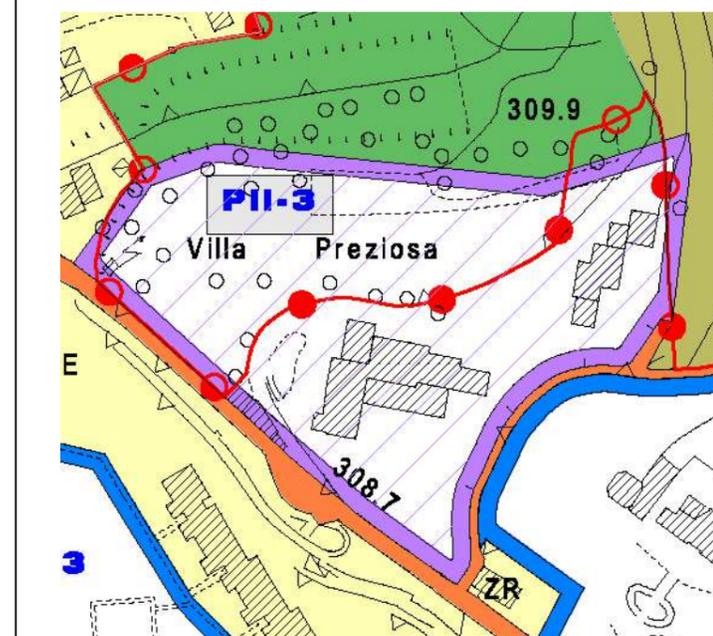
## P.I.I.-3- ex Villa Preziosa



Estratto mappa 1:2000



Identificazione Ortofotografica



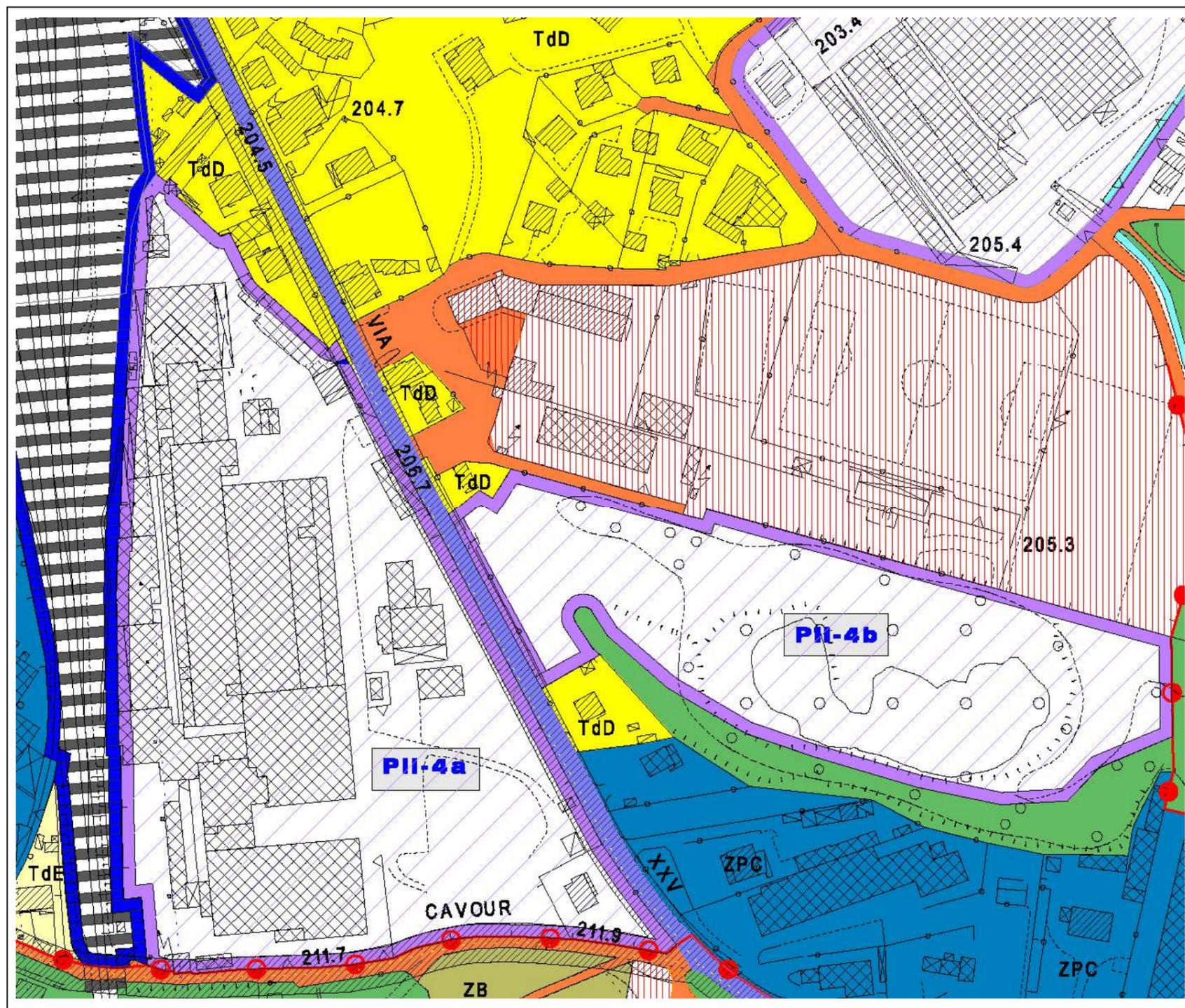
Estratto previsione di Piano 1:2000

<b>DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE</b>	Ambito sede dell'ex centro sanitario di Villa Preziosa chiuso per motivi finanziari. Nel plesso esiste il centro Iperbarico tra i pochi esistenti nella Regione Lombardia e che dovrà vedere la sua rivalutazione e sviluppo anche attraverso la possibilità di ridare credibilità funzionale ad una nuova struttura assistenziale-sanitaria.
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	Mq. 15.120
<b>Indice Fondiari Previsti</b>	If = 1,4 mc/mq Destinazione: sanitaria, socio-sanitaria, assistenziale Superficie Coperta max 0,5 Superficie drenante max 0,3 Altezza max edifici mt 10,00
<b>Vincoli</b>	Miglioramento accessibilità viabilistica con allargamento pubblica via e/o nuovo percorso anche in attuazione allo sviluppo per comparto AT-4.

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-4/a e 4/b - ex Ceramica Verbano

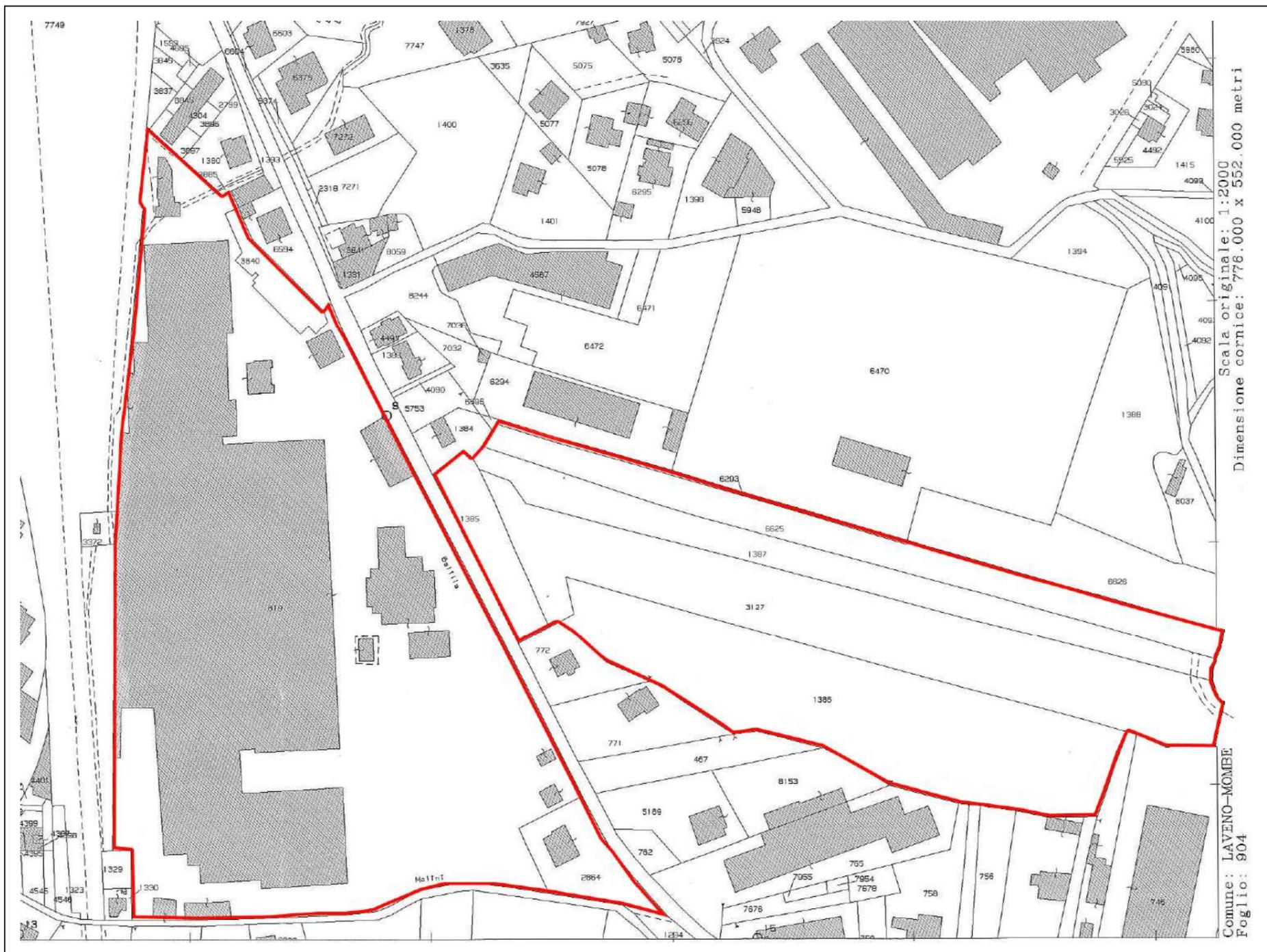


Estratto previsione di Piano 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-4/a e 4/b - ex Ceramica Verbano



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: LAVENO-MOMBELLO  
Foglio: 904

Estratto mappa 1:2000

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.-4 - ex Ceramica Verbano

<b>DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE</b>	Comparto già sede dell' ex Ceramica Cooperativa Verbano, già inserita in ambito PRUSST dalla provincia di Varese
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	P.II-4a =mq 40.642 P.II-4b =mq 21.359
<b>Indice Fondiari Previsti</b>	Per Attività Turistiche,ricettive,alberghiere SLP max mq 12.000; Per Residenza, ,direzionale e terziario SLP mq 25.000 Per Negozi di vicinato, servizi accessori SLP mq 10.500 Medie Strutture di Vendita fino a 1500 mq, SLP mq 2500 SLP totale max 50.000 mq  NUOVI POSTI LETTO PREVISTI N. 200
<b>Vincoli</b>	Sistemazione dell'area ex discarica al fine di potervi realizzare interventi di carattere impiantistico sportivo a favore del Comune di Laveno Mombello. Bonifica del sito a norma della normativa vigente.



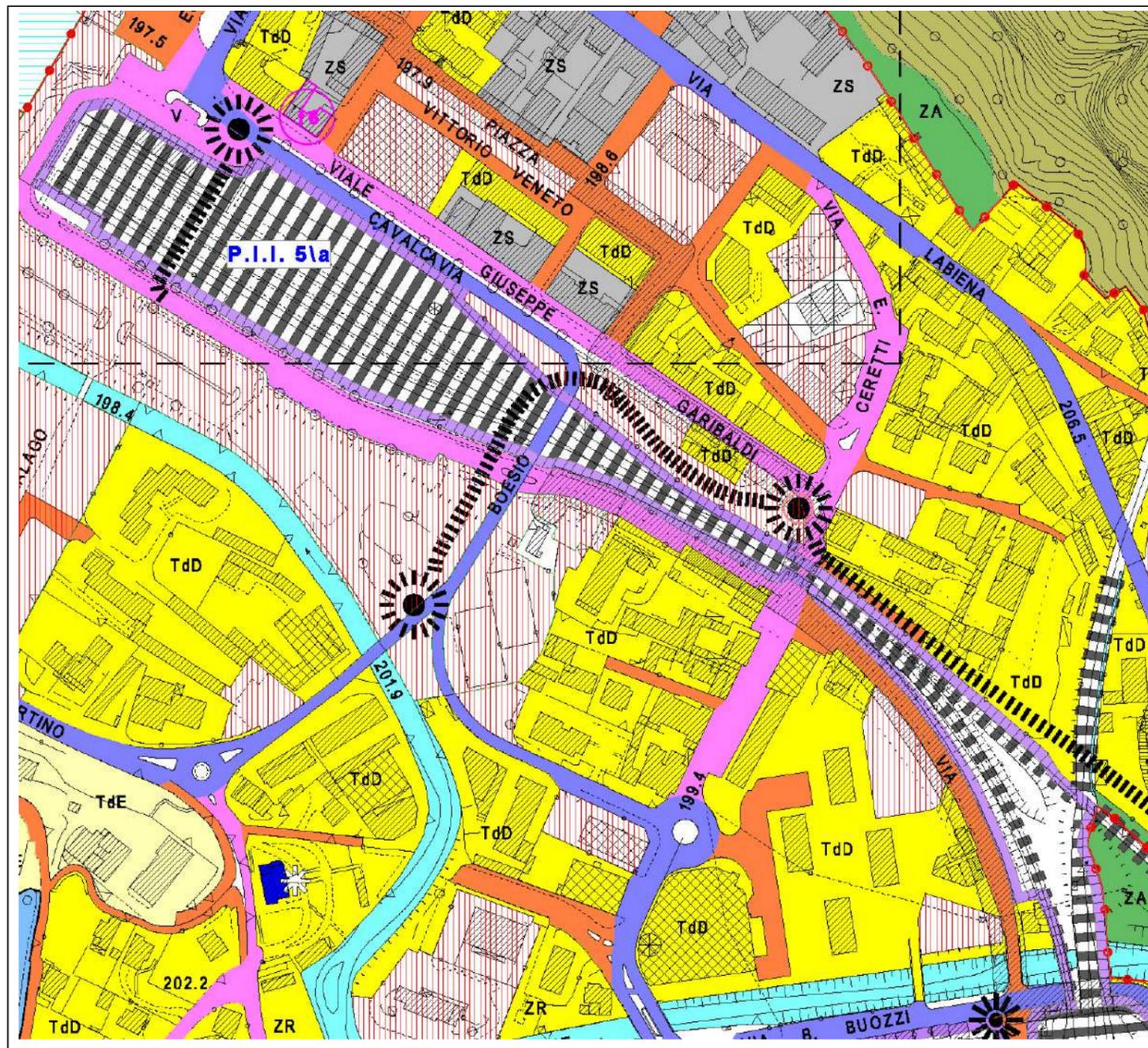
Identificazione Ortofotografica

P.G.T.  
2012  
Laveno  
Mombello (VA)

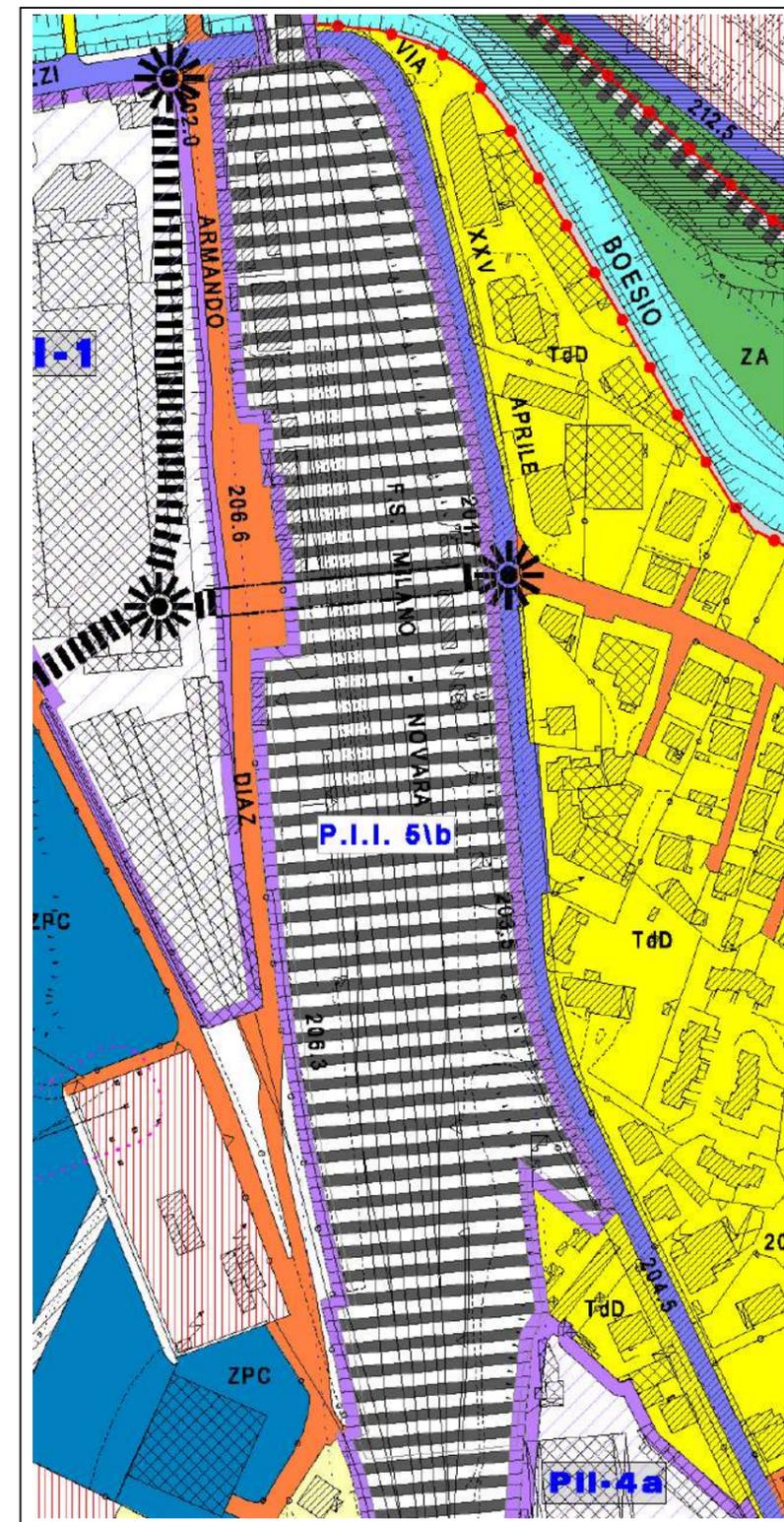
# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI



Estratto previsione di Piano 1:2000



P.G.T.  
2012  
Laveno  
Mombello (VA)



# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI



Identificazione Ortofotografica

P.G.T.  
2012  
Lavino  
Mombello (VA)

# DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

P.I.I.- 5/a e 5/b – Ferrovie FNM e RFI

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	<p>Zone di interscambio ferroviario sede delle Ferrovie Nord Milano e delle Ferrovie dello Stato..</p> <p>La loro collocazione da sempre crea un vincolo particolare alla viabilità ed all'espansione del Comune, limitando l'accessibilità , in particolare a causa della presenza dei passaggi a livello a margine e nel centro del paese.</p> <p>Le soluzioni viabilistiche previste del nuovo PGT sono essenzialmente rivolte a dare una soluzione definitiva al problema della presenza dei passaggi a livello considerando inoltre la possibilità di riconversione di alcune infrastrutture nell'ottica della modificata valenza territoriale che oggi hanno le ferrovie nello sviluppo della nostra società.</p> <p>→ Il comparto 9a (Ferrovie Nord Milano) sarà interessato dalla costruzione del nuovo tracciato stradale della SP1, ed in virtù di questo dovrà essere rivista anche la problematica del parcheggio comunale posto verso la via Garibaldi.</p> <p>Gli edifici esistenti da anni ormai in disuso potranno essere riconvertiti in attività di servizio, commerciali, culturali.</p> <p>→ il comparto 9b sarà interessato, con il comparto PII1, da una nuova viabilità sovra-comunale che prevederà un tunnel sottostante e la modifica del tracciato della SP32 in modo tale da superare l'ostacolo dei Tre Ponti e garantire così la mobilità dei mezzi pesanti verso la cartiera Merati senza più difficoltà. Su questo nuovo asse stradale, una volta completato il collegamento del tunnel sotto la collina di san Biagio a Cittiglio, sarà indirizzato tutto il futuro traffico in uscita ed in entrata da Laveno, e da Cerro.</p>
SUPERFICIE COMPLESSIVA	<p>-comparto 9a mq. 26.853</p> <p>-comparto 9b mq 50.851</p>
Indice Fondiari Previsti	<p>Esistente</p> <p>→ Nel comparto 9a qualora venisse approvato un progetto di arretramento dei binari esistenti e della stazione, in modo tale da garantire la realizzazione di un nuovo asse viario come indicato nel PGT, sull'area liberata dai binari potrà essere localizzata una volumetria a tantum a destinazione ricettiva-turistica per il 40%, a destinazione di servizio-commerciale per il 20%, a destinazione pubblica per il 15%, a destinazione residenziale per il 15%. Detta volumetria sarà definita attraverso un conteggio da formularsi sulla base dei conti economici da sostenersi per l'arretramento dei binari e lo spostamento della stazione ed i benefici a vantaggio del Comune in termini di viabilità ed area a standard recuperata. Il tutto dovrà essere previsto con un Progetto Attuativo da convenzionarsi.</p> <p>.Altezza massime e superficie coperta saranno definiti nel progetto attuativo.</p> <p>Potrà essere prevista la realizzazione di un autosilos per parcheggio auto sul sedime comunale posto a margine, previa adeguata convenzione dove almeno il 30% dei parcheggi realizzati saranno gestiti direttamente dal comune di Laveno Mombello. Detta struttura sarà realizzata in deroga agli indici urbanistici previsti.</p> <p>→ Nel comparto 9b gli edifici esistenti non facenti parte della proprietà FRI potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento a tantum per esigenze igienico sanitarie in ragione di un aumento max del 20% del volume esistente. I parcheggi mancanti potranno essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche</p> <p>Il comparto stazione Ferrovie dello Stato potrà essere oggetto di riconversione nella destinazione d'uso , ma sempre a carattere pubblico, attraverso un progetto di riqualificazione che preveda anche l' aumento sino al 50% della volumetria esistente, previo il mantenimento dell' aspetto architettonico esistente.</p> <p><u>Norma transitoria:</u> onde evitare il degrado degli edifici dismessi, sino all'approvazione del P.P.I. i fabbricati esistenti non utilizzati per le attività ferroviarie, e le relative aree pertinenziali, potranno essere oggetto di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, attraverso un Progetto Convenzionato a norma dell'art 49 dell' Apparato Normativo del presente PGT, dove venga prevalentemente individuata la funzionalità pubblica dei nuovi interventi, senza aumenti di volumetrie , eventualmente prevedendo la riqualificazione architettonica -urbanistica dei comparti in disuso.</p>
Limiti Edificatori	Da definirsi con il progetto attuativo
Vincoli	Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni per le strutture ivi previste
Indicazioni progettuali	→ Comparto 9: L'edificio sede della stazione FNM di pregevole aspetto architettonico dovrà essere mantenuto tale ristrutturandolo internamente ed integrandolo eventualmente nella nuova struttura progettuale. Il sedime dell'attuale sede stradale di via Gaggetto fronteggiante l'area dei binari , quando questi verranno dismessi, dovrà essere recuperata a vantaggio pubblico quale standard qualificato e sostituito con il nuovo tracciato stradale tramite permuta convenzionata.
Benefit del Comune e perequazione	I diritti edificatori saranno compensati con le nuove opere pubbliche e di pubblico interesse previste al punto seguente
Opere Pubbliche da realizzarsi in perequazione	<p>→ comparto 9a: Autosilos per parcheggio pubblico, nuovo tracciato stradale, sala teatrale, uffici a destinazione pubblica. Il valore di dette opere non dovrà essere inferiore ai diritti edificatori stimati secondo i valori stabiliti da apposita delibera. I volumi afferenti le opere pubbliche a compensazione non saranno conteggiati nei limiti volumetrici sopra riportati.</p> <p>→ comparto 9b: monetizzazione dei diritti edificatori come per il comparto 9a o partecipazione alla costruzione del tunnel per la nuova viabilità della SP32 per una quota non minore del valore come sopra stimato.</p>

## NORME PRESCRITTIVE AGGIUNTIVE PER TUTTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) E PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

Tutti gli interventi saranno assoggettati alle norme di cui all'art 35 dell' Apparato Normativo del Piano delle Regole, e cioè dovranno essere preceduti da un avan-progetto-paesaggistico, redatto in più soluzioni, da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio al fine di acquisire precisi indirizzi progettuali necessari alla redazione del progetto definitivo; contestualmente.

In questa fase preventiva, dovrà oltremodo essere coinvolta la Soprintendenza dei Beni Architettonici di Milano secondo le procedure che la stessa indicherà, per tutti gli interventi ricadenti in "Ambito Vincolato Paesaggistico.

Nella valutazione della congruità delle soluzioni proposte, la Commissione Paesaggio dovrà inoltre tener conto delle prescrizioni ed indicazioni di "mitigazione progettuale", indicate nel Rapporto Ambientale della VAS per ogni singolo ambito di trasformazione analizzato