



COMUNE DI GERA LARIO  
(Provincia di COMO)

SERVIZIO TECNICO

Marca da  
bollo  
€ 16

OGGETTO: Estrazione informazioni urbanistica di terreni effettuata dal sig./ra X X, ai sensi e per gli effetti di cui al 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Ai sensi del 3° comma e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che in base al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di GERA LARIO, approvato

Sezione: 0                      Allegato: 0                      F. Terreni: 01                      F. Urbano: 04                      Mappale. 1089

n Sismica - Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti                      100 %

L —1 Vincolo bellezze d'insieme n.39                      100 %

n T6 - Tessuto turistico alberghiero                      100 %

con Delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 20/04/2017, pubblicato sul B.U.R.L. n° 26 il 28/06/2017, la destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, risulta essere alla data del 23/09/2023 la seguente:



Vinc

Fasc

Piani attuativi di progetto                      100 %

Vincolo contermini ai laghi 300 m                      100 %

Fascia di rispetto sul reticolo idrico minore da verificare in loco.

n Area definita dalla carta di fattibilità geologica - Classe 3b                      100 %

Classe acustica IV                      100 %

~ Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici                      100 %

e che fatto salvo quanto precisato in ordine al Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) promosso dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, nonché indicato dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) tutte le prescrizioni urbanistiche sono di seguito riportate.

Estratto N.T.A. di P.G.T. VIGENTE:

Art. 24 PDR - T6 - Tessuto turistico alberghiero

1 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive alberghiere e non alberghiere.

2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività industriale ed artigianale, attività agricola.

### 3 GRADI DI INTERVENTO

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 1 1/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

Sono Fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

### 4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria (vedi norme particolari)

Rapporto di copertura (vedi norme particolari)

Rapporto di permeabilità 10%

Altezza massima (vedi norme particolari)

### 5 DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

---

C.F.

Dai confini ml. 5,00

Tra edifici ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R.

26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

### 6 MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azionamento con il simbolo P.A.

### 7 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti coperture materiali e cromie.

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

### 8 NORME PARTICOLARI

Nota 1 Per le attività alberghiere esistenti alla data di adozione del piano delle regole, è consentito un incremento "una tantum" di volume non superiore al 30% dell'esistente, calcolato vuoto per pieno, per adeguamento delle strutture ad esigenze di ordine tecnologico, funzionale, igienico o per adeguamenti normativi, a condizione che i volumi siano aderenti ed integrati con i fabbricati principali, evitando superfetazioni e corpi aggettanti.

La volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'art. 15 delle presenti Norme.

Nota 2 - La parte di edificio a destinazione ricettiva alberghiera da adibire a residenza per la direzione o per alloggi di custodia non può superare il 20% della S.l.p., con un massimo di mq. 200. È in ogni caso ammesso un minimo di mq. 120 di S.l.p. per ogni attività.

Nota 3 - Per le aree private antistanti il campo di calcio, contraddistinte con la sigla [CC] in adiacenza al vialetto pedonale ed alla cortina di edifici che costituisce un allineamento che segna la linea di discriminazione tra la quinta edificata e l'area verde, sono ammessi ampliamenti delle costruzioni adiacenti di cui alla nota 1 purchè aventi altezza massima pari a m. 3 dall'esistente piano di campagna, e la realizzazione di edifici accessori di cui all'art. 41 delle presenti Norme.

Nota 4 - Per l'area ricettiva "Sole mio" contraddistinta con la sigla [SM] si applicano le seguenti norme in merito agli indici urbanistici-dimensionali.

Ai fini di un intervento di riqualificazione complessiva della struttura turistico-ricettiva è ammesso l'ampliamento, l'adeguamento funzionale e/o la sostituzione edilizia dei bungalow esistenti e l'edificazione di nuovi bungalow (sino ad un massimo di n. 40 compresi i n. 35 esistenti, esclusa l'abitazione del gestore) con le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la costruzione di nuovi bungalow in conformità agli standard minimi obbligatori ex lege per la suddetta tipologia ricettiva e comunque con una superficie singola degli stessi (terrazzi esclusi) pari o inferiore a mq. 110; - è ammesso l'ampliamento dei bungalow esistenti fino al raggiungimento di una superficie massima (terrazzi esclusi) di mq. 110; tale ampliamento potrà essere realizzato sui lati nord/sud senza limitazioni di profondità mentre sui lati est/ovest l'ampliamento non potrà essere superiore a ml. 1 00 di profondità su entrambi i lati; - la superficie dei terrazzi scoperti appartenente a ciascun bungalow esistente e/o nuovo potrà essere pari o inferiore a mq. 60; la porzione a portico non potrà superare la superficie coperta esistente e/o nuova, e potrà essere realizzata solo sul lato sud e la sporgenza dai muri laterali non potrà superare i 40 cm.}
- la superficie costruita dell'abitazione del gestore (terrazzi esclusi) potrà essere pari o inferiore a mq. 320;
- non sono ammesse costruzioni a più piani;
- l'attuazione dell'intervento è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna - Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna -Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1<sup>o</sup> suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

---

C.F.

Per l'area ricettiva contraddistinta con la sigla [T] si applicano i seguenti indici volumetrico-dimensionali: Indice di fabbricabilità fondiaria If: 1 00 mc/mq

- Rapporto di copertura: Rc: 30%

- Rapporto di permeabilità Rp: 25%

Altezza massima Hmax: ml.

10,00 Numeri dei piani fuori

terra n. 2/3

## 9 INDIRIZZI DI TUTELA

Negli Ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale del lago di Como si applicano le norme ed i criteri di tutela di cui all'art. 19 commi 4 e 5 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale.

Negli Ambiti contermini al lago di Como di cui alla lettera b) comma 1, dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 si applicano le norme ed i criteri di tutela di cui all'art. 19 commi 4 e 5 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale.

### Art. 19 comma 4 PPR - Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici

Definisce l'ambito di salvaguardia paesaggistica dello scenario lacuale dei grandi laghi insubrici (Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda).

L'ambito è definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti.

### D.Lgs 42/04 art. 136 comma 1 lettere c-d - Vincolo bellezze d'insieme n.39

La fascia costiera del lago di como, compresa fra il lago e la strada provinciale regina, Sita nel territorio dei comuni di como, cernobbio, moltrasio, carate urio, laglio, brienno, argegno, colonno, sala comacina, ossuccio, lenno, tremezzo, griante, menaggio, santa maria rezzonico, cremia, pianello lario, musso, dongo, gravedona, damaso e gera, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, numero 1497, ed è, quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

\_ Impone l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, tutti i progetti di qualsiasi costruzione che si intenda erigere nella zona vincolata.



### Art. 12 PDR - Piani attuativi di progetto

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del piano delle regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal piano dei servizi. Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G. T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi. Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli della NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la

loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati. La procedura di approvazione dei piani attuativi è stabilita dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. Per gli ambiti dotati autonomamente di opere di urbanizzazione, in alternativa alla redazione del piano attuativo è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato con le modalità e le procedure stabilite dall'art. 10 delle presenti Norme.

---

C F.

#### Art. 142.1, lett. b - D.Lgs 42/04 - Vincolo contermini ai laghi 300 m

I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

Regione Lombardia esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, agli enti parco, ovvero a comuni, purchè gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonchè di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico/edilizia.

Obiettivo è la tutela del valore paesaggistico del bene, in base alle sue caratteristiche naturali, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizi.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

#### Art. 5.13.6 P DR - Fasce di rispetto reticolo idrico

Su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla LN 36/1994, e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al regio decreto 25 luglio 1904, n° 523, e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 m, fino all'assunzione del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D. 25 gennaio 2002, M 7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n° 13950; gli interventi ammessi all'interno della summenzionata fascia sono pertanto esclusivamente quelli di cui al D.P.R 6 giugno 2001, n 380, art. 3, lettere a), b), c). (Cfr. anche lo Studio del Reticolo minore)

(Cfr. anche lo studio geologico/sismico del territorio comunale, che costituisce parte integrante del PGT).

## Art. 5.7 Norme Geologiche - Classe 3b

Comprende gli ambiti di territorio ricadente in zona di esondazione indicate nel Nuovo Piano di Gestione Alluvione delle Regione Lombardia e definita sulla quota di esondazione del lago.

La consultazione del WEB GIS del PGA di Regione Lombardia e l'analisi con la quota di esondazione di riferimento per il lago di Como ha permesso di definire una sottoclasse di classe di fattibilità con consistenti limitazioni, ossia classe di fattibilità pari a 3:

- Sottoclasse 3b - area potenzialmente allagabile (riferimento quota 200,617 m slm del PGA)

I limiti dell'area di sottoclasse di fattibilità geologica 3b vengono definiti dall'interpolazione di varie cartografia aerofotogrammetriche a disposizione.

Si collocano in parte nell'area compresa fra la strada statale Regina e il lago di Como nella zona Campeggio Solemio, caratterizzata da coltri incoerenti di granulometria elevata, in cui l'aspetto più interessante risulta la presenza di falda a profondità variabile con notevole oscillazione del livello.

L'assetto idrogeologico è caratterizzato da un livello di falda che può presentare oscillazioni notevoli e che rappresenta l'aspetto più significativo di analisi nella fase progettuale.

Nei territorio ricadenti in questa classe gli interventi di trasformazione ed uso del territorio, dovranno essere preventivamente valutati previa analisi puntuale ed areale della proposta, in riferimento alle situazioni di rischio presenti, ed in relazione alle differenti condizioni legate alla possibile presenza di opere di difesa, queste ultime effettuabili anche a posteriori delle presente verifica.

In particolare, per gli interventi proposti nel rispetto delle prescrizioni di NTA del PG T dovranno essere definite sia le caratteristiche meccaniche dei terreni, sia le condizioni di pericolosità dell'area in riferimento allo stato attuale e a quello di progetto.

L'analisi dovrà condurre anche ad una valutazione idrologica ed idrogeologica che valuti la possibile interazione della proposta.

Si propongono comunque alcune norme di analisi, da attivarsi in fase di progettazione.

NTA: prescrizioni specifiche

- Si ritiene in linea generale di escludere in tale classe la realizzazione di interventi edilizi e di trasformazione che comportino l'ostruzione e/o deviazione di fossi, canali e linee di drenaggio (es. paleoalvei);

---

C.F.

Interventi nuovi anche non necessariamente di edificazione (es. muri, nuova rete viaria ecc) dovranno garantire il normale deflusso delle acque superficiali all'interno della piana alluvionale, senza cagionare danno ad alcuno (es. con processi di ristagno, ecc);

- Definizione dei presidi temporanei e/o definitivi attinenti sia alla fase di cantiere sia all'opera finita,
- La sistemazione di aree del territorio mediante deposito e/o riporto di materiale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, dovrà essere attuato evitando l'instaurarsi di processi erosivi superficiali del materiale riportato;
- Negli ambiti con morfologia depressa rispetto ad area limitrofe (es. paleoalvei) il progetto dovrà valutare possibili soluzioni ad esempio con costruzione degli edificio sui lati più sopraelevati, o individuare soluzioni tecniche consone alla morfologia del sito;

-

\_ Stante l'assetto idrogeologico si ritiene necessario, realizzare eventuali serbatoi (es. di gas, o gasolio, ecc) oltre al rispetto della normativa di legge prevista per tali strutture, in superficie o a profondità dal p.c non superiori ad 1 m; quando ciò risultasse impossibile, nella progettazione della struttura interrata si dovrà tener conto delle possibili sovrappressioni idrogeologiche e di tutte le cautele tecnico/operative atte ad evitare qualsiasi possibile processo di inquinamento delle acque di falda.

■ La caratterizzazione geotecnica delle terre e/o ammassi rocciosi mediante indagini in sito e/o laboratorio;

\_ La stratigrafia del sito e l'assetto idrogeologico con particolare riferimento all'individuazione dei processi morfodinamici attivi o quiescenti; \_ In settori non serviti da pubblica fognatura, la valutazione della tipologia e dimensionamento scarichi al suolo, e possibile interazione con il regime ideologico ed idrogeologico,

\_ Scarichi al suolo: dovranno essere attentamente valutate le scelte operative, privilegiando la realizzazione di sistemi di scarico alternativo (trincee drenanti, subirrigazione, ecc) eventualmente abbinate a scarichi di tipo standard (Imhoff e trincee drenanti) solo in particolari situazioni (rilevati morfologici, ecc). Questo indica la necessita di definire il dimensionamento delle strutture di scarico e l'interazione con l'idrologia locale,

\_ Individuazione della quota del piano di calpestio della struttura con il possibile processo di ristagno e/o innalzamento della falda con riferimento anche alle quote di esondazione del PAI (nel caso in esame la quota di riferimento per un tempo di ritorno di 100 anni è pari a 200,617 m. s.l.m .)

\_ Per strutture interrate, qual'ora fosse necessaria la loro realizzazione, la proposta necessita di verifica dell'interazione con le oscillazioni di falda nonché la realizzazione di adeguate opere di impermeabilizzazione.

#### DPCM 14 novembre 1997 - Classe acustica IV

Rientrano in questa classe le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

- Valori limite di emissione 06:00/22:00 60 db(A), 22:00/06:00 50 db(A)

\_Valori limite assoluti di immissione 06:00/22:00 65 db(A), 22:00/06:00

55 db(A) \_valori di qualità 06:00/22:00 62 db(A), 22:00/06:00 52 db(A)

## Computer vertaling van de twee belangrijke alinea's voor Sole MIO.

ONDERWERP: Extractie van stedenbouwkundige informatie over grond uitgevoerd door de heer XX, overeenkomstig en voor de doeleinden van de derde paragraaf van de kunst. 30 van het presidentieel decreet van 6 juni 2001 n. 380

Op grond van het derde lid en voor de toepassing van het twintigste lid van art. 30 van het presidentieel decreet van 6 juni 2001 n. 380, dat volgens het huidige territoriale regeringsplan van de gemeente GERA LARIO, goedgekeurd bij resolutie van de gemeenteraad nr. 12 van 20/04/2017, gepubliceerd op BURL nr. 26 op 28/06/2017, de stedenbouwkundige planning bestemming met betrekking tot het getroffen gebied lijkt er op **23-09-2023** als volgt uit te zien

Opmerking 4 - Voor het accommodatiegebied "Sole mio", gemarkeerd met het acroniem [SM], zijn de volgende regels van toepassing met betrekking tot de stadsdimensionale indexen.

In het kader van een algehele herontwikkeling van de toeristische logiesstructuur is de uitbreiding, functionele aanpassing en/of bouwvervanging van bestaande bungalows en de bouw van nieuwe bungalows toegestaan (tot een maximum van 40 inclusief n. 35 bestaande, exclusief de beheerderswoning) met de volgende eisen:

- Het bouwen van nieuwe bungalows is toegestaan met inachtneming van de minimale verplichte normen ex lege voor voornoemd type accommodatie en in ieder geval met een enkele oppervlakte (exclusief terrassen) gelijk aan of kleiner dan m<sup>2</sup>. 110;
- Uitbreiding van bestaande bungalows is toegestaan tot een maximale oppervlakte (exclusief terrassen) van ca. 110; deze uitbreiding kan aan de noord/zuidzijde worden uitgevoerd zonder dieptebeperkingen, terwijl aan de oost/westzijde de uitbreiding niet groter mag zijn dan m. 100 diep aan beide zijden;
- De oppervlakte van de onoverdekte terrassen behorend bij iedere bestaande en/of nieuwe bungalow mag gelijk zijn aan of kleiner zijn dan m<sup>2</sup>. 60;
- Het portiekgedeelte mag het bestaande en/of nieuwe overdekte oppervlak niet overschrijden,
- De bebouwde oppervlakte van de woning van de beheerder (exclusief terrassen) mag gelijk zijn aan of kleiner zijn dan m<sup>2</sup>. 320;
- Gebouwen met meerdere verdiepingen zijn niet toegestaan;
- De uitvoering van de interventie is afhankelijk van de afgifte van een goedgekeurde bouwvergunning.