

COMUNE DI ALTA VALLE INTELVI

Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dei pareri pervenuti in sede di 3a Conferenza di VAS

Il Sindaco

Il Segretario

IL RUP

Progettazione Urbanistica
Dott. Arch. Giuseppe Antonacci

Valutazione Ambientale Strategica
Dott. P. T. Roberto Raimondi

Luglio 25

Dott. Agronomo Gabriele Maspero

Art. 1	Premessa	Pag. 2
Art. 2	Elaborati del P.G.T.	Pag. 3
Art. 3	Strumenti e atti di attuazione	Pag. 4
Art. 4	Parametri urbanistici	Pag. 5
Art. 5	Prescrizioni particolari per l'indice di fabbricabilità fondiaria	Pag. 10
Art. 6	Aree di pertinenza	Pag. 10
Art. 7	Interventi edilizi sugli edifici esistenti	Pag. 11
Art. 8	Definizione degli interventi edilizi	Pag. 11
Art. 9	Definizione degli interventi urbanistici	Pag. 11
Art. 10	Urbanizzazione primaria	Pag. 12
Art. 11	Urbanizzazione secondaria	Pag. 13
Art. 12	Ambiti di elevata naturalità e aree soggette a tutela ambientale	Pag. 13
Art. 13	Regime dei suoli	Pag. 15
Art. 14	Aree appartenenti a diverse zone	Pag. 18
Art. 15	Centri di antica formazione	Pag. 18
Art. 16	Area Dismessa	Pag. 22
Art. 17	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde	Pag. 22
Art. 18	Ambiti residenziali di completamento	Pag. 24
Art. 19	Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente a destinazione Residenziale-(PAV-PA4-PR1-PR2)	Pag. 26
Art. 20	Ambiti di tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva, artigianale e commerciale	Pag. 30
Art. 21	Norme speciali sugli esercizi commerciali al dettaglio	Pag. 32
Art. 22	Ambiti di tessuto urbano consolidato a destinazione turistico – ricettiva- alberghiera	Pag. 33
Art. 23	Sistema del Verde	Pag. 35
Art. 24	Ambiti e attrezzature pubbliche e di interesse generale	Pag. 38
Art. 25	Fasce di rispetto	Pag. 40
Art. 26	Zona S.R.B.	Pag. 44
Art. 27	Zona S.S.S.	Pag. 44
Art. 28	Parcheggi privati	Pag. 45
Art. 29	Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.G.T.	Pag. 46
Art. 30	Rapporti con il Regolamento Edilizio	Pag. 46
Art. 31	Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale	Pag. 47
Art. 32	Ingegneria naturalistica	Pag. 48

ART. 1

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e Regionale e Provinciale.

Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche e edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, e quando non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla Relazione Geologica di supporto al P.G.T.

Il Piano delle Regole integra le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952, n° 1902 e successive modifiche ed integrazioni:

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute decreto legislativo 29 ottobre 1999 , n 490, nell'art. 40 della Legge Regionale n° 12/2005 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articolo 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.G.T.

Il P.G.T. è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

- 0 DDP - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
- 1 DDP - TAV 01 PROPOSTE PERVENUTE
- 2 DDP - TAV 02 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO PGT VIGENTI
- 3 DDP - TAV 03 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
- 4 DDP –TAV 04 PREVISIONE DI PIANO
- 5 DDP –TAV 05a PERIMETRO RETE ECOLOGICA COMUNALE
- 5 DDP –TAV 05b PERIMETRO RETE ECOLOGICA COMUNALE

PIANO DELLE REGOLE

- 6 PDR –TAV 01 CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI 1:5.000
- 7 Tav 01a CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI Stralcio Lanzo 1:2.000
- 8 Tav 01b CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI Stralcio Pellio 1:2.000
- 9 Tav 01c CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI Stralcio Ramponio 1:2.000

- 10 PDR –TAV 02a CAF- STATO D'USO- INTERVENTI-Lanzo
- 11 PDR –TAV 02b CAF- STATO D'USO- INTERVENTI- Pellio
- 12 PDR –TAV 02c CAF- STATO D'USO- INTERVENTI-Ramponio
- 13 PDR –TAV 03 SISTEMA DEI VINCOLI
- 14 PDR –TAV 04 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO
- 15 PDR –TAV 05 CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA E QUALITA'
DEL SUOLO LIBERO

PIANO DEI SERVIZI

- 16 PDS- TAV 01 CARTA DEL SISTEMA DEI SERVIZI

- 17 PIANO DELLE REGOLE
- 18 PIANO DEI SERVIZI

- 19 RAPPORTO AMBIENTALE
- 20 SINTESI NON TECNICA

ART. 3 - STRUMENTI E ATTI DI ATTUAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante:

A – Strumento urbanistico attuativo

- Piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale

B – Intervento diretto

- Permesso di costruire;
- Permesso di costruire Convenzionato
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- Comunicazione Certificata di Inizio Attività (C.I.A.).

-L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dal D.P.R: 380/2001 e s.m.i

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.) Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere ai fini del suo computo le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete della viabilità indicate dal Piano di Governo del Territorio.

Sono comprese al fine del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (piani particolareggiati, piani di zona o piani di lottizzazione), le aree per servizi, individuate planimetricamente, in via di massima, sulle tavole di P.G.T. e comprese nel perimetro della zona.

SF = SUPERFICIE FONDIARIA. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini del rilascio di provvedimenti edilizi potrà essere richiesto che la **SF** sia desumibile da un rilievo asseverato da tecnico abilitato.

Per indici urbanistici si intendono i massimi valori ammessi dal P.G.T. per specifici rapporti tra parametri urbanistici relativi all'edificazione dei vari ambiti.

I.T. = INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq.):

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

I.F. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (mc/mq.):

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

CU = CARICO URBANISTICO

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT = DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SOCP = SUPERFICIE COPERTA (mq.):

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.
Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

SP = SUPERFICIE PERMEABILE:

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

IPT/IPF = INDICE DI PERMEABILITA':

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC = INCIDENZA DI COPERTURA:

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

STOT = SUPERFICIE TOTALE:

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL = SUPERFICIE LORDA:

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

S.L.P. = SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO:

E' la somma delle superfici coperte, dei singoli piani, compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, delle superfici ai vari piani degli eventuali piani interrati e soppalchi, con l'esclusione di:

- delle superfici, realizzate nel sottosuolo o in soprasuolo adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso;
- portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- porticati ad uso privato fino al limite di superficie pari al 20% della S_{lp} della costruzione ed aperto su almeno tre lati;
- terrazzi e balconi aggettanti fino a ml. 1.50;
- logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati sino alla profondità di ml. 2.00: nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiati interamente;
- vani tecnici quali vani corsa di impianti di sollevamento, locali ascensori e locali macchine, centrali termiche, vani contatori;
- superfici accessorie adibite al servizio di costruzioni esistenti, da adibire ad autorimessa o deposito attrezzi per giardino, che ne risultino sprovviste alla data di adozione del PGT, nella misura massima del 5% dell'area libera residua del lotto, con superficie massima di mq. 20 con altezza massima di ml. 2.40 all'intradosso della soletta di copertura. In presenza di copertura a falde inclinate è ammessa una pendenza massima del 40% ed un'altezza all'intradosso del

colmo non superiore a 3,20 m.

- i vani di sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%), che non presentano altezza massima superiore a ml.2.40 all'intradosso del colmo, il tutto misurato alla perlina o al solo solaio finito se realizzato in laterocemento e in C.A.;

Non è computato il volume (fuori terra) per le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 metro/10 mc.

Le autorimesse completamente interrate o parzialmente interrati almeno per il 50% della superficie globale delle pareti perimetrali non verranno conteggiate nel calcolo della volumetria con altezza non superiore a metri 2,40

SU = SUPERFICIE UTILE:

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

SA = SUPERFICIE ACCESSORIA:

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda

SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

SCAL = SUPERFICIE CALPESTABILE:

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

VT = VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (mc.):

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

E' ammesso il rimodellamento del terreno rispetto alla quota naturale ed originaria preesistente, purché contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 m., ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno, ad esigenze costruttive o ad adeguare lo stesso alla quota stradale.

Per edifici con destinazioni turistico/ricettive (alberghi ecc.) - sanitario/assistenziali (cliniche) si considera, per il calcolo del volume ai fini urbanistici, una altezza virtuale interpiano pari a 2,85 m. comprensiva dell'altezza virtuale della soletta pari a 0,30 cm. Il progetto edilizio rappresenterà le effettive altezze dei locali, in funzione delle esigenze tecniche, impiantistiche, delle pavimentazioni e dei controsoffitti tecnici, che potranno essere superiori rispetto a quella virtuale sino al raggiungimento massimo di un'altezza dal piano di calpestio sino all'intradosso della soletta pari a 3,10 m.; resta fermo il limite massimo di altezza dell'intero edificio, stabilito nella singola zona urbanistica.

Sono esclusi dal computo del volume i sottotetti esistenti non agibili oppure aventi altezza media ponderale < 2,40 m., riferita all'intera superficie di piano.

Nelle nuove costruzioni, realizzate a far data dall'adozione del presente Piano, i sottotetti non agibili e non adibiti ad altri usi, per essere esclusi dal computo del volume, dovranno avere altezza media ponderale massima 1,50 m. (e con altezza interna all'imposta del tetto massimo 0,60 m., pendenza delle falde del tetto massimo 35%, altezza all'intradosso del colmo massimo 2,10 m.); rapporti aeroilluminante inferiore a 1/20; eventuali vani in cui risultasse suddiviso il piano sottotetto dovranno comunque avere un'altezza media interna < 2,10 m.

Per esemplificazione si considera, nel calcolo del volume quanto previsto dalle norme introdotte dalla LEGGE 10/90 e DL.vso 73/2020

Non è computato il volume (fuori terra) per le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 metro/10 mc.

Le autorimesse completamente interrato non verranno conteggiate nel calcolo della volumetria.

H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (m.):

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente (o del marciapiede o del terreno sistemato se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggior altezza. Nel caso di terreno in pendenza detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

E' l'altezza massima raggiungibile delle costruzioni e si misura tra la quota del terreno naturale preesistente o dal livello del marciapiede o del terreno sistemato, con possibilità di ricarica massima pari a ml. 1,50 all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile più alto o avente caratteristiche di abitabilità o altezza utile media = > a m. 2,10,

AU = ALTEZZA URBANISTICA:

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

VU = VOLUME URBANISTICO:

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

S.1 = SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq.):

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

S.2 = SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq.):

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

Le aree per l'urbanizzazione dei Piani attuativi se non già indicate dal P.G.T. nell'ambito del P.A., vanno individuate con il progetto di P.A. nel perimetro del medesimo, oppure di concerto con l'Amministrazione Comunale, potranno essere reperite esternamente sui lotti non destinati a uso pubblico.

S.M. = SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (mq.):

E' l'area minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.G.T. sia di iniziativa pubblica che privata.

U.T. = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq):

E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale.

U.F. = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq.):

E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie fondiaria.

R.C. = RAPPORTO DI COPERTURA (%):

esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Fatte salve le deroghe ammesse dalle norme contenute all'Art. 2-bis del D.P.R. 380/2001**Ds** = DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE, (m)

E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata linearmente come definita dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, D.P.R. 16/12/1992 n° 495 modificato dal D.P.R. 147 del 19/05/1993

Dc = DISTANZA DAL CONFINE, (m)

E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurato in modo lineare ad esso in proiezione orizzontale, esclusi i balconi inferiori a metri 1,50 e gli altri sporti inferiori a metri 1,50

De = DISTANZA FRA EDIFICI, (m)

E' la minima distanza tra le pareti dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta, come definita dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dalla sentenza del C.D.S. n° 5557 del 22/11/2013.

Le distanze "**Ds, Dc, De**", si misurano fra le parti di edificio fuori terra delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli indici IT - IF - UT e UF vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistente e che si intendono eventualmente mantenere nell'area interessata dall'intervento.

La superficie lorda di pavimento e il volume come sopra determinati sono utilizzati anche al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Nella determinazione del volume teoricamente realizzabile del lotto, deve essere detratto quello costituito da edifici esistenti.

Una volta utilizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa deve ritenersi vincolata dalla volumetria costruita (revocabile solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà detta superficie non possa essere più considerata nel computo degli indici edilizi.

Il comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra a cura e spese del proprietario.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva

ART. 6 - AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiaria o territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato tutta l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Sarà possibile, con atto trascritto, trasferire la capacità edificatoria fra lotti confinanti, anche appartenenti a proprietari diversi, con le modalità delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

Il vincolo di pertinenza dura con il permanere degli edifici.

Ove le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione registrata e trascritta a cura e spese dei privati, e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Per tutti gli immobili, ad esclusione delle superfetazioni e degli edifici destinati alla demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi previsti dall'art. 3 commi a,b,c,d del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi sugli immobili finalizzati al recupero ed al risanamento delle aree e dei volumi che presentino esigenze conservative e di tutela in ragione del loro valore storico-architettonico, ambientale o documentario sono possibili gli interventi previsti all'art. 3 commi a,b,c, del D.P.R. 380/2001.

Per i volumi di nessun valore storico-artistico e le aree che necessitano di riqualificazione del tessuto edilizio sono possibili gli interventi previsti all'art. 3 commi a.b.c.d. del D.P.R. 380/2001.

Nel corso dell'intervento ammesso qualora il manufatto dovesse subire crolli anche parziali involontari, nell'attesa di concessione per la riedificazione della parte crollata, i lavori devono essere sospesi.

ART. 8 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli Interventi sono definiti all'articolo 3 del DPR 380/2001 e smi

ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono definiti interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per trasformazione urbanistica si intende la modificazione di destinazione d'uso di un'area anche se essa comporta l'esecuzione di opere edilizie.

ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, un'area.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/9/1964 n° 847 modificata e integrata dalla Legge 22/10/1971 n° 865:

a) Sedi viarie:

tutte le strade di servizio interno, sia pedonali che per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio:

gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.

c) Fognatura:

sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche, ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione ed all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria i condotti di fognatura, per l'allacciamento degli edifici alla rete principale e gli impianti di depurazione.

d) Rete idrica:

è formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

è formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

f) Pubblica illuminazione:

è formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private.

g) Rete gas:

è formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione del gas metano per usi industriali e domestici.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

h) Rete telefonica:

è formata dalla rete fissa del telefono, ivi comprese le centraline di smistamento al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

è formata dalla rete di telefonia mobile, ivi comprese le stazioni radio base con centraline di smistamento composte da apparati tecnologici e supporti per le antenne.

i) Spazi di verde attrezzato:

si intendono quelle aree a verde e al servizio dei cittadini con alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia e fontanelle.

l) Attrezzature cimiteriali

ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) impianti sportivi;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi;
- i) attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, come definite dall'art. 71 Legge Regionale n° 12/2005.

ART. 12 – AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' - AREE SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE

Nel territorio comunale è inserito l'ambito di "Elevata naturalità" entro il P.T.P.R. approvato con D.C.R. 06/03/2001 n° VII/197 (B.U.R.L. 06/08/2001 n° 32) come si evince dall'elaborato "D – quadro di riferimento degli indirizzi di tutela ed operatività immediata" scala di definizione 1 : 300.000 della Regione Lombardia.

Le disposizioni dell'art. 17 della N.T.A. paesistiche regionali, vol. n° 6, si applicano pertanto sulla parte del territorio comunale individuata dalla isoipsa dei 1.000 metri s.l.m. ai sensi della D.G.R. 3859/85.

Gli interventi in tali aree saranno assoggettati ai seguenti parametri:

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni, se non connesse alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, nei limiti di una proprietà immobiliare come attestato dal relativo titolo, ovvero legate alle esigenze di recupero ed ampliamento del patrimonio esistente.

Con l'eccezione di quelle destinate al settore agricolo primario, come definite dagli articoli n° 59, 60 e 61 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e dall'art. n° 25 pari norme, mentre per tutti gli altri edifici valgono i seguenti parametri:

Parametri

- a) Ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione della presente revisione, dotati di requisiti per la licenza d'uso pari a mc. 150 massimi, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico/funzionale. E finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di servizio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.

b) Manufatti di deposito di attrezzi e legnaie o comunque strettamente legati alla manutenzione dei luoghi nei limiti di una unità per proprietà immobiliare come attestato dal relativo titolo, purché costituiscano dotazione di servizio per gli immobili che ne risultino privi o sostituiscano analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. Tali manufatti dovranno essere preferibilmente interrati o seminterrati, di superficie non eccedenti mq. 9 e altezza interna non superiore a mt. 2,10. Le parti fuori terra dovranno rivelare parametri murati in pietra a vista e coperture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Nessun nuovo tracciato stradale né allacciamenti alla rete dei servizi tecnologici potrà essere consentito a seguito delle presenti edificazioni.

c) Interventi di protezione della natura, sia “antropica che naturale” e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio

Sono consentite recinzioni vegetali, altezza massima mt. 2,00, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche.

L'altezza massima non potrà superare di norma i mt. 2,00, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare parametri in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Tracciati guida paesaggistici

Nella tavola di piano è individuato il tracciato guida paesaggistico “01 Sentiero Italia” e “14 Via dei Monti Lariani”, Via “Carolingia”. La viabilità di interesse storico e paesaggistico identificata nelle tavole di piano “percorsi pedonali” dovrà essere tutelata e salvaguardata secondo quanto disposto dall'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.

Un ulteriore riferimento sono gli indirizzi contenuti nell'allegato al P.T.R. *“Piano di sistema – tracciati base paesistici. Parte II: elementi guida per l'attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente”*.

Ambiti ad elevata naturalità

Per quanto concerne gli ambiti ad elevata naturalità identificati nelle tavole del piano si deve avere quale specifico riferimento normativo l'articolo 17 delle N.T.A. del P.T.R.

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Le aree circostanti gli edifici, quali la Chiesa di San Giorgio, la Casa Corti con giardino e parte della Via al Castello, la Chiesa di San Pancrazio, la Cappella di San Antonio e il Santuario della Madonna di Loreto identificati nella cartografia del Piano delle Regole e nelle tavole di dettaglio dei nuclei di antica formazione, con apposita simbologia grafica, sono sottoposte ai disposti normativi dell'art. 18 N.T.A. del P.T.C.P. In tali aree è vietata l'edificazione allo scopo di salvaguardare l'identità del bene.

Gli edifici esistenti nel perimetro di rispetto potranno eseguire opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione leggera con esclusione della demolizione e ricostruzione.

ART. 13 – REGIME DEI SUOLI

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. 1444/1968), come precisato graficamente nella carta della conformazione del Regime dei Suoli del Piano di Governo del Territorio:

Centri di Antica Formazione - Nucleo Storico Urbano di Pello Sotto e Nucleo Storico Urbano di Pello Sopra, Nucleo Storico Urbano di Lanzo, Nucleo Storico Urbano di Scaria, Nucleo Storico Urbano di Ramponio, Nucleo Storico di Verna:

in tale ambito sono comprese le aree di antico impianto, anche se successivamente modificate, a destinazione prevalentemente residenziale.

AREA DISMESSA individuata e perimetrata all'interno del Nucleo Storico Urbano di Pello Sopra,
normata ai sensi della L.R. n. 4 del 13 marzo 2012

Ambiti Residenziali Consolidati ad alta incidenza di verde:

A.R.C.V. in tale ambito sono comprese le aree, a densità medio bassa composta da case isolate a destinazione prevalentemente residenziale.

A.R.C. – Ambiti Residenziali di Completamento:

parti del tessuto consolidato prevalentemente inedificate, dove si renda opportuna la composizione morfologica dell'intervento, anche in considerazione di una proprietà molto frazionata. idonee ad insediamenti prevalentemente residenziali.

Suddivisione:

A.R.C. 1 - residenziale di completamento, con indice 0,5 mc./mq.

A.R.C. 2 - residenziale di completamento, con volume massimo definito sulle Tabelle allegate al Piano dei Servizi

A.P.C.C. - residenziale di completamento, con Permesso di Costruire Convenzionato, con volume definito sulle Tabelle B allegate al Piano dei Servizi

Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale:

Suddivisione:

P.A.V. – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale convenzionato con volumetrie già definite nelle relative convenzioni e definito sulle Tabelle allegate al Piano dei Servizi;

P.A.V. 4 – Ambito soggetto a Piano Attuativo vigente, con destinazione mista turistico alberghiera socioassistenziale;

P.R.1 – Ambiti soggetti a piano di recupero vigente

P.R.2 – Ambiti soggetti a piano di recupero -Solo recupero di edifici sul sedime catastale con max 1 piano

T.P. – Ambiti di tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva, commerciale, artigianale

T.T.R. – Ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione turistico ricettiva:

S.S.S. –RSA- Strutture Socio-Sanitario, **COF Hospital s.p.a.**

S.R.B.: Stazione Radio Base

area del territorio Comunale idonea per l'installazione e l'esercizio di impianti tecnologici, quali stazioni radio base per telefonia cellulare ed antenne radiotelevisive.

Art. Strutture ed impianti di interesse sovracomunale

Riguardano comprensori per attività sportive e ricreative di interesse e portata sovracomunale.

Comprensorio - Associazione sportiva golf Club Lanzo

Comprensorio - Comprensorio sciistico Valsarasena

Comprensorio - Pista di sci nordico

Comprensorio - Centro ippico

Comprensorio – Area dedicata ai cavalli del “Bisbino”

Comprensorio - Associazione sportiva golf Club Lanzo

Golf a 9 buche

Area per attività sportiva di mq. 236.654

Struttura ricettiva di servizio Club House .

Ammessi interventi di manutenzione delle aree per lo svolgimento dell'attività sportiva, della manutenzione della

aree interessate da vegetazione arborea.

Ammessi interventi sull'edificio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, di ampliamento del 30% del volume esistente per adeguamenti funzionali allo svolgimento dell'attività sportiva.

Comprensorio - Comprensorio sciistico Valsarasena

Area per attività sportiva sciistica di mq. 272.169

Composta da un impianto di risalita (skilift) al servizio di due piste di discesa, da un campo scuola con sciovia a fune bassa.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento delle piste di discesa.

Sono altresì ammessi gli interventi per gli impianti di risalita di manutenzione ordinaria e straordinaria, per adeguamenti in base alla normativa specifica o di sostituzione degli impianti stessi.

Sono ammessi i manufatti tecnici relativi agli impianti di risalita, manufatti per il ricovero delle attrezzature e manufatti di servizio per una superficie massima ai 200 mq. di Slp.

Altezza massima dei manufatti ml. 7,00.

Comprensorio - Pista di sci nordico

Anello di m. 3.750 omologato dalla Federazione Italiana degli Sport Invernali per lo sci di fondo con percorso parzialmente nei campi del Golf e parzialmente lungo la mulattiera (percorso agrosilvopastorale) nell'area boscata.

Comprensorio - Centro ippico

Area e strutture destinate per attività di addestramento ippico

Sono ammesse strutture coperte per l'addestramento, strutture per il ricovero dei cavalli, strutture di servizio nella

misura massima del 50% della superficie territoriale (4000 mq).

Altezza massima dei manufatti m. 7,00.

Area dedicata ai cavalli del “Bisbino”

Area e strutture destinate per attività di addestramento ippico

Sono ammesse strutture per il ricovero dei cavalli, strutture di servizio nella misura massima del 50% della superficie territoriale 4000 mq.

Sistema del Verde:

parti del territorio esterne all'insediamento residenziale per le quali è prevista l'apposizione di una salvaguardia in funzione delle attività agricole che in essa si possono svolgere o della conservazione del patrimonio naturalistico.

Suddivisione:

elementi della rete ecologica del P.T.C.P.;

ambiti agricoli strategici;

aree agricole a prato;

ambiti boschivi individuati nel PIF.

Aree e attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti e in progetto: individuate e descritte sulle Tabelle allegate al Piano dei Servizi

Strutture e impianti di interesse sovracomunale

Attività estrattiva di Cava in località Pradale

Gli interventi da effettuarsi nell'ambito del comparto identificato nella tavola di piano sono definiti nell'ambito della scheda di Piano Provinciale Cave ATEg6.

Al termine della concessione dell'attività estrattiva si deve dare attuazione al piano di ricalifica previsto nell'ambito del Piano Cave sovra indicato.

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.G.T., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici e i parametri prescritti per le singole zone.

Il trasferimento di volume tra zone diverse nell'ambito delle opere previste da una singola concessione o da un piano di lottizzazione, è ammesso solo nel caso di terreni contigui, ove il trasferimento avvenga dalle zone di densità minore alle zone di densità maggiore, purché non venga superato l'indice consentito e limitatamente a destinazioni d'uso ammesse in entrambe le zone interessate dal trasferimento.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù "non aedificandi" con vincolo registrato e trascritto a cura e spese del proprietario:

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, debbono richiedere all'ufficio tecnico comunale l'identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

ART. 15 – CENTRI DI ANTICA FORMAZIONE

Parte del territorio comunale interessato dai centri di antica formazione perimetrali sulla carta della conformazione del regime dei suoli alle tavole n° 02 a, 02b, 02c

Tali ambiti sono di interesse storico ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, comprendono parti del territorio comunale costituito da agglomerati urbani presenti alla soglia storica del catasto teresiano del 1723.

Tali ambiti sono identificati come zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

DESTINAZIONI

In considerazione che tali ambiti sono prevalentemente a destinazione residenziale, sono consentite la residenza, le attività commerciali di piccola struttura (non eccedenti i mq. 300), gli uffici professionali, le attrezzature collettive in genere.

Non sono ammesse le destinazioni primarie, secondarie (industria ed artigianato di servizio alla persona).

Le destinazioni funzionali esistenti al momento dell'adozione del piano sono tollerate nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti e sugli immobili che occupano potranno essere ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica con definiti dall'art. 3 del D.pr 380/2001.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi quando l'intervento dovesse comportare l'aumento della'altezza di gronda e di colmo, il recupero è ammesso nel caso di sottotetti esistenti con altezza media utile ponderale maggiore o uguale a metri 2,10.

Per quanto riguarda la ricostruzione, ossia l'operazione congiunta alla demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, si demanda l'autorizzazione alla stesura di un piano attuativo anche per singoli interventi.

Questo tipo di intervento è sottoposto alle seguenti prescrizioni:

a) mantenimento della volumetria preesistente senza la possibilità di ampliamenti;

b) mantenimento delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali desunte dal tessuto urbano per cui è vincolante la scelta dei materiali sia di copertura che di rivestimento delle facciate, degli infissi dei balconi, in modo che non risultino in contrasto, pur adattandosi alle moderne necessità tecnologiche con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo.

CLASSIFICAZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI

per gli edifici di maggior pregio come individuati sulle tavole **02a, 02b, 02c** “**edifici a prevalente destinazione soggetti ad intervento di restauro conservativo con prescrizioni architettoniche**”

- 1) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 3 D.P.R. 380/2001 comma a,b)
- 2) opere di restauro conservativo globale con adeguamento igienico/tecnologico manutenzione (art. 3 D.P.R. 380/2001 comma c);

per gli edifici come individuati sulle tavole 2 a, 2b, 2c, con la dicitura “**edifici a prevalente destinazione soggetti ad intervento di restauro ristrutturazione edilizia con prescrizioni architettoniche**”

- 1) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 3 D.P.R. 380/2001 comma a,b)
- 2) opere di restauro conservativo globale con adeguamento igienico/tecnologico
- 3) opere di ristrutturazione edilizia
- 4) costruzione di box auto nel sottosuolo o al piano terreno
- 5) aumento della superficie di calpestio mediante utilizzo di sottotetti, soffitte, fienili, senza incremento volumetrico e senza modificare la geometria delle coperture

I suddetti interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a - conservazione e risanamento delle strutture portanti, nello stretto obbligo di mantenere l'uso degli stessi materiali e tecniche rilevate dalle preesistenti (in particolare per le facciate in pietra a vista o rasapietra); per le strutture orizzontali è permesso il rifacimento integrale anche con altri materiali senza operare traslazioni che superino i 30 cm., qualora non si avessero le necessarie altezze di norma all'interno dei locali.

b - conservazione e ripristino delle aperture originarie verso l'esterno nella stretta osservanza del mantenimento dei tipi architettonici originari e dei loro materiali con la possibilità di integrare le aperture al fine dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie.

c - conservazione dell'andamento e dell'inclinazione originaria del tetto con la riproduzione del materiale originario (travetti, in legno, lastre di pietra, coppi, tegola marsigliese, con divieto d'uso di coperture in tegola canadese, lamiera, i pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere integrati nel manto di copertura.

d - ripristino e consolidamento delle murature, degli infissi e delle finiture mediante integrazione con l'uso dei materiali originari.

E' ammesso l'uso di materiali moderni purché questi si integrino con i materiali originari, non è ammesso l'uso di materiali plastici e alluminio fatto salvo la valutazione della Commissione per il Paesaggio, non sono ammesse inoltre, sulle facciate, insegne luminose, antenne televisive e parabole.

e – si dovrà prevedere la conservazione degli elementi architettonici da tutelare, questi elementi sono costituiti principalmente da: porticati d'accesso, fontane e lavatoi pubblici, affreschi, lapidi, iscrizioni, portoni, facciate e cappelle votive. Per tali elementi sono consentite

solo opere di restauro, mentre non è consentita la loro rimozione per una nuova collocazione. Gli interventi di restauro sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

I sopraindicati interventi saranno subordinati all'esecuzione contestuale delle seguenti opere:

1) eliminazione dei volumi superfetativi, cioè dei volumi aggiunti in epoca recente, a carattere provvisorio e di emergenza, che non si integrano in alcun modo all'edificio originario: Sono da intendere come superfetazioni ad esempio tettoie, pollai, conigliere, ricoveri, attrezzi e materiali, anche nel caso che questi, pur staccati dall'edificio insistano sulla pertinenza connessa con lo stesso, snaturandone il pregio micro-urbanistico ambientale.

2) conservazione e riqualificazione di tutta l'area di pertinenza dell'edificio, dei cortili, degli orti, mantenendone la definizione funzionale e ambientale; è permessa esclusivamente la ricostruzione dei muri di recinzione e degli ingressi originali, ove siano presenti (muri a secco, pietra a vista, rasapietra, portoni in legno, cancelli) onde mantenere integra l'immagine micro-ambientale descrittiva delle condizioni originarie di vita del luogo.

3) conservazione e tutela degli elementi vegetazionali esistenti.

Nei suddetti interventi sono quindi vietate le seguenti opere:

a - la nuova edificazione e l'occupazione, anche con costruzione smontabile, delle pertinenze e lotti liberi;

b - le trasposizioni di elementi architettonici originari di altri edifici e tipologia, e tutto quanto rappresentare imitazioni o falso storico;

c - la asfaltatura, la bitumatura e comunque il cambiamento delle pavimentazioni riguardanti le pertinenze, che generalmente sono in pietra, acciottolato o a verde;

d - le recinzioni ex novo, saranno ammesse solo per comprovate necessità e usando solamente pietra, legno o ferro.

VIABILITA' E PARCHEGGI

In riferimento alla situazione attuale dei percorsi strutturali all'interno degli ambiti, che presentano, carattere di percorribilità generalmente pedonale, il Piano rileva e conferma la pedonalità di questi (vedi tavole 2 a, 2b, 2c, – Centri di antica formazione).

PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire e/o S.C. I.A. integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR

ALTEZZE

Per tutti gli interventi non è ammesso il superamento delle altezze esistenti.

DISTANZE

Le distanze dagli spazi pubblici, dalle strade e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti.

SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO

In riferimento al patrimonio storico ed artistico presente sul territorio del Comune di Alta Valle Intelvi, sono individuate sulle tavole del PDR tav 03 Sistema dei Vincoli, alcuni edifici di pregio, con l'obiettivo di salvaguardia della loro integrità, inserendo una fascia di rispetto che comporta l'inedificabilità delle aree ricomprese, in applicazione dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Gli edifici sottoposti a salvaguardia sono i seguenti

- **PELLIO**
 - la Casa Corti e la Chiesa di San Giorgio sono edifici sottoposti a specifico vincolo monumentale;
 - B.S.C. Chiesa di Santa Maria,
 - B.S.C. Chiesa di San Michele
 - B.S.C. Oratorio della Madonna del Garelo
 - Cimiteri di Pellio,
 - sono vincolati dagli articoli 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

- **LANZO**
 - V.M. – Villa Turconi – Vicolo Monumentale
 - B.S.C. Santuario della Madonna di Loreto
 - B.S.C. - Chiesa di San Siro
 - Cimitero di Lanzo
 - sono vincolati dagli articoli 10 e 12 del D.lgs. 42/2004.

- **SCARIA**
 - B.S.C. - Chiesa di Santa Maria
 - B.S.C. – Chiesa dei Santi Nazaro e Celso oltre al Cimitero annesso

- **RAMPONIO VERNA**
 - V.M. - Casa dei Solari – Vicolo Monumentale
 - B.S.C. - Chiesa di San Benedetto
 - B.S.C. - Chiesa di Sant'Ambrogio
 - B.S.C. - Oratorio San Giovanni Nepomuceno
 - B.S.C. - Chiesa di San Pancrazio
 - Cimitero di Verna
 - sono vincolati dagli articoli 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 16 AREA DISMESSA

individuata e perimetrata all'interno del Nucleo Storico Urbano di Pello Sopra, normata ai sensi della L.R. n. 4 del 13 marzo 2012

DESTINAZIONI D'USO

Principale residenziale con accessori

Complementare: gli esercizi pubblici (bar, ristoranti, piccoli alberghi), uffici professionali, negozi, attività commerciali, attività culturali e ricreative, artigianato di servizio purché non inquinante, non nocivo e compatibile con la destinazione residenziale

CRITERI

Gli interventi potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi di demolizione, di ricostruzione e di completamento dovranno sottostare ai seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) come l'esistente,
- l'altezza massima consentita come l'esistente;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00. Con metodo geometrico lineare

ART. 17 – AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE**DEFINIZIONE**

gli ambiti **A.R.C.V.** comprendono le parti inedificate del territorio comunale già urbanizzato ad alta incidenza di verde.

Parti del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico ambientali da salvaguardare né necessita di un radicale adeguamento igienico statico, caratterizzata dalla presenza di orti e giardini.

CRITERI

Gli interventi potranno essere attuati mediante intervento diretto.

DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale con accessori.

Complementare: i servizi interessanti le residenze, quali negozi, uffici commerciali e professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, attrezzature collettive in genere, esercizi di vicinato, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, turistico ricettive: B&B, affittacamere;

Con le limitazioni previste dal Regolamento EDILIZIO COMUNALE per le attività insalubri (definite ai sensi del D.M. 05/09/1994). e s.m.i..

Non sono ammesse le destinazioni primarie non amatoriali.

Sono consentite le seguenti opere:

1. interventi di ordinaria manutenzione;
2. interventi di straordinaria manutenzione;
3. interventi di restauro e risanamento conservativo;
4. interventi di ristrutturazione;
5. interventi di mutamento di destinazione d'uso;
6. ampliamento degli edifici esistenti, con un massimo di mc. 150;
7. demolizione dei singoli edifici e la loro ricostruzione a pari volumetria o con l'incremento di mc. 150;
8. costruzione di box auto. In adeguamento alle necessità della dotazione minima di cui alla Legge 122/89, a condizione che le altezze interne non superino i metri 2,40, detti box sono esclusi dal computo volumetrico;
9. recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005 e s.m.i.;
10. sono consentite nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, che non superino il 5% della volumetria residenziale, con superficie massima di mq. 20 e con altezza massima non superiore a metri 2,40.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi di demolizione, di ricostruzione e di completamento dovranno sottostare ai seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è come l'esistente, ed un massimo incremento di mc. 150;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00, o maggiore se esistente;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00. Con metodo geometrico lineare

PRESCRIZIONI GENERALI

Sono ammessi magazzini e depositi.

E' ammesso l'artigianato di servizio non molesto.

E' ammesso il recupero della volumetria esistente avente le caratteristiche utili a conseguire condizioni di abitabilità o agibilità.

I titoli abilitativi saranno richiesti compatibilmente alla tipologia di intervento e saranno disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nei casi di urbanizzazione esistente a cortina chiusa è prescritto l'allineamento agli edifici esistenti sia per le nuove costruzioni da realizzare nei lotti interclusi sia per le ricostruzioni.

Nei casi in cui non è possibile edificare in aderenza al ciglio stradale per la preesistenza di pareti finestrate, è ammesso l'allineamento agli edifici esistenti.

L'eventuale recinzione, quando ammessa, può essere realizzata al limite della proprietà pubblica anche se ai lati della stessa sono previste fasce di rispetto.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

ART. 18 – AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Definizione degli ambiti:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**A.R.C. 1-** residenziale di completamento

- Indice di edificabilità fondiario (I.F).è di 0,50 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00; . Con metodo geometrico lineare
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

A.R.C. 2 residenziale di completamento

con volume massimo definito sulle Tabelle B allegate al Piano dei Servizi

- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00; . Con metodo geometrico lineare
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

- **A.P.C.C.** - residenziale di completamento, con Permesso di Costruire Convenzionato, con volume massimo definito sulle Tabelle allegate al Piano dei Servizi

- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00; . Con metodo geometrico lineare
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale con accessori.

Complementare: i servizi interessanti le residenze, quali negozi, uffici commerciali e professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, attrezzature collettive in genere, esercizi di vicinato, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, , sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali (onlus), artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, turistico ricettive: B&B, affittacamere

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI

Le recinzioni dovranno essere realizzate unicamente con rete metallica o in ferro a disegno semplice, racchiusa fra le siepi o alberature.

Tutti gli interventi dovranno rispettare la conformazione del terreno evitando di operare grossi movimenti di terra che ne modifichino radicalmente l'originale assetto plani altimetrico, è consentita una ricarica di metri 1,50 sul profilo originario del terreno.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno risultare coerenti alle caratteristiche degli organismi edilizi esistenti nella zona e gli interventi dovranno prevedere la tutela e l'integrazione del verde arboreo di pregio e la conservazione ed il ripristino della morfologia naturale del terreno attorno alle costruzioni:

- costruzione di box auto nel sottosuolo o al piano terreno;
- recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005 s.m.i.;
- nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, con le caratteristiche del Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi da realizzarsi su fondi non direttamente serviti da strada pubblica e non serviti dalle reti tecnologiche, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

In sede di presentazione delle richieste di permesso di costruire, dovrà essere dimostrata l'accessibilità veicolare ai terreni interessati e la possibilità di realizzare gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Nel caso di attraversamenti di proprietà private, dovranno essere prodotte specifiche convenzioni con i proprietari dei fondi interessati.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombature e nella fognatura.

Le Tabelle, allegate al Piano dei Servizi, definiscono il volume massimo predeterminato.

Vengono fatte salve le condizioni contenute negli atti di asservimento volumetrico definite con atto specifico

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

Per le nuove edificazioni, previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti, si dovranno rispettare le distanze, analoghe, come indicate nel Regolamento Edilizio Comunale

Vengono fatte salve le condizioni contenute negli atti di asservimento volumetrico con specifico atto e nelle convenzioni

ART. 19 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO VIGENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
--

DEFINIZIONE

Comprendono le parti del territorio comunale ove sono in atto interventi edilizi già convenzionati o in progetto. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del P.A.C. esteso a tutti i lotti delle unità individuate nella tavola della carta della conformazione del regime dei suoli del presente P.G.T.

DESTINAZIONI D'USO

Principale: residenziale e **relativi** accessori.

Complementare: turistico ricettivo: **B&B**, affittacamere, alberghi, culturali, terziarie, socio assistenziali, uffici, studi

professionali, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione,

servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio

residenziale, artigianato di servizio alla persona

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli indicati nelle convenzioni dei rispettivi piani attuativi, , validi sino alla data di scadenza prevista dalle rispettive convenzioni.

Norme particolari

Nel caso che alla scadenza della convenzione, fermo restando l'obbligo del completamento delle opere di

urbanizzazione, si applicherà per i lotti ineditati l'indice fondiario previsto dal Piano Attuativo, rispettando le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade previste nell'originario piano attuativo.

P.A.V. – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale convenzionato con volumetrie già definite nelle relative convenzioni e definito sulle Tabelle **allegate** al Piano dei Servizi

P.A.V 4- “VAIOLET “**DESCRIZIONE DEL COMPARTO**

L'ambito è parte di una proprietà situata sul versante settentrionale della dorsale del Pian d'Orano di complessivi mq. 22.734 al centro della quale è situato l'ex albergo Violet in stile Liberty, la cui attività è cessata nel 1985. L'edificio e le immediate pertinenze, villa padronale —reception, si trovano in stato di totale abbandono e conseguente ampio degrado. Finalità del PA e criteri di negoziazione per realizzare gli interventi. La richiesta inoltrata dalla Società STELLINE S.p.A. quale contributo, in coincidenza con l'avvio delle procedure per l'elaborazione del PGT, è quella di recuperare e ampliare l'originaria struttura alberghiera, intervento finalizzato ad incrementare la disponibilità ricettiva del settore turistico-alberghiero e socioassistenziale del comprensorio dell'Alta Valle d'Intelvi. L'Amministrazione Comunale condivide la proposta in quanto rientra negli obiettivi strategici del Piano del Governo del Territorio.

INDICI URBANISTICI - EDILIZI

Superficie territoriale: mq. 16.519 (quota di consumo di territorio mq.8025)

Volumetria: mc. 10.000,00

Altezza massima: ml.15.00 per la parte alberghiera, ricettiva, residenziale ml. 7.50 per la quota residenziale se distinta rispetto alla struttura principale Piani fuori terra: n°4/2

NORME SPECIFICHE

Concentrazione degli interventi edificatori e di mutamento di destinazione d'uso del suolo nella parte indicata con particolare segno grafico nella planimetria allegata, oltre a una quota volumetrica per l'ampliamento dell'edificio dell'ex albergo Violet da realizzarsi in continuità verso via Goldoni.

Il volume destinato all'ampliamento della struttura esistente dovrà essere calibrato in modo da orientare gli interventi edilizi verso un valido risultato estetico in grado di dialogare armonicamente con il paesaggio circostante. Nella restante porzione dell'ambito individuato sono ammessi interventi di riqualificazione delle aree pertinenziali sia per quanto riguarda la manutenzione dell'apparato arboreo nel suo complesso che per il restauro dei manufatti originari esistenti degli apparati murari relativi alla viabilità e degli spazi organizzati a giardino in linea con quanto indicato dall'art. 11 delle NTA del PTCP.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Principale: ricettiva-alberghiera, socioassistenziale-sanitaria

Complementare: residenziale al servizio delle unità principali nella misura massima del **15%**

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici in linea lungo l'attuale percorso carraio.

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

CAP aree sorgenti di biodiversità di 1° livello

Aree urbanizzate previste dal vigente PRG

MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi avverranno previa presentazione di Piano Attuativo complessivo con la possibilità di attivazione graduale programmata

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le singole prescrizioni ambientali sono indicate nel documento di VAS e confermate nel

PRESCRIZIONI VINCOLISTICHE

Parte in vincolo idrogeologico

FATTIBILITA' GEOLOGICA - PARERE GEOLOGICO SULLA EDIFICABILITA'

Parte in classe 3 : fattibilità con consistenti limitazioni.

Parte, individuata ove si concentrano gli interventi edificatori, in classe 2 : fattibilità con Modeste limitazioni.

Favorevole con limitazioni relative al controllo e regimentazione delle acque superficiali

P.R.1 – Ambiti soggetti a piano di recupero vigente

Volumetria esistente

1. Piano di Recupero di iniziativa privata– Comparto di Via Volta;
Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato PR3 – Comparto di Via Volta, a rogito del Notaio Dott. Enrico Girola rep. n. 19.360/13.362 del 21.11.2012, registrato a Como in data 04.12.2012 al n. 11384;

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

sono quelli posti all'interno delle convenzioni

2- Piano di Recupero -Via San Sebastiano

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

mantenimento della volumetria delle altezze e delle distanze esistenti.

P.R.2 – Ambiti soggetti a piano di recupero

-Solo recupero di edifici sul sedime catastale con max 1 piano fuori terra

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- l'altezza massima consentita è di metri 3,00, massimo un piano fuori terra;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari non inferiori a 1 mq. / 10 mc.

Le aree a standards, da prevedere per la cessione all'Amministrazione Comunale, previste all'interno del piano attuativo sono relative all'art. 9 punto 3 per un totale complessivo di 12 mq/ab., la rimanente quota, di 6 mq/ab., potrà essere monetizzata.

Le aree da riservare a verde non potranno essere inferiori al 60% della superficie del lotto.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

- 1) I criteri dei soggetti privati nella realizzazione delle nuove infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale, secondo i tracciati di massima indicati nella tavola di azionamento.
- 2) La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti, verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- 3) Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impianti.

PRESCRIZIONI

Tutti gli interventi da realizzarsi su fondi non direttamente serviti da strada pubblica e non serviti dalle reti tecnologiche, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

In sede di presentazione delle richieste di permesso di costruire, dovrà essere dimostrata l'accessibilità veicolare ai terreni interessati e la possibilità di realizzare gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Nel caso di attraversamenti di proprietà private, dovranno essere prodotte specifiche convenzioni con i proprietari dei fondi interessati.

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno salvaguardare le alberature di alto fusto.

Le recinzioni dovranno essere realizzate unicamente con rete metallica o in ferro a disegno semplice, racchiusa fra le siepi o alberature.

Alla scadenza della validità della convenzione, verificato il completamento delle opere di urbanizzazione, i lotti ancora liberi potranno essere edificati con l'indice fondiario del Piano Attuativo, previo rilascio del titolo abilitativo e con gli stessi parametri edilizi.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombature e nella fognatura.

Le Tabelle, allegate al Piano dei Servizi, definiscono il volume massimo predeterminato.

Nei piani Attuativi dovranno essere reperite aree per servizi nella misura e con le seguenti modalità:

- 18 mq./abitante dei quali mq. 9,00 per il verde e mq. 3 per parcheggi, debbano essere obbligatoriamente reperiti all'interno del P.A.;
- per la restante quota (6,00 mq.) si procederà alla monetizzazione.

Per le nuove edificazioni, previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti, si dovranno rispettare le distanze, analoghe, come indicate nel regolamento d'igiene al titolo III, capitolo 9, con un minimo di metri 80.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

**ART. 20– AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA,
ARTIGIANALE E COMMERCIALE****DEFINIZIONE**

Comprende le parti del territorio comunale ricomprese nell'area urbanizzata destinata alle diverse attività future e a quelle esistenti alla data di adozione del P.G.T.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le costruzioni destinate al processo produttivo di tipo artigianale ed inoltre depositi, rimesse, silos, locali di soggiorno solo diurno, gli spazi per l'esposizione e la vendita, uffici nella misura del 30% della s.l.p., nonché l'abitazione per il custode, proprietario o dirigente, con un massimo di 250 mq. complessivi per lotto per ogni unità produttiva.

Con le limitazioni previste dal Regolamento Regionale d'Igiene (art. 2.7.33 e 2.7.34) per le attività insalubri (definite ai sensi del D.M. 05/09/1994).

Non sono consentite le attività primarie e turistico – ricettive.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Indice di utilizzazione territoriale (UT) \leq a 0,60 mq/mq;
- l'altezza massima \leq a ml 8,00;
- la distanza minima dai confini \geq a mt. 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti (dalla stessa zona), dalle zone residenziali e affini mt. 10,00;
- la distanza minima dal ciglio della strada \geq a mt. 5,00;
- la distanza dai fabbricati \geq a mt. 10,00;
- rapporto di copertura \leq a 40%

Le N.T.A. del P.T.C.P. all'articolo 56 definiscono il comune di Alta VALLE Intelvi come "comune con valenza commerciale sovra comunale", pertanto sono ammesse strutture alimentari e no alimentari che potranno raggiungere la superficie di vendita massima di 1.500 mq.

PRESCRIZIONI GENERALI

- le eventuali recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno in nessun caso avere altezze superiori a ml. 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di ml. 0,60 aumentabile a ml. 1,20 in caso di muri di sostegno da realizzarsi in pietrame a vista;
- dovrà essere garantita una piantumazione pari a 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta.

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti dovrà rispettare quanto segue:

la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo

triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombinature e nella fognatura.

Le Tabelle, allegate al Piano dei Servizi, definiscono il volume massimo predeterminato.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

ART. 21 - NORME SPECIALI SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

1 - I criteri di insediamento degli esercizi commerciali al dettaglio in base ai quali sono autorizzate, a livello urbanistico - edilizio, le nuove aperture, gli ampliamenti ed i trasferimenti delle unità di vendita al dettaglio, sono i seguenti:

- a) aggregazione spaziale fra le attrezzature al dettaglio, tendenti a realizzare la loro continuità fisica per prevenire alla formazione di sistemi o nuclei commerciali ben identificati;
- b) integrazione funzionale fra attrezzature di vendite e servizi collettivi;
- c) adeguata dotazione di condizioni di accessibilità ai punti di vendita;
- d) formazione di adeguati spazi pubblici pedonali e di parcheggio.

2 - Al fine di una corretta applicazione di quanto disposto dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i. e quanto previsto dall'articolo 56 del P.T.C.P. in tutto il territorio comunale la minima dimensione della superficie di vendita delle singole unità commerciali è di mq. 25 fatta eccezione per gli esercizi di giornali e riviste che potrà essere ridotta a mq. 10; nel caso di pubblici esercizi la superficie di somministrazione non potrà essere inferiore a mq. 40.

3 - Nella redazione dei progetti urbanistici di dettaglio la previsione dei nuovi negozi deve prevedere il consolidamento degli agglomerati commerciali esistenti e la costruzione di nuovi nuclei.

Il dimensionamento dei suddetti nuclei o agglomerati commerciali, la definizione della loro composizione merceologica e l'integrazione fra esercizi commerciali ed altre attrezzature collettive deve risultare da un'apposita ricerca di urbanistica commerciale.

Questa ricerca farà parte integrante dei documenti del progetto urbanistico di dettaglio.

SPAZI COMMERCIALI

Gli insediamenti relativi agli spazi commerciali debbono riservare per parcheggi aree per le seguenti quantità:

per ogni singolo spazio commerciale avente $S_{lp} = < \text{mq. } 400$

1 posto auto ogni 25 mq. di S_{lp}

per ogni singolo spazio commerciale avente $S_{lp} > \text{mq. } 400$

1 posto auto ogni 20 mq. di S_{lp}

Per gli interventi di ristrutturazione ad uso commerciale di interi edifici, la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto richiesto per le nuove costruzioni, fatto salvo quanto previsto per i centri di antica formazione.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombature e nella fognatura.

Le Tabelle B, allegate al Piano dei Servizi, definiscono il volume massimo predeterminato.

**ART. 22 – AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE
TURISTICO RICETTIVA, ALBERGHIERE**

Ambito del territorio comunale interessata dalla esistenza di attività turistico - ricettiva (alberghi, ristorante/residenza del titolare). Per quanto riguarda le norme che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si faccia riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione a pari volume, previa presentazione di Piano Attuativo. Gli interventi saranno autorizzati previo Permesso di Costruire.

Per gli immobili esistenti, alla data di approvazione del P.G.T., e dismessi, è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, in residenziale, purché quest'ultimo non risulti in contrastante con la natura del luogo.

INDICI VOLUMETRICI DIMENSIONALIIndici e parametri urbanisticiPer le strutture alberghiere:

- Ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e la ricostruzione senza l'obbligo del mantenimento dell'originale sedime;
- Ampliamenti nelle quantità indicate di seguito per ciascuna delle singole strutture.
 - o Zocca, Belvedere, Milano, Villa Olga = 30% del volume esistente
 - o Mariuccia, , Altavalle, Le Conifere = 35% del volume esistente
 - o Touring Albergo ristorante 30%
 - o Rondanino = 50% del volume esistente
- Altezza massima pari all'esistente.

Per le strutture che svolgono attività di ristorazione:

- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento nelle quantità indicate per ciascuna delle singole strutture.
 - o Crotto dogana, La Baita = 35% del volume esistente
 - o Ranch Augusto = 50% del volume esistente
- Altezza massima ml. 7.50

Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONE D'USO

Costruzioni per attività terziarie, commerciali, turistiche e ricettive, alberghi, case albergo, B&B, culturale, congressuali, ricreative, assistenziale, residence e relativi accessori, ristoranti, locali di divertimento e ricreazione, bar e residenza nell'ipotesi di cui al comma precedente.

Compatibili: attrezzature per la ristorazione, attività commerciali, residenza al servizio, artigianato di servizio alla persona

Le abitazioni degli operatori saranno ammesse con una percentuale del 15% della cubatura progettata.

Dovrà essere reperita l'aliquota di superficie libera prescritta dall'art. 5 del D.M. 2/4/1968 e la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Piano attuativo in caso di demolizione, di ricostruzione e di ampliamento.

PRESCRIZIONI

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombinature e nella fognatura.

Le Tabelle B, allegate al Piano dei Servizi, definiscono il volume massimo predeterminato.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

ART. 23 - SISTEMA DEL VERDE**DEFINIZIONE**

Il sistema del verde è costituito dalle parti del territorio comunale, destinate al settore agricolo primario, ambiti boschivi, che presentano particolare interesse paesaggistico per le caratteristiche fisiche, geografiche e naturalistiche.

Dovranno essere salvaguardate tutte le caratteristiche ambientali e architettoniche preesistenti.

Il sistema agricolo ambientale si articola nelle seguenti componenti;

- elementi della rete ecologica del P.T.C.P. all'interno del tessuto consolidato;
- ambiti agricoli strategici;
- area agricola a prato e a pascolo;
- ambiti boschivi-inseriti nel PIF.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Gli elementi della rete ecologica sono stati identificati in alcune aree all'interno del tessuto urbano consolidato *“caratterizzate dalla presenza di habitat naturali di interesse ecologico, naturalistico e paesaggistico”*.

Tali aree sono in parte caratterizzate dalla presenza di alberature oltre che da prati terrazzati.

Per queste aree, per le loro caratteristiche, non sono consentite costruzioni e opere di trasformazione dei suoli.

Sono consentite solo opere necessarie alla manutenzione e alla conservazione degli elementi strutturali del paesaggio.

**AREE AGRICOLE DI COLTIVAZIONE E AREE AGRICOLE A PRATO E PASCOLO
AMBITI STRATEGICI**

nell'art. 59, 60 ,61,62,62bis della L.R. 12/2005.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

In queste aree si applicano le norme contenute nell'art. 59, 60 della L.R. 12/2005.

Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 59 della L.R. n° 12 del 11/03/2005.

Per la costruzione di nuove stalle, concimaie, pollai, conigliaie, si dovranno rispettare le distanze, contenute nel Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale, al capitolo 9, da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa,

Per tutti gli edifici esistenti anche non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del PGT sono ammessi il restauro, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione, un incremento volumetrico, da richiedere una sola volta e pari a 150 mc. secondo le definizioni di cui al precedente art. 12 nel rispetto della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

L'altezza massima consentita, per la residenza, è di metri 6,50.

L'altezza massima consentita, per le strutture agricole, è di metri 7,00.

Nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi, antenne e accessori simili inerenti al ciclo produttivo.

La distanza dal ciglio stradale e dai confini dovrà rispettare i minimi previsti dal D.M. 1/4/1968 per gli interventi di sostituzione e nuova costruzione.

Per interventi relativi ad allevamenti di carattere industriale dovrà essere presentato un piano di sviluppo aziendale e dovrà essere stipulata una convenzione antinquinamento.

Particolare attenzione dovrà essere adottata per quanto riguarda le recinzioni a confine che dovranno essere costituite esclusivamente da paletti in legno, infissi nel terreno, anche con l'ausilio di plinti in cls. L'altezza massima non dovrà superare cm. 200, fra i paletti potrà essere teso del cavo metallico, ben visibile, non spinato e reti a maglia larga.

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto: per interventi che utilizzano anche aree non contermini il permesso di costruire è subordinato a quanto previsto all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Il permesso di costruire, oltre a quanto previsto al 1° comma, è rilasciabile per:

1. costruzione di box auto nel sottosuolo o al piano terreno; entro il limite di 1/10 del volume ai sensi della L.122/89;
2. recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005 e s.mi.;
3. nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, con le caratteristiche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale

Norme particolari

Il recupero e l'ampliamento degli edifici è ammesso previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazioni primarie.

PRESCRIZIONI

In queste aree è ammessa l'attività agri-turistica ai sensi della L.R. n° 3/92.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili e a ridurre le portate delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, evitando inoltre di scaricarle nelle tombature e nella fognatura.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

AMBITI BOSCHIVI

Gli ambiti boschivi sono costituiti dalla parte di territorio, non adibito ad uso agricolo, e ricoperto interamente da alberi di alto fusto.

Questi ambiti sono classificati nel P.I.I.F. della Comunità Montana Lario Intelvese

Per gli edifici esistenti, a destinazione residenziale, sono ammessi solo gli interventi riconducibili all'art. 3 commi a, b, c, d del D.P.R. 380/2001.

Il recupero degli edifici è ammesso solo dopo aver verificato l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o ai sensi dell'art. 12 comma 2 del DPR 380/2001 e smi
In questi ambiti non sono ammesse recinzioni.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le attività ammesse sono solo quelle della coltura del bosco.

ART. 24 – AMBITI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**AREE AD USO PUBBLICO****DEFINIZIONE**

Comprende tutti gli immobili interessati attualmente o destinati ad impianti ed attrezzature di uso pubblico, di interesse generale e attrezzature private ad uso pubblico.

Tali ambiti sono individuati ed elencati sulla tavola 01 del P.D.S.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) interesse comune: edifici religiosi, culturali, assistenziali, amministrativi, poste e telegrafo;
- c) verde e sports: spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e sport, o conservati a verde;
- d) parcheggio: parcheggi pubblici.

IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono inoltre consentite le attrezzature per impianti tecnologici quali pubblica illuminazione, rete energia elettrica, rete telefonica fissa e mobile, rete idrica, rete fognaria.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Attrezzature di interesse comune:

- Indice di edificabilità fondiario (I.F).è di 3,00 mc/mq;
- l'altezza massima.< = ml 9,00;
- la distanza minima dai confini = > a mt. 5,00;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a mt. 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a mt. 10,00;
- rapporto di copertura = 50%.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento igienico - tecnologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione e ricostruzione a parità di volume.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale individuate negli elaborati di P.G.T. sono riservate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con apposita simbologia negli elaborati di P.G.T.

Tali aree sono di proprietà comunale oppure ne è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Le eventuali attrezzature collettive provate di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante concessione in diritto di superficie per un periodo massimo di 30 anni.

L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione.

Il volume delle opere pubbliche realizzate sulle aree di standards urbanistico non verrà computato nel volume territoriale edificabile del Piano esecutivo di cui eventualmente fanno parte.

Coerentemente a quanto stabilito dalle leggi vigenti, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto di un'opera pubblica diversa da quella prevista dalla simbologia di P.G.T. costituisce variante a questo ultimo.

Negli elaborati di P.G.T. sono distinte, con apposita simbologia, le aree per servizi relative agli insediamenti produttivi e alla residenza.

Nell'ambito delle zone residenziali subordinate a Piano Attuativo dovranno essere reperite aree per servizi nella misura e con le seguenti modalità:

- 18 mq./abitante dei quali mq. 9,00 per il verde e mq. 3 per parcheggi, debbano essere obbligatoriamente reperiti all'interno del P.A.;
- per la restante quota (6,00 mq.) si procederà alla monetizzazione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

ART. 25 - FASCE DI RISPETTO**1) Definizione delle aree**

Comprende le aree riservate alla protezione delle infrastrutture primarie e secondarie a norme di prescrizioni di leggi specifiche e delle risorse idriche.

2) Suddivisione della aree o fasce

Le aree sono così suddivise:

- **di rispetto stradale**, a termini degli articoli n° 26, 27 e 28 del D.P.R. n° 495/1992 e s.m.i.

Le fasce di rispetto stradale sono contenute nelle norme particolari di ciascuna zona omogenea. Le aree finché rimangono di proprietà privata, devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiali, discariche anche allo scoperto, scarico di rifiuti, ecc.

Per gli edifici esistenti nelle zone, sino a che gli edifici rimangono di proprietà privata, è consentita la ristrutturazione, la modifica di allineamento e la variazione di destinazione, nonché una-tantum, opere di adeguamento igienico e tecnologico.

Per quanto riguarda la strada provinciale San Fedele - Lanzo che attraversa tutto il centro abitato, vista la larghezza attuale, visto il tracciato per lo più rettilineo con eccezione di alcune curve (ampliabili) considerato che su tale tracciato vi sarà sempre un limite di velocità contenuto e adatto alla natura della strada, i nuovi insediamenti dovranno rispettare le distanze disciplinate dalla norma di zona.

Per non precludere eventuali miglioramenti alla viabilità, in assenza di un progetto globale comprendente rettifiche e miglioramenti non potranno essere autorizzate, nella medesima fascia di rispetto opere edilizie che possano pregiudicarne la fattibilità.

Per quanto riguarda i nuovi tracciati e gli allargamenti previsti la larghezza finale delle strade comunali non sarà inferiore a mt. 5,00.

Le fasce di rispetto stradale vengono computate come superficie che concorre a determinare l'indice volumetrico nel caso siano indicate con doppio retino sulle tavole di azionamento.

Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono avvenire nel rispetto di quanto contenuto nelle tavole di P.G.T. e nelle presenti Norme.

Gli interventi relativi alla viabilità sono individuati con apposita simbologia: la definizione puntuale di essi avverrà in sede esecutiva.

La viabilità di distribuzione ai lotti all'interno delle zone subordinate a piano attuativo o a Piano di Recupero che fosse individuata negli elaborati di P.G.T. è da definirsi in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci.

La definizione puntuale dei relativi tracciati nel rispetto di tali indicazioni avverrà in sede elaborazione dei relativi piani attuativi.

Ogni tipo di costruzione e le recinzioni costituite da basamento in muratura, dovranno essere costruite in arretramento dall'asse strada in modo da garantire un calibro minimo di ml. 5,00, solo nel caso in cui, nelle tavole di P.G.T., sia previsto l'ampliamento o la rettifica del tracciato stradale.

Area archeologica e fascia di Rispetto

Le strade a fondo cieco dovranno prevedere idonee aree libere di manovra per l'inversione di marcia.

Il Complesso del Castelliere del Caslè è un'area di rilevanza archeologica situata per la maggior parte (nel ex comune di Rampogno Verna), di proprietà pubblica ed, una porzione, (nel ex Comune di Lanzo d'Intelvi), di proprietà privata.

La sommità del Monte Caslè, che include anche il Castelliere è classificata nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale quale "ambito di particolare interesse ambientale" e sottoposta ai disposti di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.P.R.

Altra presenza si trova in Località San Giorgio Pello sopra

In particolare, le "presenze archeologiche" possono considerarsi "areali a rischio archeologico" e pertanto sottoponibili a vincoli di tutela.

Nell'ambito individuato nelle tavole di piano come area di interesse archeologico deve essere preservata e deve essere conservato il profilo naturale del terreno.

Con apposita simbologia grafica è indicata apposita fascia di rispetto dal perimetro dell'area archeologica quale salvaguardia dello stesso

La zona di rispetto cimiteriale a termini del T.U. delle Leggi sanitarie modificato dalla Legge 166/2002 comprende le parti di territorio destinate a formare fasce inedificate a rispetto del cimitero.

Nelle zone è vietata qualsiasi edificazione, ad esclusione delle aree di parcheggio, e di conseguenza le aree soggette a vincolo cimiteriale non sono computabili per il calcolo della volumetria.

Il vincolo cimiteriale determina un'area (avente raggio minimo di metri 50) individuata sulle tavole di P.G.T.

Le aree finché rimangono di proprietà privata, devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche anche allo scoperto, scarico di rifiuti, ecc.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a,b,c,d del 1° comma dell'art. 31 della Legge 05 agosto 1987 n° 457 e s.m.i.

La zona di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche, a termini dell'art. 21 comma 5 e 6 del D.L.vo n° 152/2006 e s.m.i., così come disciplinata dalla D.G.R. del 10 Aprile 2003 n° 7/12693.

Le aree e le fasce di rispetto sono indicate puntualmente sulla tavola n° 03 P.D.R.– Vincoli e sulle tavole e sugli elaborati della Relazione geologica.

La zona di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, a termini del R.D. n° 523 del 25 luglio 1904, per il reticolo maggiore e la Legge Regionale 5 gennaio 2000 n° 1 per il reticolo minore.

Le aree e le fasce di rispetto sono indicate puntualmente sulla tavola n° 03 P.D.R.– Vincoli e sulle tavole e sugli elaborati della Relazione geologica.

La zona di rispetto degli elettrodotti, a termini del D.P.C.M. del 08 luglio 2003.

Elettrodotto è l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle presenti Norme);
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n 5980 del 30 dicembre 1970.

PIANI ATTUATIVI

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13/1/1970 n° 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, con le necessarie canalizzazioni, ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al D.P.R. 380/2001. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme delle Leggi Vigenti in materia di elettrodotti, Legge quadro 36/2001 e D.P.C.M. del 08/07/2003.

Sarà possibile per il Comune valutare la possibilità di eseguire verifiche tecniche per accertare il rispetto degli art. 3 e 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, chiedendo nel corso dell'iter amministrativo di permesso di costruire la valutazione dei livelli di campo elettrico e magnetico che mostri il rispetto dell'obiettivo di qualità; (utilizzando modelli di calcolo le cui equazioni siano conformi alla norma tecnica CEI 211-4 ed utilizzando dati di portata in corrente di servizio nominale dell'elettrodotto come definita dalla CEI 11-60).

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. del 08/07/2003 ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 KV e alla Regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 KV.

I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

La zona di rispetto dell'impianto di depurazione, a termini della Legge n° 319 del 10 maggio 1976, articolo n° 2 e Disposizione Ministeriale del 4 febbraio 1977, comprende una parte di territorio, di raggio metri 100 attorno all'area, sede del depuratore nella quale non è prevista nuova edificazione a carattere prevalentemente residenziale.

Z.P.S.

Zona di protezione speciale IT2020302 "Monte Generoso" (D.G.R. 15 dicembre 2003 n° 7/15648) ricadente in ambiti boschivi non trasformabili.

Nello studio di incidenza ambientale, a supporto del presente P.G.T., sono presenti i contenuti delle azioni consentite e le eventuali mitigazioni degli effetti e ripercussioni, in caso di intervento, per cui si rimanda alla lettura integrale dello studio.

PRESCRIZIONI GENERALI

Le tavole di piano individuano i limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento: stradali, cimiteriale e a salvaguardia delle risorse idriche e degli impianti di depurazione.

Qualora tali aree siano azionate dal P.G.T., la eventuale volumetria di pertinenza è trasferibile sulle aree edificabili adiacenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentite le opere di straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione di singole unità immobiliari, senza incremento del loro numero, salvo più restrittive norme specifiche di Legge.

ART. 26 - ZONA S.R.B.**NORME SPECIALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIONE**

Area del territorio Comunale idonea per l'installazione e l'esercizio di impianti tecnologici, quali stazioni radio base per telefonia cellulare ed antenne radiotelevisive
E' formata dalla rete di telefonia mobile, ivi comprese le stazioni radio base con centraline di smistamento composte da apparati tecnologici e supporti per le antenne.

L'installazione di impianti per la telefonia mobile (sistemi radianti) avviene secondo le modalità previste dal D.Lgs. n° 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche": l'autorizzazione all'installazione viene rilasciata dall'amministrazione Comunale e ARPA esprime un parere tecnico in merito alla conformità del progetto con i limiti vigenti relativamente alla protezione della popolazione dai campi elettromagnetici (art. 87, comma 1).

La normativa di riferimento per la protezione della popolazione dai campi elettromagnetici alla frequenza di funzionamento di questi impianti è il D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Al fine della pianificazione territoriale, si ricorda inoltre che la Legge Regionale 11/2001 prevede all'art. 4 l'individuazione da parte dei Comuni delle aree nelle quali è consentita l'installazione di impianti per la telecomunicazione e la radio televisione (comma 1), attenendosi ai criteri definiti dalla D.G.R. 7351/2001, che prevede una regolamentazione urbanistica per gli impianti con potenza al connettore di antenna superiore a 300 W.

Sul territorio del Comune di Pello insistono due stazioni radio base per telefonia mobile e impianti radio televisivi, il primo sito è localizzato fra le due Provinciali N° 13 e N° 15 presso la stazione Telecom, il secondo sito è posizionato nei pressi del Monte Orimento, al confine con il Comune di San Fedele; entrambi i siti sono individuati sulle tavole di Piano.

ART. 27 – S.S.S. STRUTTURE SOCIO SANITARIE

S.S.S. –Comprendono le RSA- Strutture Socio-Sanitario, **COF Hospital s.p.a.**

Per quanto riguarda le attività delle R.S.A. accreditate non sono previsti ampliamenti.

Prescrizioni speciali COF Hospital S.p.a.**Parametri**

Indice di densità edilizia	mc/mq.	3.00
Altezza max	mt.	12.00
Rapporto di copertura	%	50

Nel sottosuolo, oltre alle dotazioni a parcheggio, sono consentite strutture tecnologiche, depositi e magazzini senza permanenza continuativa di persone.

Nel comparto posto a sud di via Caslè, destinato ad attrezzature sanitarie di nuovo impianto, si applica la seguente specifica, fatto salvo quanto dettato dagli altri parametri del presente articolo

Altezza massima	mt.	7,50
Rapporto di copertura	%	20

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla approvazione di un piano attuativo convenzionato come da art. 46 L.R 12/05 e s.m.i.

ART. 28 - PARCHEGGI PRIVATI**PARCHEGGI DI USO PRIVATO**

La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato deve avvenire secondo i disposti degli articoli n° 66, 67, 68 e 69 della legge Regionale n° 12/2005, per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

- Residenza mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione

Attività connesse alla residenza:

- artigianato di servizio, studi professionali, attività terziarie,
agenzie bancarie
con SIp. < = a mq.100

1 posto auto ogni 25 mq. di SIp.

- Ristorazione- Spettacolo- Cultura

1 posto auto ogni 25 mq. di SIp

- Attrezzature ricettive, cliniche, case di riposo

1 posto auto ogni 3 posti letto

Gli spazi da riservare a parcheggio privato nelle nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m.i. , che in ogni caso deve essere verificata e non può essere inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume costruito

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto. La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato e per stalli chiusi m. 6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra

Qualora non risulti possibile il soddisfacimento delle quantità minime sopra indicate gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nelle quantità massime consentite da comprovate esigenze tecnico - costruttive, dalla situazione strutturale degli edifici e dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza.

Qualora per interventi su edifici esistenti o nel recupero dei sottotetti, le aree a parcheggio non possano essere individuate, potranno essere monetizzate.

Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni

Negli ambiti di antica formazione, residenziale consolidato e di completamento, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- siano poste entro un raggio di 500 metri dall'area oggetto dell'intervento;
- vengano vincolate con atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'utente.

ART. 29 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.G.T.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e in contrasto con le destinazioni attribuite dal P.G.T. alle zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro con adeguamenti di carattere tecnologico (servizi igienici e vani accessori) e gli interventi di recupero dei sottotetti che non modifichino la superficie utile abitabile e di conseguenza il peso insediativo della zona.

ART. 30 – RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Alta Valle Intelvi verrà dotato di Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale

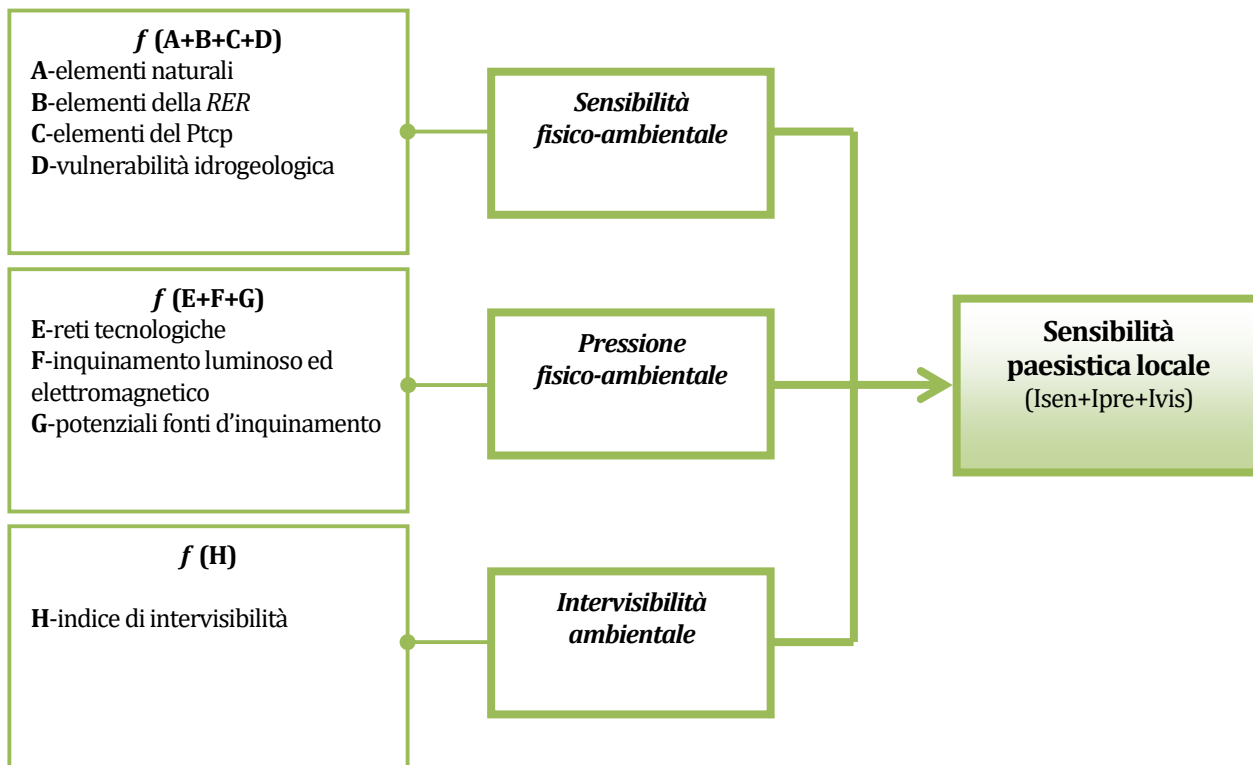
In attesa dell'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale, le presenti norme prevalgono sulle disposizioni dei Regolamenti Edilizii vigenti, ove in contrasto.

ART. 31 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il riferimento territoriale si trova sulla Tavola 05 del piano delle Regole

La determinazione delle cinque classi di sensibilità paesaggistica ottempera ai dettami della Convenzione europea del paesaggio e del Codice nazionale dei beni culturali e del paesaggio, integrati dal Piano del paesaggio lombardo, nel momento in cui concorrono alla classificazione del territorio comunale *“in relazione al livello di rilevanza e d'integrità dei valori paesaggistici, oltre alla permanenza delle forme derivanti dall'azione dei fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*, privilegiando i temi della compresenza e interdipendenza degli elementi naturali con i segni lasciati dall'uomo sul territorio, in maniera da derivarne i più opportuni stimoli di tutela e riqualificazione del paesaggio nella sua totalità, complessità e specificità e in funzione, quindi, della formazione della disciplina di piano e della valutazione paesaggistica delle trasformazioni prevedibili.

Avvalendosi dunque dell'indagine condotta in questa sede è pertanto possibile esaminare – sotto il profilo della loro compatibilità paesaggistica – tutti gli interventi ammessi nel territorio comunale, valutandone l'impatto rispetto alle classi di sensibilità paesaggistica che, alla luce della disciplina regionale, guidano l'istruttoria comunale dei progetti rispetto all'apparato cartografico del Piano e ai contesti di paesaggio. Dunque, attraverso le classi di sensibilità paesaggistica, l'attuazione del Piano si lega indissolubilmente all'esame dei paesaggi, ambienti e contesti urbani coinvolti, obbligando a valutare i differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi rispetto all'evoluzione storica, alla funzionalità ecologica e alla coerenza morfologica, integrandone la descrizione in un quadro conoscitivo. Lo schema sotto riportato sintetizza gli aspetti considerati per la determinazione delle classi di sensibilità territoriale locale.



Sulla scorta dei tre indicatori, si è proceduto alla costruzione di un'unica carta sintetica, espressiva del grado di sensibilità ambientale, sulla base dei fattori d'incidenza legati: *f*) alla sensibilità degli assetti fisico –

ambientali, *ii*) agli elementi di pressione antropica, *iii*) all'intensità dell'intervisibilità della Zona di protezione speciale, come di seguito formalizzato:

$$I_{Amb} = I_{sen} + I_{pre} + I_{vis}$$

dove:

Σ_{tot} = sommatoria dei tre indicatori; I_{Amb} = indice di sintesi di incidenza ambientale; I_{sen} = indice di sensibilità degli assetti fisico – ambientali; I_{pre} = indice di pressione antropica; I_{vis} = indice d'intervisibilità degli elementi naturali.

Per ottenere la stima è stato necessario ricondurre i tre indicatori ad un formato compatibile, in grado di definire cella per cella la sensibilità del territorio comunale rispetto alle possibili sollecitazioni previste dalle trasformazioni di Piano, illustrate nella successiva Parte; pertanto, s'è proceduto all'aggregazione degli esiti in una matrice di celle 5x5 m, attribuendo a ciascun indicatore il seguente peso % sulla scorta della sua importanza, basato sul concetto di sostenibilità e conservazione del territorio, così come i disposti legislativi richiedono:

<i>Indicatore di sensibilità</i>	<i>Indicatore di pressione</i>	<i>Indicatore d'intervisibilità</i>
0.5	0.3	0.2

La sommatoria pesata dei 3 elementi è stata computata nel seguente modo: crescente all'aumentare della presenza e qualità degli elementi naturali per gli indicatori relativi alla sensibilità fisico-ambientale e d'intervisibilità; decrescente all'aumentare della presenza di elementi antropici per l'indice di pressione.

Indicatore di sensibilità		Indicatore di pressione		Indicatore d'intervisibilità	
<i>Classe</i>	<i>Valore</i>	<i>Classe</i>	<i>Valore</i>	<i>Classe</i>	<i>Valore</i>
Alta sensibilità	5	Alto	1	Alta intervisibilità	5
Medio-alta sensibilità	4	-	-	Medio-alta intervisibilità	4
Media sensibilità	3	Medio	2	Media-intervisibilità	3
Medio-bassa sensibilità	2	-	-	Medio-bassa intervisibilità	2
Bassa sensibilità	1	Basso	3	Bassa intervisibilità	1

ART. 32 – L'INGEGNERIA NATURALISTICA

Tutti gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici presenti sul territorio, dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica nel rispetto dell'articolo 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. e richiamando le disposizioni contenute nel "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla delibera di Giunta Regionale 29 febbraio 2000 n° 6/48740, utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva locale ed attraverso l'impiego di tecniche su base biologica.