

## PIANO DELLE REGOLE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



COMUNE DI OLIVETO LARIO  
Provincia di Lecco

# P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
LR 12/2005

Il sindaco

Il vicesindaco

Il segretario

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 22/4/2009.

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° ... del .....

Progettisti:

**Arch. Gianfredo Mazzotta**

Iscritto all'ordine APPC di Como - Categ. A n. 1519  
Carugo (CO) - Via Garibaldi 1/B

**Arch. Fabrizio Monza**

Iscritto all'ordine APPC di Milano - Categ. A n. 8082  
Nerviano (MI) - Via Ticino 27

Con:

**Prof. Arch. Gianni Beltrame**  
**Geol. Vittorio Bruno (VAS)**

**MODIFICATO A SEGUITO DI  
ACCOGLIMENTO DELLE  
OSSERVAZIONI.**

Settembre 2009

COMUNE DI OLIVETO LARIO  
Provincia di Lecco

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT – LR 12/2005)**

**PIANO DELLE REGOLE**

**R1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Progettisti:*

Arch. Gianfredo Mazzotta

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como n. 1519

Arch. Fabrizio Monza

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano n. 8082

*Con:*

Prof. Arch. Gianni Beltrame

Geol. Vittorio Bruno (VAS)

Settembre 2009

**DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

**INDICE**

R1.	PIANO DELLE REGOLE .....	3
R1.1.	Impostazione metodologica .....	3
R1.1.1.	Premessa .....	3
R1.1.2.	Costruzione del PR .....	3
R1.2.	Contenuti del Piano delle Regole.....	3
R1.2.1.	Il meccanismo perequativo.....	4
R1.3.	Classificazione del territorio in ambiti urbanistici .....	4
R1.3.1.	Ambiti del tessuto urbano consolidato.....	5
R1.3.2.	Ambiti di Trasformazione (AT) .....	5
R1.3.3.	Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) .....	6
R1.3.4.	Ambiti dei Campeggi (ACA) .....	6
R1.3.5.	Ambiti agricoli e boscati .....	7
R1.3.6.	Ambiti di salvaguardia (fascia costiera, elevata naturalità, beni storici) .....	7
R1.3.7.	Ambiti della mobilità.....	8
R1.3.8.	Ambiti per servizi d’interesse pubblico .....	10
R1.4.	Interventi edilizi all’interno dell’Ambito Storico.....	10
R1.4.1.	Classificazione delle aree all’interno dell’Ambito Storico .....	10
R1.4.2.	Modalità di intervento all’interno dell’Ambito Storico .....	11
R1.4.3.	Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto .....	14
R1.5.	Autorizzazione paesistica e impatto paesistico dei progetti.....	15

## **R1. PIANO DELLE REGOLE**

### **R1.1. Impostazione metodologica**

---

#### **R1.1.1. Premessa**

Il Piano delle Regole (PR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DP) così come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR12/05.

È pertanto affidato al PR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e negli elaborati della VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

#### **R1.1.2. Costruzione del PR**

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della Legge Regionale 12/2005, il PR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto nel DP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (PS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PR ha recepito le indicazioni contenute nella VAS, nello studio geologico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi ultimi due documenti ha determinato la definizione, da parte del PR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico.

### **R1.2. Contenuti del Piano delle Regole**

---

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Anche la pianificazione attuativa prevista per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal DP secondo i disposti dell'art. 14 della LR 12/2005, deve infatti rispettare le disposizioni generali del PR, in quanto entrambi gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il PR costituisce inoltre strumento complementare al PS, in quanto individua e classifica le aree per servizi pubblici o di interesse generale e ne stabilisce la relativa disciplina urbanistica.

Il PR si compone, oltre al presente documento, di:

R2 – Tavola vincoli e tutele

R3 – Tavola classificazione territorio comunale 1:5.000

R4.1 R4.2, R4.3, - Tavola classificazione territorio comunale 1:2.000

R5a – Tavola classificazione e Modalità di intervento - Ambito Storico di Limonta

R5b – Tavola classificazione e Modalità di intervento - Ambito Storico di Vassena

R5c – Tavola classificazione e Modalità di intervento - Ambito Storico di Onno

Il PR si compone infine delle Norme di Attuazione (NA), documento che contiene le disposizioni normative del PR ma anche del DP e del PS. Tutti gli elaborati sopra elencati, tranne la presente relazione, sono prescrittivi.

### **R1.2.1. Il meccanismo perequativo**

La modalità di perequazione di "tipo circoscritta" o di "comparto" utilizzata, così come ampiamente spiegato nella relazione del Documento di Piano e nel Piano dei servizi, partendo dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 e dall'art. 11 della LR 12/2005, cerca di dare una corretta ed equilibrata risposta alle esigenze di servizi per la collettività e al contempo di non creare squilibri tra i cittadini.

Lo scopo della perequazione consiste infatti nella trasparenza ed equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota significativa a favore della collettività.

Nel caso di Oliveto Lario si è scelto di applicare il meccanismo perequativo a due tipologie di aree:

- Gli Ambiti di trasformazione (AT). Questi sono di fatto gli ambiti di concentrazione volumetrica dei diritti edificatori "concessi" sulle aree per servizi.
- Gli Ambiti per Servizi d'interesse pubblico, di proprietà privata, nelle quali non è avvenuta l'acquisizione o l'attuazione da parte del comune. Tali aree sono dotate dal piano di una "capacità volumetrica" da utilizzare però negli ambiti di trasformazione, previa cessione al comune dell'area stessa.

### **R1.3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici**

Il PR suddivide il territorio in:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato (R) ;
- Ambiti di Trasformazione (AT);
- Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU);
- Ambiti dei Campeggi (ACA)
- Ambiti agricoli;
- Ambiti di salvaguardia;
- Ambiti della mobilità.
- Ambiti per servizi d'interesse pubblico

Risulta importante sottolineare come il Comune di Oliveto sia di fatto composto da tre nuclei urbani (Limonta, Onno, Vassena) con caratteristiche generali simili ma anche con elementi di struttura ed impianto urbano specifici. Un "quarto" nucleo urbano è rappresentato dagli edifici posti in località Limontasca, posta in ambito montano lungo la strada provinciale che collega Canzo a Bellagio.

Il PR ha cercato quindi di strutturarsi per far emergere similitudini e individualità.

Le Norme di Attuazione (N1), per ciascun ambito urbanistico definiscono:

- le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse e quelle che comportano incremento del fabbisogno di aree per servizi;
- i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione, qualora ammessa;
- le tipologie d'intervento e i parametri edilizi ed urbanistici per la conservazione o la trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

In particolari casi il PR individua alcune aree o alcuni insediamenti esistenti che devono essere sottoposti a una disciplina più specifica: in questi casi vengono definite disposizioni più puntuali o differenti da quelle che valgono per le altre aree all'interno dello stesso ambito urbanistico.

### R1.3.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Il PR, sulla base delle analisi condotte e sulla base delle strategie complessive del PGT, riconosce tre categorie di ambiti a prevalente destinazione residenziale.

La prima categoria è rappresentata dall'Ambito residenziale consolidato (R1), che contraddistingue il tessuto posto intorno ai centri storici di Limonta, Onno, Vassena e lungo gli assi viari locali. Esso è caratterizzato da un'edificazione con tipologia edilizia mista. Tale ambito connota la gran parte del territorio edificato e rappresenta la crescita storica e recente del paese (nella sua complessità).

La seconda è associata all'Ambito residenziale di interesse paesistico (R2) che comprende le aree con un edificato costituito da ville, villette e case sparse a lago con buona dotazione di verde privato. All'interno di tale ambito sono state riconosciute valenze di tipo paesistico-ambientale connesse al rapporto con il lago e la montagna (zona di Limontasca), alla qualità architettonica sia delle aree a verde sia degli edifici esistenti.

La terza categoria è rappresentata dall'Ambito delle ville di valore storico (R3). Il piano individua in questa categoria i principali edifici che per storia e tipologia meritano una attenzione particolare. Interesse ribadito anche dagli enti sovraordinati (Provincia e Soprintendenza) che hanno individuato alcuni di questi immobili degni di particolare tutela.

Un "quarto ambito" residenziale è rappresentato dagli edifici sparsi in ambito agricolo - boscati. A questi fabbricati il piano riconosce pari dignità di quelli posti negli altri ambiti, pur evidenziando la sensibilità e vulnerabilità dei territori in cui sono posti.

Coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di utilizzare efficientemente il tessuto già edificato il PR consente ampliamenti "una tantum" (fino a 120 mc) nei singoli lotti già costruiti anche in deroga rispetto agli indici prefissati. Tale scelta risponde alle istanze della comunità e alle esigenze familiari dei cittadini, consentendo un risparmio del territorio ineditato, senza penalizzare gli interessi privati. Tale meccanismo non è stato però applicato agli ambiti R4, vista l'importanza architettonica, paesistica e di memoria storica degli edifici ricompresi in esso.

Il PR individua inoltre le aree per servizi pubblici classificandoli secondo le categorie definite dal PS sulla base delle attrezzature esistenti e di quelle che si intende realizzare (progetto), secondo le modalità e le priorità individuate dallo stesso PS. Completano gli ambiti all'interno del tessuto consolidato, oltre all'Ambito storico di cui seguirà dettagliata trattazione, gli destinati alla mobilità e gli ambiti per impianti tecnologici (si veda relazione PS).

### R1.3.2. Ambiti di Trasformazione (AT)

Gli ambiti di trasformazione individuati dal PR, secondo una logica specifica nel DP (si veda elaborato D1), nascono soprattutto come risposta alla domanda di servizi ed infrastrutture del comune (parcheggi, nuova viabilità locale, spazi sportivi,...) in collegamento con il meccanismo perequativo.

Il PR quindi, riprendendo le scelte strategiche dettate nel DP, si caratterizza per un'attenzione specifica verso le tematiche e i valori paesistici del territorio, che porta a concretizzare la tutela attraverso l'individuazione di regole e modalità per l'attuazione "sostenibile" degli ambiti di trasformazione. Infatti ogni trasformazione consentita nei diversi ambiti è accompagnata da **schede** che oltre che dettare i parametri urbanistico-edilizi, specificano regole e misure di salvaguardia del paesaggio.

Il PR prevede quattro (4) ambiti di trasformazione:

- AT 1 – Limonta – Via S. Ambrogio RES
- AT 2 – Vassena – Via Paolo Carcano RES
- AT 3 – Vassena – Via Cadorna (SR 583) RES
- AT 4 – Onno – Via della Valle RES

### R1.3.3. Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)

Sono quegli ambiti ove si prevedono interventi di trasformazione del tessuto edificato finalizzati ad accogliere destinazioni d'uso coerenti con il contesto e a riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

Si tratta nello specifico di ambiti posti all'interno del tessuto consolidato, che si caratterizzano in due macro "sistemi territoriali": il primo è composto da ambiti già edificati ma attualmente dismessi o sottoutilizzati e con un patrimonio edilizio importante dal punto di vista quantitativo ed in alcuni casi anche qualitativo - architettonico. In molti casi a queste caratteristiche si abbinano la posizione strategica rispetto al contesto urbano e la presenza di aree verdi di pertinenza. Il secondo sistema è invece costituito da piccole aree inedificate poste anch'esse in posizione strategica rispetto al contesto edificato di appartenenza, che rappresentano delle potenzialità per la ricomposizione urbanistica del territorio. Per i due macro sistemi il PR prevede modalità attuative specifiche: il Piano Attuativo (PA), per il primo sistema, il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), per il secondo. Ciò è collegato alla dimensione delle aree e al contributo di servizi d'interesse pubblico, temporale e dimensionale, che gli ambiti devono apportare per rispondere alle necessità della comunità. Apposite **schede** dettano i parametri urbanistico - edilizi, il contributo di servizi pubblici da cedere al comune, specificano regole e misure di salvaguardia del paesaggio.

Gli ambiti soggetti a PA sono:

- ARU 1 Ex ATM, Limonta
- ARU 2 Ex trattoria Giorg, Limonta
- ARU 3 Ex tessitura, Onno
- ARU 4 Ex birreria, Onno

Gli ambiti soggetti a PCC sono:

- ARU 5 - via S. Dionigi, Limonta
- ARU 6 - via S. Ambrogio, Limonta
- ARU 7 - via Municipio, Vassena
- ARU 8 - Via M. Zunino / Via Garibaldi, Onno

### R1.3.4. Ambiti dei Campeggi (ACA)

Il PGT ha voluto evidenziare, con questa specifica classificazione, il valore e l'interesse che questa funzione turistico-ricreativa svolge all'interno del sistema economico e sociale di Oliveto Lario. Attenzione che, abbinata a quella verso la fascia costiera e le spiagge risponde sia ad una esplicita volontà dell'amministrazione comunale di sostenere tutte le forme di turismo, purchè "sostenibili" verso il territorio, sia agli indirizzi dettati da PTCP della Provincia di Lecco.

Così come per gli Ambiti di Riqualificazione e per gli Ambiti di Trasformazione, anche la normativa relativa ai campeggi abbina alla possibilità di riqualificazione e promozione, la necessità che questi apportino dei servizi d'interesse pubblico per soddisfare sia il fabbisogno interno che quello "esterno", legato alle necessità comunali, seguendo una logica dettata dal progetto complessivo di valorizzazione, tutela e promozione del sistema fruitivo di Oliveto Lario.

Apposite **schede** dettano i parametri urbanistico-edilizi, il contributo di servizi pubblici da recuperarsi internamente ed esternamente all'ambito e specificano regole e misure di salvaguardia del contesto paesistico dell'ambito. Gli ambiti sono soggetti ad una modalità d'intervento di tipo preventivo (Permesso di Costruire Convenzionato).

Gli ambiti definiti a campeggio sono:

- |         |                         |               |
|---------|-------------------------|---------------|
| • ACA 1 | Camping "Ghisallo"      | Oliveto Lario |
| • ACA 2 | Camping "La Fornace"    | Vassena       |
| • ACA 3 | Camping "Oliveto Lario" | Onno          |

### **R1.3.5. Ambiti agricoli e boscati**

Il Piano individua due specifici ambiti urbanistici: l'Ambito boscato (B), l'Ambito coltivato e degli uliveti (ACU). La classificazione deriva dalle analisi di ordine vegetazionale, paesistico e agronomico compiute direttamente e in connessione con quanto definito dal PTCP e dal PIF (Piano d'Indirizzo Forestale) elaborato dalla Comunità Montana Lario Orientale nel 2007 e approvato alla fine 2008.

Per quanto riguarda l'Ambito boscato la sua normativa e perimetrazione deriva dal recepimento del PIF vigente (Piano d'Indirizzo Forestale), a seguito delle osservazioni presentate allo stesso da parte della Amministrazione Comunale, così come richiesto dalla LR 27/2004 e dal PTCP. Il PR ha però evidenziato le "attenzioni" caratteristiche del territorio di Oliveto Lario, come la presenza dei "caselli" e le recinzioni, dettando anche semplici regole architettoniche per migliorarne l'impatto paesistico.

All'interno degli ambiti agricoli spiccano le aree degli uliveti, elementi strutturanti e caratterizzanti il territorio comunale, sia dal punto di vista fisico che storico-culturale. Il PR intende disciplinare, per l'intero ambito, gli usi in modo da garantire l'attività produttiva primaria nel rispetto delle valenze paesistico-ambientali che il territorio esprime. A tale scopo sono state articolate delle prescrizioni che incidono sulla qualità delle trasformazioni con particolare attenzione alle edificazioni, secondo i dettami della LR 12/2005 e delle indicazioni generali contenute nel PTCP provinciale.

Per quel che concerne gli edifici residenziali esistenti, a destinazione non agricola, è stata dettata una specifica normativa che salvaguarda la loro esistenza e consente ampliamenti in loco ("un tantum" in misura uguale rispetto a quanto previsto per gli altri ambiti residenziali). La reale destinazione residenziale dovrà essere desumibile dalla documentazione ufficiale depositata presso gli enti competenti. Anche il tema della viabilità agro-silvo-pastorale, collegato a questi ambiti è presente in normativa come specificazione dei dettami di cui alla LR 27/2004.

### **R1.3.6. Ambiti di salvaguardia (fascia costiera, elevata naturalità, beni storici)**

#### **Fascia costiera**

Il PR riconosce la necessità di individuare un apposito ambito di salvaguardia denominato "Fascia Costiera". Come specificato nella norma di piano, si tratta delle parti di territorio non urbanizzate, poste tra la strada "Lariana" e la linea di battigia del lago, caratterizzate dalla presenza di spiagge, macchie arboree, cespugli, zone rocciose, piccole insenature, moli e spazi per il rimessaggio dei natanti, darsene. In questo ambito il PR intende salvaguardare la variegata fascia costiera sia dal punto di vista paesistico-ambientale sia promuovere, in opportune aree, una fruizione turistica sostenibile legata alla spiaggia. Per tale ragione viene individuato un sotto ambito denominato "Comparto delle spiagge (FCS)" in cui vengono dettate apposite norme di dettaglio, che seguono la logica generale di salvaguardia e sostegno dettata dal DP (possibilità di avviare azioni di riqualificazione delle rive in abbinamento con strutture leggere non invasive).

#### **Ambito ad elevata naturalità**

Il PGT secondo gli obblighi del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) e gli indirizzi del PTCP provinciale assoggetta tutti i territori sopra gli 800 metri s.l.m. ad un ambito di elevata naturalità. Tale ambito è assoggettato ai disposti dell'art. 17 del PTPR, che di fatto intende recuperare e preservare l'alto grado di naturalità delle aree, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi e promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente

#### **Beni di interesse storico-architettonico-artistico**

Il Quadro Conoscitivo del PGT ha fatto emergere in modo chiaro, come nel territorio di Oliveto Lario vi sia una presenza diffusa, importante e qualificata di Beni ed Emergenze storico-architettoniche.



Il PR quindi individua e norma, con regole di salvaguardia, ma anche di valorizzazione, sia i beni storico-culturali soggetti al vincolo di cui D.Lgs. 42/2004, sia gli innumerevoli beni cosiddetti "minori" di carattere locale, anche se di fatto questi hanno qualità e valori architettonici di alto profilo, basti pensare alla chiesa della Madonna del Moletto a Limonta.

Risultano dunque assoggettati a vincolo mediante specifico provvedimento emesso dalla Soprintendenza due beni:

- Convalescenziario ex Atm a Limonta
- Casa in via Diaz 45 a Limonta

Il PGT invece, anche su segnalazione della Soprintendenza per i Beni architettonici e il paesaggio di Milano e la Provincia di Lecco – Settore Territorio, ritiene meritevoli di tutela, in quanto aventi le medesime caratteristiche storiche, architettoniche e testimoniali degli elementi di cui al punto precedente, i seguenti beni:

- Santuario della Madonna del Moletto a Limonta
- Chiesa parrocchiale dei SS. Ambrogio e Bernardo a Limonta
- Chiesa di S. Anna a Onno
- Chiesa Parrocchiale di San Pietro martire a Onno
- Chiesa Parrocchiale dei SS. Nazaro e Celso a Vassena
- Chiesa Madonna del Carmine a Vassena
- Chiesa di S. Dionigi a Limonta
- Cappella della Madonna Addolorata a Limonta
- Cappella votiva a Limonta
- Cappella di Sant'Antonio a Limontasca
- Cappella della Madonna delle Selve a Vassena
- Cappella San Carlo e San Rocco a Onno
- Cappella della Immacolata Concezione a Onno
- Cappella della madonna della Neve a Onno
- Edicola del Gesù a Onno
- Lavatoio di via Macchiavelli a Vassena
- Lavatoio di piazza Ferretti a Limonta
- Muraglione a Limonta
- Villa Adele a Limonta
- Villa La Dorda a Vassena
- Casa dei Disciplini a Onno
- Vecchio acquedotto a Onno
- Monumenti a caduti di Limonta, Onno, Vassena.

### **R1.3.7. Ambiti della mobilità**

#### **Strada "Lariana"**

La strada Lariana (SR 583), come emerge dal Quadro conoscitivo, attraversa tutti e tre i centri abitati di Oliveto Lario portando con sé criticità collegate all'uso della stessa da parte dei pedoni. In particolare la mancanza in alcuni tratti di marciapiedi e di cartellonistica e strutture di segnalamento idonee per l'attraversamento in sicurezza della stessa. Obiettivo del PR è il miglioramento della continuità relazionale dell'abitato e la riduzione delle interferenze funzionali e visive. Tali obiettivi si intendono raggiungere attraverso l'attuazione delle direttive specifiche sulla mobilità, legata alla strada Lariana, contenute negli Ambiti di Trasformazione (AT), gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU e ARCS) e i contenuti specifici del Piano dei Servizi. Si sottolinea come l'articolato normativo proposto sia stato discusso con il competente settore della Provincia di Lecco e in stretto collegamento con quanto previsto dall' Allegato C del Regolamento COSAP della Provincia di Lecco e il Nuovo Codice della Strada. L'attuazione delle scelte di piano dovrà essere coordinata con le autorità competenti in materia.

La strada Lariana è individuata dal PTCP approvato (art. 18.5 NA e Quadro strategico territoriale) come "C - Viabilità a prevalente servizio di insediamenti residenziali"; in ottemperanza a ciò il PGT non individua "nuove aree per insediamenti produttivi" ma solo un'area di sostituzione di un contesto produttivo esistente (ARU 3).

### **Mobilità locale**

Le necessità principali che emergono dalle analisi del Quadro conoscitivo sono collegate al miglioramento della viabilità di accesso al centro storico di Vassena (nella zona di sud di via Carcano – Via Carcano) e il miglioramento di alcuni tratti di via S. Ambrogio a Limonta. Le soluzioni individuate dal PR trovano riscontro nella attuazione di alcuni Ambiti di Trasformazione (AT) e Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU), il tutto cercando un delicato equilibrio con la morfologia del territorio e la vulnerabilità del paesaggio.

Nello specifico l'ambito AT2, prevede la costruzione di una arteria locale di comunicazione tra via Carcano o via Cattaneo e la strada Lariana, ciò per agevolare l'accessibilità al centro storico sia dei residenti che degli eventuali mezzi di soccorso. L'AT prevede una compartecipazione dell'amministrazione comunale alla realizzazione della infrastruttura. Per quanto riguarda invece il nucleo di Limonta, nella zona di via S. Ambrogio, una serie di interventi previsti sia come azioni in capo all'Ambito di riqualificazione urbana ARU6, all'AT1 e all'Amministrazione Comunale porteranno alla ricalibratura della sede stradale e anche alla definizione di nuovi spazi di sosta (si veda anche la Relazione al Piano dei Servizi).

### **Sentieri**

Come già ampiamente ribadito nel Documento di piano, gli obiettivi principali del PGT sono:

- la sistemazione, la valorizzazione e la messa in sicurezza dei sentieri principali di collegamento fra i centri abitati e tra lago e montagna.
- la realizzazione di un sistema pedonale a rete che coinvolga sentieri, strade agro-silvo-pastorali, strade locali, vie storiche. Il sistema dovrebbe portare al miglioramento della segnaletica verticale e orizzontale e alla cartografia di riferimento, oltre che servire come collegamento fisico tra i beni storico-architettonici presente sul territorio di Oliveto.

Il tutto per coniugare la facilità di percorrenza e utilizzo da parte dei cittadini, con la volontà di valorizzare i territori montani e lacustri di Oliveto Lario, anche in un'ottica turistica e di salvaguardia del paesaggio e della memoria storica.

La tavola di PR individua la rete principale dei sentieri e dei percorsi agricoli ed equivalenti. Eventuali proposte di aggiornamento e ampliamento delle reti con percorsi oggi non segnalati in tavola, su cui attivare le politiche di manutenzione e valorizzazione proposte dal PGT, saranno vagliate dalla Amministrazione Comunale.

### **Itinerari ciclopedonali**

Il PR secondo le indicazioni generali del DP ha individuato gli itinerari ciclopedonali. Tale individuazione, di tipo generale, tiene conto della situazione attuale della viabilità locale e dei sentieri esistenti e di quella da porre in atto, secondo le indicazioni dei diversi Ambiti di PGT.

Eventuali proposte di aggiornamento e ampliamento degli itinerari segnalati nella tavola del PR, se ritenute coerenti con gli obiettivi dettati dal DP, saranno vagliate dalla Amministrazione Comunale.

Per il dettaglio delle azioni si veda l'apposito capitolo dell'Elaborato S1 – Relazione Illustrativa del Piano dei servizi.

### **R1.3.8. Ambiti per servizi d'interesse pubblico**

Il PR, in coordinamento con Il Piano dei servizi, identifica e norma le aree d'interesse pubblico e gli impianti tecnologici, secondo la seguente suddivisione:

- Ambiti per servizi di interesse pubblico
- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Attrezzatura socio – sanitaria (AS)
- Verde e parco urbano (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura religiosa (AR)
- Ambiti impianti tecnologici
- Impianto tecnologico (IT)

Si rimanda alla relazione del Piano dei servizi (S1) per il dettaglio delle azioni afferenti ad ogni attrezzatura.

### **R1.4. Interventi edilizi all'interno dell'Ambito Storico**

Coerentemente con le analisi compiute e con le disposizioni del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), il PR ha individuato i nuclei di più antica formazione delle tre frazioni, quali luoghi originari di formazione del comune di Oliveto Lario. Tale individuazione è stata compiuta a partire dalle mappe storiche (carte IGM) e dalla lettura delle trasformazioni sopravvenute. Per l'Ambito Storico il PR prevede una disciplina urbanistica di dettaglio nella quale l'elemento di riferimento è il singolo edificio o la singola area, a differenza degli altri ambiti dove la normativa fa riferimento al lotto o alla loro aggregazione. Obiettivo finale del piano è il miglioramento dello sfruttamento delle potenzialità edificatorie attuali, la salvaguardia delle tipologie e delle caratteristiche storico – architettoniche di alcuni edifici di valore, il miglioramento della qualità urbana e di conseguenza il miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri storici.

#### **R1.4.1. Classificazione delle aree all'interno dell'Ambito Storico**

L'elaborato R5 - Classificazione Ambito Storico riporta la seguente suddivisione:

- Edificio residenziale
- Edificio a destinazione non residenziale
- Area pertinenziale
- Accessorio
- Autorimessa privata (tipo A e B)
- Bene storico
- Ambito di riqualificazione urbana del centro storico (ARCS)

La norma di piano, per ognuna di queste categorie, specifica le destinazioni d'uso principali e quelle non ammesse. La categoria edifici residenziali individua sia i manufatti già oggi adibiti a funzioni residenziali e compatibili sia quelli che, date le caratteristiche dimensionali ed architettoniche, possono essere trasformati in spazi abitabili. Appartengono, ad esempio, a questi ultimi gli edifici a tipologia ex rustico, ovvero gli accessori che, originariamente destinati all'attività agricola, oggi sono utilizzati quali depositi o pertinenza degli edifici principali. Le aree pertinenziali individuano le superfici prevalentemente scoperte,

facenti parti delle corti e che costituiscono un sistema di spazi di relazione fondamentali per la qualità dell'ambiente urbano. Per Accessorio si intendono edifici destinati a deposito senza permanenza di persone, autorimesse e coperture d'accesso qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà. Sono definite dal piano Autorimesse private di tipo "A" tutte quelle le costruzioni (comprese quelle aperte o prive di partizioni interne) destinate al ricovero di autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Assumono invece la denominazione di Autorimesse al piano terra di tipo "B", tutti quegli spazi inseriti al piede dei fabbricati esistenti destinati al ricovero degli autoveicoli.

Con apposita simbologia sono individuati i Beni storici: complessi edilizi che presentano caratteri di monumentalità storico-artistica per i quali il PGT propone una specifica normativa di tutela e promozione. Tale normativa è la stessa dei beni individuati al di fuori dei centri storici.

Il PR individua infine gli ambiti, gli insediamenti dismessi o sottoutilizzati, localizzati all'interno dei centri storici, che necessitano di interventi di trasformazione funzionale ed urbana finalizzati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione. Il PR, che di fatto equipara queste aree, denominate ARCS, agli Ambiti di Riqualificazione Urbana esterni (ARU), prevede il recupero urbanistico ed edilizio attraverso la modalità del Piano Attuativo.

#### **R1.4.2. Modalità di intervento all'interno dell'Ambito Storico**

Gli interventi edilizi riferiti agli immobili ricadenti nell'Ambito Storico sono disciplinati sulla base dell'elaborato R5 – Modalità di Intervento Ambito Storico, secondo la seguente distinzione:

- Intervento di inserimento ambientale
- Ricostruzione con prescrizioni generali
- Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche
- Ripristino architettonico
- Risanamento e valorizzazione architettonica
- Restauro architettonico
- Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare
- Piano attuativo - Ambito di riqualificazione urbana del centro storico (ARCS)

In generale ogni edificio ha una sua modalità di intervento definita sulla base della qualità architettonica e degli elementi strutturali, tipologici e costruttivi presenti. Per ciascuna modalità sono definiti gli interventi edilizi ammessi, in base alla definizione del Regolamento Edilizio, e le finalità che gli stessi devono raggiungere nel rispetto di un disegno unitario e coerente della città storica e delle emergenze ambientali e testimoniali presenti nell'ambito.

Esistono inoltre alcune modalità di intervento che si riferiscono non tanto ai singoli edifici quanto, ad esempio, a elementi specifici o ad aree per funzioni di interesse pubblico.

Di seguito si descrivono le singole modalità di intervento.

##### Intervento di inserimento ambientale

Gli edifici sottoposti a questa modalità d'intervento hanno generalmente caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o hanno subito profonde trasformazioni nel tempo, tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico. Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la SIp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT. L'obiettivo infatti è quello di arrivare ad una ricomposizione dell'edificio maggiormente attenta al rapporto con il contesto urbano e il paesaggio con cui si raffronta.

##### Ricostruzione con prescrizioni generali

Gli edifici sottoposti a questa modalità non presentano particolare valore storico e ambientale e possono pertanto essere oggetto di qualsiasi intervento, compreso quello di demolizione e ricostruzione. Tutti gli

interventi devono comunque essere finalizzati all'incremento della qualità architettonica ed urbana e pertanto dovranno proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

#### Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

Questa modalità si riferisce a edifici dotati di un valore prevalentemente urbanistico, dovuto alla loro localizzazione e alla loro coerenza con l'impianto urbano. Spesso questi edifici hanno subito profonde trasformazioni che ne hanno compromesso la qualità architettonica originaria.

Per tali edifici sono possibili tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del sedime originario. Anche in questo caso gli interventi devono comunque tendere a migliorare il rapporto estetico tra l'edificio e il contesto oltre che a trasformare progressivamente le parti e gli elementi incongruenti.

#### Ripristino architettonico

Gli edifici classificati secondo questa modalità di intervento sono contraddistinti, oltre che da un valore urbanistico, anche da una certa qualità architettonica, derivante dal loro impianto tipologico e compositivo e dalla presenza di elementi costruttivi e materici ritenuti coerenti con il tessuto storico.

In alcuni casi tali caratteristiche sono state alterate e in parte compromesse. Per questi edifici, pertanto, il PR prevede la possibilità di intervenire attraverso manutenzioni o ristrutturazioni edilizie che non alterino la sagome e non prevedano la demolizione con ricostruzione.

L'obiettivo di questi interventi è la conservazione dei caratteri e degli elementi congruenti e la trasformazione di quelli non conformi.

#### Risanamento e valorizzazione architettonica

A questa categoria appartengono gli edifici che hanno conservato i caratteri architettonici dell'impianto originario. Sono pertanto edifici che appartengono alla tradizione costruttiva locale e che connotano il tessuto storico.

Questi edifici devono essere sottoposti ad interventi di risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e devono essere finalizzati alla valorizzazione degli stessi edifici, alla eventuale eliminazione degli elementi incongruenti e, laddove necessario, alla ricomposizione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici.

#### Restauro architettonico

Questa modalità di intervento si riferisce a quegli edifici che presentano caratteri di particolare pregio dal punto di vista sia artistico-architettonico sia storico-testimoniale. Gli interventi edilizi su questi edifici devono rispettare le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti.

#### Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare

Il PR individua elementi architettonici, di arredo urbano o di arte sacra caratteristici dei centri storici del comune quali: portali in pietra, portoni in legno, affreschi, balconi con soletta in pietre e parapetto in ferro battuto, loggiati con solai in legno, archi e costruzioni a ponte sopra i vicoli, edicole votive, torrette, pavimentazioni lapidee, piccole fontane e lavatoi ecc..

Il PR ne stabilisce il mantenimento e il recupero.

Ambito di riqualificazione urbana del centro storico (ARCS)

Per questi Piani Attuativi valgono le disposizioni di cui alle schede riportate nelle norme di piano. In questi ambiti non si applica il meccanismo della perequazione.



Vista del centro storico di Limonta



Vista di una parte del centro storico di Vassena



Vista del centro storico di Onno

**R1.4.3. Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto**

Il PR ha predisposto un specifico elaborato R2 – Vincoli e Tutele nel quale sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a disciplina di vincolo nel rispetto del seguente schema:

<b>Riferimento normativo</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Note</b>
R. D. n. 3267/1923	Vincolo Idrogeologico		
D.Lgs. 42/2004	Corsi d'acqua classificati pubblici	Studio Reticolo Minore e SIBA.	Sistema Informativo Beni Ambientali.
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Laghi	Lago di Como.	fascia di rispetto della profondità di 300 m dalla linea di battigia. (SIBA)
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Fiumi	Fiumi iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003.	fascia di rispetto 150 m ciascuna. (SIBA)
D.Lgs. 42/2004 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Boschi	Tutti i boschi riportati nella tavola del PIF.	
D.Lgs. 42/2004	Beni di interesse storico-artistico	- Ex Convalescenziario ATM a Limonta. - Casa di via Diaz a Limonta	
PTPR	Art. 17 del PTPR della Regione Lombardia	Fascia sopra gli 800 metri s.l.m.	
PTCP	Beni di interesse storico-architettonico	Elenco Beni del PTCP.	
PGT	Beni di interesse storico-architettonico	Elenco Beni definiti nella Normativa di PGT (NA).	Costituiscono proposta del presente PGT
<b>Riferimento normativo</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Note</b>	
D.Lgs. 285/1992	Perimetro di centro abitato		
D.P.R. 495/1992	Fascia di rispetto stradale Fuori dal centro abitato.	L'individuazione è eseguita ai sensi del D.Lgs. 285/1992. Sono riportate: Strade extraurbane secondarie – TIPO C Strade locali – TIPO F	
D.Lgs. 152/2006	Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.	
D.Lgs. 152/2006	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi	Fascia individuata con criterio geometrico pari a 200 m.	
R.D. 1265/1934, R.R. 6/2004	Fascia di rispetto cimiteriale	L'individuazione è eseguita ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 (*)	
D.P.C.M. 08/07/2003	Elettrodotti	Le fasce di rispetto derivano dalla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale	

(\*) Riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali:

- Cimitero di Limonta > Autorizzazione ASL con comunicazione del 21/11/01 prot. n. 96852/ Delibera di Consiglio n. 35 del 28/9/2001.
- Cimitero di Onno > Autorizzazione ASL , delibera con comunicazione del 21/11/01 prot. n. 96849/ Delibera di Consiglio n. 36 del 28/9/2001.
- Cimitero di Vassena > Autorizzazione ASL , con comunicazione del 21/11/01 prot. n. 96850/ Delibera di Consiglio n. 37 del 28/9/2001.

Le norme riportano i riferimenti (legislativi o equivalenti) dai quali deriva la medesima disciplina e, laddove possibile, le specifiche disposizioni da rispettare nei casi di intervento edilizio.

Nella Tavola R2 è riportato anche il tracciato dell'intervento di messa in sicurezza e regimazione idraulica della Valle del Rio Cerina, desunto dal progetto esecutivo e tuttora in fase di completamento. Le specifiche fasce di tutela idrogeologica sono puntualmente definite dal progetto medesimo.

Il PR è integrato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, dallo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici, per quanto concerne le materia di specifica competenza dei singoli strumenti correlati e concorrenti.

Tali studi sono di fatto separati dal PGT ma costituiscono, insieme ad esso i riferimenti necessari ed obbligatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Il PRG si è anche avvalso del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA), della Regione Lombardia, per individuare i vincoli e le tutele presenti sul territorio comunale. Oltre ovviamente a i principali strumenti di scala provinciale (PTCP e PIF).

Inoltre visto che tutto il territorio del comunale è sottoposto a tutela paesistica attraverso appositi decreti ministeriali e vincoli sovraordinati (si veda per il dettaglio il paragrafo successivo), permettendo così il "controllo" sulle trasformazioni del territorio (tra cui il mantenimento delle discontinuità tra zone edificate e la salvaguardia dei coni ottici); il PGT recepisce la filosofia di tutela cui all'art. 18, art. 19 e art. 21 commi 2, 4 e 6 delle NTA del PTCP approvato nel marzo 2009, senza definire nel dettaglio le fasce visto quanto sopra. Con le stesse motivazioni e ricadute normative si recepiscono le norme di cui all'art. 19 e art. 21 commi 7 e 8.

### **R1.5. Autorizzazione paesistica e impatto paesistico dei progetti.**

---

Preso atto dal Quadro Conoscitivo che tutto il territorio del comune di Oliveto Lario è sottoposto a tutela paesistica, attraverso appositi decreti ministeriali, il PR nei suoi disposti normativi applica quanto dettato dagli Articoli 19 e 25 comma 5 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lombardia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001 e recentemente aggiornato (adozione con Delibera di Consiglio Regionale n.874 del 30 luglio 2009), che prevede che l'autorizzazione paesistica di cui al D.lgs 42/2004 sostituisca l'esame paesistico di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e l'applicazione delle misure di salvaguardia del PTPR (art. 19 commi 8 e 9).

Inoltre si prende atto dei disposti di cui all'art. 53 del PTCP della Provincia di Lecco (si veda stralcio riportato di seguito) inerenti la "ricognizione speditiva del contesto paesistico".

Il Regolamento Edilizio comunale specifica la procedura e gli elaborati per la presentazione delle pratiche "paesistiche".

I decreti ministeriali che sottopongono a tutela e salvaguardia tutto il territorio di Oliveto Lario sono:



- Decreto Ministeriale 15 aprile 1958

*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del lago di Como, sita nei comuni di...Oliveto Lario.*

- Decreto Ministeriale 2 dicembre 1970

*Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio di Oliveto Lario.*

(estratto Allegato 2 di cui all'art. 53 delle NdA del PTCP)

#### **LA RICOGNIZIONE SPEDITIVA DEL CONTESTO PAESISTICO**

*Con riferimento ai tre criteri di verifica di cui al punto precedente, si suggerisce che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati: lago, percorsi, contesto.*

*Per quanto riguarda in particolare quest'ultimo aspetto, in linea di massima, sarà preso in considerazione un intorno entro un raggio dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 300 metri, in funzione della densità edilizia (tanto minore il raggio quanto maggiore la densità).*

*Entro tale ambito, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali. Le considerazioni di cui al comma precedente si estendono ovviamente alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.*

*Qualora tali affinità siano effettivamente presenti, il progettista potrà anche valutare se si tratti di caratteri linguistici qualificanti, oppure banali. Nell'uno e nell'altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento a questo, e ciò non potrà che giovare alla qualità complessiva degli interventi di trasformazione.*

///