**Comune di Faggeto Lario**
**Provincia di Como**

# Piano di Governo del Territorio

*(approvazione Consiglio Comunale delibera n.2 del 9 febbraio 2015)*

## Variante


*progettista*
arch. giovanni franchi

*collaboratori*
arch. barbara floris
arch. irene magni


**gennaio 2017**

*adozione Consiglio Comunale delibera n. del*
*approvazione Consiglio Comunale delibera n. del*

*il sindaco* *il segretario* *il tecnico*

# Documento di Piano

DP11 v Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione

# INDICE


## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

**Capo I Generalità**

**Art.1** Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano 2
**Art.2** Principi interpretativi 3

**Capo II Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

**Art.3** Indici urbanistici 4
**Art.4** Indici edilizi 5
**Art.5** Distanze e allineamenti 7
**Art.6** Aree di pertinenza urbanistica 8
**Art.7** Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata 9

**Capo III Prescrizioni generali speciali**

**Art.8** Criteri generali relativi agli usi del territorio 11
**Art.9** Usi del territorio 11

## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT

**Capo I Strumenti e programma di attuazione**

**Art.10** Intervento urbanistico preventivo 14

**Capo II Ambiti di Trasformazione**

**Art.11** Classificazione, norme generali e modalità d'intervento 15
**Art.12** Monetizzazione 16

## SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

# TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo I Generalità

### Art.1 Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

**1.** Il Documento di Piano (**DP**) definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali e con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole è atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio (PGT) secondo le disposizioni della L.r.12/2005.

**2.** Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

**3.** Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad aree di proprietà privata; le previsioni del DP acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani Attuativi e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.

**4.** Il DP si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

| | | |
|---|---|---|
| **DP1** | Inquadramento territoriale ambientale | 1:10000 |
| **DP2** | Rete Ecologica Regionale | 1:10000 |
| **DP2.1** | Rete Ecologica Provinciale | 1:10000 |
| **DP2.2** | Rete Ecologica Comunale | 1:5000 |
| **DP3** | Uso del suolo territorio urbanizzato e pianificazione al contorno | 1:5000 |
| **DP3.1** | Uso del suolo territorio extraurbano – Sistema agricolo | 1:10000 |
| **DP3.1.1** | Uso del suolo territorio extraurbano – DUSAF | 1:10000 |
| **DP3.1.2** | Uso del suolo territorio extraurbano – PIF | 1:10000 |
| **DP4** | Evoluzione storica degli insediamenti | 1:5000 |
| **DP5** | Vincoli urbanistici e ambientali | 1:5000 |
| **DP6a** | Il paesaggio | 1:2000 |
| **DP6b** | Il paesaggio | 1:2000 |
| **DP6.1** | Il paesaggio | 1:5000 |
| **DP7** | Carta della sensibilità paesistica | 1:5000 |
| **DP8** | Infrastrutture e mobilità | 1:5000 |
| **DP9** | Istanze e proposte pervenute | 1:5000 |
| **DP10a** | Previsioni di piano | 1:2000 |
| ~~**DP10b**~~ | ~~Previsioni di piano~~ | ~~1:2000~~ |
| **DP10.1** | Previsioni di piano | 1:5000 |
| ~~**DP11**~~ | ~~Relazione - modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione~~ | |

Costituiscono parte integrante del Documento di Piano:

- studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'art. 57 della LR. 12/05
- definizione del reticolo idrico minore
- elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

**5.** Sono elementi costitutivi della **variante del DP** i seguenti elaborati:

| | | |
|---|---|---|
| **stralcio DP2.2v** | Rete Ecologica Comunale | 1:2000 |
| **DP10bv** | Previsioni di piano | 1:2000 |
| **stralcio DP10.1v** | Previsioni di piano | 1:2000 |
| **DP11v** | Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione | |

## Art.2 Principi interpretativi

**1.** Nel caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra elaborati progettuali e le regole di intervento, sono queste ultime a prevalere.

**2.** Nel caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

**3.** In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

**a)** la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;

**b)** nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

# Capo II Parametri e indici urbanistici ed edilizi

## Art.3 Indici urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

1. **St** = Superficie Territoriale (mq)

   E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

   In essa non sono comprese:

   **a)** le aree e gli spazi già di uso pubblico;

   **b)** le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;

   **c)** le strade private aperte al pubblico transito;

   In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole di attuazione e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

2. **Sf** = Superficie fondiaria (mq)

   E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

   In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano di Governo del Territorio e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

3. **S1**= Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

   Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

   **a)** strade e piazze a servizio degli insediamenti

   **b)** strade pedonali

   **c)** spazi di sosta e parcheggio pubblico

   **d)** rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono

   **e)** pubblica illuminazione

4. **S2** = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

   Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

**a)** asili nido

**b)** scuole materne

**c)** scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)

**d)** attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)

**e)** attrezzature collettive religiose

**f)** spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale

**g)** spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

5. **It** = Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)

   E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

6. **If** = Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)

   E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf)

## Art.4 Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione, nuova costruzione e ampliamento di edifici esistenti è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

1. **Slp =** Superficie lorda pavimento (mq)

   E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali perimetrali a delimitazione degli spazi, quali murature, vani scala, vetrate, e al netto delle seguenti superfici:

   **a)** portici e gallerie asservite ad uso pubblico;

   **b)** portici ad uso privato aperti almeno su due lati, collegati con l'edificio, quando non superino il 25% della superficie lorda di pavimento del piano; nel caso tale percentuale sia superiore viene conteggiata la sola parte eccedente il 25%;

   **c)** terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 200; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati solo la parte eccedente;

   **d)** spazi fuori terra per impianti tecnologici e vani ascensori, strettamente dimensionati per l'uso;

   **e)** spazi interrati e seminterrati ad uso accessorio e di servizio ed autorimesse anche in corpi autonomi, quando la superficie delle pareti interrate risulta maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni

contraddistinti da acclività superiori al 30%;

**f)** spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.50 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

**g)** autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 1,00 fuori terra, purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno mt. 0,30, questo compreso;

Gli spazi di cui ai punti e)-f) dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezzai, ripostigli, legnaie ecc;

**h)** sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza media ponderale non superiore a m. 2,20.

2. **Sc =** Superficie coperta (mq)

   E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, di profondità non superiore a cm. 150.

3. **Rc =** Rapporto di copertura (Sc/Sf)

   E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4. **H =** Altezza (mt)

   E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale, rilevato quale stato di fatto antecedentemente ai lavori (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o avente caratteristiche di abitabilità.

   Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta ≥ a mt. 2.20.

   Su vie o su terreni in pendenza l'altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti dei fronti dell'edificio escludendo il corsello dell'accesso alle autorimesse se in trincea, ottenuta dividendo le superfici dei fronti stessi per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale. In tale caso l'altezza massima a valle dell'edificio non può eccedere l'altezza di zona oltre mt 2,50. In caso di edificio a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza massima sui lati a scala dell'edificio non può mai superare l'altezza massima di zona.

   Nel caso di edifici rustici, quali stalle e fienili, l'altezza si misura con riferimento all'imposta della struttura di copertura.

5. **V =** Volume (mc)

   Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

6. **Ip =** indice di permeabilità (%)

   Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf. Per superficie permeabile si intende una superficie non occupata da alcun manufatto edilizio ivi compreso i vani interrati ricoperti da terra.

## Art.5 Distanze e allineamenti

1. **Distanza dal ciglio stradale**

   **1.1** E' la minima distanza di un fabbricato, dal ciglio delle strade, misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

   **1.2** All'interno delle zone di trasformazione e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:

   – mt 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
   – mt 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt 7.00 e mt 15.00.

   Nell'ambito di piani attuativi è ammessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

   **1.3** Per le strade comunali sia pedonali sia carrabili è ammessa la "costruzione in deroga" alle presenti regole in caso di convenzione pubblico/privata, approvata dal Consiglio Comunale, finalizzata al raggiungimento di un obiettivo di interesse pubblico.

2. **Distanza dei fabbricati dai confini**

   **2.1** E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà.

   **2.2** E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:

   - quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
   - quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a

confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

**2.3** Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi devono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.

**2.4** Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a mt 5.00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a mt 1.50) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a mt 1.50) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

**3. Distanza fra i fabbricati**

**3.1** E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a mt 1.50 e altri sporti inferiori a mt 1.50. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario e viene valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dei due edifci. Nel caso di fabbricati posti su piani differenti la distanza si misura sui piani orizzontali.

**3.2** La distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt 10.00.

**3.3** La norma di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a mt 10.00. Nel caso di preesistenza di costruzioni alla data di adozione del PGT su fondi confinanti a quelli oggetto di nuova costruzione a distanza dai confini inferiore di mt 5.00 dette costruzioni possono essere realizzate a mt 8.00 da quelli esistenti sui fondi confinanti stessi purchè non vi siano pareti finestrate contrapposte.

**4. Allineamenti preesistenti**

La sopraelevazione di edifici esistenti e la formazione di box fronteggianti strade e spazi pubblici è consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone nel rispetto del Codice Civile.

## Art.6 Aree di pertinenza urbanistica

E' definita di pertinenza urbanistica di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire.

**1.** L'area di pertinenza urbanistica è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione e strettamente necessarie per la verifica dei calcoli planivolumetrici, a norma

sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi (PUA), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.).

**2.** Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.

**3.** In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire.

**4.** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o ampliamenti di edifici su lotti parzialmente edificati, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire o altro titolo edilizio.

**5.** L'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento e/o volume ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità dovrà essere trascritta in apposito Registro comunale.

**6.** L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.

**7.** Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT è considerata vincolata agli stessi un'area contigua, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti per la relativa zona omogenea; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente all'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

## Art.7 Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata

**1.** L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (It e If), esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.

**2.** Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni, che si deve o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno verificati sul lotto originario.

**3.** Si intendono all'adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e quelle parzialmente edificate per la sola parte precedentemente non utilizzata per la verifica degli indici planivolumetrici.

**4.** 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.

# Capo III Prescrizioni generali speciali

## Art.8 Criteri generali relativi agli usi del territorio

**1.** Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso degli Ambiti urbani ed extraurbani e degli Ambiti di Trasformazione.

## Art.9 Usi del territorio

**1.** Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio, effettuata individuando sei categorie principali di destinazioni d'uso e loro proprie articolazioni. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse.

**2. Residenza – R**

R1 abitazioni;

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive;

**3. Agricolo – A**

A1 abitazioni agricole;

A2 agriturismo;

A3 campi coltivati, impianti e attrezzature per la produzione agricola, rimesse;

A4 allevamenti aziendali;

A5 colture aziendali in serra;

Nel caso dell'articolazione funzionale A1, si intendono per abitazioni agricole, gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- gli imprenditori agricoli, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

**4. Industria e artigianato – I**

I1 artigianato produttivo e industria, magazzini;

I2 grande industria;

Nell'uso industria e artigianato oltre agli spazi per la produzione in senso stretto, vengono compresi spazi ed edifici:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- per attività volte a produrre e/o creare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

La quota di Slp destinata alle attività di cui al punto precedente non può superare il 40% della Slp esistente o di progetto. E' altresì ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Slp max.

**5. Terziario e commercio – T**

T1 Commercio al dettaglio quale esercizio di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq. di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 mq, artigianato di servizio, artigianato di servizio ai veicoli, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;

T2 Supermercati e medie strutture di vendita con superficie di vendita tra 151 e 800 mq. ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. n. 114/98; attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commercio complementare per una superficie utile tra 151 e 800 mq;

T3 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali;

T4 Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, commercio all'ingrosso;

T5 Attività ludico - ricreative.

Non sono consentiti, in tutto il territorio comunale insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui alle leggi vigenti, con superficie di vendita superiore a 800 mq., ovvero per centri commerciali come definiti dalle leggi vigenti.

Nel caso dell'articolazione d'uso T1, con la voce artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale. Nell'articolazione T1, con la voce artigianato di servizio ai veicoli si intendono le attività di gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, e assimilabili. Sono escluse le lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. In ogni caso non dovranno essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo autorizzazioni specifiche emanate dagli organi competenti.

Nel caso dell'articolazione d'uso T2, con la voce commercio complementare si intendono attività quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

**6. Servizi di interesse generale – S**

S1 servizi e attrezzature per l'istruzione e/o sociale (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado, e scuole speciali);

S2 sedi istituzionali amministrative;

S3 servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;

S4 servizi religiosi;

S5 servizi per la cultura e lo spettacolo;

S6 attrezzature per lo sport e ricreative destinate allo svago e al riposo;

S7a parcheggi a raso;

S7b parcheggi attrezzati in sottosuolo o in elevazione;

S8 servizi ospedalieri e sanitari;

S9 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;

S10 attrezzature cimiteriali;

S11 aree a verde attrezzato;

S12 spazi pubblici pedonali;

Nelle articolazioni d'uso S1, S2, S3, S4, S5, S6 e S9 è ammessa, se necessaria, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. di Slp per il personale di custodia.

Nell'articolazione d'uso S7b è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Slp destinata a tali attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura massima pari al 20% della superficie complessiva a parcheggio.

Nell'articolazione d'uso S7a è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva a parcheggio.

Per gli usi S7a e S7b gli interventi sono consentiti ai soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica.

**7. Mobilità - M**

M1 attrezzature e sedi per la viabilità

M2 attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile

M3 stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante

# TITOLO II ATTUAZIONE DEL PGT

## Capo I Strumenti e programma di attuazione

### Art.10 Intervento urbanistico preventivo

**1.** E' da effettuarsi obbligatoriamente negli ambiti del territorio comunale individuati nella tavola DP10a-b Previsioni di piano.

**2.** I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa comunale sono:

- **a)** Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L.N. n.1150/42 (PPE);
- **b)** Piani delle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.N. n.167/62 (PEEP);
- **c)** Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L.N. n.865/71 (PIP);
- **d)** Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. n.457/78 (PR).

I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa privata sono:

- **e)** Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della L.N. n. 765/67 (PLC);
- **f)** Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L.N. n. 457/78 (PR).

**3.** I Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. 2 e 16 della L.N. n. 179/92 e successive modifiche, nonché alla L.R. n. 12/2005, sono assimilati ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente della L.N. n.457/78 e come tali considerati PUA.

**4.** L'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) avviene nel rispetto delle modalità e delle procedure di cui alla L.R. n. 12/05 artt. 12/14 e 46.

# Capo II Ambiti di Trasformazione

## Art.11 Classificazione, norme generali e modalità di intervento

**1.** Per "Ambiti di trasformazione" si intendono specifici ambiti urbani, individuati nella tavola DP10a-b Previsioni di piano e catalogati con apposita scheda vincolante contenente specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva e modalità di intervento prescrittive, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.

**2.** Gli Ambiti di trasformazione sono suddivisi nelle seguenti classi:

- **Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale;**
- **Ambito di trasformazione prevalentemente turistico - ricettivo.**

**3.** Tutti gli ambiti di trasformazione sono soggetti ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata) esteso almeno al perimetro indicato in azzonamento. Solo in caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dal PUA e l'individuazione catastale delle proprietà già interessate dallo strumento esecutivo, è possibile modificare il perimetro del piano attuativo, purché l'ampliamento interessi aree aventi destinazione d'uso prevalente non difforme.

**4.** La potenzialità edificatoria che è consentita realizzare all'interno di ogni singolo PUA, in rispetto della volumetria e/o Slp assegnata, costituisce un limite massimo inderogabile. E' altresì prescrittiva l'utilizzazione di una quota minima non inferiore al 75% della potenzialità edificatoria massima prevista.

**5.** Tutta la superficie territoriale compresa all'interno della perimetrazione del PUA, anche su aree non contermini, viene utilizzata ai fini del computo della potenzialità edificatoria, indifferentemente a specifiche destinazioni di zona interne al perimetro stesso, ivi comprese le fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità.

**6.** E' vietata la costruzione di fabbricati accessori; le autorimesse devono essere integrate nell'edificio o se interrate/seminterrate opportunamente inserite nella morfologia del terreno.

**7.** Per la localizzazione delle aree per servizi è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento comunque giustificando la modifica in un'ottica di riqualificazione urbana del sistema dei servizi e che la proposta di modifica persegua un effettivo obiettivo di incremento della dotazione di servizi.

**8.** Prescrizioni urbanistiche e ambientali:

le disposizioni all'interno degli ambiti, ove non indicato diversamente, possiedono valore prescrittivo e pertanto assumono carattere progettuale rilevante e irrinunciabile nella redazione di ogni singolo Piano Attuativo cui fanno riferimento.

## Art.12 Monetizzazione

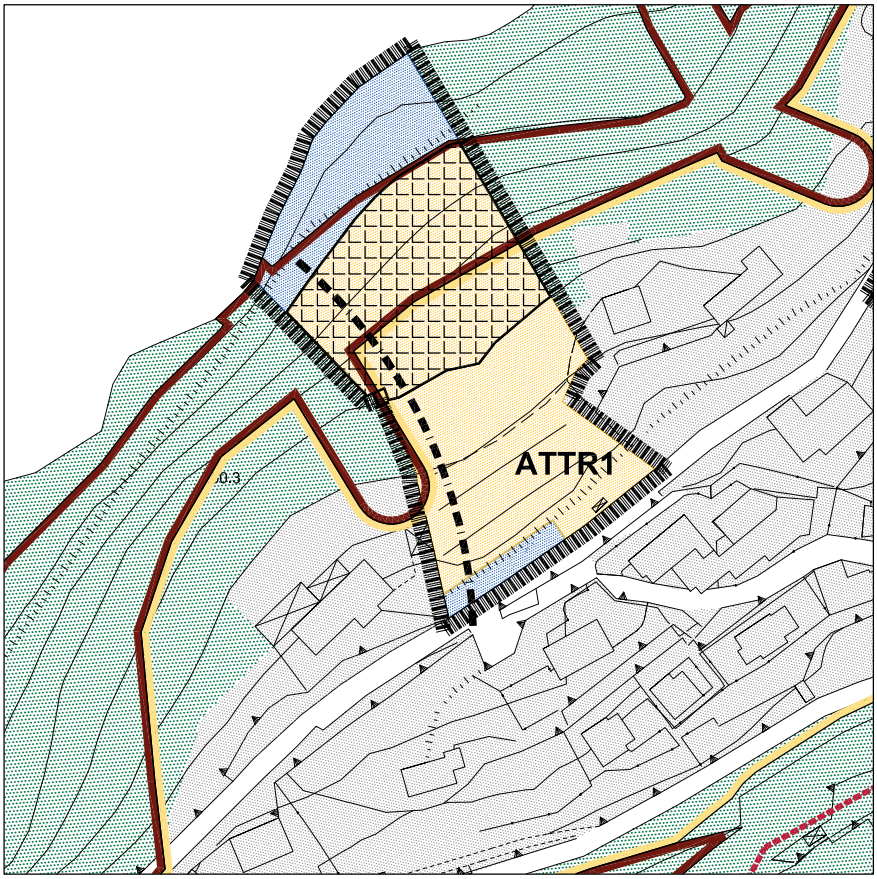
1. Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

   La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

   Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.

# SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

# ATTR1




**localizzazione**
strada ex SS.583 Lariana

**classe di fattibilità geologica**
classe 2
fattibilità con modeste limitazioni
classe 3
fattibilità con consistenti limitazioni
classe 4
fattibilità con gravi limitazioni

**classe di sensibilità paesaggistica**
molto elevata

**rapporto con la rete ecologica PTCP**
interno-esterno al territorio urbanizzato

- perimetro ambito di trasformazione
- ambito a destinazione turistico ricettiva
- area per servizi a localizzazione vincolata
- area assoggettata alle disposizioni dell'art. 11 delle NTA del PTCP
- percorso di collegamento tracciato indicativo
- ambito urbanizzato
- ambito di valore ambientale paesaggistico ed ambientale
- classe di fattibilità 2-3-4

## DP10 v Previsioni di piano

scala 1:2000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI PROGETTO INTERNI/ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

***Usi non consentiti***

Residenza - R
Agricolo - A
Industria e artigianato - I
Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T4-T5
Servizi di interesse generale - S

***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

St = 7.000 mq
V = 3.500 mc
H = 7.50 mt
Rc = 40% Sf
Obbligo di Ce = 2000 mq (parte degli stessi potranno essere monetizzati)
Ip = 30% Sf
A ≥ 1 albero/200 mq Sf

***Modalità d'intervento***

Piano Attuativo

***Indicazioni particolari***

L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione dell'ambito direttamente prospiciente la strada SP Lariana e dovrà essere realizzata in coerenza per forma, struttura, materiali e colori con i caratteri tipologici dei luoghi, evitando di introdurre tipologie, caratteri compositivi ed elementi impropri e/o dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere garantito uno spazio pubblico destinato a parcheggio in prossimità della SP Lariana oltre ad un collegamento pedonale con l'area di valenza pubblica fronte lago che avrà una destinazione a verde/verde attrezzato. Le sistemazioni degli spazi esterni a mitigazione degli impatti prodotti dovranno prevedere un adeguato inserimento ambientale sia per la parte pubblica sia per la parte privata.