



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Comune di Dervio



Provincia di Lecco



**- APPROVATO -**

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



ARCHITETTI  
Enzo Bonazzola  
Bruno Comi  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)  
P.zza Bertacchi, 6  
Tel. 0343.32835  
Fax 0343.35257  
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona** (CO)  
Viale Stampa, 4  
Tel. 0344.85769  
Fax 0344.89240  
E-mail: infoqr@studioquattro.it  
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera	n° 8	del 14.04.2009
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 216	del 28.07.2009
Approvato dal C.C. con delibera	n° 44	del 01.12.2009

## - PIANO DELLE REGOLE -

### RELAZIONE TECNICA

commessa:	288/CH	allegato:	C <sub>1</sub>
-----------	--------	-----------	----------------

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Marzo '09	ADOZIONE	AT	SM	SM	0
COPERTINE	Dicembre '09	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1

## A – IL PIANO DELLE REGOLE

### A.1 - PREMESSA

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e del territorio, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale in atto e di futura realizzazione.

E' lo strumento che attua parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano per quel che riguarda gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno del quale individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico artistico e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

In questi ambiti il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o il Permesso di Costruire nel rispetto dell'ambiente urbano.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri edilizi:

- a- caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti
- b- consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto
- c- rapporto di copertura esistenti e previsti
- d- altezze minime e massime
- e- modalità insediativi che consenta la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale
- f- destinazioni d'uso non ammissibili
- g- interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico
- h- requisiti qualitativi degli interventi
- i- requisiti di efficienza energetica

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia e recepisce i contenuti dei PIF vigenti, oltre che individuazione degli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in sintonia con quanto contenuto nelle pianificazioni sovraordinate.

## A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP e del PTPR, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

Compete al Piano delle regole il recepimento dei siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove esistenti.

## A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina nelle seguenti aree:

### - Ambiti del tessuto urbano consolidato

- *NA Nucleo di antica formazione*
- *NR Nucleo rurale*
- *T1 Tessuto urbano saturo*
- *T2 Tessuto urbano di completamento*
- *T3 Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale*
- *T4 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde*
- *T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento*
- *T6 Tessuto turistico ricettivo e campeggi*
- *T7 Tessuto tecnologico*
- *ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune*
- *ST2 Attrezzature private di interesse comune*
- *RS Rispetto stradale*

### - Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- *AG Aree destinate all'agricoltura*

### - Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- *RC Rispetto cimiteriale*

Sulle basi cartografiche di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli che gravano sul territorio.

## **B. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

### **B.1 - IL TERRITORIO**

Nella relazione del Documento di Piano sono contenute le informazioni relative all'inquadramento geografico e territoriale e dell'impianto urbano del territorio comunale, del quale si riassumono in forma sintetica nella presente relazione alcuni elementi strutturali.

Il territorio è caratterizzato da un ambito relativamente pianeggiante costituente la penisola sulla quale si è sviluppato l'insediamento urbano, posto in immediata realzione con i paesaggi rocciosi sovrastanti la Balma e il paesaggio di versante verso Chiari e Tramontanico porta fino a Corenno Plinio.

Il Piano delle Regole tiene conto delle analisi effettuate nei quadri conoscitivo e ricognitivo, applicando la normativa prescrittiva in attuazione dei principi e degli obiettivi fissati nel Documento di Piano.

L'analisi e la lettura del territorio nelle sue componenti urbane, insediative, geomorfologiche e paesistiche, ha suggerito la suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti tra loro omogenei per i quali la normativa di riferimento prescrive le modalità di intervento.

La caratteristica del territorio diviene quindi non solo elemento di analisi ma anche elemento su cui declinare le normative di riferimento.

Su un totale di oltre undici kmq. di territori comunale le tensioni insediative sia di tipo residenziale che produttivo sono articolate nei circa 4 kmq. Degli ambiti urbanizzati, mentre le restanti parti del territorio sono prevalentemente coperte dal bosco .

### **B.2 - SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Dervio è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n° 5798 del 27.07.2001.

Nel corso del 2005 è stata introdotta una variante parziale al PRG volta ad elaborare il Piano dei Servizi, ad adeguare il PRG ai regolamenti della legge regionale 14/1999 per il settore del commercio e ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione sulla scorta delle nuove disposizioni di legge intervenute sia a livello regionale, che nazionale (Testo Unico disposizioni intervenute con l'entrata in vigore del Testo Unico, D.P.R. 380/2001).

Sono state inoltre riportate su tavola informatizzata le classi di destinazioni d'uso del territorio previste dal Piano di zonizzazione acustica vigente, redatto ai sensi della Legge

Regionale n° 13/2001 e della successiva Delibera della Giunta Regionale n° 7/9776 del 12.07.2002.

Nel corso del 2007 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto indispensabile procedere all'elaborazione del Piano di Governo del Territorio secondo i tempi ed i modi previsti dalla L.R.12/95, riconoscendo in questo strumento il mezzo per una gestione più moderna e completa del territorio.

Il PGT consentirà di riprendere ed aggiornare i contenuti già introdotti nel PRG, identificando gli obiettivi primari del futuro sviluppo del territorio, adottando una metodologia di gestione degli aspetti paesistici e territoriali completamente integrata al processo di pianificazione, sfruttando anche i nuovi strumenti di compensazione, di perequazione e di incentivazione urbanistica introdotti dalla nuova legge (art.11 della L.R.23/97).

### **B.3 - IL PAESAGGIO**

Le analisi Paesistiche compiute nel Documento di Piano hanno consentito una lettura dei caratteri morfologico paesistici del territorio comunale, ed il Piano delle regole ha cercato di introdurre in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione indicazioni puntuali pensate per meglio definire le caratteristiche tipologiche degli interventi e le modalità insediative, con l'obiettivo di porre al centro delle progettazioni edilizie una particolare attenzione alla qualità urbana.

Nei diversi ambiti in cui si suddivide il tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole definisce indirizzi per la progettazione edilizia, relativamente alla modalità ed alla ricerca delle forme e dei materiali tali da permettere una corretta integrazione con il tessuto urbano circostante sia per quanto riguarda le progettazioni di nuovi fabbricati che per interventi di ampliamento o ristrutturazione.

Viene inoltre introdotta una normativa generale sul paesaggio che riporta i seguenti indirizzi:

- *Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.*
- *I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione della effettiva fattibilità.*

- *Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.*
- *In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago.*

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.

Inoltre, al fine di garantire un miglior supporto alle valutazioni dei progetti presentati anche in ambiti non soggetti a vincolo ambientale, si è previsto che il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

## **C. VINCOLISTICA ESISTENTE**

### **C.1 - AMBITO DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE**

Gli “*Ambiti di particolare interesse ambientale*” sono stati individuati con la Deliberazione di Giunta Regionale 10 dicembre 1985, n. 4/3859, in attuazione delle disposizioni della L. 431/85, art. 1-ter., in attesa dell'adozione del Piano paesistico regionale previsto dalla stessa Legge.

Il Piano paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 6 marzo 2001, n. 7/197, ha successivamente distinto all'interno di questa categoria due tipologie di ambiti di tutela:

- gli ambiti di elevata naturalità definiti dall'art. 17 delle Norme di attuazione come "quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata".
- gli ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali individuati puntualmente dall'art. 18 delle Norme di attuazione.

### **C.2 - BELLEZZE D'INSIEME**

Le “*Bellezze d'insieme*”, conosciute come 'Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3, 4', sono oggi identificate dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

L'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del suddetto Decreto Legislativo indica infatti come oggetto di tutela e valorizzazione:

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti, di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Nel territorio del Comune di Dervio sono previsti ambiti vincolati quali bellezze d'insieme e riguardano il territorio che sta tra la strada Provinciale ed il lago.

### **C.3 - ACQUE PUBBLICHE**

I "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", conosciuti come "Vincolo 431/85, art. 1, lettera c)", sono oggi identificati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" L'art. 142, comma 1, lettera c) del suddetto Decreto Legislativo definisce infatti come oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico: "i fiumi, torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Nella norma di tutela di "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" vengono tutelati non solo le sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ma anche l'intero corso d'acqua.

La Regione Lombardia in attuazione dell'art. 1-quater della legge 431/85, ha individuato, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4/12028 del 25 luglio 1986 e successive integrazioni, i corsi d'acqua pubblici lombardi aventi rilevanza paesaggistica e conseguentemente assoggettati a specifico vincolo ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04, nonchè quei corsi d'acqua, o tratti degli stessi, per i quali è stata dichiarata l'irrilevanza paesaggistica e che risultano pertanto esclusi dal suddetto vincolo.

### **C.4 - RETICOLO IDRICO**

Per quel che riguarda il regolamento relativo al Reticolo Idrico si rimanda allo Studio geologico di supporto alla pianificazione comunale.

### **C.5 - RISPETTO CIMITERIALE**

Nel territorio comunale è presente un cimitero che presenta una fascia di rispetto pari a 50 mt. su tutti i lati.

### **C.6 - RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI**

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni della Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici del 14/02/01 n. 36 (Pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" del 7 marzo 2001 n. 55)

### **C.7 - RISPETTO DEPURATORI**

E' individuata la fascia di rispetto di 100m. dal perimetro del depuratore.



## D. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### D.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

L'impianto urbanistico originario del Comune di Dervio, rilevabile anche dalla carta di fine 800 (prima levata dell'I.G.M.), evidenzia la presenza degli ambiti abitati costituenti i primi insediamenti abitativi del territorio.



Estratto tavoletta IGM 1ma levatura (1887)

## D.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, ha messo in luce le caratteristiche tipologico architettoniche dell'edilizia storica del comune di Dervio, in particolare le analisi effettuate nella fase ricognitiva e conoscitiva sottesa alla stesura Documento di Piano, ha previsto una schedatura completa dei fabbricati, con lo scopo di conoscere le caratteristiche di ogni singolo immobile, relativamente alle destinazioni d'uso, allo stato di conservazione ed in genere alle caratteristiche architettoniche, con la sottolineatura degli elementi di valore e degli elementi di contrasto.

L'analisi ha permesso di conoscere tra l'altro i dati relativi ai seguenti elementi:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*
- *Dotazione di impianti e servizi.*
- *Caratteristiche costruttive.*

Il Piano delle Regole tenendo conto degli elementi rilevati nella schedatura dei singoli fabbricati della qualità delle architetture esistenti, nonché del bisogno di intervento di manutenzione dettato dallo stato di conservazione degli edifici, propone una suddivisione della zona NA-Nucleo di Antica Formazione in categorie di intervento per le quali le Norme Tecniche di Attuazione definiscono una puntuale modalità di intervento tesa a facilitare le modalità di recupero con una contemporanea attenzione alle valenze architettoniche esistenti. Le categorie identificate sono le seguenti:

### 1) Restauro - Categoria C1

La categoria d'intervento **interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

### 2) Risanamento conservativo - Categoria C2

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia**

**compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

3) *Ristrutturazione conservativa* - Categoria C3

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

4) *Ristrutturazione edilizia* - Categoria C4

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

5) *Ristrutturazione urbanistica* - Categoria C5

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole fissano parametri edilizi ed indicazioni materiche di supporto alla progettazione degli interventi di recupero nei centri storici, adattate alle tipologie edilizie riscontrabili nelle categorie di intervento sopra indicate.

Per consentire una buona qualità dei progetti di intervento la norma prevede che gli interventi debbano rispettare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, tipici delle architetture dei luoghi ed in particolare

- balconi in pietra o in legno
- affreschi, decorazioni
- tipologia delle aperture
- tipologia dei serramenti
- ringhiere in ferro
- muratura in pietra o in rasopietra
- struttura del tetto in legno
- orditura gronde in legno
- giardini e/o piante di alto fusto
- portali in pietra

I progetti dovranno essere corredati da rilievi dettagliati e da documentazione fotografica, che permettono di comprendere le caratteristiche particolari degli elementi rilevati, nonché le modalità di recupero e restauro delle stese.

E' prevista anche particolare attenzione all'arredo urbano ed agli interventi sulle pavimentazioni esterne, sulle vie e sulle piazze per garantire interventi di riqualificazione realizzati con attenzione alla ricerca storico filologica ed un impiego dei materiali idonei al contesto storico e paesistico.

Le particolari caratteristiche del nucleo di Corenno Plinio, paesaggio unico per caratteristiche storico architettoniche nel lago di Lago, hanno suggerito l'introduzione di una norma particolare per gli interventi in questa frazione, che dettaglia ulteriormente, mediante un rilievo materico le caratteristiche tipologiche delle costruzioni al fine di garantire interventi di recupero con metodologia e materiali originari, tali da consentire un restauro dei fabbricati esistenti.

### **D.3 - BENI CULTURALI**

Il Piano delle Regole riprende l'elencazione dei Beni culturali contenuta nel Piano territoriale di Coordinamento Provinciale ed identificata nel Documento di Piano, al fine di indicare la particolare attenzione che gli interventi devono avere per gli elementi riportati nell'elenco che segue, in quanto indipendentemente dalla presenza di vincoli, rappresentano testimonianza degli insediamenti storici del comune.

Il Piano delle regole ne persegue conseguentemente la tutela.

I beni di interesse storico paesaggistico presenti sul territorio comunale sono i seguenti:

- Torre di Dervio (struttura fortificata): struttura romanica ma in veste del '600, posta sul poggio sovrastante Dervio, presso la chiesetta di S.Leonardo, in località Castello; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Castello e Arche Andreani (struttura fortificata): ampliato dagli Andreani in età viscontea, con merlature e ingresso attraverso una torre a vela, alle murature e alla chiesa sono addossate tre arche sepolcrali gotiche; posto nella località Corenno Plinio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa di S.Tommaso di Canterbury (bene storico/architettonico religioso): in veste barocca, mantiene gran parte dell'assetto medievale; nella navata sono affrescati Apostoli e santi del primo Trecento, altre scene del '300 e '400, in una galleria

devozionale, legata alla storia degli Andreani, del 1538 è una Vergine luinesca; posta in località Corenno Plinio; bene non vincolato dalla L.1089/39.

- Castelvedro (struttura fortificata): antica muraglia ad andamento trapezoidale, di cui sono visibili ancora alcuni resti; posta in località Mai, appena sopra Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa prepositurale dei SS. Pietro e Paolo (bene storico/architettonico religioso): struttura con campanile e tre navate del 1618, decorate da L.Tagliaferri a fine '800, importanti intagli barocchi nell'altare maggiore e nel pulpito; altare del Rosario con stucchi e dipinti su ardesia, 1753; posta nella località Borgo; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa di SS. Quirico e Giulitta (bene storico/architettonico religioso): oratorio signorile longobardo, fu ricostruito nel 1080, tempo cui appartiene il raffinato campanile romanico; nell'interno del '600, altare ligneo e pala di impronta veneta nell'ambito di Paolo Farinati; posta a Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Palazzo De Magni (bene storico/architettonico urbano): dal portale gotico in cotto si passa alla corte chiusa, rielaborata a fine Cinquecento, mantenendo però il respiro rinascimentale, evocato dalla loggia che ha fregi marmorei di età sforzesca; posto a Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Ponte di S. Quirico (bene storico/architettonico urbano): già esistente nel 1389, fu più volte ricostruito; entro le strutture del tardo Ottocento, permangono parti del 1607; posto a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa di San Gregorio (bene storico/architettonico religioso): riattata ai primi del '600, ed anche nel 1751, ha resti affrescati e un altare ligneo con tela del tardo Settecento, sul gusto del Cignaroli; posta nella località Borgo, vicino alla chiesa parrocchiale; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Corte di Giustizia (bene storico/architettonico urbano): probabile sede della corte giudiziaria del pretore feudale e prima del podestà locale, sotto i rimaneggiamenti dell'800, mantiene portali trecenteschi decorati e un resto di torre mozzata; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Villa Barelli, Mariani (bene storico/architettonico urbano): villa della metà del '600, edificata ortogonale al lago, è costruita su antichi bastioni ed ingentilita da portali e balconcini barocchetti; corte e giardino hanno affaccio sul lago; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.

- Casa Andreani Sormani Marietti (bene storico/architettonico urbano): ampio palazzo del 1693, che incorpora costruzioni più antiche; giardino verso sud; posta nella località Corenno Plinio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- Fattoria Andreani con porto (bene storico/architettonico urbano): complesso fabbricato rustico, con pianta ad L, ottocentesco nella parte in fregio alla provinciale e secentesco nel lato che guarda verso il vasto parco, questo raggiunge la riva munita di un molo; posta nella località Corenno Plinio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Casa Candiani (bene storico/architettonico urbano): posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Villa Capona (bene storico/architettonico urbano): costruita all'inizio del Novecento entro un bellissimo parco all'inglese, è stata radicalmente restaurata nel 1938 e ancora intorno al 1990, graffiti romantici nell'atrio porticato; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa S.Cecilia (bene storico/architettonico religioso): eretta nella prima metà del 1600 sulla riva del lago, la tradizione vuole che durante la peste manzoniana divenisse lazzaretto per dar ricovero agli ammalati e, durante la prima guerra mondiale, dormitorio per i militari; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Chiesa S.Leonardo (bene storico/architettonico religioso): l'oratorio mantiene parte del perimetro romanico, ma è costruzione del primo Seicento, con altare e tele barocche, oltre a un affresco del 1567; posta nella località di Castello; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Avello (elemento archeologico e paleontologico): antico masso-avello di origine pre-romana, costituisce una traccia di origine rupestre; è una tomba a forma di vasca scavata in un masso erratico; posto a Dervio, bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Ex Palazzo comunale (bene storico/architettonico religioso): costruito nel 1901, in fase di ristrutturazione, accoglierà la Biblioteca comunale; posto a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- Alpe di Pratolungo (bene storico/architettonico rurale): posta sul versante orografico sinistro del Varrone, al confine con i Comuni di Vendrognò e Bellano; bene non vincolato dalla L.1089/39.

## E - IL PROGETTO DI PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche l'attuazione degli obiettivi strategici di conservazione e sviluppo, nonché delle scelte territoriali di carattere generale contenute nel documento di piano, orientando la progettazione urbanistica all'attuazione delle scelte strategiche operate.

### E.1 - OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE E SVILUPPO DI VALORE STRATEGICO

Al fine di consentire un immediato confronto tra il Piano delle Regole ed il Documento di Piano, si riportano anche nella presente relazione gli obiettivi generali fissati dal Piano delle Regole, che sono i seguenti:

- 1- La **tutela e la conservazione delle caratteristiche** geografiche, geomorfologiche e paesistiche costituisce il primo obiettivo di valore strategico che individua il territorio, le sue caratteristiche paesistiche ed ambientali bene primario per lo sviluppo futuro del Comune.
- 2- La valorizzazione della **vocazione territoriale del Comune** attraverso azioni che favoriscono il rapporto tra il lago e il territorio circostante, tese a valorizzare gli elementi di interesse socio-economico, che incentivano lo sviluppo turistico.
- 3- Conferma della **tendenza evolutiva** delle attività economiche del Comune, indirizzata alla lenta trasformazione verso le attività turistiche.
- 4- Tutela delle porzioni di territorio che presentano forte **sensibilità paesistica**, e valorizzazione degli aspetti percettivi del paesaggio (vedi art. 24 P.T.P.R.).
- 5- Valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio esistente attraverso azioni e metodologie di intervento che facilitano il **recupero del Patrimonio Edilizio Esistente** nel rispetto dei valori architettonici esistenti.
- 6- Concezione del territorio quale bene primario per lo sviluppo delle attività economiche, con conseguente **mantenimento delle attività economiche esistenti** e possibile sviluppo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.
- 7- **Potenziamento delle attività turistiche** esistenti e **aumento della ricettività** e del sistema infrastrutturale di supporto con particolare riguardo ai centri velici esistenti ed al potenziamento delle possibilità di attracco anche mediante la realizzazione di un nuovo Porto.

- 8- **Riqualificazione dei campeggi** esistenti con l'obiettivo di potenziare la capacità ricettiva e la quantità di presenze turistiche in "rotazione", con la riduzione delle piazzole fisse; verifica del rispetto della normativa regionale.
- 9- **Riqualificazione degli ambiti di degrado urbano**, mediante interventi di riconversione delle attività produttive dismesse anche orientati al cambio d'uso, in attuazione ai contenuti ed alle metodologie indicate dalla Legge Regionale 1/2007.
- 10- Definizione delle esigenze di **sviluppo residenziale** e collocazione delle aree di espansione e di trasformazione in ambiti che non interferiscono con la percezione visiva del paesaggio, favorendo lo sviluppo negli ambiti già antropizzati e gli insediamenti destinati alla prima casa anche mediante la creazione di insediamenti di edilizia convenzionata.
- 11- Potenziamento del **sistema infrastrutturale** del Comune a servizio dello sviluppo turistico ed in particolare prevedendo l'ampliamento dei centri velici e il potenziamento del sistema dei porti e degli attracchi.
- 12- Previsione di interventi di **riqualificazione della viabilità** interna e potenziamento del sistema dei **parcheggi** in particolare a servizio dei Centri storici di Corenno Plinio e Dervio; realizzazione della bretella di collegamento tra lo svincolo della Valvarrone e la strada Provinciale n° 72.
- 13- Creazione di un percorso di Lungolago e della passeggiata Dervio- Corenno.

## **E.2 - LE SCELTE DI PIANO**

L'insieme delle scelte generali operate dal Documento di Piano, in attuazione degli obiettivi specifici in precedenza riportati, nonché delle previsioni contenute nel piano dei servizi, sono riassunte nella tavola di progetto del piano delle regole, che coordinata con le NTA divengono lo strumento prescrittivi del Piano di Governo del Territorio.

Il Comune di Dervio presenta una situazione insediativa articolata, con una presenza spesso incongruente di aree di natura produttiva poste a fianco di strutture ricettive in ambiti di elevata sensibilità paesistica.

La trasformazione territoriale in atto, anche sulle spinte dello strumento urbanistico vigente, e confermata nelle linee strategiche del PGT, orienta lo sviluppo futuro del comune verso un maggior ruolo nel settore turistico, ma non può non prendere in esame le necessità delle strutture produttive che sono una parte importante delle possibilità occupazionali del comune.



Il piano di Governo del Territorio sconta inevitabilmente questo rapporto tra le diverse destinazioni d'uso delle aree e vocazioni territoriali, dovendo necessariamente confermare le strutture produttive e contemporaneamente cercare di incentivare lo sviluppo dell'attività turistica.

Nei nuovi ambiti di trasformazione le previsioni sono invece orientate alla sostituzione delle strutture produttive dismesse ed alla riqualificazione degli ambiti di intervento, per migliorare la qualità urbana degli insediamenti.

Le scelte progettuali del Piano delle Regole sintetizzano le riflessioni di ordine generale contenute negli altri documenti e applicano all'insieme del territorio strumenti operativi che consentono un governo effettivo delle trasformazioni territoriali previste dal piano.

## **F - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

### **F.1 - SUPERFICI TERRITORIALI**

Le superfici complessive delle aree nelle quali in Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Dervio suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

<b>NA-Nucleo di antica formazione</b>	<b>mq.</b>	<b>61.183</b>
<b>NR-Nucleo rurale</b>	<b>mq.</b>	<b>81.574</b>
<b>T1-Tessuto urbano saturo</b>	<b>mq.</b>	<b>85.005</b>
<b>T2-Tessuto urbano di completamento</b>	<b>mq.</b>	<b>93.178</b>
<b>T3-Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale</b>	<b>mq.</b>	<b>151.322</b>
<b>T4-Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde</b>	<b>mq.</b>	<b>250.931</b>
<b>T5-Tessuto produttivo esistente e di completamento</b>	<b>mq.</b>	<b>88.595</b>
<b>T6-Tessuto turistico ricettivo e campeggi</b>	<b>mq.</b>	<b>73.813</b>
<b>T7-Tessuto tecnologico</b>	<b>mq.</b>	<b>16.034</b>
<b>ST1-Attrezzature pubbliche di interesse comune</b>	<b>mq.</b>	<b>167.053</b>
<b>ST2-Attrezzature private di interesse comune</b>	<b>mq.</b>	<b>15.973</b>
<b>RS-Rispetto stradale</b>	<b>mq.</b>	<b>22.650</b>
<b>AG-Aree destinate all'agricoltura</b>	<b>mq.</b>	<b>5.425.014</b>
<b>RC-Rispetto cimiteriale</b>	<b>mq.</b>	<b>21.966</b>

## F.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE

Il Piano dei Servizi prevede la seguente classificazione relativamente alla popolazione da insediare:

### a) Popolazione stabilmente residente:

- Abitanti residenti al 31.12.2008 = ab. 2.731

### b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano delle Regole e Documento di Piano:

#### Zona NA – Nucleo antica formazione

P.A. n. 3 – mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 6.000 /150 = abitanti 40

Totale abitanti zona NA = 93.33

#### Zona T1 – Tessuto urbano saturo

P.A. n. 1 – mc. 10.000 /150 = abitanti 66.67

P.A. n. 2 – mc. 3.900 /150 = abitanti 26

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Totale abitanti zona T1 = 146

#### Zona T2 – Tessuto urbano residenziale di completamento

P.A. n. 4 – mc. 2.921 /150 = abitanti 19.47

Lotti liberi – mq. 7.350 x 1.2 mc./mq. = mc. 8.820 /150 = abitanti 58.80

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 10.000 /150 = abitanti 66.67

Totale abitanti zona T2 = 144.94

#### Zona T3 – Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale

P.A. n. 5 – mc. 8.294 /150 = abitanti 55.29

Lotti liberi – mq. 12.000 x 1.2 mc./mq. = mc. 14.400 /150 = abitanti 96

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 12.000 /150 = abitanti 80

Totale abitanti zona T3 = 231.29

**Zona T4 – Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde**

Aree in località Chiari – mc.3.300 /150 = abitanti 22

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole o attribuzioni volumetriche puntuali  
mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Totale abitanti zona T4 = 75.33

*Totale abitanti insediati dal Piano delle Regole* = 690.89

***Totale generale capacità insediativa PGT - abitanti*** = **3.432.89**

**c) Popolazione gravitante nel territorio**

Presenze turistiche temporanee o stagionali stimate dal comune = ab. 300

Posti letto nelle strutture ricettive del comune = ab. 500

Utenti dei servizi di rilievo sovracomunale = ab. 200

***Totale abitanti*** = **ab. 1.000**

***Totale numero di utenti dei servizi del P.G.T.*** = **ab. 4.422**

**Dotazione minima di aree pubbliche o di interesse pubblico**

Abitanti 4.422 x 18 mq./ab. = mq. 79.594

Aree a standards previste nel Piano dei Servizi:

Attrezzature di interesse comune esistenti = mq. 140.994

Attrezzature di interesse comune di progetto = mq. 42.033

**Totale area a standards previste dal Piano dei Servizi** = **mq. 183.027**

**VERIFICA STANDARDS**

La verifica sulla dotazione complessiva degli standards del Piano dei servizi riporta le seguenti conclusioni:

mq. area a standards previsti 183.027 / ab. = 4.422 = mq./ab. 41.39

Da questo dato risulta un dimensionamento degli standards in linea con la previsione dell'art. 9.3 della L.R. 12/2005

**F.5 - PIANI ATTUATIVI DEL PGT**

Si trascrive qui di seguito l'elenco dei piani attuativi previsti nel piano delle regole con la relativa superficie.

<i>PA1 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>6.251</i>
<i>PA2 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>8.181</i>
<i>PA3 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>2.184</i>
<i>PA4 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>2.921</i>
<i>PA5 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>7.430</i>
<i>PA6 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>22.936</i>

## INDICE

A – IL PIANO DELLE REGOLE.....	1
<b>A.1 - PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE .....</b>	<b>2</b>
<b>A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA .....</b>	<b>2</b>
- Ambiti del tessuto urbano consolidato .....	2
- Ambiti destinati all’esercizio dell’attività agricola.....	2
- Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica.....	2
B. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	3
<b>B.1 - IL TERRITORIO .....</b>	<b>3</b>
<b>B.2 - SITUAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>3</b>
<b>B.3 - IL PAESAGGIO .....</b>	<b>4</b>
C. VINCOLISTICA ESISTENTE .....	6
<b>C.1 - AMBITO DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE .....</b>	<b>6</b>
<b>C.2 - BELLEZZE D’INSIEME .....</b>	<b>6</b>
<b>C.3 - ACQUE PUBBLICHE .....</b>	<b>7</b>
<b>C.4 - RETICOLO IDRICO.....</b>	<b>7</b>
<b>C.5 - RISPETTO CIMITERIALE .....</b>	<b>7</b>
<b>C.6 - RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI.....</b>	<b>7</b>
<b>C.7 - RISPETTO DEPURATORI .....</b>	<b>7</b>
D. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO .....	8
<b>D.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
<b>D.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>9</b>
<b>D.3 - BENI CULTURALI.....</b>	<b>11</b>
E - IL PROGETTO DI PIANO DELLE REGOLE.....	14
<b>E.1 - OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE E SVILUPPO DI VALORE STRATEGICO .....</b>	<b>14</b>
<b>E.2 - LE SCELTE DI PIANO .....</b>	<b>15</b>
F - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	17
<b>F.1 - SUPERFICI TERRITORIALI .....</b>	<b>17</b>
<b>F.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE .....</b>	<b>18</b>
<b>F.5 - PIANI ATTUATIVI DEL PGT .....</b>	<b>20</b>