

COMUNE DI PELLIO INTELVI

Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio



DOCUMENTO DI PIANO

Adozione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2013

Osservazioni del 25 luglio 2014

Approvazione del Consiglio Comunale del 25 luglio 2014

Progettazione Urbanistica

Dott. Arch. Giuseppe Antonacci

Il Sindaco

Il Segretario

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Gabriele Maspero

Dott. Roberto Raimondi

INDICE DEGLI ARGOMENTI**1 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO**

1.1	INQUADRAMENTO STORICO URBANISTICO	Pag. 3
1.2	LO STATO DEMOGRAFICO	" 4
1.3	COMPATIBILITA' DEL P.G.T. CON IL P.T.R. E IL P.T.C.P.	" 8
1.4	VINCOLI AMMINISTRATIVI	" 9

2 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

2.1	SISTEMA INSEDIATIVO	Pag. 12
2.2	SISTEMA INFRASTRUTTURE MOBILITA' E SERVIZI"	14
2.3	SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	" 16
2.4	LA COMPONENTE GEOLOGICA	" 17

3 LO SCENARIO STRATEGICO

3.1	ISTANZE RICEVUTE	Pag. 18
3.2	OBBIETTIVI - LINEE STRATEGICHE	" 18
3.3	SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA	" 21

4 ELENCO TAVOLE Pag. 26

1 INQUADRAMENTO STORICO URBANISTICO

L'elaborazione del documento di Piano, in riferimento all'art. 4 della Legge Regionale n° 12 del 2005 che prescrive di sottoporre a valutazione ambientale gli obiettivi strategici in esso contenuti, è stata condotta parallelamente al rapporto ambientale con l'obiettivo di verificarne la congruità e la sostenibilità del Piano.

I contenuti del quadro ricognitivo e programmatico e il quadro conoscitivo del territorio sono stati necessari per la Valutazione Ambientale.

1.1 INQUADRAMENTO STORICO E URBANISTICO

Il territorio comunale si estende per 1019 ettari ed è situato ad altezza variabile dai 550 ai 1600 metri s.l.m. con una struttura orografica di tipo prealpino.

Il Comune è situato nella zona Ovest della Comunità Montana Lario Intelvese e confina a Nord con Ramponio Verna, a Nord-Ovest con Lanzo Intelvi, ad Ovest con la Svizzera, a Sud-Est con San Fedele Intelvi e ad Est con Laino.

Il territorio del Comune di Pello Intelvi è cartografato nella carta tecnica Regionale nelle sezioni n° B4a1 e n° B4a2 nella scala 1:10.000.

Il Comune di Pello Intelvi è costituito da due nuclei di antica formazione Pello Inferiore e Pello Superiore situati nella parte bassa del territorio (740-800 metri s.l.m.), mentre nella parte alta si estendono ampie zone a pascolo e ampie zone boschive.

Antiche sono le origini di Pello Intelvi, diversi reperti archeologici massi coppelliformi rinvenuti al Pian delle Noci e in località "Lissiga" danno testimonianza dell'esistenza di popolazioni in epoca preistorica, poi etruschi, greci e romani hanno lasciato traccia del loro passaggio.

Fu patria di molti famosi "Magistri Intelvesi" (architetti, scultori, pittori) nel periodo dal XVI al XVII secolo.

Da rilevare l'esistenza a Pello Superiore della Chiesa di san Giorgio, edificio posto in posizione panoramica, nato su resti romani, viene menzionato in un documento risalente al 1186, fu più volte restaurata ed ampliata, contiene pregevoli stucchi ed affreschi.

Altro edificio di pregio è l'Oratorio di Santa Maria, posto al centro del vecchio nucleo, sorse intorno al 400 sui resti di una antica struttura, anch'essa conserva un prezioso fonte battesimale ed alcuni affreschi attribuiti al Borgognone.

A Pello Inferiore troviamo la Chiesa di San Michele Arcangelo, consacrata nel 1610, all'interno troviamo un pregevole affresco del lainesese Giosuè Scotti.

Poco distante, in località "Garello", sorge accanto al fiume e lungo l'antica strada che conduce a San Rocco, l'oratorio della Madonna del Fiume, di origine romanica, trasformata nel 1640, all'interno pregevoli affreschi, individuata dal P.T.C.P. al P 10.47.

Il Comune di Pello è dotato di P.R.G. approvato nel 2007, ottenendo la compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Como.

1.2 LO STATO DEMOGRAFICO

Dall'analisi demografica condotta, sui dati ISTAT, appare evidente che, contrariamente ad altri comuni della Valle d'Intelvi, la popolazione residente dal censimento del 1991 al dato dell'anagrafe comunale del dicembre 2012, è sensibilmente aumentata (circa del 44,8%).

Vengono evidenziati nei quadri successivi i dati relativi.

Il movimento della popolazione residente del Comune di Pello Intelvi è stato il seguente:

Censimento	Residenti	
31 dicembre	780	
1951 4 novembre	796	
1961 15 ottobre	762	- 4,3%
1971 24 ottobre	786	+ 3,1%
1981 25 ottobre	731	- 7,0%
1991 20 ottobre	695	- 4,9%
2001 21 ottobre	871	+ 25,5%
2011 9 ottobre	1004	+15,3%
2012 31 dicembre	1047	dato anagrafe comunale

Distribuzione della popolazione al 1° gennaio 2012

<i>Età</i>	<i>Maschi</i>		<i>Femmine</i>		<i>Totale</i>	<i>%</i>
		<i>%</i>		<i>%</i>		
0-4	22	57,9%	16	42,1%	38	3,8%
5-9	28	49,1%	29	50,9%	57	5,7%
10-14	29	46,8%	33	53,2%	62	6,2%
15-19	25	41,7%	35	58,3%	60	6,0%
20-24	27	55,1%	22	44,9%	49	4,9%
25-29	24	54,5%	20	45,5%	44	4,4%
30-34	28	48,3%	30	51,7%	58	5,8%
35-39	41	48,8%	43	51,2%	84	8,4%
40-44	50	50,0%	50	50,0%	100	10,0%
45-49	39	43,3%	51	56,7%	90	9,0%
50-54	38	58,5%	27	41,5%	65	6,5%
55-59	27	54,0%	23	46,0%	50	5,0%
60-64	26	51,0%	25	49,0%	51	5,1%
65-69	26	51,0%	25	49,0%	51	5,1%
70-74	22	50,0%	22	50,0%	44	4,4%
75-79	16	48,5%	17	51,5%	33	3,3%
80-84	13	46,4%	15	53,6%	28	2,8%
85-89	8	38,1%	13	61,9%	21	2,1%
90-94	3	25,0%	9	75,0%	12	1,2%
95-99	0	00,0%	1	100,0%	1	0,1%
100+	0	00,0%	0	00,0%	0	0,0%
Totale	492	49,3%	506	50,7%	998	

Distribuzione della popolazione residente al 1° gennaio 2012 divisa per età scolastica

<i>Età</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	<i>Totale</i>
0	0	1	1
1	8	4	12
2	3	2	5
3	4	6	10
4	7	3	10
5	7	8	15
6	7	6	13
7	8	3	11
8	3	10	13
9	3	2	5
10	6	5	11
11	7	8	15
12	8	5	13
13	3	10	13
14	5	5	10
15	4	9	13
16	7	9	16
17	5	8	13
18	7	4	11

L'aumento della popolazione residente non può essere motivata dalla creazione di nuovi posti di lavoro né dall'esistenza di servizi di livello elevato, si ritiene plausibile che il fenomeno sia causato dalla concomitante azione di 4 fattori:

- miglioramento del grado di mobilità;
- vicinanza con la Svizzera e con le relative possibilità occupazionali;
- gradevolezza del territorio;
- possibilità edificatoria del vigente P.R.G.

I nuclei familiari residenti

Il numero e quindi la composizione dei nuclei familiari residenti si è andato modificando nel tempo registrando i seguenti valori:

	famiglie	componenti	compon/fam.
1951	239	775	3,24
1961	249	699	2,80
1971	260	735	2,83
1981	268	711	2,65
2001	268	711	2,65
2011	439	1004	2,28

si registra una continua diminuzione dei componenti la famiglia e quindi un incremento maggiore (in percentuale) delle famiglie rispetto ai componenti.

ANALISI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Nel Comune di Pello il quadro delle attività economiche è riferito e si limita a pochissime attività generalmente a carattere individuale o familiare, comunque di servizio principalmente, alle più ristrette necessità del comune.

Il settore primario comprende n° 22 aziende agricole per allevamento di cui 8 con tipologia amatoriale, e sono così suddivise:

n° 14 allevamenti di	bovini	n° 112 capi
	ovini	n° 79 capi
	caprini	n° 127 capi
	suini	n° 18 capi
	equini	n° 4 capi

	Totale	n° 340 capi

n° 8 allevamenti amatoriali	equini	n° 25 capi
	asini	n° 3 capi

	Totale	n° 28 capi

Totale n° 368 capi

Sono presenti sul territorio altre attività economiche, alcune appartenenti al settore secondario, quali n° 3 imprese edili e altre del settore terziario quali: n° 2 bar, n° 1 ristorante albergo, n° 1 bed & breakfast, n° 4 attività artigianali, n° 2 officine con rivendita di auto, n° 4 studi professionali, n° 11 attività commerciali di vario genere, per circa 50 addetti e n° 1 casa di riposo per anziani con 80 ospiti e personale di supporto.

1.3 COMPATIBILITA' DEL P.G.T. CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.R. E DEL P.T.C.P.

Il Documento di Piano recepisce tutte le prescrizioni contenute nel P.T.R. e più precisamente:

- ambiti di elevato valore naturalistico IT2020302 – SIC e Z.P.S.;
- aree di particolare significativo o importanza per la comunità con la presenza di trincee e fabbricati della “Linea Cadorna” e del fabbricato tipico d’alpe “Alpe Gotta”;
- sentieri e percorsi tematici;
- emergenze naturali, geologiche e paesaggistiche:
 - 01 punto panoramico sul lago di Lugano “croset”;
 - 02 albero maestoso – faggio – “foo di bait”;
 - 03 albero maestoso – faggio – “foo di palol”;
 - 04 flora insubrica endemica;
- vincoli relativi ai corsi d’acqua (codice 13130043, 13130046, 13130251, 13130051, 13130052, 13130045, 13130047);
- ambiti di elevata naturalità, art. 17 P.P. con isoipsa al di sopra della linea di livello 1000 metri /codice ambiti naturalistici n° 164).

Il documento di Piano recepisce tutte le prescrizioni del P.T.C.P. contenute nel sistema paesistico- ambientale, presenti nelle tavole A2b, A3 e C1, più precisamente elencate ai punti:

P 10.47 Oratorio della Madonna del Garello

P 11.5 Masso erratico località “Motta”

P 16.69 punto panoramico “Alpe Lissiga”

A 14.20 alpeggio

Perimetrazione vecchi nuclei di Pello Superiore e Pello Inferiore

L’area protetta Z.P.S. del “Monte Generoso”.

Il documento di Piano inoltre rispetta i corridoi ecologici, rispetta ed in alcune parti del territorio amplia il perimetro della rete ecologica riportandolo di fatto più aderente al territorio urbanizzato.

Tutto ciò viene riportato sulla tavola 03.

1.4 VINCOLI AMMINISTRATIVI VIGENTI

La tavola 03 riporta tutti i vincoli e le fasce di rispetto.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il Comune di Pello Intelvi è interessato dal Vincolo Idrogeologico stabilito dal Corpo Forestale dello Stato con l'individuazione del bacino del lago di Lugano del 31/10/1933 in base al R.D. del 30/12/1923 n° 3267 e comprende oltre i 2/3 del territorio comunale, eccetto i nuclei abitati e le fasce pianeggianti intermedie e la fascia a Sud di esso fino alla località Piano delle Noci per un totale complessivo di ha 813.

VINCOLO CIMITERIALE

Comprende le parti del territorio comunale destinate a formare fasce a rispetto del cimitero.

Nelle zone è vietata qualsiasi edificazione e quindi le aree soggette a vincolo non sono computabili per il calcolo della volumetria.

Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità, di norma, di 200 ml.; variabile in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del territorio e degli edifici esistenti, sino ad un minimo assoluto di 50 ml.; come individuato sulla tavola di P.G.T.

VINCOLO LEGGE 8 AGOSTO 1985 N° 431

In ossequio alla deliberazione della Giunta Regionale n° 3859 del 10/12/1985 e successive modificazioni e integrazioni l'area assoggettata risulta essere quella fascia di territorio comunale al di sopra della linea di livello di 1000 mt.

Inoltre tale legge sottopone a vincolo paesistico (articolo 142 comma 1c D. Lgs. 42/2004) alcuni torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11/12/1933 n° 1775 e le relative sponde per una fascia di 150 mt. ciascuna.

ELENCO PRINCIPALE

n° Elenco	Denominazione del corso d'acqua	Comuni attraversati	Tratto vincolato
43	Torrente Telo Valle d'Osteno	Claino con Osteno, Laino Intelvi, Ramponio Verna, Pellio Intelvi, Lanzo Intelvi	Dallo sbocco a Km. 1.500 a monte della confluenza di Val Caprena sino alla testata di Val Fornace
45	Valle di Pellio Inferiore	Laino Intelvi, Pellio Intelvi, S. Fedele Intelvi	Dallo sbocco a Km. 1.500 a monte della confluenza in ciascu- no dei due rami in cui si divide sopra alla Madonna del Garello
46	Valle di Pellio Superiore	Pellio Intelvi	Dallo sbocco a m. 200 sopra la strada del Piano di Noci
47	Valle Capreno	Lanzo Intelvi, Pellio Intelvi	Dallo sbocco alla con- fluenza dei due rami in cui si divide sotto Monte Alpe Nuovo
52	Valle di Gotto	Pellio Intelvi	Tutto il tratto scor- rente in Provincia

Z.P.S.

Zona di protezione speciale IT2020302 “Monte Generoso” (D.G.R. 15 dicembre 2003 n° 7/15648).

La zona di rispetto cimiteriale a termini del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. del 27 luglio 1934, n° 1265 e dell’articolo n° 57 del D.P.R. del 10 settembre 1990, n° 285 comprende le parti di territorio destinate a formare fasce inedificate a rispetto del cimitero.

La zona di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche, a termini della D.G.R. del 10 aprile 2003 n° 7/12693, e dell’art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La zona di rispetto dei corsi d’acqua pubblici, a termini del R.D. n° 523 del 25 luglio 1904, così come modificato dallo studio sul reticolo idrico minore.

La zona di rispetto degli elettrodotti, a termini del D.P.C.M. del 8 luglio 2003.

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

2 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

2.1 SISTEMA INSEDIATIVO

Dall'analisi della crescita insediativa di alcune soglie storiche significative documentate dalle mappe catastali, si può risalire a due insediamenti ben definiti dei nuclei di Pello Superiore e Pello Inferiore (Catasto Teresiano) che a tutt'oggi è confermato e costituiscono i nuclei storici di cui è caratteristica la frammistione della residenza con edifici di supporto all'attività agricola (fienili, stalle). Sparse sul territorio comunale, a conferma di un'ulteriore indagine al 1860, alcune cascine e un mulino detto della "Mora" in prossimità della Valle di Scaria.

Lo sviluppo edilizio dal 1860 in poi si articola in relazione agli assi viari che collegano San Fedele a Lanzo attraverso i due nuclei storici.

Lo sviluppo più recente (dagli anni 50 ad oggi) cristallizza il nucleo storico e satura gli sfrangiamenti suddetti, potenziandoli lungo la Strada Provinciale n° 13 che attraversando Pello Inferiore porta a Lanzo Intelvi e lungo la strada che collegando Pello Inferiore a Pello Superiore porta al Pian delle Noci, con una tipologia edilizia che generalmente si configura in casette a due piani mono o bifamiliari.

Il territorio urbanistico si presenta come un unico agglomerato costruito prevalentemente da edifici residenziali che hanno inglobato il tessuto dei due nuclei storici di Pello Superiore e di Pello Inferiore.

L'analisi dello stato di attuazione del P.R.G. vigente ha evidenziato alcune aree libere poste all'interno del tessuto edificato azionato come "B – a verde privato", mentre a margine del tessuto edificato vi sono altre aree residenziali di espansione con Piano Attuativo convenzionato.

Per quanto riguarda le aree artigianali sono individuati tre piccoli poli costituiti da attività non inquinanti.

Diverse e di piccole dimensioni e distribuite su tutto il territorio sono le attività del settore terziario.

Il patrimonio edilizio esistente

I dati relativi ai diversi censimenti sono i seguenti:

Consistenza del patrimonio edilizio esistente.

	1981	1991	2001
Abitazioni occupate da residenti	268	285	411
Stanze occupate da residenti	1295	1194	1746
Comp. stanze/abitazioni	4,83	4,18	4,24
Abitazioni non occupate da residenti	465	600	433
Stanze non occupate da residenti	1923	2243	1708
Comp. stanze/abitazioni	4,39	3,88	4,09
Totale abitazioni	732	885	844
Totale stanze	3218	3437	3454

Epoca di costruzione del patrimonio edilizio esistente

	Abitazioni
Prima del 1919	224
1919/1945	58
1946/1960	49
1961/1971	74
1972/1981	85
1982/2001	144

	634
Altro utilizzo	47
Non utilizzati	51

Il patrimonio esistente può ritenersi così suddiviso:

Costruzioni anteriori al 1945	282	33,41%
Costruzioni posteriori al 1945	562	66,59%

2.2 SISTEMA INFRASTRUTTE MOBILITA' E SERVIZI

Il territorio di Pello è attraversato dalle strade provinciali SP13 e SP14, fra cui la più importante è la Argegno - Lanzo, che interferiscono con la viabilità comunale ed anzi per lunghi tratti ne fanno parte; si è così nel tempo generato un grado di coesistenza con i problemi del grande traffico, senza per ciò diminuire i gravi problemi ad esso connessi.

La viabilità comunale prevedrà alcuni interventi di rettifica di tracciati e prescriverà dimensioni opportune per i nuovi tronchi stradali.

L'attuale sistema di trasporti pubblici non lascia prevedere possibilità alternative concrete al mezzo privato per assicurare la mobilità della popolazione.

Sulla tavola n° 05 vengono riportati i tracciati viabilistici esistenti.

Il sistema dei servizi

Il Comune di Pellio Intelvi, si trova sulla direttrice San Fedele – Lanzo Intelvi, che sono i due più grandi comuni dove si concentrano le maggiori attività e servizi.

A San Fedele Intelvi, che dista 3 chilometri; si trovano: il distretto A.S.L., per analisi, visite mediche, pediatria, veterinaria, consultori; gli Uffici della Comunità Montana Lario Intelvese, le Scuole Medie, tre sportelli bancari, varie Assicurazioni, la Piscina Comunitaria, un Cinema, il Centro di Ascolto Giovanile, due supermercati, il Centro Informazioni turistiche e diversi alberghi. Ogni 15 giorni si svolge un mercato con diversi generi.

A Lanzo, che dista circa 6 chilometri, si trovano: due sportelli bancari, un tennis, un campo da golf, le piste da sci, i Carabinieri, la Dogana con la Confederazione Elvetica, il Palazzo dello Sport, dove si svolgono diversi spettacoli teatrali di vario genere e altre manifestazioni culturali, diversi alberghi e ristoranti, la Vetta della Sighignola ed il Belvedere.

Ubicata nel Comune di Ramponio Verna, raggiungibile da Lanzo Intelvi, c'è una Clinica convenzionata con la Regione Lombardia, dove è attivo 24 ore su 24 ore un servizio di pronto soccorso.

Il Comune di Pellio ha due distinte parrocchie, una scuola elementare con parco giochi, frequentata da 59 bambini, una scuola dell'infanzia frequentata da 13 bambini, entrambe dotate di mensa.

A Pellio Superiore sorge l'antica Chiesa di San Giorgio, di origini medioevali con adiacente l'antico cimitero e un'area archeologica dove sono visibili i resti di un antico Castello alto medioevale.

Sono presenti inoltre:

- Casa di riposo per anziani con ospiti che provengono da tutta la Regione, circa 80 persone, di cui il 10% di Pellio Intelvi;
- Una grande area ricreativa con campo di calcio in sintetico e spazio giochi;
- Casa Parrocchiale per convivi e vacanze;
- Oratorio per incontri parrocchiali e teatro;
- Alcuni esercizi commerciali identificati sulle tavole n° 07 e n° 08.

In Pellio Inferiore sono presenti:

- Chiesa seicentesca di San Michele, con adiacente antico cimitero;
- Chiesa della Madonna del Garello, sede Associazione Culturale Appacuvi, dove si svolgono anche concerti;

- Sede gruppo A.N.A.;
- Casa Religiosa Fatima per ricovero anziani;
- Ufficio Postale, Ambulatorio medico, Biblioteca, tutti in un unico immobile;
- immobile di undici appartamenti, di proprietà comunale, che vengono affittati a nuclei familiari economicamente deboli;
- Sede del Corpo Forestale;
- diverse attività commerciali che operano sul territorio, come descritte sulle tavole n° 07 e n° 08.

2.3 SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

La tavola n° 10, nella scala 1:2.000, rappresenta lo stato di fatto dei servizi e delle reti tecnologiche presenti sul territorio.

Rete fognaria

Sulla tavola sono rappresentate le canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere collegate all'impianto di depurazione.

Rete idrica

Vengono individuati i numerosi punti di captazione (pozzi e sorgenti) che servono l'acquedotto comunale e gli acquedotti di altri comuni (Lanzo, San Fedele, Ramponio).

E' rappresentata la rete di distribuzione per tutto il territorio comunale.

Rete gas-metano

Il territorio comunale è servito dalla società ENEL gas che copre con le sue reti il territorio solo in parte.

Reti elettriche

Sul territorio insistono linee aeree di media e bassa tensione con cabine di trasformazione e linee interrate.

2.4 LA COMPONENTE GEOLOGICA

In merito alla componente geologica e sismica si rimanda allo studio geologico redatto dalla Studio Geologico Trilobite a supporto della stesura della componente geologica a supporto della redazione del nuovo P.G.T. del Comune di Pelli Intelvi. Tale studio viene stilato in osservanza della D.G.R. Lombardia n° 8/7374 del 28/05/2008 e successiva D.G.R. Lombardia n° IX/2616 del 30/11/2011 che hanno modificato, per gli aspetti relativi alla valutazione della pericolosità sismica del territorio, i valori di soglia del calcolo del Fa (fattore di amplificazione sismica) e la definizione degli scenari di pericolosità sismica locale, rispetto ai criteri utilizzati nell'elaborato del 2008 e riferiti alla D.G.R. Lombardia n° 8/1566 del 22/12/2005.

3 SCENARIO STRATEGICO

3.1 ISTANZE RICEVUTE

A seguito dell'avvio del procedimento per la redazione degli atti del P.G.T. sono pervenute n° 44 istanze contenenti proposte o suggerimenti.

Tali istanze sono state individuate graficamente sulla tavola n° 04.

La maggior parte riguardano il cambio di destinazione d'uso con possibilità edificatorie.

Delle 44 istanze:

6 sono state confermate nella destinazione d'uso vigente,

14 sono state accolte,

24 negate.

Delle 14 accolte, 13 sono di tipo residenziale, 1 di tipo artigianale.

3.2 OBIETTIVI – LINEE STRATEGICHE

Gli obiettivi del Piano sono individuati nell'indicazione delle linee strategiche approvate dal Consiglio Comunale che qui di seguito si elencano:

- Tutela dei caratteri paesaggistici naturalistici ed ambientali con la promozione della loro fruizione. Segnalazione di sentieri, percorsi ciclabili, località panoramiche ecc.

- Valorizzare i caratteri del territorio ai fini turistici in una prospettiva di lungo periodo.

- Valorizzazione di attività turistico ricettive quali: agriturismo B. & B. ed attività ricettive esistenti

- Valorizzazione della parte relativa ai massi erratici e del versante del Monte Generoso.

- Salvaguardia delle aree boschive (non recenti) conservazione dei corridoi ecologici.
- Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente.
- Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi.
- Miglioramento della qualità urbana mediante la valorizzazione degli edifici pubblici e degli spazi urbani.
- Valorizzazione dei centri storici attraverso uno studio particolareggiato che evidenzia tutte le peculiarità da mettere in evidenza (graffiti, porticati, elementi storici in genere, pavimentazioni)
- Nel recupero di fabbricati esistenti si possono prevedere incentivi come sconti sul pagamento del contributo sul costo di costruzione.
- Partecipazione dei privati nella realizzazione e/o gestione di servizi o opere pubbliche.
- Sistemazione della viabilità e messa in sicurezza dei pedoni, incentivazione dei percorsi ciclo – pedonali con aree a fruizione ambientale.
- Si potrebbero prevedere criteri per l'individuazione delle aree idonee per l'installazione di impianti di telecomunicazioni e radiotelevisive, con specifiche prescrizioni affinché tali impianti siano armonizzati con il contesto urbano sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale, privilegiando scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo evitando che vengano installati impianti aventi superfici metalliche riflettenti.
- Si possono prevedere pali per l'illuminazione pubblica con energia ricavata da pannelli fotovoltaici, per servire zone del territorio che ne sono sprovviste, così facendo si possono evitare costi per scavi e ripristini.
- Obbligo ad eseguire interventi edilizi nuovi con tipologie coerenti con l'intorno già edificato.
- Si possono comunque, promuovere tipologie edilizie "tipo" a cui attenersi durante la progettazione.
- Si potrebbero confermare le destinazioni turistico - ricettive esistenti, con la possibilità di ampliamenti anche con incentivi volumetrici specifici.
- Si potrebbero localizzare aree di tipo artigianale, per accentrare i piccoli artigiani, così da contenere i costi di gestione.

- Va incentivato il recupero degli edifici “rurali” anche con modesti incrementi volumetrici (20%) con l’obbligo del mantenimento della tipologia e con l’uso di materiali quali legno e pietra.
- Limitazione dell’altezza massima in metri 6,00 (adesso varia da 7 a 7,50)
- Obiettivi riduzione dei quantitativi di sviluppo complessivo (metri cubi edificabili)
- Riduzione del consumo di suolo.
- Politiche d’intervento per i sistemi funzionali (non solo opere pubbliche ma anche servizi alla persona) compatibili e sostenibili con le risorse comunali.
- Obbligo, nelle nuove costruzioni, del recupero dell’acqua piovana per: irrigazione dei giardini a verde, lavaggio strade o aree pavimentate, lavaggio auto, alimentazione della cassetta del wc.
Le acque bianche, in eccedenza, dovranno essere scaricate nel sottosuolo all’interno del lotto attraverso dei pozzi perdenti, con il divieto di scarico in tombinatura e fognatura comunale.
- L’obbligo, in alcune aree poste a monte dell’abitato (isoipsa da definire), di dotare l’edificio di cisterna per l’acqua potabile.
- Le pavimentazioni interne ai lotti, dovranno essere permeabili alle acque meteoriche, si definiranno i materiali impiegabili (no cemento, no asfalto)

3.3 SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA

La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo urbanizzato.

Il P.T.C.P. all'art. 38 determina la superficie ammissibile per le espansioni
 $S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I Ad.)$

Calcolo della superficie urbanizzata

Area urbanizzata complessiva		mq. 1.097.080,98
Esclusione (art. 38 del P.T.C.P.)		
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	mq. 19.340	
Fasce di rispetto dei punti di captazione	mq. 41.135,56	
Fasce di rispetto strade provinciali	mq. 35.504	
Fasce di rispetto cimiteriale	mq. 27.604	

	mq. 123.583,56	mq. 123.583,56

		mq. 973.497,42 A.U.

Il Comune di Pello è collocato nell'ambito territoriale 3 "Lario Intelvese" ed ha un indice di consumo pari a 9,6 % collocandosi nella classe C con un L.A.E. del 1,70%.

Pertanto

$$A.U. 973.497,42 / S.T. 10.172.980 = 0,096 = \text{classe C L.A. E. } 1,70\%$$

$$A.U. \text{ mq. } 973.497,42 \times L.A.E. 1,70\% = \text{mq. } 16.549,45$$

oltre all'eventuale 1% per criteri premiali.

Pertanto a seguito delle istanze accolte il documento di piano individua due nuove aree di trasformazione dove la somma delle due aree è inferiore alla superficie ammissibile.

La somma dei due ambiti è:

Ambito 01 mq. 3.600,

Ambito 02 mq. 8.700 = mq. 12.300

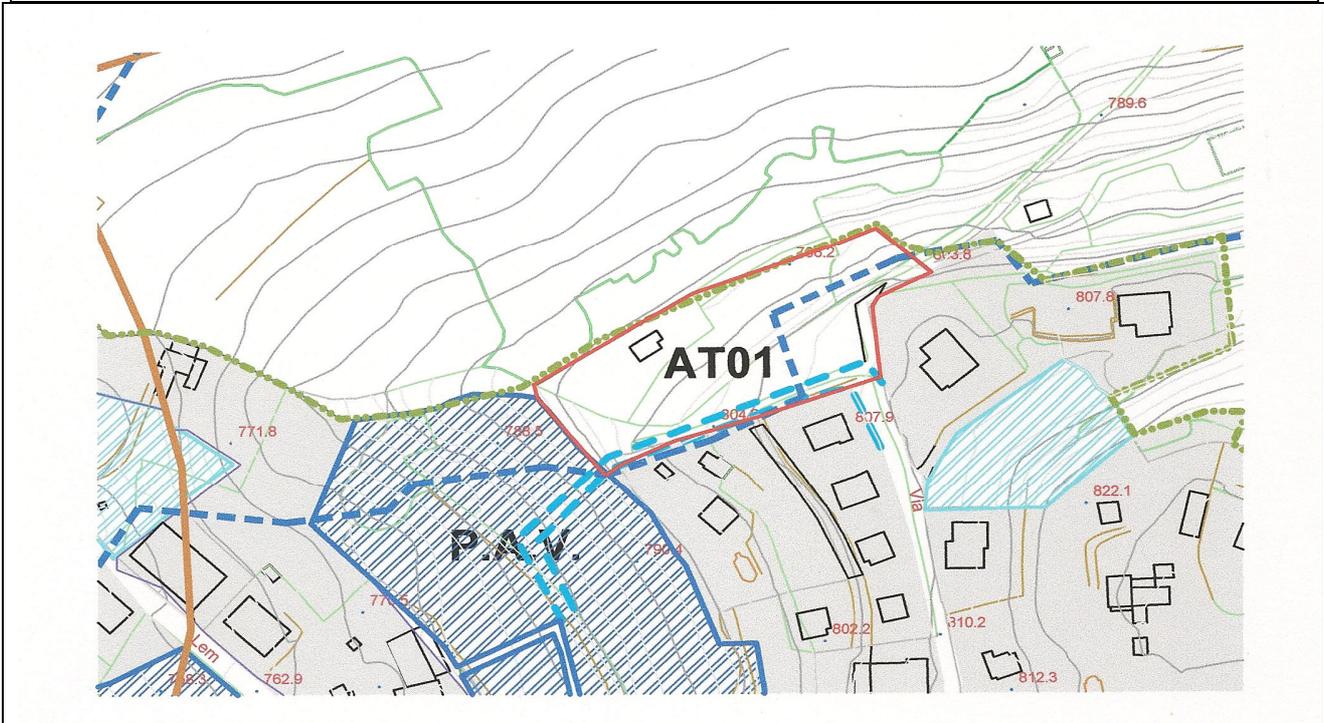
Di seguito si riportano le schede relative agli ambiti di trasformazione.

N ° AMBITO **AT01**

Localizzazione Via Vesa

Localizzazione catastale mapp.1625 parte, 1549 parte, 1548, 2440

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione **AT01**



Descrizione

Attualmente i lotti hanno destinazione agricola, l'ambito è confinante su tre lati con zone residenziali. Si evidenzia la mancanza di vincoli ambientali mentre in parte è in vincolo idrogeologico.

Classificazione **Ambiti di trasformazione residenziale**

Modalità di intervento **Pianificazione attuativa**

Parametri di edificabilità

Superficie territoriale **3600 mq** Destinazione d'uso ammesse Residenziale

Volume totale **2520**

Indice di edificabilità **0,07** Rapporto di copertura **25%**

Compensazione **NO** Altezza massima **6,00 m**

Distanze dai confini minima **5,00 mt** N. abitanti previsti (150 mc/ab **17 ab**

Distanza dagli edifici minima **10,00mt** Va- verde alberato minimo St **30%**

Prescrizioni particolari

L'intervento prevede la completa trasformazione dei lotti attraverso l'insediamento di sola attività residenziale ed adeguati spazi per la sosta e per il verde

I parametri edilizi potranno essere ottimizzati in sede di concertazione pubblico/privata
Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione della viabilità che costituirà il collegamento fra la via Vesa ed la viabilità già prevista nell'attiguo Piano Attuativo Vigente
Tale ambito ricade nella classe di fattibilità geologica IIa e piccola parte in IIIa

N ° AMBITO		AT02	
Localizzazione		Via Alla Selva	
Localizzazione catastale		mapp.1431 parte, 1549, 3168, 236, 4465, 4463, 234	
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione AT02			
Descrizione			
Attualmente corrisponde ad area a destinazione agricola, l'ambito è confinante su tre lati con zone residenziali. Si evidenzia la mancanza di vincoli ambientali e vincoli urbanistici			
Classificazione		Ambiti di trasformazione residenziale	
Modalità di intervento		Pianificazione attuativa	
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale	8700 mq	Destinazione d'uso ammesse	Residenziale
Volume totale	5000		
Indice di edificabilità	0,58	Rapporto di copertura	25%
Compensazione	NO	Altezza massima	6,00 m
Distanze dai confini minima	5,00 mt	N. abitanti previsti (150 mc/ab	33 ab
Distanza dagli edifici minima	10,00mt	Va- verde alberato minimo St	30%
Prescrizioni particolari			
L'intervento prevede la completa trasformazione dei lotti attraverso l'insediamento di sola attività residenziale ed adeguati spazi per la sosta e per il verde			

Si prescrive di concentrare l'edificato a monte della strada in previsione, conseguentemente nella rimanente porzione d'area, posta a valle della suddetta strada, dovrà essere salvaguardato il cono visuale esistente, avendo cura di evitare la realizzazione di opere interferenti con il suddetto cono visuale.
I parametri edilizi potranno essere ottimizzati in sede di concertazione pubblico/privata
Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione della viabilità che costituirà il collegamento fra la via Burago allargando a monte la strada comunale denominata "Rocco Lurago"
Tale ambito ricade nella classe di fattibilità geologica IIa.

4 ELENCO TAVOLE

TAVOLA 01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	SCALA 1:10.000
TAVOLA 02	PRESCRIZIONI P.T.C.P.	SCALA 1:10.000
TAVOLA 03	VINCOLI AMMINISTRATIVI	SCALA 1:5.000
TAVOLA 04	ISTANZE	SCALA 1:5.000
TAVOLA 05	VIABILITA'	SCALA 1:5.000
TAVOLA 06	AMBITI URBANIZZATI	SCALA 1:5.000
TAVOLA 07	STATO D'USO DEL SUOLO	SCALA 1:5.000
TAVOLA 08	CENTRI STORICI	SCALA 1:500
TAVOLA 09	PROPRIETA' COMUNALI	SCALA 1:5.000
TAVOLA 10	RETI TECNOLOGICHE	SCALA 1:2.000
TAVOLA 11	SISTEMA AGRICOLO E DI RETE ECOLOGICA	SCALA 1:5.000
TAVOLA 12	STATO ATTUAZIONE P.R.G.	SCALA 1:2.000
TAVOLA 13	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SCALA 1:5.000
TAVOLA 14	CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI	SCALA 1:5.000
TAVOLA 15	CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI CON FATTIBILITA' GEOLOGICA	SCALA 1:5.000
TAVOLA 16	CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI	SCALA 1:2.000
TAVOLA 17	CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI CON NUMERAZIONE AMBITI	SCALA 1:2.000

TAVOLA 18	PIANO DEI SERVIZI	SCALA 1:2.000
TAVOLA 19	CENTRI DI ANTICA FORMAZIONE	SCALA 1:500
TAVOLA 20	CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	SCALA 1:5.000
TAVOLA 21	INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONI	SCALA 1:2.000