

COMUNE DI PELLIO INTELVI

Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE

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

Art. 1	Documento unico	Pag. 3
Art. 2	Elaborati del P.G.T.	Pag. 4
Art. 3	Strumenti e atti di attuazione	Pag. 5
Art. 4	Parametri urbanistici	Pag. 6
Art. 5	Prescrizioni particolari per l'indice di fabbricabilità fondiaria	Pag. 10
Art. 6	Aree di pertinenza	Pag. 10
Art. 7	Interventi edilizi sugli edifici esistenti	Pag. 11
Art. 8	Definizione degli interventi edilizi	Pag. 11
Art. 9	Definizione degli interventi urbanistici	Pag. 14
Art. 10	Urbanizzazione primaria	Pag. 15
Art. 11	Urbanizzazione secondaria	Pag. 17
Art. 12	Ambiti di elevata naturalità e aree soggette a tutela ambientale	Pag. 17
Art. 13	Regime dei suoli	Pag. 20
Art. 14	Aree appartenenti a diverse zone	Pag. 22
Art. 15	Centri di antica formazione	Pag. 22
Art. 16	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde	Pag. 26
Art. 17	Ambiti residenziali di completamento	Pag. 28
Art. 18	Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente a destinazione residenziale	Pag. 31
Art. 19	Ambiti di tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva, artigianale e commerciale	Pag. 33
Art. 20	Norme speciali sugli esercizi commerciali al dettaglio	Pag. 35
Art. 21	Ambiti di tessuto urbano consolidato a destinazione turistico - ricettiva	Pag. 36
Art. 22	Ambiti di trasformazione residenziale	Pag. 38
Art. 23	Sistema agricolo ambientale	Pag. 40
Art. 24	Ambiti e attrezzature pubbliche e di interesse generale	Pag. 43
Art. 25	Fasce di rispetto	Pag. 45
Art. 26	Zona S.R.B.	Pag. 49
Art. 27	Parcheggi privati	Pag. 50
Art. 28	Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.G.T.	Pag. 51
Art. 29	Rapporti con il Regolamento Edilizio	Pag. 51
Art. 30	Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale	Pag. 52
Art. 31	Ingegneria naturalistica	Pag. 55
	Norme geologiche di Piano	Pag. 56

ART. 1 – DOCUMENTO UNICO

L'articolo 30 bis della Legge Regionale n° 12/2005 dispone che i Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti, il P.G.T. sia costituito da un unico atto che contenga il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento di Piano;
Piano dei Servizi;
Piano delle Regole;

Tavola n° 1) Planimetria di inquadramento territoriale	1:10.000
Tavola n° 2) Prescrizioni P.T.C.P.	1:10.000
Tavola n° 3) Vincoli amministrativi	1: 5.000
Tavola n° 4) Istanze	1: 5.000
Tavola n° 5) Viabilità esistente	1: 5.000
Tavola n° 6) Ambiti urbanizzati	1: 5.000
Tavola n° 7) Stato d'uso del suolo	1: 5.000
Tavola n° 8) Centri di antica formazione	1: 500
Tavola n° 9) Proprietà comunali	1: 5.000
Tavola n° 10) Reti tecnologiche	1: 2000
Tavola n° 11) Sistema agricolo e di rete ecologica	1: 5.000
Tavola n° 12) Stato attuazione P.R.G.	1: 2000
Tavola n° 13) Ambiti di trasformazione	1: 5.000
Tavola n° 14) Carta della conformazione del regime dei suoli	1: 5000
Tavola n° 15) Carta della conformazione del regime dei suoli con fattibilità geologica	1: 5000
Tavola n° 16) Carta della conformazione del regime dei suoli	1: 2000
Tavola n° 17) Carta della conformazione del regime dei suoli con numerazione ambiti	1: 2000
Tavola n° 18) Piano dei servizi	1: 2000
Tavola n° 19) Centri di antica formazione	1: 500
Tavola n° 20) Classi di sensibilità paesistica	1: 5000
Tavola n° 21) Individuazione osservazioni	1: 2000

ART. 3 - STRUMENTI E ATTI DI ATTUAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante:

A – Strumento urbanistico attuativo

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/04/1962 n° 167 e s.m.i.;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli articoli 26 3 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i.;
- Piano di Lottizzazione (P.I.) in attuazione;
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.);
- Piano Attuativi (P.A.);

B – Intervento diretto

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

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dai D.P.R: 380/2001 e s.m.i., Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)

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

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

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

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

SF = SUPERFICIE FONDIARIA

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

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

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

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

definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale interessata dall'intervento.

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

definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria.

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

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

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

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

S.C. = SUPERFICIE COPERTA (mq.):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi inferiori a m. 1,00 e dalle costruzioni accessorie, sporti di gronde e simili con sporgenza massima fino a m. 1,00.

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

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

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

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

- delle superfici, realizzate nel sottosuolo o in soprasuolo adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso;
- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di, terrazze, balconi, logge e portici;
- sottotetti non abitabili e che comunque abbiano altezza inferiore a m. 2,00;
- superfici adibite al servizio delle residenze come le costruzioni accessorie definite dall'art. 16 punto 10 ed ai servizi tecnici dei fabbricati;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati almeno per il 50% della superficie globale delle pareti perimetrali, che non hanno requisiti di abitabilità e con altezza inferiore a m. 2,40;
- i volumi tecnici e le cabine di trasformazione elettrica, vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensori, centrali termiche;
- vani interrati o semi interrati destinati a cantine, ripostigli, locali tecnici, con altezza non superiore a metri 2,40.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunioni, locali abitabili con permanenza, anche discontinua di persone.

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

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

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

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

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

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

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

H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (m.):

E' l'altezza massima raggiungibile delle costruzioni e si misura tra la quota del terreno naturale preesistente o dal livello del marciapiede o del terreno sistemato, con possibilità di ricarica massima pari a ml. 1,50 all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile più alto o avente caratteristiche di abitabilità o altezza utile netta = > a m. 2,40, nel caso di coperture a falde inferiore al 45% e alla maggior quota di colmo per pendenze superiori al 45%.

Nel caso di edifici a confine con le strade pubbliche, si misura dalla media del marciapiede stradale fino alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Nei casi di edifici posti sotto il livello della strada l'altezza va calcolata a partire dal piano di campagna, calcolata come quota media del lotto su cui insiste l'edificio.

Nel caso di edifici ubicati in zone in pendenza, l'altezza massima sarà calcolata come media, dividendo la superficie delle facciate per il perimetro dell'edificio, a condizione che l'altezza massima non superi del 30% l'altezza massima di zona.

La superficie delle facciate per il calcolo della H. media, si determina computando la porzione sporgente dal piano naturale di campagna o da quello di progetto se più basso.

Per gli edifici a gradoni, l'altezza massima deve essere verificata rispetto ad ogni piano laterale e l'altezza complessiva a valle non può comunque eccedere di $\frac{1}{2}$ quella massima di zona.

L'accesso alle autorimesse, poste nei piani interrati o semi interrati, non sarà conteggiata ai fini dell'altezza massima, solo quando il fronte di ingresso non superi il 30% del perimetro dell'edificio.

V = VOLUME (mc.)

Per "volume di un fabbricato" si intende tutto ciò che è fuori terra, delimitato dalla sagoma dell'edificio, ed è il prodotto della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza dei singoli piani misurata dal soffitto del piano sottostante al soffitto del piano da computare, si calcola il volume anche interrato se adibito ad abitazione o ad uso produttivo.

Nel caso di sottotetti inclinati abitabili, il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza media ponderale.

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

Nelle nuove costruzioni, realizzate a far data dall'adozione del presente Piano, i sottotetti non agibili e non adibiti ad altri usi, per essere esclusi dal computo del volume, dovranno avere altezza media ponderale massima 1,50 m. (e con altezza interna all'imposta del tetto massimo 0,60 m., pendenza delle falde del tetto massimo 35%, altezza all'intradosso del colmo massimo 2,40 m.); rapporti aeroilluminante inferiore a 1/20; eventuali vani in cui risultasse suddiviso il piano sottotetto dovranno comunque avere un'altezza media interna < 2,40 m.

Non è considerato nei computi per la determinazione del volume l'aumento dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica.

Per esemplificazione si considera, nel calcolo del volume, lo spessore di cm. 30 sia per tamponamenti perimetrali sia per quelli orizzontali.

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

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

Ds = DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE, (m)

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

Dc = DISTANZA DAL CONFINE, (m)

E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurato radialmente ad esso in proiezione orizzontale, esclusi i balconi inferiori a metri 1,00 e gli altri sporti inferiori a metri 1,00

De = DISTANZA FRA EDIFICI, (m)

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

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

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

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

ART. 6 - AREE DI PERTINENZA

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

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

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

Sarà possibile, con atto trascritto, trasferire la capacità edificatoria fra lotti confinanti, anche appartenenti a proprietari diversi, con le modalità di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Il vincolo di pertinenza dura con il permanere degli edifici.

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

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

ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

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

ART. 8 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**a) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali, risultino compatibili con le norme ed i regolamenti comunali vigenti.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto al numero 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriali e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

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

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

TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

a) Sedi viarie:

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

b) Spazi di sosta o di parcheggio:

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

c) Fognatura:

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

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

d) Rete idrica:

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

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

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

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

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

f) Pubblica illuminazione:

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

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

g) Rete gas:

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

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

h) Rete telefonica:

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

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

i) Spazi di verde attrezzato:

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

l) Attrezzature cimiteriali

ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

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

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

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

Gli interventi in tali aree saranno assoggettati ai seguenti parametri:

Destinazioni

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

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

Parametri

- a) Ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione della presente revisione, dotati di requisiti per la licenza d'uso e contrassegnati da apposito simbolo nella tavola di azionamento, pari a mc. 10 massimi, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico/funzionale.
- b) Ampliamenti di edifici alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq. 9, pari a mc. 21, da richiedersi una sola volta, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di servizio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.
- c) Manufatti di deposito di attrezzi e legnaie o comunque strettamente legati alla manutenzione dei luoghi nei limiti di una unità per proprietà immobiliare come attestato dal relativo titolo, purché costituiscano dotazione di servizio per gli immobili che ne risultino privi o sostituiscano analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. Tali manufatti dovranno essere preferibilmente interrati o seminterrati, di superficie non eccedenti mq. 9 e altezza interna non superiore a mt. 2,10. Le parti fuori terra dovranno rivelare parametri murati in pietra a vista e coperture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Nessun nuovo tracciato stradale né allacciamenti alla rete dei servizi tecnologici potrà essere consentito a seguito delle presenti edificazioni.
- d) Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini dal ciglio stradale e dalle costruzioni, è regolata dall'articolo 7 delle presenti norme.

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

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

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

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

Tracciati guida paesaggistici

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

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

Ambiti ad elevata naturalità

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

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Le aree circostanti gli edifici, quali la Chiesa di San Giorgio, la Casa Corti con giardino e parte della Via al Castello, identificati nella cartografia del Piano delle Regole e nelle tavole di dettaglio dei nuclei di antica formazione, con apposita simbologia grafica, sono sottoposte ai disposti normativi dell'art. 18 N.T.A. del P.T.C.P.

In tali aree è vietata l'edificazione allo scopo di salvaguardare l'identità del bene.

ART. 13 – REGIME DEI SUOLI

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

Centri di Antica Formazione - Nucleo Storico Urbano di Pellio Sotto e Nucleo Storico Urbano di Pellio Sopra:

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

Ambiti Residenziali Consolidati ad alta incidenza di verde:

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

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

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

Suddivisione:

- A.R.C. 1 - residenziale di completamento, con indice 0,8 mc./mq.
- A.R.C. 2 - residenziale di completamento, con indice 0,7 mc./mq.
- A.R.C. 3 - residenziale di completamento, con indice 0,6 mc./mq.
- A.R.C. 4 - residenziale di completamento, con indice 0,5 mc./mq.
- A.R.C. 5 - residenziale di completamento, con volume massimo definito sulle Tabelle B allegate al Piano dei Servizi

P.A.V. – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale:

Suddivisione:

- P.A.V. 1** – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale convenzionato con indice 0,7;
- P.A.V. 2** – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale in progetto con indice 0,6;
- P.A.V. 3** – Ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente Residenziale in progetto con indice 0,5.

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

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

Sistema agricolo ambientale:

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

Suddivisione:

elementi della rete ecologica del P.T.C.P. all'interno del tessuto consolidato;
aree agricole di coltivazione;
aree agricole a prato;
ambiti boschivi non trasformabili.

Are e attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti e in progetto:

Suddivisione:

Uso pubblico **(I) (VS) (P)**

per Istruzione, verde sport, parcheggi pubblici

Interesse collettivo **(IC)**

per uso collettivo

A.T. – Ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale.

S.R.B.:

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

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

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

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

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

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

ART. 15 – CENTRI DI ANTICA FORMAZIONE

Parte del territorio comunale interessato dai centri di antica formazione perimetrali sulla carta della conformazione del regime dei suoli alle tavole n° 14 e 15 e più in dettaglio sulla tavola n° 18.

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

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

DESTINAZIONI

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

Non sono ammesse le destinazioni primarie, secondarie (industria ed artigianato).

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

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica con definiti dall'art. 27 Legge Regionale 12/2005.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi quando l'intervento dovesse comportare l'aumento della altezza di gronda e di colmo, il recupero è ammesso nel caso di sottotetti esistenti con altezza media utile ponderale maggiore o uguale a metri 2,40.

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

Questo tipo di intervento è sottoposto alle seguenti prescrizioni:

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

CLASSIFICAZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI

per gli edifici di maggior pregio come individuati sulla tavola n° 18 con la dicitura "edifici soggetti ad intervento di restauro conservativo"

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

per gli edifici come individuati sulla tavola n° 18 con la dicitura "edifici soggetti ad intervento di ristrutturazione"

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

I suddetti interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

E' ammesso l'uso di materiali moderni purché questi si integrino con i materiali originari, non è ammesso l'uso di materiali plastici e alluminio, non sono ammesse inoltre, sulle facciate, insegne luminose, antenne televisive e parabole.

e – si dovrà prevedere la conservazione degli elementi architettonici da tutelare, questi elementi sono costituiti principalmente da: porticati d'accesso, fontane e lavatoi pubblici, affreschi, lapidi, iscrizioni, portoni, facciate e cappelle votive. Per tali elementi sono consentite solo opere di restauro, mentre non è consentita la loro rimozione per una nuova collocazione. Gli interventi di restauro sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

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

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

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

3) conservazione e tutela degli elementi vegetazionali esistenti.

Nei suddetti interventi sono quindi vietate le seguenti opere:

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

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

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

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

VIABILITA' E PARCHEGGI

In riferimento alla situazione attuale dei percorsi strutturali all'interno degli ambiti, che presentano, carattere di percorribilità generalmente pedonale, il Piano rileva e conferma la pedonalità di questi (vedi tavola n° 19 – Centri di antica formazione).

PARAMETRI URBANISTICI**ALTEZZE**

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

DISTANZE

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

SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO

In riferimento al patrimonio storico ed artistico presente sul territorio del Comune di Pello, sono individuate sulle tavole n° 16 e 18, alcuni edifici di pregio, con l'obiettivo di salvaguardia della loro integrità, inserendo una fascia di rispetto che comporta l'inedificabilità delle aree ricomprese, in applicazione dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Gli edifici sottoposti a salvaguardia, sono i seguenti:

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

ART. 16 – AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE**DEFINIZIONE**

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

DESTINAZIONI D'USO

le residenze, i servizi interessanti le residenze, quali negozi, uffici commerciali e professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, attrezzature collettive in genere.

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

Non sono ammesse le destinazioni primarie non amatoriali.

Sono consentite le seguenti opere:

1. interventi di ordinaria manutenzione;
2. interventi di straordinaria manutenzione;
3. interventi di restauro e risanamento conservativo;
4. interventi di ristrutturazione;
5. interventi di mutamento di destinazione d'uso;
6. ampliamento degli edifici esistenti, con un massimo di mc. 150;
7. demolizione dei singoli edifici e la loro ricostruzione a pari volumetria o con l'incremento di mc. 150;
8. costruzione di box auto. In adeguamento alle necessità della dotazione minima di cui alla Legge 122/89, a condizione che le altezze interne non superino i metri 2,40, detti box sono esclusi dal computo volumetrico;
9. recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005;
10. sono consentite nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, che non superino il 5% della volumetria residenziale, con superficie massima di mq. 15 e con altezza massima non superiore a metri 2,40.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è come l'esistente, ed un massimo incremento di mc. 150;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00, o maggiore se esistente;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00.
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 25

PRESCRIZIONI GENERALI

Sono ammessi magazzini e depositi.

E' ammesso l'artigianato di servizio non nocivo.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 17 – AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Definizione degli ambiti:

gli ambiti A.R.C. comprendono le parti inedificate del territorio comunale già urbanizzato.

DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale con accessori.

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

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

CRITERI

Gli interventi potranno essere attuati mediante intervento diretto.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**A.R.C. 1**

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è di 0,80 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00;
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

A.R.C. 2

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è di 0,70 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00;
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

A.R.C. 3

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è di 0,60 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00;
- rapporto di copertura < = a 25%;
- il fronte più lungo dell'edificio non dovrà superare metri 20;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari, non inferiori a 1 mq. / mc. 10.

A.R.C. 4

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

A.R.C. 5

- Indice di edificabilità fondiario con volume massimo definito sulle Tabelle B
allegate al Piano dei Servizi;

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

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI

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

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

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

- costruzione di box auto nel sottosuolo o al piano terreno;
- recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005;
- nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, con le caratteristiche di cui all'art. 19 comma 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 18 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO VIGENTE A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE****DEFINIZIONE**

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

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono ammesse, nei limiti delle prescrizioni specificate successivamente, edifici con prevalente destinazione residenziale, edifici per attrezzature e servizi pubblici e assistenziali. Non sono consentite le destinazioni primarie, secondarie e terziarie (esercizi di media e di grande superficie di vendita).

Per gli ambiti **P.A.V. 1** sono confermate tutte le condizioni fissate dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**P.A.V. 2**

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è di 0,60 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00, massimo due piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00;
- rapporto di copertura < = a 25%;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari non inferiori a 1 mq. / 10 mc.

P.A.V. 3

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.) è di 0,50 mc/mq;
- l'altezza massima consentita è di metri 6,00, massimo due piani fuori terra;
- la distanza minima dai confini = > a metri 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti;
- la distanza minima dal ciglio della strada = > a metri 5,00;
- la distanza dai fabbricati = > a metri 10,00;
- rapporto di copertura < = a 25%;
- indice di permeabilità = 30%;
- spazi per parcheggi primari non inferiori a 1 mq. / 10 mc.

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

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

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

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

PRESCRIZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 19– AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA,
ARTIGIANALE E COMMERCIALE****DEFINIZIONE**

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

DESTINAZIONI D'USO

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

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

Non sono consentite le attività primarie e turistico – ricettive.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le N.T.A. del P.T.C.P. all'articolo 56 definiscono il comune di Pellio Intelvi come "comune con valenza commerciale sovra comunale", pertanto sono ammesse strutture alimentari e non alimentari che potranno raggiungere la superficie di vendita massima di 1.500 mq.

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

ART. 20 - NORME SPECIALI SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

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

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

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

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

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

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

SPAZI COMMERCIALI

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

per ogni singolo spazio commerciale avente $S_{lp} = < \text{mq. } 400$
1 posto auto ogni 25 mq. di S_{lp}

per ogni singolo spazio commerciale avente $S_{lp} > \text{mq. } 400$
1 posto auto ogni 20 mq. di S_{lp}

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

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

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

**ART. 21 – AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE
TURISTICO RICETTIVA**

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

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

Per quanto riguarda ampliamenti con aggiunta di volumetria l'intervento sarà sottoposto a Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente.

INDICI VOLUMETRICI DIMENSIONALI

Indice di edificabilità territoriale/fondiarìa	mc/mq. 0,40
Rapporto di copertura	1/3
Altezza necessità tecnica	ml. 8,00 derogabile in caso di comprovata

DESTINAZIONE D'USO

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

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

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

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

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

PRESCRIZIONI

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

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

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

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

ART. 22 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**DEFINIZIONE**

Comprendono le parti di territorio comunale, di nuovo impianto, confinanti con zone residenziali già abitate.

DESTINAZIONI D'USO

Data la prevalente attitudine alla destinazione residenziale, si escludono le attività primarie, artigianale di produzione e terziarie di vendite.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**A.T. 01 Via Vesa – mq. 3.600 mc. 2.520**

- Indice di utilizzazione territoriale – volume massimo predeterminato;
- l'altezza massima \leq a ml 6,00;
- la distanza minima dai confini \geq a mt. 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti (dalla stessa zona), dalle zone residenziali e affini mt. 10,00;
- la distanza minima dal ciglio della strada \geq a mt. 5,00;
- la distanza dai fabbricati \geq a mt. 10,00;
- rapporto di copertura \leq a 25%

A.T. 02 Via della Selva – mq. 8.700 mc. 5.000

- Indice di utilizzazione territoriale – volume massimo predeterminato;
- l'altezza massima \leq a ml 6,00;
- la distanza minima dai confini \geq a mt. 5,00 salvo accordi convenzionati trascritti (dalla stessa zona), dalle zone residenziali e affini mt. 10,00;
- la distanza minima dal ciglio della strada \geq a mt. 5,00;
- la distanza dai fabbricati \geq a mt. 10,00;
- rapporto di copertura \leq a 25%

MODALITA' DI INTERVENTO

Pianificazione attuativa convenzionata.

PRESCRIZIONI SPECIALI – OBBLIGATORIE

A.T. 01 – Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione della viabilità pubblica che costituirà il collegamento fra la Via Vesa e la viabilità già prevista nell'attiguo P.A.V.
L'ambito ricade nella classe di fattibilità geologica II e in piccola parte III classe.

A.T. 02 – Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione della viabilità pubblica che costituirà il collegamento fra la Via Lurago collegando a monte la strada comunale della Selva.

L'ambito ricade nella classe di fattibilità geologica II classe.

Le volumetrie dovranno essere concentrate a monte della strada in previsione e dovranno essere distribuite in tipologie edilizie con fronti che non superino, in lunghezza, metri 20.

Conseguentemente nella rimanente porzione di area, posta a valle della suddetta strada, sarà ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi e di verde.

Il fabbricato esistente, se mantenuto, dovrà essere riqualificato architettonicamente e dovrà essere scomputata la volumetria, dello stesso, dalla volumetria complessiva.

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

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

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

ART. 23 – SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE**DEFINIZIONE**

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

Dovranno essere salvaguardate tutte le caratteristiche ambientali e architettoniche preesistenti.

Il sistema agricolo ambientale si articola nelle seguenti componenti;

- elementi della rete ecologica del P.T.C.P. all'interno del tessuto consolidato;
- area agricola di coltivazione;
- area agricola a prato e a pascolo;
- ambiti boschivi non trasformabili.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

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

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

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

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

AREE AGRICOLE DI COLTIVAZIONE E AREE AGRICOLE A PRATO E PASCOLO

Non sono consentiti interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti contenuti nell'art. 60 della L.R. 12/2005.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

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

Per gli edifici esistenti sono ammessi il restauro, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione, secondo le definizioni di cui al precedente art. 12 nel rispetto della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

L'altezza massima consentita, per la residenza, è di metri 6,00.

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

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

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

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

Particolare attenzione dovrà essere adottata per quanto riguarda le recinzioni a confine che dovranno essere costituite esclusivamente da paletti in legno, infissi nel terreno, anche con l'ausilio di plinti in cls. L'altezza massima non dovrà superare cm. 150, fra i paletti potrà essere teso del cavo metallico, ben visibile, non spinato e reti a maglia larga.

MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

1. costruzione di box auto nel sottosuolo o al piano terreno;
2. recupero dei sottotetti come previsto dalla L.R. n° 20 del 27/12/2005;
3. nuove costruzioni accessorie connesse con le necessità di manutenzione e conservazione delle aree e delle loro caratteristiche morfologiche e ambientali, con le caratteristiche di cui all'art. 19 punto 10.

PRESCRIZIONI

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

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

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

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

AMBITI BOSCHIVI NON TRASFORMABILI

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

Questi ambiti sono classificati nella proposta di P.I.I.F. della Comunità Montana Lario Intelvese come ambiti non trasformabili.

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

Il recupero degli edifici è ammesso solo dopo aver verificato l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

In questi ambiti non sono ammesse recinzioni.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Le attività ammesse sono solo quelle della coltura del bosco.

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

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

Tali ambiti sono individuati ed elencati sulla tavola n° 17.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti funzioni:

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

IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

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

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Attrezzature di interesse comune:

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

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

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

PRESCRIZIONI SPECIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Suddivisione della aree o fasce

Le aree sono così suddivise:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le aree e le fasce di rispetto sono indicate puntualmente sulla tavola n° 3 – Vincoli e sulle tavole n° 14 e 15, e sugli elaborati della Relazione geologica.

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

Le aree e le fasce di rispetto sono indicate puntualmente sulla tavola n° 3 – Vincoli e sulle tavole n° 14 e 15, e sugli elaborati della Relazione geologica.

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

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

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

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

PIANI ATTUATIVI

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

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

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

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

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI

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

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

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

Z.P.S.

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

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

PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 27 - PARCHEGGI PRIVATI**PARCHEGGI DI USO PRIVATO**

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

- **Residenza** mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione

Attività connesse alla residenza:

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

1 posto auto ogni 25 mq. di Slp.

- **Ristorazione**

1 posto auto ogni 10 mq. di Slp

- **Attrezzature ricettive, cliniche, case di riposo**

1 posto auto ogni 3 posti letto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

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

ART. 28 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.G.T.

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

ART. 29 – RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

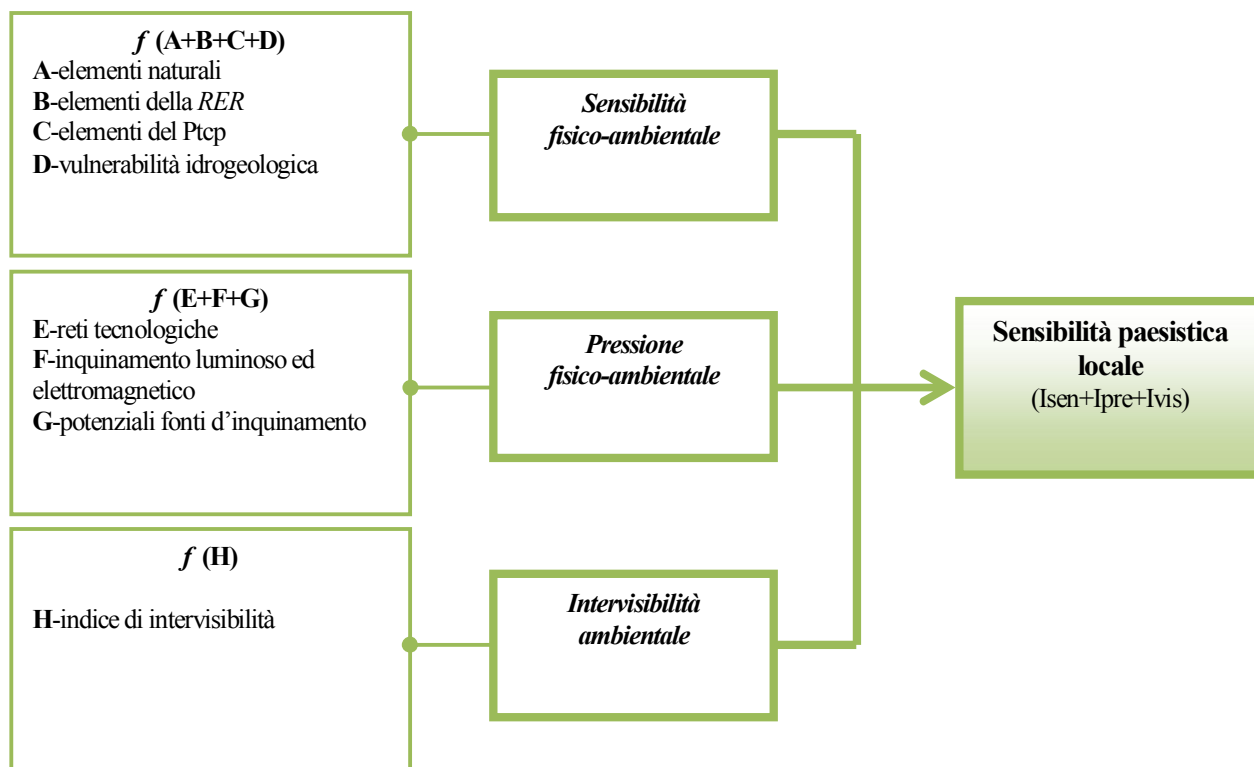
Il Comune di Pellio Intelvi è dotato di Regolamento Edilizio approvato con D.G.R. n° 27.330 del 10/09/1992.

In attesa di introdurre gli adeguamenti conformi al Testo tipo Regionali (D.G.R. 03/12/1999 n° 6/46917), le presenti norme prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, ove in contrasto.

ART. 30 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

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

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



Sulla scorta dei tre indicatori, si è proceduto alla costruzione di un'unica carta sintetica, espressiva del grado di sensibilità ambientale, sulla base dei fattori d'incidenza legati: **i**) alla sensibilità degli assetti fisico – ambientali, **ii**) agli elementi di pressione antropica, **iii**) all'intensità dell'intervisibilità della Zona di protezione speciale, come di seguito formalizzato:

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

dove:

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

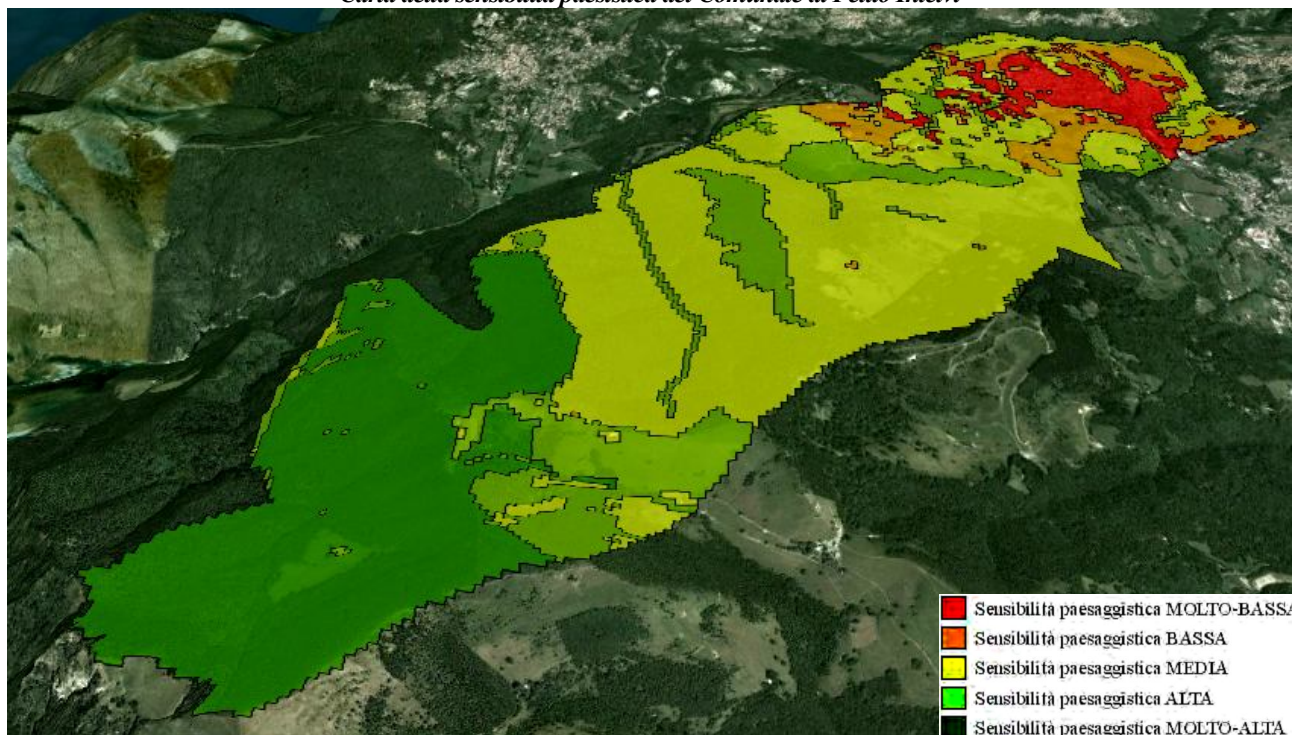
Per ottenere la stima è stato necessario ricondurre i tre indicatori ad un formato compatibile, in grado di definire cella per cella la sensibilità del territorio comunale rispetto alle possibili sollecitazioni previste dalle trasformazioni di Piano, illustrate nella successiva Parte; pertanto, s'è proceduto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

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

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

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

A seguito dell'assegnazione dei valori è stata effettuata la loro sovrapposizione, sulla scorta dei valori % della loro incidenza, con il seguente risultato:

Carta della sensibilità paesistica del Comune di Pello Intelvi

ART. 31 – L'INGEGNERIA NATURALISTICA

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