



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Dervio



Provincia di Lecco



- VARIANTE -

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

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

Variante adottata dal C.C. con delibera

n° 53

del 31.10.2013

Variante approvata dal C.C. con delibera

n° 04

del 26.02.2014

- VARIANTE AL PGT -

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

commessa:						allegato:	RV
417/CH							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev:	
COP_RelazioneDiVariante	Ottobre '13	VARIANTE	SM	SM	SM	0	
COP_RelazioneDiVariante	Febbraio '14	VARIANTE_Approvazione	SM	SM	SM	1	

INDICE

1- PREMESSA	2
2- LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI.....	2
2.1 L'avvio del procedimento	2
3.2 Procedura di assoggettabilità a VAS - Autorità e soggetti coinvolti	3
3- LE PROPOSTE DI VARIANTE.....	5
3.1 Modifica alla cartografia di supporto alla pianificazione	6
3.2 Proposte di variante al Piano delle Regole	6
3.3 Proposte di variante al Piano dei Servizi	15
3.4 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione.....	18
Art. 38 – Autorimesse private	22
Art. 38 – Autorimesse private – Fabbricati accessori	22
Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico	24
Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico	24
Art. 50 – Norme finali.....	25
Art. 50 – Norme finali.....	25
VERIFICA DEGLI STANDARD	26
PIANO DELLE REGOLE.....	32
ELENCO PIANI ATTUATIVI DI PROGETTO	32

RELAZIONE TECNICA

1- PREMESSA

Il Comune di Dervio ha avviato una variante al Piano di Governo del Territorio con l'obiettivo di procedere ad un costante aggiornamento delle problematiche urbanistiche e delle esigenze emergenti nel proprio territorio e di aggiornare costantemente la componente informatica dello strumento urbanistico.

A tale scopo sono state innanzitutto trasportate tutte le informazioni del Piano di Governo del Territorio sul nuovo supporto cartografico esistente costituito dal nuovo geo database predisposto dalla Provincia di Lecco, redatto in coordinate UTM WGS 84 secondo le più recenti disposizioni regionali.

Inoltre sono state affrontate le necessità di variante dello strumento urbanistico ed in particolare del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

2- LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

2.1 L'avvio del procedimento

Il procedimento relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio ha preso avvio il 29/09/2011, data in cui la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.09.2011 ha preso atto della necessità di provvedere alla variante formulando specifico atto di indirizzo al responsabile dell'ufficio tecnico. In esecuzione a tale deliberazione il responsabile della struttura Gestione e pianificazione del territorio ha reso noto l'avvio del procedimento sia mediante avviso pubblico sul sito del Comune e nelle bacheche comunali che mediante la pubblicazione sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi in data 25/01/2012; l'avviso è stato inoltre pubblicato sul quotidiano "La Provincia di Lecco" in data 13/01/2012. Nell'avviso pubblico di avvio del procedimento

è stata sollecitata la cittadinanza alla presentazione di istanze ed intendimenti, dando così l'avvio a percorso partecipativo.

3.2 Procedura di assoggettabilità a VAS - Autorità e soggetti coinvolti

La Giunta comunale con delibera n. 73 del 22/07/2013, preso atto che per procedere alla variante al Piano delle Regole è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS, per la quale risulta indispensabile nominare l'autorità procedente e l'autorità competente per la VAS, ha proceduto alle seguenti nomine:

- Autorità procedente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera q) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.2 del D.gr n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Arch. Maurizio Tunesi – responsabile della struttura organizzativa Gestione pianificazione del territorio.*
- Autorità competente per la VAS ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera p) del D.Lgs. 152/2006 (punto 3.3 del D.gr n. 9/3836 del 25/07/2012) – *Ing. Stefano Mauri – Responsabile della struttura organizzativa Lavori Pubblici*, cui sono attribuiti gli atti di competenza del Comune di Dervio in materia ambientale e paesaggistica, in forza della deliberazione della giunta comunale n. 107/2012.

In applicazione della delibera sopra citata l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, hanno individuato con determina n. 31 del 28/08/2013, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, nei seguenti soggetti:

Soggetti competenti in materia ambientale:

- A.R.P.A. Lombardia, Dipartimento di Lecco - Via I° Maggio, 21/B - Oggiono (LC)
- A.S.L. – Distretto di Lecco Corso Carlo Alberto, 120 - Lecco
- Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici – Piazza Duomo, 14 - Milano
- Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia – U.O. Tutela e Valorizzazione del Territorio – Via Sasseti, 32/2 – Milano
- Direzione Generale Territorio della Lombardia – Struttura Valutazione Ambientale Strategica – Via Sasseti, 32/2 – Milano
- Provincia di Lecco – Piazza Lega Lombarda, 4 - Lecco

Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio ed Urbanistica – Milano

- Provincia di Lecco – Settore Ambiente ed Ecologia - Piazza Lega Lombarda, 4 – Lecco
- Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d’Esino e Riviera – Via Fornace Merlo, 1 – Barzio (LC)
- Comuni confinanti: Bellano – Vendrogno- Tremenico-Introzzo-Vestreno-Dorio
- Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori – Piazzale V. Emanuele, 5 – Menaggio (CO)

Pubblico e pubblico interessato:

- la popolazione comunale
- WWF – Sezione di Lecco
- Legambiente
- Italia Nostra
- Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative sul territorio
- Collegio Edili e Ordini Professionali: Geologi – Architetti – Ingegneri – Geometri – P.I.E.
- Unione Industriali
- Associazioni Artigiane
- Unione Commercianti Lecchesi

In data 06/09/2013 il Rapporto Preliminare è stato messo a disposizione per 30 giorni consecutivi, presso gli uffici comunali e attraverso la pubblicazione sul sito regionale SIVAS e sul sito web del Comune ed alla data del 07/10/2013 (scadenza dei 30 giorni) non sono pervenute osservazioni.

Pertanto, l’Autorità Competente d’intesa con l’autorità precedente, esaminato il rapporto preliminare e valutata l’assenza di osservazioni e di pareri da parte dei soggetti coinvolti, visto che i contenuti della Variante al PGT sono coerenti con la programmazione e pianificazione comunale esistente e non incidono dal punto di vista ambientale, ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS della presente variante.

3- LE PROPOSTE DI VARIANTE

Il Comune di Dervio è dotato del Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14.04.2009 e approvato con delibera del Consiglio comunale n. 44 del 29/09/2011; il provvedimento di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco è stato espresso con delibera n. 216 del 28/07/2009.

Si è reso ora necessario procedere ad una variante dello strumento urbanistico innanzitutto per un adeguamento della base cartografica attraverso l'impiego del nuovo geo database predisposto dalla Provincia di Lecco, redatto in coordinate UTM WGS 84 secondo le più recenti disposizioni regionali, consentendo al comune di disporre del PGT su un supporto digitale aggiornato rispetto alle banche dati regionale e provinciali.

La variante contiene inoltre un aggiornamento rispetto alle esigenze insediative rilevate negli ultimi anni ed un aggiornamento del Piano dei Servizi con l'inserimento delle ultime opere pubbliche programmate.

Le varianti riguardano il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi, mentre le tavole del Documento di Piano sono modificate esclusivamente in quanto la cartografia di base è stata sostituita con il nuovo geo-database, senza che siano state introdotte modifiche alle scelte urbanistiche.

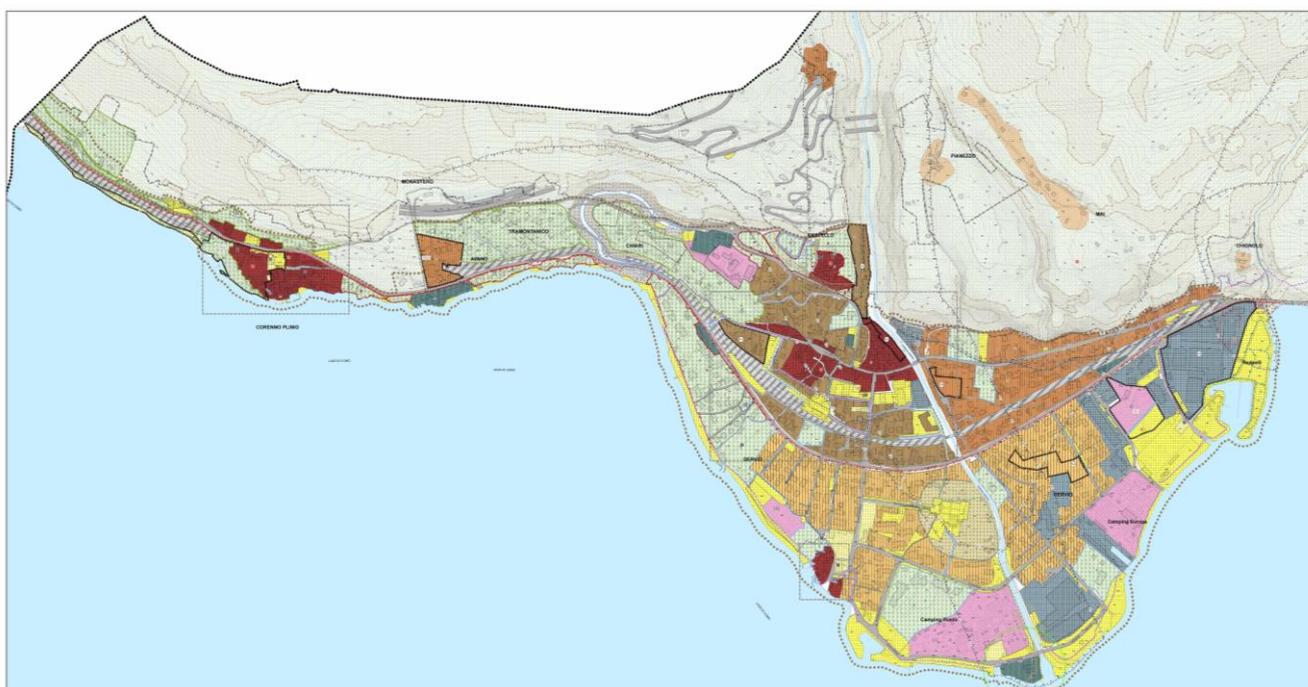
L'insieme delle modifiche proposte non comporta variazioni sostanziali, ma risponde soltanto alla necessità di adeguare le tavole di progetto rispetto ad esigenze emerse e di introdurre nelle norme tecniche alcuni chiarimenti interpretativi e adeguamenti relativi alle scelte insediative del PA6 .

Si riportano qui di seguito le varianti introdotte:

3.1 Modifica alla cartografia di supporto alla pianificazione

Dopo l'approvazione del Piano di Governo del Territorio del comune di Dervio, la provincia di Lecco ha predisposto le nuove cartografie di supporto alla pianificazione urbanistica, redigendo un nuovo geo-database realizzato con i criteri previsti dalla normativa regionale.

Conseguentemente tutte le tavole del PGT sono state ridisegnate sulla nuova base cartografica, adattando, seppur marginalmente, le previsioni urbanistiche alle nuove risultanze cartografiche.



3.2 Proposte di variante al Piano delle Regole

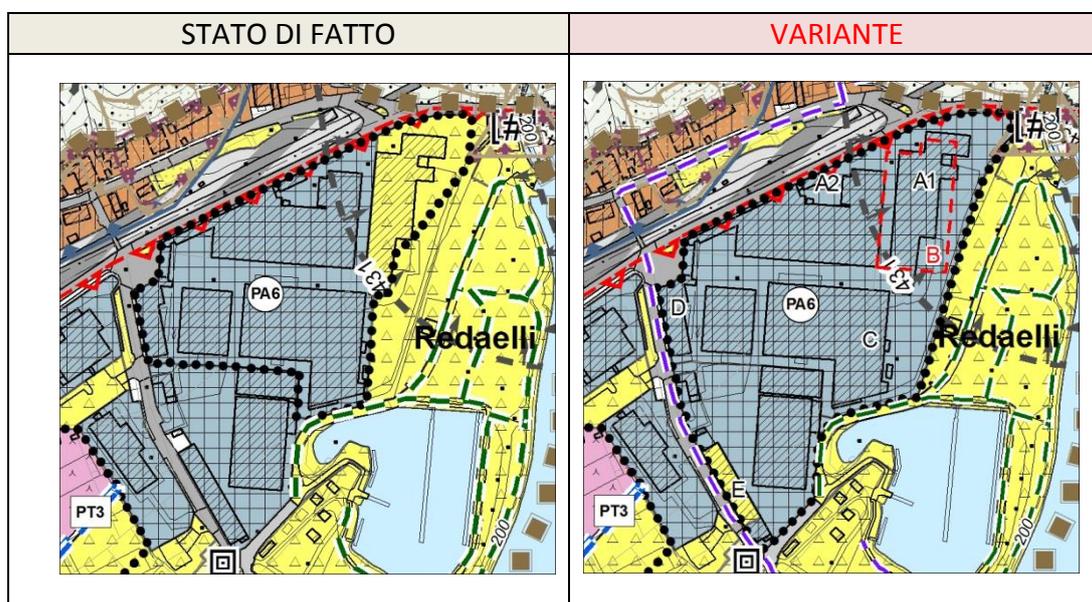
Gli elementi costituenti la variante al Piano delle Regole riguardano essenzialmente gli aggiornamenti relativi alle pianificazioni attuative vigenti, eliminando i permessi di costruire convenzionati ed i PA scaduti, oltre che un aggiornamento relativo alle modalità di intervento nell'area ex-Redaelli e piccole modifiche di adattamento della cartografia. E' inoltre prevista una modesta modifica alla normativa.

Le proposte di variante sono le seguenti:

Modifica n° 1

Si tratta della proposta di variante tesa alla ridefinizione delle modalità di intervento nel piano attuativo relativo all'area ex Redaelli, resasi necessaria a seguito delle esigenze dell'attività produttiva che la società proprietaria intende sviluppare, in rapporto ad una concorrente esigenza comunale a disporre di un edificio polifunzionale in contestuale ambito di acquisizione di un'area già demaniale.

La variante comporta il mantenimento, quale perimetro del Piano Attuativo, del limite dell'area industriale già proprio del precedente PRG, in quanto gli immobili esistenti inizialmente collocati in parte tra le aree a standard, sono necessari per lo sviluppo dell'attività produttiva, che prevede tra l'altro la creazione di nuovi posti di lavoro, con conseguente ricollocazione dello standard qualitativo previsto dalla normativa del PGT vigente. Il nuovo standard a carico dell'azienda comporterà la cessione di un fabbricato posto sul perimetro dell'area produttiva e fronteggiante la Via S. Cecilia, da destinare ad attività culturali e ricreative. Le modifiche planimetriche relative alla tavola 1Cb – Tavola di progetto del Piano delle Regole, sono riportate nello stralcio sotto indicato.

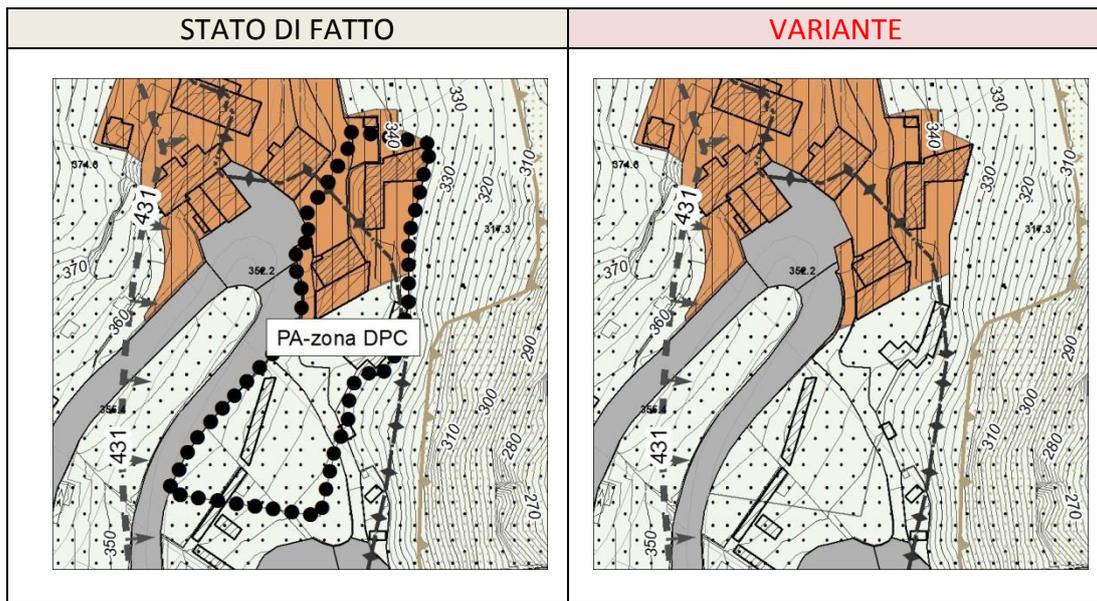


A seguito della variante al PA6 deve essere modificata la normativa di riferimento riportata all'art. 24 – TC – Tessuto produttivo esistente e di completamento. Le modifiche alle norme sono riportate al capitolo 4.4.

Modifica n° 2

La modifica riguarda l'eliminazione del riferimento grafico relativo ad un piano attuativo vigente in quanto lo stesso è stato completato.

L'area residua resta individuata nelle zone T2 – Tessuto urbano di completamento e AG – Aree destinate all'agricoltura.



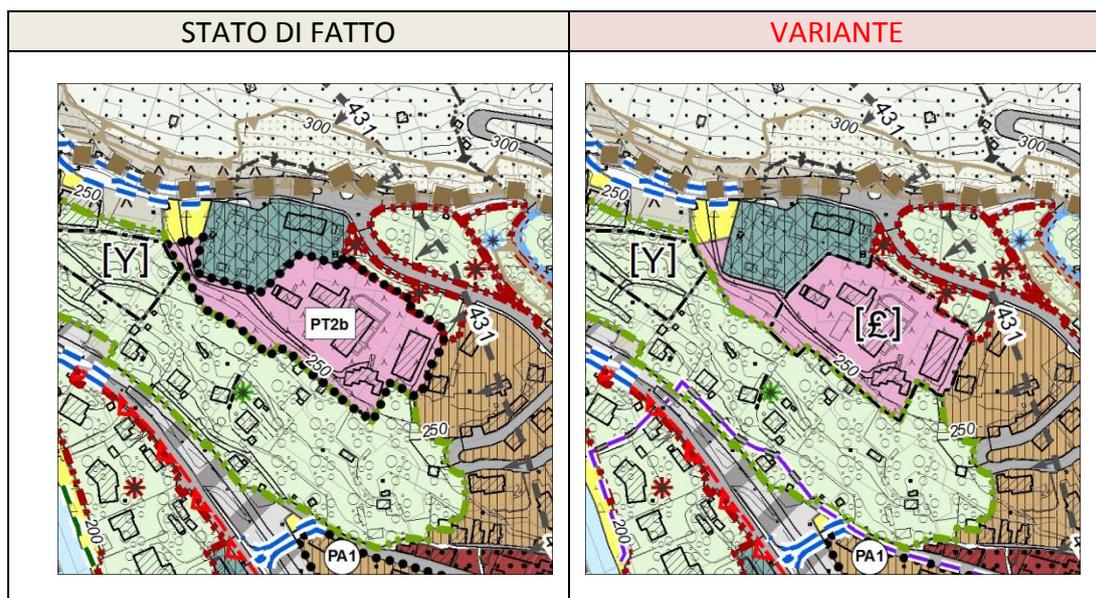
Modifica n° 3

La modifica riguarda l'eliminazione del riferimento grafico relativo ad un piano attuativo vigente in quanto lo stesso è stato completato.

L'area residua resta individuata nella zona T6 – Tessuto turistico ricettivo e campeggi.

Viene inoltre riportato sulla tavola 1Cb – Tavola di progetto del Piano delle Regole, il sovrasimbolo [£] che introduce nell'area, mediante modifica alla normativa, la possibilità di realizzare una volumetria destinata alla ristorazione ed alla realizzazione della nuova reception.

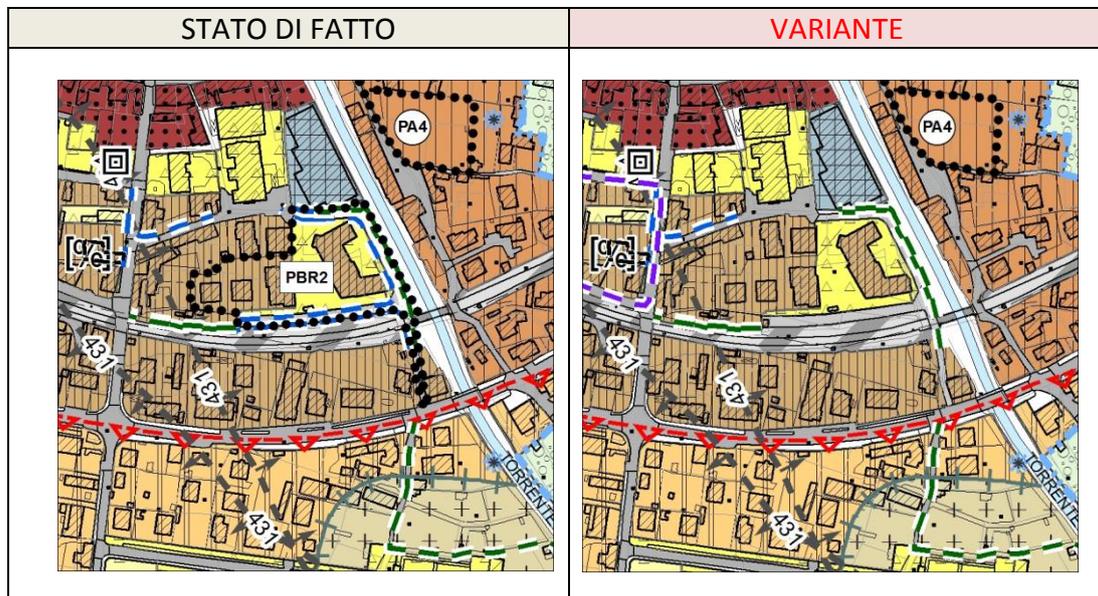
Conseguentemente all'art. 25 – T6 – Tessuto turistico ricettivo e campeggi - delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, Paragrafo 8 Norme particolari, viene inserita una norma particolare che consente di realizzare l'ampliamento richiesto.



Modifica n° 4

La modifica riguarda l'eliminazione del riferimento grafico relativo ad un piano attuativo vigente in quanto lo stesso è stato completato.

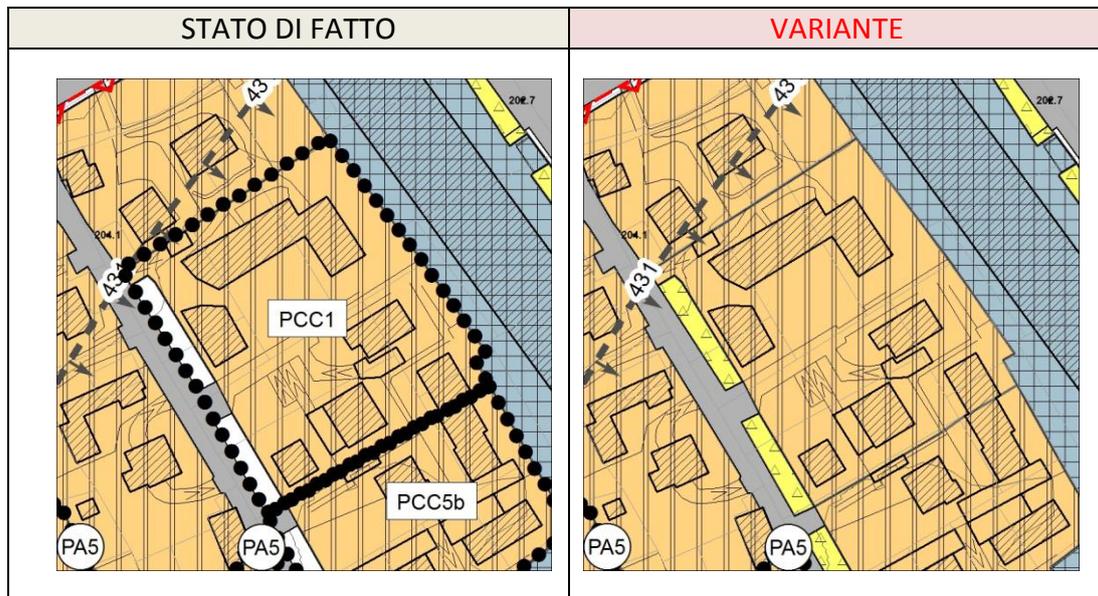
L'area residua resta individuata nelle zone T1 – Tessuto urbano saturo e nella zona ST1 – Attrezzature pubbliche di interesse comune.



Modifica n° 5

La modifica riguarda l'eliminazione del riferimento grafico relativo ad un permesso di costruire convenzionato vigente in quanto lo stesso è stato completato.

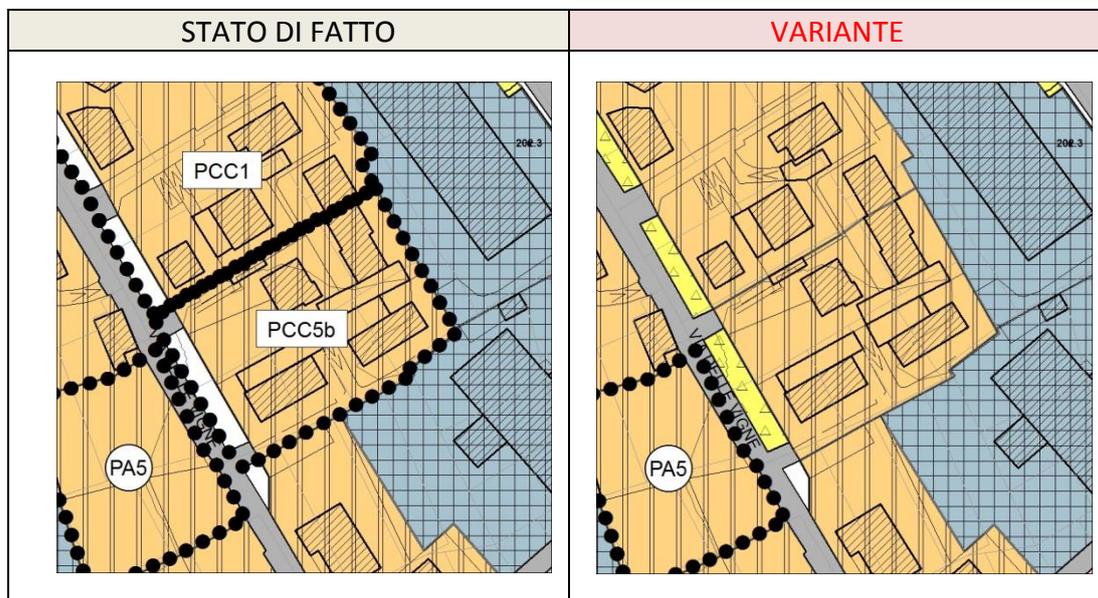
L'area residua resta individuata nella zona T3 – Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale.



Modifica n° 6

La modifica riguarda l'eliminazione del riferimento grafico relativo ad un permesso di costruire convenzionato vigente in quanto lo stesso è stato completato.

L'area residua resta individuata nella zona T3 – Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale.



Modifica n° 7

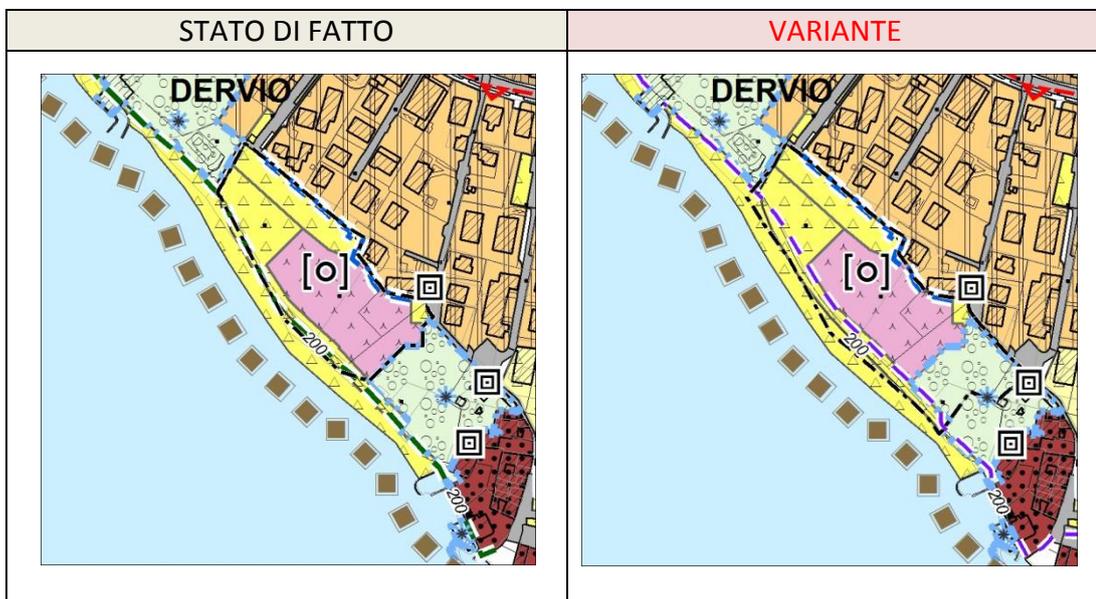
La modifica riguarda l'aggiornamento della cartografia con nuova analisi dello stato di fatto del nucleo e dei gradi di intervento attribuiti dal PGT nel centro storico di Corenno Plinio, con la riclassificazione di un fabbricato (a seguito di P.R. in variante già approvato dal Comune) e la classificazione di una nuova costruzione rilevata.

L'area residua resta individuata nella zona T3 – Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale.



Modifica n° 8

La modifica riguarda la ripermetrazione dell'ambito relativo al permesso di costruire convenzionato sulla proprietà Ghislanzoni in località "La Foppa", con un allargamento dell'ambito di intervento come richiesto dalla proprietà a seguito degli studi compiuti.



3.3 Proposte di variante al Piano dei Servizi

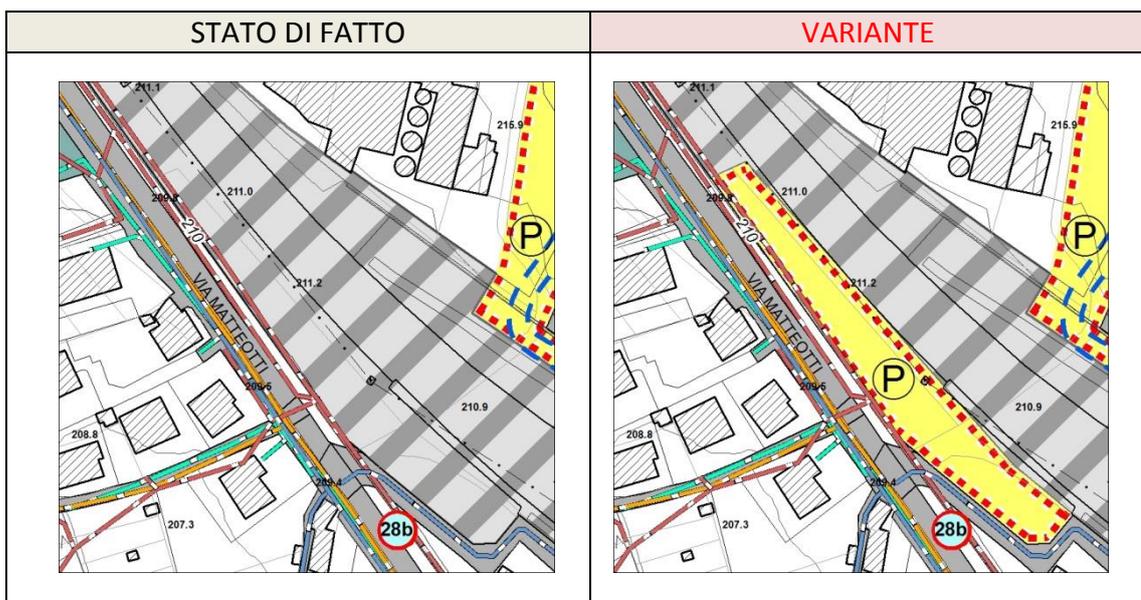
Le varianti al Piano dei Servizi riguardano l’inserimento planimetrico di piccole aree destinate a parcheggio, già contenute nel catalogo del Piano dei Servizi ma non inserite nella tavola di progetto, adattando inoltre queste previsioni alle effettive risultanze cartografiche desumibili dalla nuova cartografia. Inoltre le modifiche riguardano l’ampliamento delle aree pubbliche destinate a parcheggi nelle adiacenze dell’area ferroviaria e della strada provinciale e quelle relative all’area ex Redaelli come già in parte indicato nella descrizione delle modifiche al Piano delle Regole.

Le proposte di variante sono le seguenti:

Modifica n° 9

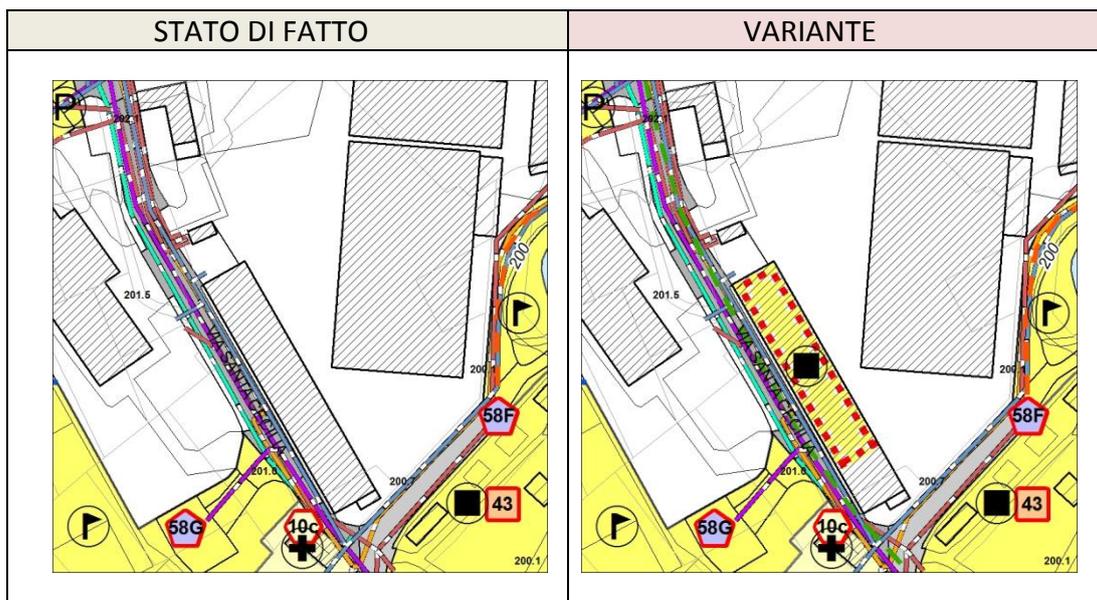
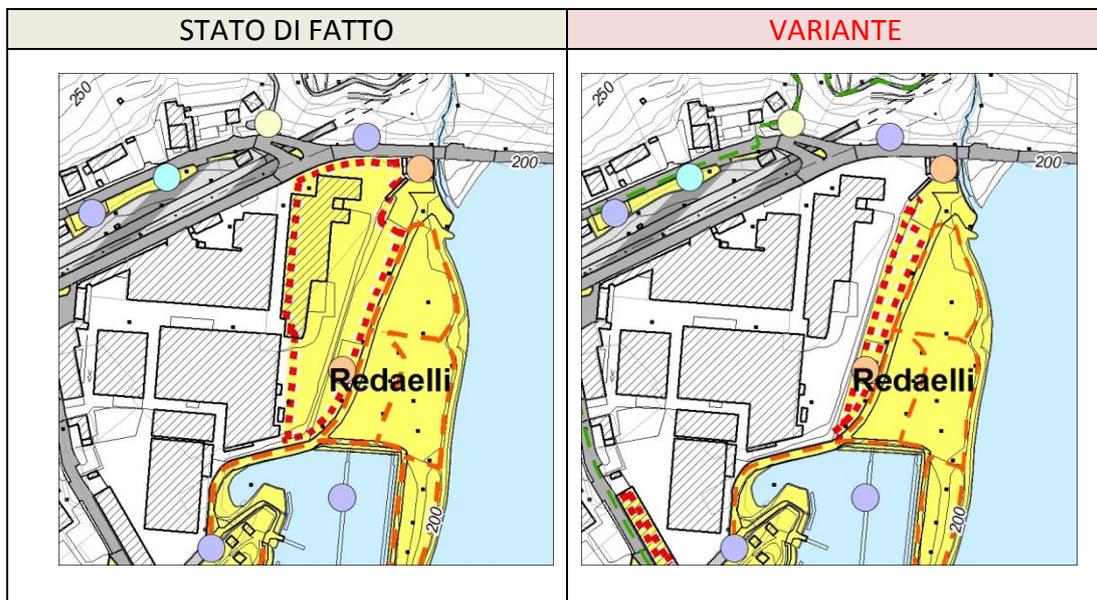
Si tratta dell’individuazione di un’area da destinare a parcheggio in un ambito posto in fregio alla strada provinciale SP 72, precedentemente compresa tra le aree ferroviarie.

La zona viene riclassificata in ambito ST1 – Attrezzature pubbliche di interesse comune.



Modifica n° 10

La proposta di variante al piano dei Servizi nell'area ex Redaelli deve essere verificata congiuntamente alla proposta di modifica del Piano delle regole, in quanto parte di un unico intervento di recupero del complesso edilizio. Le modifiche al piano dei Servizi riguardano la riduzione dell'area pubblica collocata verso sud-ovest, per la quale era prevista la cessione al Comune, sostituita con la cessione del fabbricato indicato negli stralci sotto riportati, con la modifica alla normativa che comporta l'obbligo di cessione del fabbricato dopo un intervento di ristrutturazione, a carico della proprietà cedente.

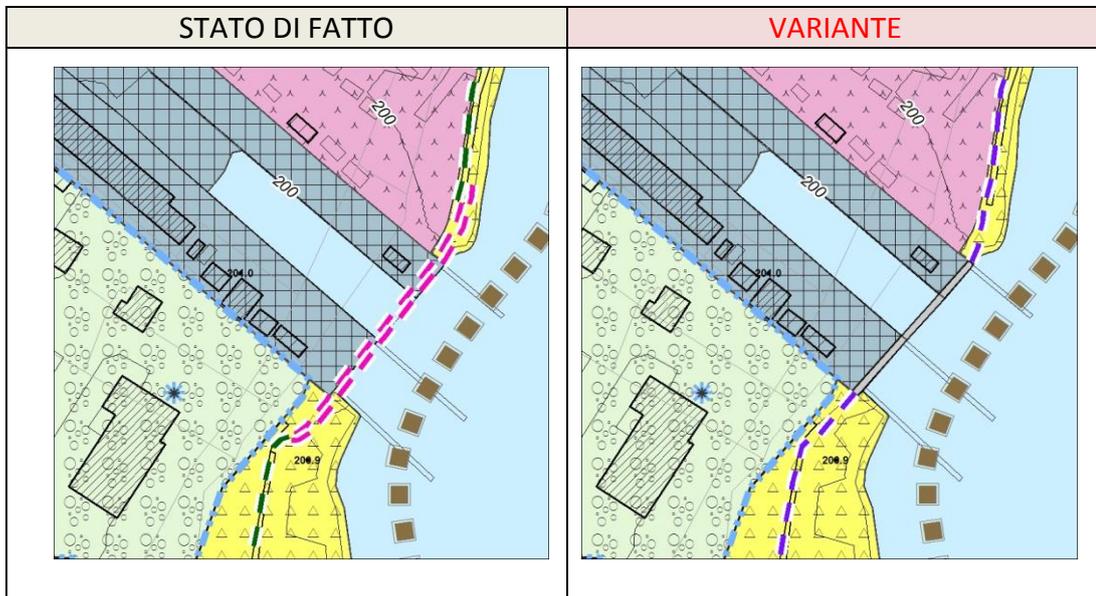


Modifica n° 11

Riguarda l’inserimento della pista ciclabile il cui progetto è stato già approvato dal Comune. La realizzazione della pista riguarda in particolare il tratto che dal Borgo si sviluppa presso la località Foppa, con un percorso collocato lungo il lago.

Modifica n° 12

Riguarda l’inserimento della passerella realizzata dal Comune per il collegamento dei due tratti di passeggiata a lago esistenti ed utilizzata dalla navigazione dei laghi per l’accesso dei battelli al bacino del cantiere.

**Modifica n° 13**

Riguarda l’inserimento della previsione dell’allungamento dell’esistente strada agro-silvo-pastorale dall’alpeggio di Pratolungo alle baite sottostanti, sulla base delle indicazioni progettuali del progetto definitivo approvato dal Comune.

Modifica n° 14

Riguarda l’inserimento di un tratto di percorso pedonale lungo il Torrente Varrone con la previsione di un sottopasso per l’attraversamento della SP 72.

3.4 Proposte di variante alle Norme Tecniche di Attuazione

La variante introduce anche modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, riguardanti le modalità di intervento nel PA6, la possibilità di ampliamento dell'area "Oasi del viandante", per la realizzazione di servizi del Centro turistico. Sono inoltre inserite norme relative ai fabbricati accessori ed una migliore specificazione interpretativa degli articoli 41 e 50.

Più dettagliatamente le modifiche sono le seguenti:

A – Modifica articolo 24 – T5 – Tessuto produttivo esistente e di completamento

Come già riportato nel paragrafo relativo alle varianti al Piano delle Regole, la ridefinizione delle modalità di intervento nel Piano Attuativo relativo all'area ex Redaelli necessita di una modifica alla normativa di riferimento contenuta nell'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole, che si riporta qui di seguito.

NORMA VIGENTE

8.1 AREA EX REDAELLI

Nell'area ex Redaelli, individuata nella tavola di progetto con la simbologia PA n.6 gli interventi di trasformazione sono disciplinati nella tabella seguente.

PA N° 6 - Area ex Redaelli	
<i>Obiettivi del progetto</i>	Il progetto di intervento per il recupero dell'area deve prevedere la conferma della destinazione produttiva, con lo scopo di rilanciare il livello occupazionale e di mantenere nel comune un'attività produttiva di rilevante consistenza.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo Il progetto deve prevedere la presentazione di un piano industriale di sviluppo dal quale risultino le caratteristiche dell'attività insediata e la previsione di occupazione, anche in riferimento alle ricadute sull'indotto. Gli impegni assunti dalla proprietà devono essere contenuti nella convenzione.
<i>Prescrizioni particolari</i>	Gli interventi edilizi possono prevedere altezze dei fabbricati fino ad una massima di m 10 e per esigenze tecnologiche opportunamente documentate in relazione alle necessità della produzione le altezze possono essere elevate sino a m 12.
<i>Modalità di intervento</i>	Negli spazi collocati tra la porzione di area destinata ad uso pubblico e quella produttiva, deve essere realizzata a cura e spese della proprietà una barriera di verde con lo scopo di schermare la struttura produttiva verso il lago. Le caratteristiche del verde dovranno essere definite in convenzione.
<i>Tipologia edilizia</i>	La tipologia edilizia industriale deve tener conto del rapporto delle volumetrie con il territorio circostante ed in particolare con il lago, prevedendo cromie e materiali orientate alla mitigazione

	dell'intervento.
<i>Parametri urbanistici</i>	Rapporto di copertura ed indici di superficie sono quelli indicati nel punto 4 del presente articolo.
<i>Standard qualitativo e opere di urbanizzazione</i>	<p>Realizzazione a carico della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.</p> <p>Cessione delle superfici di standard previste nella tavola di progetto. L'Amministrazione comunale può chiedere una localizzazione delle aree a standard in altro ambito del territorio comunale o la monetizzazione delle stesse; in tal caso l'area indicata in zona ST1 può essere utilizzata per l'insediamento produttivo.</p> <p>Realizzazione a carico della proprietà quale standard qualitativo, di una struttura destinata ad uso Pubblico completata in ogni sua parte, per una superficie da definire proporzionale alla dimensione dell'intervento ed alle necessità del Comune.</p> <p>La struttura sarà realizzata con caratteristiche tecniche e costruttive da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di stipula della convenzione.</p> <p>La struttura potrà essere realizzata nell'area ex Redaelli o in altra area definita dal Comune.</p>

NORMA VARIANTE

8.1 AREA EX REDAELLI

Nell'area ex Redaelli, individuata nella tavola di progetto con la simbologia PA n.6 gli interventi di trasformazione sono disciplinati nella tabella seguente.

PA N° 6 - Area ex Redaelli	
<i>Obiettivi del progetto</i>	Il progetto di intervento per il recupero dell'area deve prevedere la conferma della destinazione produttiva, con lo scopo di rilanciare il livello occupazionale e di mantenere nel comune un'attività produttiva di rilevante consistenza.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<i>Prescrizioni particolari</i>	Gli interventi edilizi possono prevedere altezze dei fabbricati fino ad una massima di m 10 e per esigenze tecnologiche opportunamente documentate in relazione alle necessità della produzione le altezze possono essere elevate sino a m 12.
<i>Modalità di intervento</i>	<p>L'intervento prevede in un contesto unitario ed inscindibile la realizzazione con le seguenti modalità:</p> <p>1-demolizione dei fabbricati individuati sulla tavola di progetto con la sigla "A1" e "A2",</p> <p>2-costruzione del nuovo capannone, perimetrato sulla tavola di progetto con apposito tratteggio e con la sigla "B", e acquisizione dell'area di pertinenza all'interno della recinzione già avente funzione demaniale ai sensi della legge 212/2003.</p> <p>3- interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio denominato C come gli altri edifici industriali già oggetto di manutenzione straordinaria.</p> <p>4-Possibilità di trasformazione dell'edificio denominato "D" in residenza per giovani lavoratori (housing sociale),</p> <p>5-ristrutturazione dell'edificio denominato "E" e successiva cessione al Comune di Dervio</p>

	<p>Deve essere mantenuta l'alberatura esistente in corrispondenza della recinzione dell'area quale elemento di mitigazione tra l'area industriale ed il lago.</p> <p>La destinazione d'uso industriale del fabbricato individuato sulla tavola di progetto con la sigla A1 e conseguentemente l'insediamento di attività produttiva è subordinato all'attuazione del Piano attuativo.</p>
<i>Tipologia edilizia</i>	<p>La tipologia edilizia prevista è in continuità con quella degli edifici industriali già oggetto di interventi di recupero.</p>
<i>Parametri urbanistici</i>	<p><u>Per ogni intervento industriale/direzionale compreso nell'ambito:</u> slp max: slp esistente alla data di adozione della variante di PGT Rapporto di copertura: secondo le particolari esigenze produttive ma comunque non superiore a 80% Altezze: come da prescrizioni particolari Distanze: come per zona T5</p> <p><u>Per l'eventuale trasformazione dell'edificio "D" in residenze per giovani lavoratori (housing sociale):</u> Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente oltre eventuale recupero di sottotetti a seconda delle necessità distributive interne dovute alla riconversione dell'edificio ex mensa. Rapporto di copertura: preesistente Indice di saturazione del lotto: preesistente Altezza massima: preesistente (11,50 ml dalla via Santa Cecilia). In caso di recupero dei sottotetti saranno consentite altezze maggiori ma comunque non superiori in gronda a 12.50 ml da ciglio stradale. Aree di pertinenza: Superficie drenante, Superficie a verde Parcheggi pertinenziali: Preesistenti</p> <p>E' fatta salva, al fine di poter realizzare gli interventi ed in particolare la Superficie coperta produttiva di cui sopra, la possibilità di ridurre le superfici scoperte. La sommatoria delle diverse superfici scoperte di pertinenza non dovrà comunque essere inferiore complessivamente al 20% della superficie territoriale di Piano Attuativo.</p> <p>Per gli interventi di cui sopra gli standard da cedere saranno assolti con la cessione dell'edificio "E" ristrutturato.</p>
<i>Standard qualitativo e opere di urbanizzazione</i>	<p>Le nuove opere oggetto dell'intervento, come specificato alla voce 'Modalità di intervento', dovranno essere dotate di aree a standard previste dalla normativa vigente ("art. 8 - Standard urbanistici comunali" del Piano dei servizi del PGT vigente; "art. 5 - Parcheggi" del Piano delle regole del PGT vigente), anche attraverso la monetizzazione degli standard stessi. A tal fine la proprietà si impegna a cedere il fabbricato indicato sulla tavola di progetto con la lettera "E", completamente ristrutturato secondo le indicazioni comunali e reso agibile, con un uso di "Spazio multifunzionale" da destinare ad eventi culturali e sociali.</p> <p>La cessione del fabbricato ristrutturato a normale regola d'arte, assolverà a tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai contributi diretti ed indiretti dovuti per tutti gli interventi previsti nel piano di recupero, nonché ai costi di monetizzazione degli standard sopraindicati. L'edificio ristrutturato sarà valutato secondo</p>

	<p>le Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate in rapporto agli oneri, contributi e costi sopraindicati.</p> <p>La convenzione conterrà un calcolo che dimostri il rapporto tra gli oneri dovuti e le cessioni effettuate.</p>
--	---

B – Articolo 25 – T6 – Tessuto turistico ricettivo e campeggi

Al termine del *punto 8 – Norme particolari - dell’art. 25*, viene aggiunto un riferimento alla simbologia riportata nella tavola di progetto modificando il riferimento precedente al PT2b (sostituito in quanto il piano attuativo è stato completato – vedi variante n° 3) con la nuova simbologia identificativa dell’ambito.

La normativa consentirà la realizzazione di un ampliamento della struttura di ristorazione e la creazione della nuova reception in luogo della realizzazione dei soppalchi contenuta nella norma vigente, come esplicitamente richiesto dalla proprietà.

NORMA VIGENTE

8. NORME PARTICOLARI

- I Piani attuativi già convenzionati con il comune identificati sulle tavole di progetto con apposita simbologia mantengono la destinazione alberghiera anche ad eventuale scadenza del P.A., indipendentemente dallo stato di attuazione dell’intervento.
- Nell’ambito che ospita il Centro Vela, individuato nelle tavole di progetto con il simbolo [#] sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione dell’immobile esistente con un ampliamento non superiore al 10% per la realizzazione di servizi igienici.
- Nell’ambito del Piano Attuativo approvato denominato PT2b viene attribuita una volumetria aggiuntiva pari a mc. 600 per la realizzazione dei soppalchi con la scopo si aumentare la capacità ricettiva del complesso turistico e per la costruzione della reception.

NORMA VARIANTE

8. NORME PARTICOLARI

- I Piani attuativi già convenzionati con il comune identificati sulle tavole di progetto con apposita simbologia mantengono la destinazione alberghiera anche ad eventuale scadenza del P.A., indipendentemente dallo stato di attuazione dell’intervento.
- Nell’ambito che ospita il Centro Vela, individuato nelle tavole di progetto con il simbolo [#] sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione dell’immobile esistente con un ampliamento non superiore al 10% per la realizzazione di servizi igienici.
- Nell’ambito **contraddistinto sulla tavole dell’azzoneamento con il simbolo [£] viene attribuita una volumetria aggiuntiva pari a mc. 800 da destinare alla realizzazione di una attività di ristorazione a servizio del complesso turistico ricettivo esistente e per la costruzione della reception.**

C – Articolo 38 – Autorimesse private

L'articolo 38 viene integrato con l'aggiunta di una normativa relativa ai fabbricati accessori.

NORMA VIGENTE

Art. 38 – Autorimesse private

La costruzione di ricoveri autoveicoli (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone T1, T2, T3, T4, AG.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

NORMA VARIANTE

Art. 38 – Autorimesse private – Fabbricati accessori

La costruzione di ricoveri autoveicoli (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone T1, T2, T3, T4, AG.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori nelle zone T1 – T2 – T3 – T4 – aventi una superficie massima di mq. 15 ed un'altezza massima all'intradosso della soletta di copertura non superiore a m. 2.50, collocate a distanza regolamentare dal ciglio stradale e con una distanza

minima tra fabbricati e confini prevista dal Codice Civile; il rapporto di copertura non potrà comunque eccedere il 10% dell'area libera residua del lotto al netto del fabbricato principale.

Nelle zone AG – Aree destinate all'agricoltura - in applicazione all'art. 62 comma 1 bis della Legge 12/2005, è possibile realizzare edifici di piccole dimensioni destinati al ricovero di attrezzi per la manutenzione del territorio rurale boschivo. Detti manufatti possono avere una superficie massima pari a mq. 15,00, un'altezza massima di m. 2.50 e dovranno essere realizzati con paramenti esterni in pietra o in legno.

D – Articolo 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

L'articolo 41 viene integrato con una migliore specificazione relativa alla definizione di quali sono gli ambiti collocati in adiacenza alle zone urbanistica del tessuto urbano consolidato.

NORMA VIGENTE

Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano il sentiero del Viandante e sentieri di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

NORMA VARIANTE

Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano il sentiero del Viandante e sentieri di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato, **intendendosi adiacenti le aree collocate ad una distanza non superiore a 150 m. dal perimetro del TUC riportato sulla tavola 1Cb – Tavola di progetto - del Piano delle Regole, qualora l'intervento riguardi il recupero di fabbricati esistenti anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi possono prevedere il mantenimento del sedime o introdurre modifiche che migliorano il rapporto con il sentiero attraverso arretramenti o riallineamenti dei fronti.**
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

E – Articolo 50 – Norme finali

L'articolo 50 viene integrato con una migliore definizione delle modalità di intervento nelle aree inserite in piani attuativi scaduti.

NORMA VIGENTE

Art. 50 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

NORMA VARIANTE

Art. 50 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

~~I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.~~

I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti; alla scadenza le aree non attuate divengono zone prive di destinazione urbanistica e come tali devono essere nuovamente classificate attraverso una variante allo strumento urbanistico.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

VERIFICA DEGLI STANDARD

All. B1_Relazione tecnica e schede VIGENTE

Tabella B

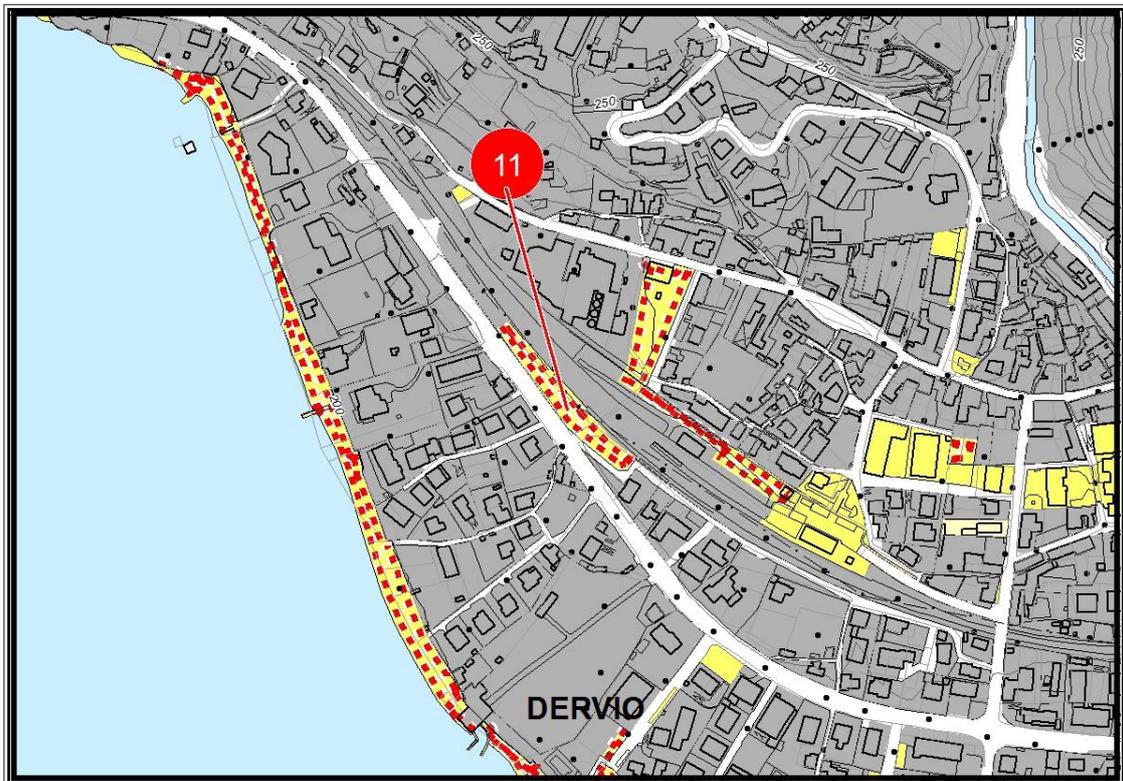
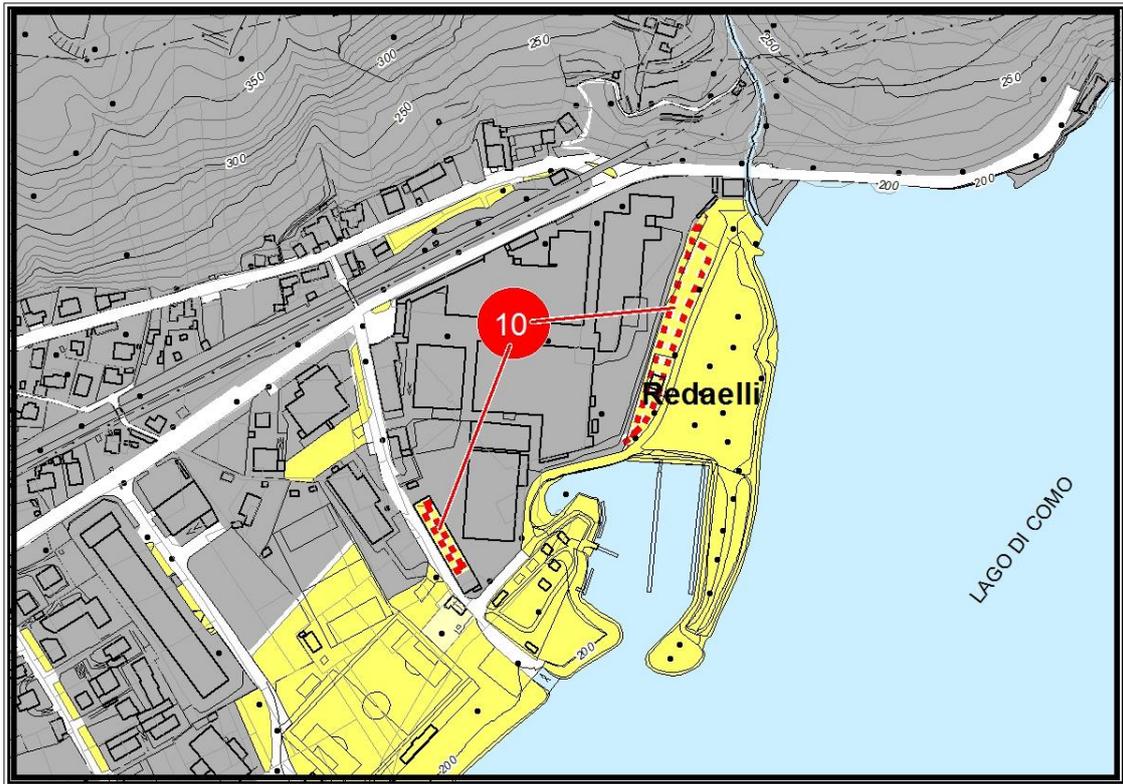
TABELLA B			
AREE A STANDARD DI PROGETTO			
N°	Destinazione	Localizzazione	Superficie del lotto - mq.
1	Parcheggi Corenno Plinio	Corenno Plinio	2.124
2	Parcheggio presso Feldspato	Dervio	3.749
3	Area a verde presso Scuola Materna ed Media	Dervio	312
4	Parcheggio via Vignola	Dervio	1.848
5	Lido comunale	Dervio	3.550
6	Nuova Spiaggia	Dervio	17.363
7	Piazzetta antistante la Chiesa di San Gregorio	Dervio	197
8	Area mista verde ed attrezzature Parco Boldona	Dervio	460
9	Parcheggio zona Balma	Dervio	1.730
10	Area mista verde ed attrezzature Ex Redaelli	Dervio	10.700
	TOTALE		42.033

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

All. B1_Relazione tecnica e schede VARIANTE

Tabella B

TABELLA B			
AREE A STANDARD DI PROGETTO			
N°	Destinazione	Localizzazione	Superficie del lotto – mq.
1	Parcheggi Corenno Plinio	Corenno Plinio	2.124
2	Parcheggio presso Feldspato	Dervio	3.749
3	Area a verde presso Scuola Materna ed Media	Dervio	312
4	Parcheggio via Vignola	Dervio	1.848
5	Lido comunale	Dervio	3.550
6	Nuova Spiaggia	Dervio	17.363
7	Piazzetta antistante la Chiesa di San Gregorio	Dervio	197
8	Area mista verde ed attrezzature Parco Boldona	Dervio	460
9	Parcheggio zona Balma	Dervio	1.730
10	Area mista verde ed attrezzature di interesse comune Ex Redaelli	Dervio	10.700 3.350
11	Parcheggio via Matteotti	Dervio	1.850
	TOTALE		36.533



Dotazione minima di aree pubbliche o di interesse pubblico

(Art. 9.3 L.R. n. 12 – 11.03.2005)

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

Aree a standards previste nel Piano dei Servizi:

Attrezzature di interesse comune esistenti = mq. 140.994

Attrezzature di interesse comune di progetto ~~= mq. 42.033~~

= mq. 36.533

Totale area a standards previste dal Piano dei Servizi

~~= mq. 183.027~~

= mq. 177.527

VERIFICA STANDARDS

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

mq. area a standards previsti ~~183.027~~ 177.527 / ab. = 4.422 = mq./ab. ~~41.39~~ 40.14

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

PIANO DELLE REGOLE

ELENCO PIANI ATTUATIVI DI PROGETTO

PIANI ATTUATIVI DEL PGT VIGENTE

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

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

PIANI ATTUATIVI DI VARIANTE

<i>PA1 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>6.251</i>
<i>PA2 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>8.181</i>
<i>PA3 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>2.184</i>
<i>PA4 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>2.921</i>
<i>PA5 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>7.430</i>
<i>PA6 superficie</i>	<i>mq</i>	<i>22.936</i> <i>34.629</i>