

1- PREMESSE

Il Piano delle Regole (P.d.R.) come descritto dall'art. 10 della L.R. 12/05 rappresenta la componente operativa del P.G.T..

Le previsioni ivi contenute hanno carattere vincolante producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree.

Coerentemente con le linee programmatiche ed i relativi ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, il P.d.R. ricomprende l'intero territorio comunale e ne disciplina gli interventi, configurandosi in particolare come strumento utile alla definizione della qualità architettonica ed urbanistica dell'edificare.

A tale proposito la parte cartografica è accompagnata dall'imprescindibile elaborato tecnico/normativo denominato R3 nel presente documento.

2 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE

Sulla scorta degli approfondimenti e degli indirizzi pianificatori definiti nel progetto di Documento di Piano, come risultante dalla seconda conferenza di VAS e dal contributo collaborativo sul punto fornito dalla Provincia di Como con accompagnatoria 5.12.08 prot. 52983, il P.d.R. descrive le seguenti componenti territoriali:

- 1- Il tessuto urbano consolidato compresi i nuclei di antica formazione
- 2- Gli ambiti di riqualificazione funzionale
- 3- Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- 4 Gli ambiti di non trasformazione
- 5 le aree destinate all'agricoltura

2.1 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Concerne la parte urbanizzata dove il processo insediativo denota fenomeni di edificazione sostanzialmente esauriti, salvo limitati episodi di completamento interstiziale.

Essa comprende i nuclei di antica formazione riconducibili agli originari nuclei storici, i quali sono stati assoggettati ad analisi di dettaglio come espresso nell'elaborato R1.2 "Rilievo del patrimonio edilizio esistente e strategia degli interventi di recupero".

2.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

Riguardano sedimi territoriali (R.F.) gravitanti su zone urbanizzate del territorio comunale contermini od incluse nel tessuto urbano, sostanzialmente già destinati nel P.R.U.G. vigente ad attività funzionali anche di interesse pubblico.

Non vi sono viceversa interessate aree identificate come "E", agricole, nel P.R.G. vigente.

Ne deriva la necessità di prevedere la conferma d'uso, ancorché riduttiva in termini edificatori, o comunque destinazioni conformi alle indicazioni fornite dal Documento d'Inquadramento approvato con D.C.C. 26.01.08 n°2.

2.3 LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Si identificano con gli ambiti di protezione ambientale urbana (P.A.U.) come definiti nel Documento di Piano.

Essi coincidono inoltre con i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, già catalogati nel Piano dei Servizi.

2.4 GLI AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE

Contrassegnano il comprensorio comunale di più elevato livello di naturalità e di indicatori paesaggistici ed ecosistemici (RNP).

Costituiscono altresì corredo vedutistico dei beni storico-culturali (es. Monastero di S.Salvatore) che caratterizzano anche simbolicamente l'identità comunale.

Il loro assetto geomorfologico, l'acclività e la peculiarità dell'impianto boschivo rivelano inoltre l'assoluta inidoneità tecnica a sopportare ogni tipo di urbanizzazione.

Relativamente ai soggetti operanti nel settore agricolo, in possesso o meno dei requisiti stabiliti dall'art. 60 L.R. 12/05, comprese le fattispecie riconducibili all'orto-frutti-florovivaismo e ricadenti in questi ambiti e nei P.A.U. predetti, ogni attività in essere è fatta salva.

Le N.T.A. del presente P.d.R. ne fissano la disciplina del mantenimento in efficienza, della ristrutturazione e dell'eventuale sostituzione dei manufatti già esistenti.

2.5 LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Rappresentano i comparti (A.A.C.) preposti all'esercizio delle attività agro/colturali come individuate all'interno della rete ecologica provinciale.

Essi non posseggono comunque gli elementi di connotazione strategica di cui alla D.G.R. 19.09.08 n° 8/8059.

A tale proposito si rimanda alle motivazioni giustificative descritte nella relazione del Documento di Piano, capitolo terzo paragrafo 3.1.(Elaborato A.0).

3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'elaborato R3 collaziona entro un corpo normativo unitario la disciplina degli interventi urbanistico/edilizi sostenibili sul territorio comunale secondo gli ambiti omogenei individuati dettandone i rispettivi parametri morfologici-strutturali,eco-paesistico-ambientali e geometrici cui ricondurre le proposte progettuali, nonché il novero delle destinazioni d'uso non ammesse.

Entro questo contesto giova ricordare che la specificazione degli indici urbanistico-edilizi necessari all'attivazione delle iniziative di trasformazione e di riqualificazione, coerentemente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano (e dal connesso rapporto ambientale di VAS) e nelle schede ivi allegate, è demandata ai Piani Attuativi od ai titoli abilitativi convenzionati con particolare riferimento al criterio dell'incentivazione, entro i limiti individualmente stabiliti, e comunque non eccedenti quelli dettati dall'art. 11 quinto comma L.R. 12/05 cit.

4 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

La tavola P3.2* "indicazioni progettuali" conclude il Documento di Piano, previa introduzione nella originaria edizione delle precisazioni derivanti dal citato contributo collaborativo della Provincia di Como in esito alla trasmissione degli atti corredanti la seconda conferenza di VAS.

Ai fini del conseguimento di valore conformativo sull'uso dei suoli, corre l'obbligo di riproporne in questa sede l'articolazione degli ambiti territoriali, specificando le coordinate funzionali, opportunamente integrate dagli apporti forniti dal Piano dei Servizi circa il sistema della "città pubblica" e delle sue interconnessioni infrastrutturali .
Il tutto descritto nella tavola R.2.