



COMUNE DI LOMAZZO

Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: RELAZIONE
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto

B.C.G. ASSOCIATI
Massimo Giuliani

Collaboratori

Marco Cavallotti
Federica Rando
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

Valutazione Ambientale Strategica
N.Q.A. Srl

Sindaco

Giovanni Rusconi

Studio Geologico

Vittorio Bruno

P.U.G.S.S

Luca Marletta

Segretario Comunale:

Marina Bellegotti

Ufficio Edilizia Privata ed
Urbanistica (responsabile)

Guido Ceruti

Data:

Allegato:

Dicembre 2012

C.6

SOMMARIO

1	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
2	IL TESSUTO URBANO.....	5
2.1	ALCUNI ELEMENTI DI ANALISI TIPOLOGICA.....	6
2.2	IL CENTRO STORICO	7
3	SISTEMA AMBIENTALE	9
3.1	IL SISTEMA COLTURALE E VEGETAZIONALE.....	10
3.2	IL PARCO DEL LURA	12
3.3	IL RETICOLO IDRICO MINORE	16
3.4	IL PAESAGGIO AGRARIO	17
3.5	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE COMUNALI	18
4	REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI	19
4.1	PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO	19
4.2	LA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI.....	19
5	LE MODALITÀ DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO	21
6	ELEMENTI E CONDIZIONAMENTI DI PROGETTO	25
6.1	IL COMPLETAMENTO DELLA CITTÀ ESISTENTE	25
6.2	IL PIANO PAESISTICO COMUNALE.....	25

1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui sopra, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Per le aree destinate all'agricoltura il Piano:

- a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- b) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per quanto concerne le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua infine gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2 IL TESSUTO URBANO

Una documentazione utile all'evidenziazione dello sviluppo urbano del comune è rappresentata dal confronto dei rilievi cartografici disponibili, a partire dalla carta al 25.000 dell'Istituto Geografico Militare (levata del 1937), che consente l'individuazione del nucleo di partenza degli agglomerati di edifici sul territorio comunale.

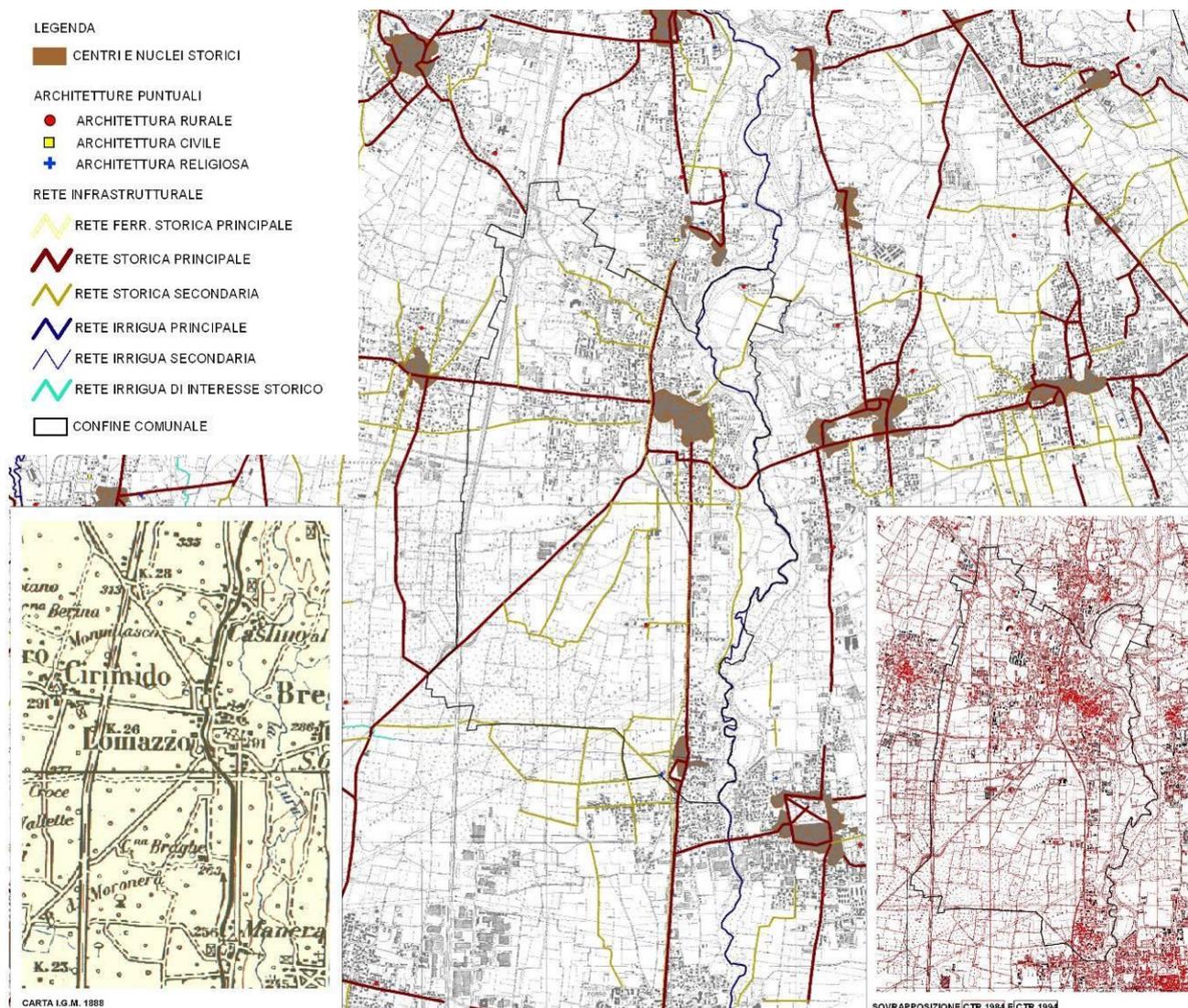
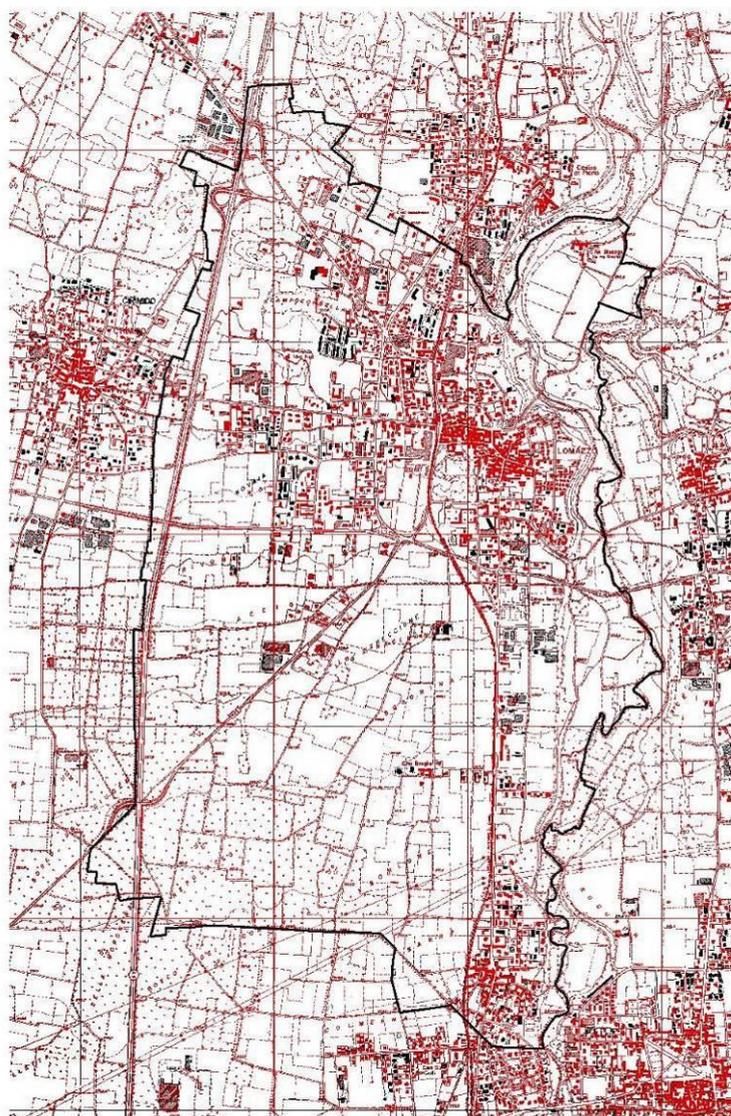


Figura 1 I nuclei storici di Lomazzo

Già al 1981, il volo per la predisposizione della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 mostra la trasformazione dei due nuclei storici comunali (il capoluogo e frazione Manera).

Nella figura che segue sono rappresentati in rosso gli edifici esistenti alla soglia del 1981 ed in nero quelli che risultano presenti alla soglia del 1991.



SOVRAPPOSIZIONE CTR 1984 E CTR 1994

Figura 2 L'espansione del comune alla soglia del 1981 (rosso) e del 1991 (nero)

Nel decennio successivo si è invece andato completando, con la saturazione di lotti interclusi e con completamenti al margine delle zone produttive, l'insediamento del secondario; in entrambe le frazioni si è assistito ad un significativo processo di sviluppo residenziale che ha interessato progressivamente aree sempre più esterne ai nuclei originari collocandosi lungo le provinciali o saturando gli spazi interni ancora liberi.

2.1 ALCUNI ELEMENTI DI ANALISI TIPOLOGICA

I due centri storici di Lomazzo, quello della frazione capoluogo e quello di frazione Manera, sono caratterizzati da un impianto di tipo rurale, con prevalenza di cascine a corte che hanno dato vita ad una serie di isolati chiusi con corti ed edifici pluripiano allineati su strada.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione effettuati negli anni hanno in parte compromesso l'impianto originario, consentendone comunque una certa riconoscibilità.

In alcuni particolari contesti, gli edifici di origine agricola, ma collocati fuori e nelle immediate vicinanze dei nuclei centrali, che sono quindi stati inglobati nell'abitato all'espandersi dei nuclei più antichi, hanno subito meno trasformazioni di carattere strutturale, ma hanno comunque perso la loro funzione agricola: sono edifici lineari o a corte aperta, in fregio a strade che dal nucleo storico si dirigono verso i campi.

Sono quasi scomparse le cascine legate alle origini storiche dell'insediamento; è tuttavia da evidenziare l'antica cascina Bissolago (le tre grazie), ancora attiva, collocata nella zona Nord Est del Comune all'interno del Parco del Lura.

In questo contesto di architettura minore, da valorizzare nella sua dimensione urbanistica più ancora che strettamente architettonica, sono presenti una serie di testimonianze storiche, rappresentate dalle antiche ville di villeggiatura e di residenza delle famiglie dell'epoca: la Villa Sanguettola, in via del Rampone, la ex Villa Rezzonico ora Somaini, in via Arconati, la ex Villa Raimondi, vincolata ai sensi della L. 42/2004, accanto alla Villa Rezzonico, il Palazzo degli Arconati, sempre in via Arconati e la Torre dell'acqua in via Unione, costruita nel 1908 in stile medievale.

Un'altra testimonianza storica è rappresentata dagli edifici produttivi e di residenza del complesso della Filanda Somaini, contesto del quale l'Amministrazione ha già realizzato interventi di recupero e valorizzazione.

Al di là degli spazi di verde pubblico, spiccano alcuni giardini di pregio, di pertinenza delle ville storiche, che vantano la presenza di alberature secolari.

In generale è da rilevare un discreto stato di conservazione del tessuto storico, con alcuni interventi ancora in corso, sia a Lomazzo che a Manera, come evidenziato nella relazione del documento di Piano.

Lo sviluppo più moderno ha dato luogo alla formazione di una discreta quantità di edifici del tipo a condominio, con quattro – cinque piani (senza dunque edifici di altezza eccessiva), o di villette monofamiliare o a schiera, soprattutto nell'area urbana compresa fra il centro storico e l'autostrada, mentre la frazione di Manera si caratterizza quasi esclusivamente per la presenza di villette.

Nelle aree di espansione meno recenti le tipologie degli edifici sono piuttosto frammiste, con la presenza sia di villette mono o bifamiliari, sia di edifici tipo condominio, per quanto di modeste dimensioni.

Il percorso cittadino della ferrovia, e in particolare l'ampia zona compresa fra il capoluogo e la frazione Manera, è caratterizzato anche dalla presenza di edifici a destinazione produttiva di taglia variabile, dal piccolo e semplice capannone al complesso produttivo di dimensioni maggiori.

Tra gli edifici marcatamente di tipo industriale sono inclusi edifici civili di tipo condominiale e villette.

2.2 IL CENTRO STORICO

Il previgente Piano Regolatore di Lomazzo individua l'ambito del Tessuto storico e segnala i valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare per i quali è necessario il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico. In particolare, per l'edificato del centro storico di Lomazzo e della frazione Manera, individua puntuali modalità d'intervento ai sensi del Testo Unico in materia di edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 27 della Lr.12/2005 indicando, per tutti gli edifici, la

possibilità di intervenire tramite ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione urbanistica ed eventualmente nuova costruzione.

In generale in queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto; sono tuttavia individuati alcuni Piani di Recupero per i quali ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di recupero.

Come indicato nella relazione del Documento di Piano, la gran parte degli interventi previsti nei Piani di Recupero sono stati attuati, a dimostrazione della vitalità del centro storico, che risulta tutt'altro che abbandonato.

Fra gli interventi da sottoporre a Piano di Recupero sono indicati anche quelli che comportano aumento di volume o cambio di destinazione d'uso, secondo percentuali d'uso indicate dalla normativa.

Le modalità d'intervento nelle aree scoperte sono finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e al mantenimento di possibilità di permeabilità dei cortili, in quanto elemento caratteristico del disegno del tessuto storico.

La revisione operata con la redazione del PGT ha mantenuto per la gran parte l'impostazione precedente, aggiornando l'elemento progettuale delle modalità e dei nuovi Piani di Recupero, oltre che rivedendo alcuni aspetti della normativa.

3 SISTEMA AMBIENTALE

Da quanto risulta dall'analisi dei dati, il 71,45 del territorio comunale non è urbanizzato (tenendo conto che sulla base delle modalità di calcolo della Provincia di Como non sono incluse nelle aree urbanizzate le aree e le attrezzature di rilevanza sovracomunale), ed è caratterizzato per la gran parte da aree a seminativo.

In termini quantitativi la superficie agraria utilizzata (SAU), secondo il 5° censimento ISTAT dell'agricoltura 2000, occupa il 42% dell'intero territorio comunale, ponendo Lomazzo al secondo posto, fra i Comuni dell'ambito di comparazione, per incidenza percentuale della SAU in rapporto al superficie agricola utilizzata in Provincia di Como, con un peso pari a 1,5%.

Comune	Numero Aziende	Superficie Totale in ettari	Superficie Sau in ettari	Numero Aziende percentuale su base provinciale	Superficie Totale percentuale su base provinciale	Superficie Sau percentuale su base provinciale
Bregnano	14	293	241	0,7%	0,9%	1,0%
Cadorago	9	100	92	0,4%	0,3%	0,4%
Cirimido	23	158	145	1,1%	0,5%	0,6%
Guanzate	21	199	176	1,0%	0,6%	0,7%
Lomazzo	20	425	390	1,0%	1,2%	1,5%
Rovellasca	16	334	323	0,8%	1,0%	1,3%
Rovello Porro	25	265	263	1,2%	0,8%	1,0%
Turate	26	539	483	1,3%	1,6%	1,9%
Totale ambito	154	2313	2113	7,7%	6,8%	8,4%
Provincia Como	2.008	34.062	25.224	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 3 Aziende e superfici nell'ambito di comparazione (ISTAT 2001)

Il dato è significativo in Provincia di Como dove, per l'orografia del territorio o per l'alto consumo di suolo, la quota di terreni agricoli è piuttosto modesta. Nell'intera provincia, infatti, secondo i dati del censimento ISTAT 2000, solo il 26,1% ha destinazione agraria e forestale, e di questa, il 19,3% è agraria e il 5% circa è forestale.

Comune	Superficie Sau in ettari	Rapporto SAU e superficie comunale	Superficie Sau in percentuale sull'ambito	Superficie Sau in percentuale su base provinciale
Lomazzo	390	41,94%	18,5%	1,55%

Figura 4 Incidenza superficie agricola utilizzata

Un elemento fondamentale per descrivere l'ambiente a Lomazzo è il torrente Lura; per quanto la qualità delle sue acque non sia certo ottimale, esso rappresenta una importante occasione per qualificare il paesaggio e per offrire spazi di fruizione; potenzialmente costituisce anche una fonte crescente di biodiversità, se le amministrazioni interessate sapranno agire per migliorare via via lo stato dell'ambiente che lo circonda e delle acque che lo attraversano.

3.1 IL SISTEMA CULTURALE E VEGETAZIONALE

La carta di figura 5 qui sotto allegata, redatta tramite analisi delle fotointerpretazione di riprese satellitari e sulla base delle analisi svolte dalla Provincia di Como per la redazione del PTCP, è finalizzata all'individuazione delle caratteristiche paesaggistico/ecologiche esistenti. Informazioni più di dettaglio, relative alle specie vegetali e animali, sono state poi tratte dalle banche dati della Regione Lombardia, Direzione generale Agricoltura, nonché dalla Relazione di Sintesi "Rete ecologica della pianura padana lombarda - Fase 1 Aree prioritarie per la biodiversità" predisposta dalla Fondazione Lombardia dell'Ambiente su incarico della Direzione Generale Ambiente della Regione Lombardia.

Tale studio, in particolare, condotto dalla Fondazione Lombardia per l'Ambiente per l'individuazione delle aree prioritarie della pianura padana ai fini della biodiversità, ha identificato una serie di aree denominate "importanti", la sovrapposizione delle quali ha dato poi origine all'individuazione delle 35 aree prioritarie.

Sono stati selezionati 9 gruppi tematici, all'interno dei quali sono state identificate un totale di 417 aree. All'interno di uno dei gruppi tematici, Flora e Vegetazione, è indicata anche l'area FV36, Boschi del Lura e del Bozzente, in quanto catalogabile fra le aree più importanti dell'ecoregione per la conservazione degli elementi vegetazionali, sulla base di una serie di specificità individuate.

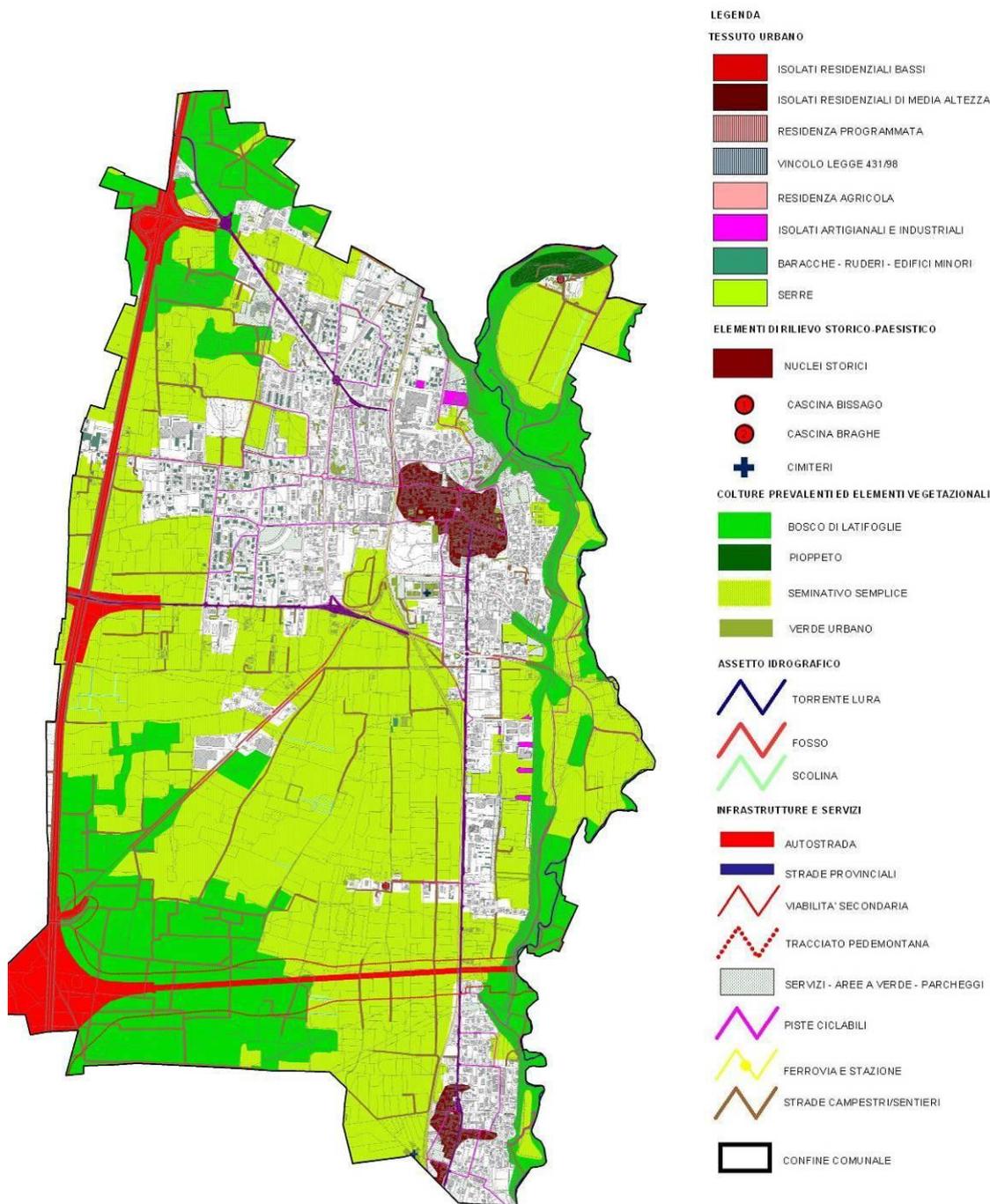


Figura 5 Uso del suolo e elementi naturali e vegetazionali

Come fin qui accennato e come risulta dalla tavola, la gran parte del territorio è agricolo, ma non è irrilevante la presenza di territorio boscato, che arricchisce il paesaggio e ne definisce i contorni, garantendo delle buone visuali in quasi tutte le direzioni caratterizzate da spazi aperti.

Sono in particolare degne di nota le aree poste a Sud Ovest, tagliate dall'autostrada A9, con qualche area di dimensioni più modesta verso Nord Ovest, in corrispondenza del casello di

Lomazzo, e le aree lungo tutto il corso del torrente Lura, con una concentrazione più significativa verso Nord.

Le aree a seminativo sono percorse da strade e sentieri campestri, in qualche caso in diretta relazione con le aree urbanizzate, costituendo così una preziosa occasione di fruizione soft del territorio, per brevi passeggiate negli spazi aperti o per la realizzazione di una rete ciclabile in zona agricola, con la partecipazione degli agricoltori e un modesto riequipaggiamento alberato delle zone fruibili a piedi o in bicicletta.

La cartografia rileva infine come le aree agricole compenetrino gli ambiti urbanizzati soprattutto nelle zone a Nord, creando così isole verdi nelle aree urbane che meritano di essere mantenute e tutt'al più arricchite e valorizzate.

La carta, incrociata con gli altri dati resi disponibili dagli studi regionali, completa le informazioni sulla biodiversità e sulla natura dei diversi ecosistemi, caratterizzati da una differente intensità e modalità di artificializzazione o di naturalità, riconducibili, a seconda della valenza specifica, a categorie quali: agro-ecosistemi (erbacei, arborei), aree urbane (chiuse, aperte); aree naturali (boschi, fasce boscate, siepi campestri).

I dati sotto riportati rilevano il tipo di uso del suolo (Fonte DUSAF), al di là delle funzioni urbane, nonché il tipo di fauna insediatasi.

Uso suolo DUSAF - dettaglio superfici (2000)

Seminativo semplice	411,62 [ha]
Aree urbanizzate	268,34 [ha]
Boschi di latifoglie	242,34 [ha]
Vegetazione arbustiva e cespuglieti	7,22 [ha]
Pioppeti	4,76 [ha]
Vigneti	2,24 [ha]
Colture ortoflorovivaistiche a pieno campo	2,06 [ha]
Seminativo arborato	1,73 [ha]
Prati permanenti di pianura	1,62 [ha]
Frutteti e frutti minori	1,07 [ha]
Orti familiari non in ambito urbano	0,30 [ha]
Laghi, bacini, specchi d'acqua	0,05 [ha]

3.2 IL PARCO DEL LURA

Il torrente Lura, che dà il nome al Parco Locale di Interesse Sovraccomunale del Lura, nasce nel territorio del Comune di Bizzarrone, ai confini con il Canton Ticino, e si snoda da nord a sud per circa 35 Km confluendo, all'altezza di Rho, nel fiume Olona. Il Parco, che comprende i territori dei comuni di Guanzate, Cadorago, Lomazzo, Cermenate, Bregnano, Rovellasca, Rovello Porro in provincia di Como, Saronno e Caronno Pertusella in provincia di Varese, è stato definitivamente riconosciuto dalla Regione Lombardia con D.G.R. 24 novembre 1995 - n. 6/5311 ed è gestito da uno specifico Consorzio costituitosi nel 2000.

Fra le competenze del Consorzio è stata individuata quella di redigere il Piano Particolareggiato del PLIS, allo scopo di analizzare il territorio in maniera unitaria, sviluppando le ipotesi d'intervento in modo coerente e con continuità temporale e territoriale (approvato dall'Assemblea consortile in data 25.11.2005 con delibera n. 18).

“Il piano particolareggiato del parco:

1. *articola il territorio in aree aventi diverso regime di tutela;*
2. *conserva gli ambienti naturali e seminaturali esistenti;*
3. *salvaguarda gli ambiti agricoli e il paesaggio agricolo tradizionale, definendo anche gli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico comprensivo delle aree di pertinenza;*
4. *individua le emergenze geologiche, in particolare quelle geomorfologiche e idrologiche, rimandando a successive ricerche gli aspetti biologici (zoologici – microteriofauna, erpetofauna, ittiofauna, invertebrati -, floristici e vegetazionali) al fine di adottare appropriati strumenti di tutela e di orientare correttamente eventuali interventi di miglioramento ambientale;*
5. *recupera dal punto di vista ambientale e ricreativo le aree degradate o abbandonate;*
6. *stabilisce le modalità e il tempo per la cessazione d'eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati;*
7. *rileva la rete idrica naturale e artificiale, con particolare riferimento alle sorgenti;*
8. *identifica la rete di viabilità a servizio dell'attività agricola;*
9. *identifica la rete di viabilità a servizio della fruizione, con i relativi punti di sosta e/od osservazione, da realizzarsi solo con materiali e manufatti a basso impatto ambientale; è comunque vietato l'allestimento d'impianti, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.”¹*

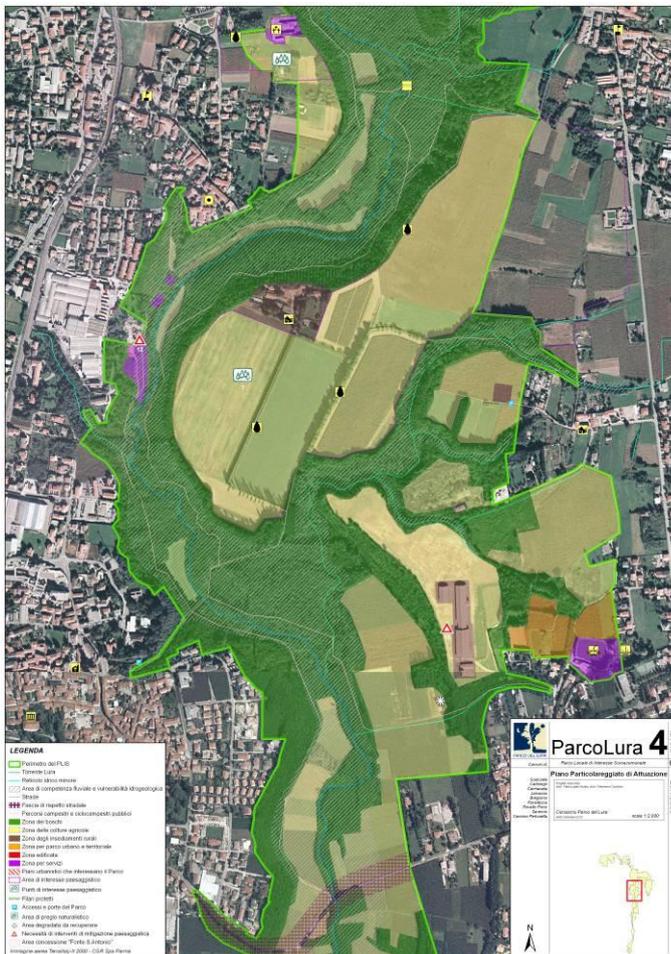


Figura 6 Piano Particolareggiato del Parco del Lura – Planimetria generale

¹ Relazione Tecnica Consorzio Parco Lura

Il tratto di fiume considerato dal Piano si estende per 13 km, per una estensione pari a circa 924 ha, tra il Parco regionale della Pineta d'Appiano Gentile - Tradate ad ovest (a circa 2 km.) ed il Parco delle Groane ad est (a circa 3 km).

Non è individuato un particolare sistema dei vincoli, se non quelli urbanistici preesistenti, dettati dalle fasce di rispetto stradale, ferroviario, elettrico, dei gasdotti e cimiteriali, fra i quali vanno considerati (anche se non ancora cartografati) il Vincolo stradale del sistema Pedemontano, e il Vincolo dal Piano d'assetto idrogeologico (PAI) previsto dalla legge 189/89 lungo il fondovalle del Lura.

L'azzonamento prevede l'individuazione di ambiti regolamentati attraverso Norme di Attuazione; essi sono:

- Ambiti boschivi, destinati alla conservazione e miglioramento dell'ambiente naturale e forestale;
- Ambiti delle colture agricole, destinati alla conservazione del paesaggio agrario ed alle attività agricole;
- Ambiti degli insediamenti rurali, destinati alle strutture esistenti connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al loro sviluppo;
- Ambiti per parco urbano e territoriale, destinati alla formazione di aree di parco pubblico urbano e territoriale ed al recupero ambientale degli esigui spazi per il rispetto del torrente, tra gli insediamenti urbani ed industriali (in Saronno, Rovello Porro e Rovellasca);
- Ambiti per servizi, destinati alle attrezzature d'interesse generale, standard comunali per parcheggi e aree d'interscambio, attrezzature ricreative, culturali e per il tempo libero connesse con la fruizione del parco, nonché per attrezzature e impianti connessi alla depurazione delle acque, all'acquedotto e ai cimiteri.
- Ambiti edificati, destinati alla manutenzione degli insediamenti edilizi esistenti.

LEGENDA

-  Perimetro del PLIS
-  Torrente Lura
-  Reticolo idrico minore
-  Area di competenza fluviale e vulnerabilità idrogeologica
-  Strade
-  Fascia di rispetto stradale
-  Percorsi campestri e ciclocampestri pubblici
-  Zona dei boschi
-  Zona delle colture agricole
-  Zona degli insediamenti rurali
-  Zona per parco urbano e territoriale
-  Zona edificata
-  Zona per servizi
-  Piani urbanistici che interessano il Parco
-  Area di interesse paesaggistico
-  Punti di interesse paesaggistico
-  Filari protetti
-  Accessi e porte del Parco
-  Area di pregio naturalistico
-  Area degradata da recuperare
-  Necessità di interventi di mitigazione paesaggistica
-  Area concessione "Fonte S. Antonio"

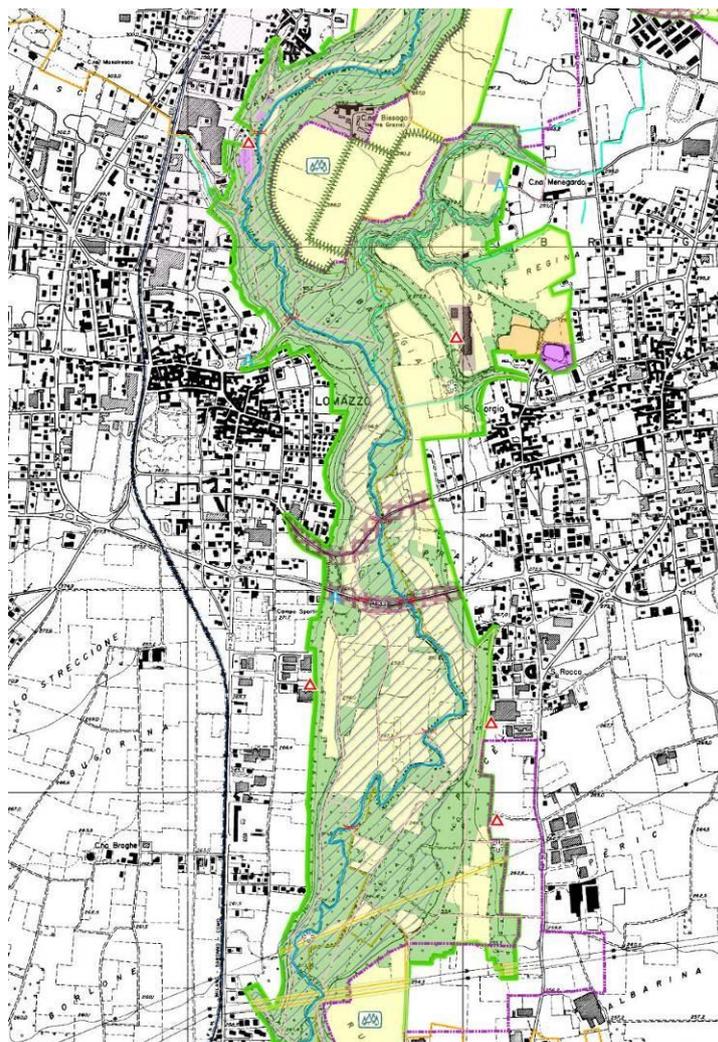


Figura 7 Piano Particolareggiato del Parco del Lura – Stralcio di Lomazzo

Nel caso del comune di Lomazzo le zone sono quelle agricole, boschive e degli insediamenti rurali, con l'individuazione puntuale di filari protetti, aree e punti di interesse paesaggistico, punti che necessitano di interventi di mitigazione e attraversamenti stradali.

Per le aree agricole, che costituiscono uno degli elementi primari del paesaggio dell'area, la normativa segnala la necessità che dette zone vengano destinate alla conservazione del paesaggio agrario tradizionale. La continuazione delle attività agricole costituisce infatti uno degli elementi centrali, unitamente al perseguimento degli interessi pubblici di ricostituzione ambientale e di fruizione del Parco. Data la modesta dimensione delle aree agricole del parco, e la loro insistenza su aree particolarmente vulnerabili (sotto il profilo idraulico, geomorfologico, forestale e paesaggistico) è stato ritenuto opportuno disincentivare ogni genere di edificazione, comprese quelle per le funzioni agricole. In area di competenza fluviale ciò risulta in particolare un atto dovuto, in conformità con le normative di tutela idraulica.

Nel Piano sono infine indicate situazioni puntuali, sia d'eccellenza che di degrado, per le quali sono indicati gli interventi da attuare in via ordinatoria. Tali situazioni riguardano le aree di particolare pregio naturalistico (art.18 N.T.A.), le aree d'interesse paesaggistico (art.14 comma 2), le aree che richiedono mitigazione paesaggistica (art.14 comma 5), le aree degradate da recuperare (art.15 comma 2) e i segni del paesaggio particolare da tutelare.

Il Comune di Lomazzo è indicato insieme a quello di Bregnano fra le aree di interesse paesaggistico (art. 14 c.2) per la Località Bissago, dove è segnalata *“Bella cascina con annessa villa, ampi campi agricoli delimitati da filari di elevato pregio paesaggistico e ambientale; area centrale del Parco, meritevole di tutela”*²

I provvedimenti previsti riguardano la *“Conservazione del quadro paesaggistico complessivo; tutela dei filari; valorizzazione del complesso di edilizia rurale con attenzione particolare al recupero delle tipologie tradizionali; mascheratura dei fabbricati aggiunti di tipo industriale per migliore inserimento nel contesto visuale”*³.

3.3 IL RETICOLO IDRICO MINORE

Il 9 febbraio 2006 il comune di Lomazzo ha approvato la determinazione del reticolo idrico principale e minore, assumendosi con ciò le competenze di polizia idraulica specificatamente delegate dalla Regione con la l.r.1/2000 e con le d.g.r. 25.01.02 n. 7/7868 e d.g.r. 01.08.03 n. 7/13950.

La relazione tecnica che accompagna l'individuazione del reticolo, con allegato il Regolamento per l'attuazione delle competenze in materia di polizia idraulica, descrive le caratteristiche dei tratti di reticolo principale e secondario di competenza di Lomazzo, individuando anche alcuni fenomeni di criticità dovuti ad erosioni e/o alla presenza di scarichi.

Il reticolo idrico principale è costituito dal **Torrente Lura**, inserito per tutto il suo tratto nell'elenco di cui all'allegato A alla d.g.r. 01.08.03 n. 7/13950. Il Lura è definito un corso d'acqua ad alta valenza ambientale, con argini parzialmente rialzati rispetto alla piana alluvionale, localmente rinforzati con opere di difesa spondale particolarmente in corrispondenza di attraversamenti stradali.

Per quanto riguarda il reticolo minore gli elementi rilevati riguardano un elemento a nord-ovest, a confine con il comune di Cadorago, individuato come morfologicamente significativo ma con funzionalità idraulica ridotta per l'antropizzazione della testata di alimentazione e l'alterazione conseguente del drenaggio; un elemento a est o Luretta o Murella, che proviene dal confine con Bregnano, che presenta erosioni e fenomeni evolutivi che caratterizzano l'intero solco vallivo. Per un lungo tratto il limite amministrativo interseca il corso d'acqua e la morfologia del reticolo si perde in un contesto disorganico dove formazioni vegetali spontanee e interventi antropici condizionano il drenaggio.

Lo studio individua infine le fasce di rispetto fluviali che *“costituiscono le aree di riferimento per l'attività di polizia idraulica (competenza regionale per il reticolo principale, comunale per il reticolo minore) e costituiscono altresì l'area entro la quale si applicazione i canoni regionali, per le specifiche competenze secondo quanto previsto dall'allegato C”*⁴.

La fascia di rispetto del Lura è definita *“con criterio geometrico secondo i contenuti del Regio Decreto n° 523/1904, per una distanza minima di 10 m rispetto dalla delimitazione esterna dell'alveo. Nei tratti tombinati, relativi agli attraversamenti stradali per i quali il sedime fluviale deve intendersi almeno parzialmente forzato, la fascia di rispetto è definita in 10 m da entrambi i lati del corso d'acqua. In attesa del recepimento dei nuovi tratti fasciati derivanti dagli studi idraulici e delle perimetrazioni attuative del P.A.I. e delle azioni che saranno realizzate a seguito del consolidamento del Contratto di Fiume sul bacino dell'Olonza, è stata altresì istituita una “fascia di rispetto allargata” allo scopo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e le*

² Schede allegate alle NTA del Piano Particolareggiato del PLIS Lura

³ Schede allegate alle NTA del Piano Particolareggiato del PLIS Lura

⁴ Comune di Lomazzo – Determinazione reticolo idrico

*caratteristiche naturali ed ambientali degli ambiti fluviali. La fascia di rispetto allargata è stata prevista in corrispondenza di ambiti che presentano criticità idrogeologiche e/o interferenze antropiche*⁵

3.4 IL PAESAGGIO AGRARIO



Figura 8 Area coltivata a mais in Comune di Lomazzo

Il paesaggio agrario merita un'attenzione in relazione alla qualificazione degli spazi aperti in funzione paesistica e fruitiva (vedi a riguardo anche il Piano dei Servizi).

Nel Comune di Lomazzo, al di là dell'ambito caratteristico della cascina Bissolago e in generale dei territori compresi nel Parco del Lura, non sono segnalati contesti agricoli di particolare rilevanza paesistica fatto salvo quanto indicato nelle classi di sensibilità del Piano Paesistico.

Il Piano paesistico regionale e quello provinciale segnalano tuttavia per questi ambiti la necessità di interventi di ricomposizione formale del paesaggio, che spingono per la messa in atto di politiche volte al riequipaggiamento vegetale delle strade campestri dei percorsi e delle rogge, anche per favorire un potenziamento della rete ecologica provinciale. Un ruolo determinante è inoltre svolto dalle aree boscate, ormai quasi residuali in un'area soggetta a forti processi insediativi e di infrastrutturazione.

⁵ Comune di Lomazzo – Determinazione reticolo idrico

Nel caso di Lomazzo, oltre all'area del bosco della Moronera, le aree boscate sono disposte lungo i margini, verso l'autostrada e verso il Parco di Lura, valorizzandone sensibilmente le visuali; una attenzione alla salvaguardia di questi ambienti e al loro arricchimento in termini qualitativi è però necessaria per contribuire a migliorare l'ambiente e la qualità dei luoghi.

La proposta di ampliamento del parco del Lura costituisce a riguardo una possibilità di ridefinizione di alcuni ambiti marginali o critici, come il punto di incrocio fra la prevista autostrada Pedemontana e la linea ferroviaria, con riferimento al quale il PGT prevede l'individuazione di specifici interventi progettuali volti a creare una possibilità di collegamento del verde fra le aree verdi a Ovest e a Est della ferrovia.

I previsti interventi di compensazione e mitigazione dell'autostrada pedemontana costituiranno inoltre elemento qualificante dell'area, e dovranno essere realizzati in coerenza con l'assetto agricolo e paesistico di tutta l'area.

3.5 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE COMUNALI

Il Piano Territoriale Provinciale, per l'individuazione delle aree agricole ai sensi della legge 12, ha stabilito, all'interno del proprio PTCP, che le aree agricole con efficacia prevalente di cui all'art. 18 della legge stessa dovessero coincidere con le aree agricole appartenenti alla rete ecologica. Il compito affidato ai Comuni è quello di verificare e specificare meglio la delimitazione di tali aree, con modalità e criteri stabiliti con atto di Giunta successivo al PTCP.

Tali criteri individuano una modalità precisa alla quale i Comuni devono attenersi nella definizione delle aree agricole all'interno del proprio PGT e in particolare prevedono che i Comuni identifichino le aziende agricole operanti sul proprio territorio, considerando in particolare:

- i terreni interessati da colture specializzate di pregio e legate ad un elevato investimento iniziale;
- terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica agricola comunitaria;
- terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche;

Dopo aver definito le aree con le procedure precedentemente indicate, ai Comuni è poi richiesto di individuare quelle aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della l.r. 12/2005, seguendo una procedura particolareggiata che le norme definiscono.

La presenza del Parco del Lura con la relativa proposta di ampliamento avanzata con il presente PGT costituiscono il presupposto per la connotazione di queste aree all'interno degli ambiti agricoli strategici del PTCP, mettendo in particolare in evidenza il contenuto ambientale che la stessa Regione Lombardia ha evidenziato fra gli elementi di interesse per la definizione delle aree stesse.

4 REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Per lo studio dei caratteri storici architettonici e ambientali del territorio è stato predisposto il Repertorio dei Beni storico architettonici e ambientali di Lomazzo in allegato al presente Piano.

Nel repertorio è stato effettuato lo studio dei principali caratteri dell'edificato storico, con l'evidenziazione dei beni tutelati e degli elementi di attenzione che sono stati considerati per la definizione delle politiche del piano.

4.1 PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO

Nel Repertorio sono indicati i beni di interesse storico architettonico vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 o comunque segnalati in quanto testimonianza dell'evoluzione storica del territorio.

Fra questi sono evidenziati la Chiesa dei SS. Vito e Modesto (1.800), Villa Ceriani, attuale sede del Municipio, la Torre dell'acquedotto in stile medievale (1.904), la Chiesa di San Siro (1.732), l'Arco della Pace, antica soglia di accesso alla città (1.875), l'ex Cotonificio Somaini con il suo villaggio operaio, esempio di archeologia industriale (aperto nel 1.883).

Nella tavola dei vincoli del Documento di piano sono inoltre indicate le aree a rischio archeologico così come individuate dalla sovrintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. Esse sono:

- località Manera (Campaccio): rinvenimento nel 1893 di una sepoltura della prima età del ferro;
- stazione ferroviaria: durante un ampliamento per il parco vagoni nel 1928 si rinvenne un'arca funeraria di età romana;
- cascina Garfagnana (davanti al Castello): scoperta di una tomba a inumazione probabilmente risalente ad età tardo antica_ altomedievale;
- cotonificio Somaini: reperti di età longobarda;
- mapp. 1600: rinvenimento di una sepoltura a incinerazione di cronologia non precisabile;
- località "Crus del Legn": rinvenimento di due sepolture ad inumazione nel 1977 risalenti ad epoca tardo antica – altomedievale;
- via Aristotele: rinvenimento di uno strato di frequentazione antropica risalente all'età del Bronzo.

Per queste aree la normativa del presente Piano delle Regole individua una prescrizione che stabilisce che gli interventi in questi ambiti vengano trasmessi alla soprintendenza allo scopo di verificare le opportune misure di tutela da mettere in atto.

4.2 LA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Lomazzo si riferiscono principalmente al corso del fiume Lura e al suo Parco.

Il PTCP di Como individua, fra gli elementi da salvaguardare, la sorgente di biodiversità CAS e il corridoio ecologico di secondo livello, che dal punto di vista dell'uso del suolo corrispondono ad un'area boscata di notevoli dimensioni e a un'area agricola compresa fra la CAS e la ferrovia.

Quest'area si innesta nel Parco del Lura utilizzando uno spazio libero sopra la frazione Manera; si rammenta a riguardo la previsione della Pedemontana, che utilizza il medesimo corridoio dividendo in più parti anche l'area boscata.

Il Piano dei Servizi ha evidenziato in questo stesso contesto una ipotesi di rafforzamento della rete ecologica comunale, come evidenziato nella tavola B5 Rete Ecologica Comunale, connettendo il Parco del Lura con gli interventi di compensazione previsti per la realizzazione della Pedemontana. Tutto questo ambito è poi inserito nella proposta di ampliamento del perimetro del PLIS.

I vincoli già imposti dal PRG del 99 e successive varianti riguardano le aree di rispetto del cimitero e di alcuni pozzi, in località cascina Braghe, nell'ambito urbano verso Ovest, in cascina Bissolago e appena fuori dall'urbanizzato nella zona a Nord.



Figura 9 Viale di Tigli che conduce alla Cascina Bissolago

5 LE MODALITÀ DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione e le relative modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente; identifica inoltre i beni ambientali e storico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed i criteri di valorizzazione degli stessi.

Le modalità di intervento sono definite per ogni singolo edificio e tengono conto delle specificità del tessuto urbano, la cui conoscenza ha come obiettivo quello di individuare i valori storico-architettonici presenti per la definizione dei criteri di intervento sui singoli edifici.

Sulla base delle analisi effettuate nel PRG previgente, è stato compiuto un aggiornamento del rilievo teso a restituire i valori storico-architettonici degli edifici, le trasformazioni già realizzate, la presenza di edifici recenti in contrasto ambientale con l'intorno urbano; tali informazioni sono raccolte negli elaborati C.2a1-C.2a2, dove gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- emergenze architettoniche, che corrispondono agli edifici monumentali con caratteri di unicità e particolare interesse storico-architettonico da tutelare
- edifici storici di valore architettonico e ambientale, con caratteri di pregio da conservare
- edilizia storica minore, che pur non presentando elementi di particolare valore architettonico ha conservato i caratteri storici e tipologici e contribuisce a definire l'immagine della città storica
- edifici storici trasformati: si tratta di edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione e trasformazione con modifica dei caratteri architettonici tipici dell'edilizia storica
- edifici recenti privi di valore
- edifici recenti in contrasto ambientale: costruzioni di epoca recente che per i caratteri architettonici e tipologici si pongono in contrasto con l'intorno urbano e presentano problemi di inserimento ambientale nel tessuto storico
- rustici-fienili: nel tessuto storico di Lomazzo e di Manera sono presenti numerosi fabbricati rurali che hanno perso oggi la loro funzione originaria e risultano nella maggior parte dei casi dismessi o riutilizzati come autorimesse e depositi; tali edifici hanno perso la loro funzionalità ma hanno conservato i caratteri architettonici tipici dell'edilizia rurale storica che contribuisce a definire l'immagine del nucleo storico.

Le modalità prevedono un diverso grado di intervento sugli edifici, che corrisponde al valore architettonico rilevato e al livello di conservazione o trasformazione esistente: ciò al fine di salvaguardare i caratteri originari laddove presenti sia per quanto riguarda i fronti che l'impianto distributivo e la tipologia costruttiva degli edifici.

Oltre all'obiettivo di conservare e recuperare i valori storico-architettonici ancora presenti, le norme prevedono anche interventi volti alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti storici.

A questo scopo sono state sostanzialmente confermate le prescrizioni progettuali sugli interventi edilizi già previste dal PRG previgente (indicazioni sui materiali che possono essere utilizzati nel tessuto storico, modalità di intervento sugli spazi aperti ecc., vedi art.43 delle NTA Piano delle Regole) al fine di dare continuità ai criteri di intervento volti a restituire un'immagine coerente e riconoscibile al centro storico.

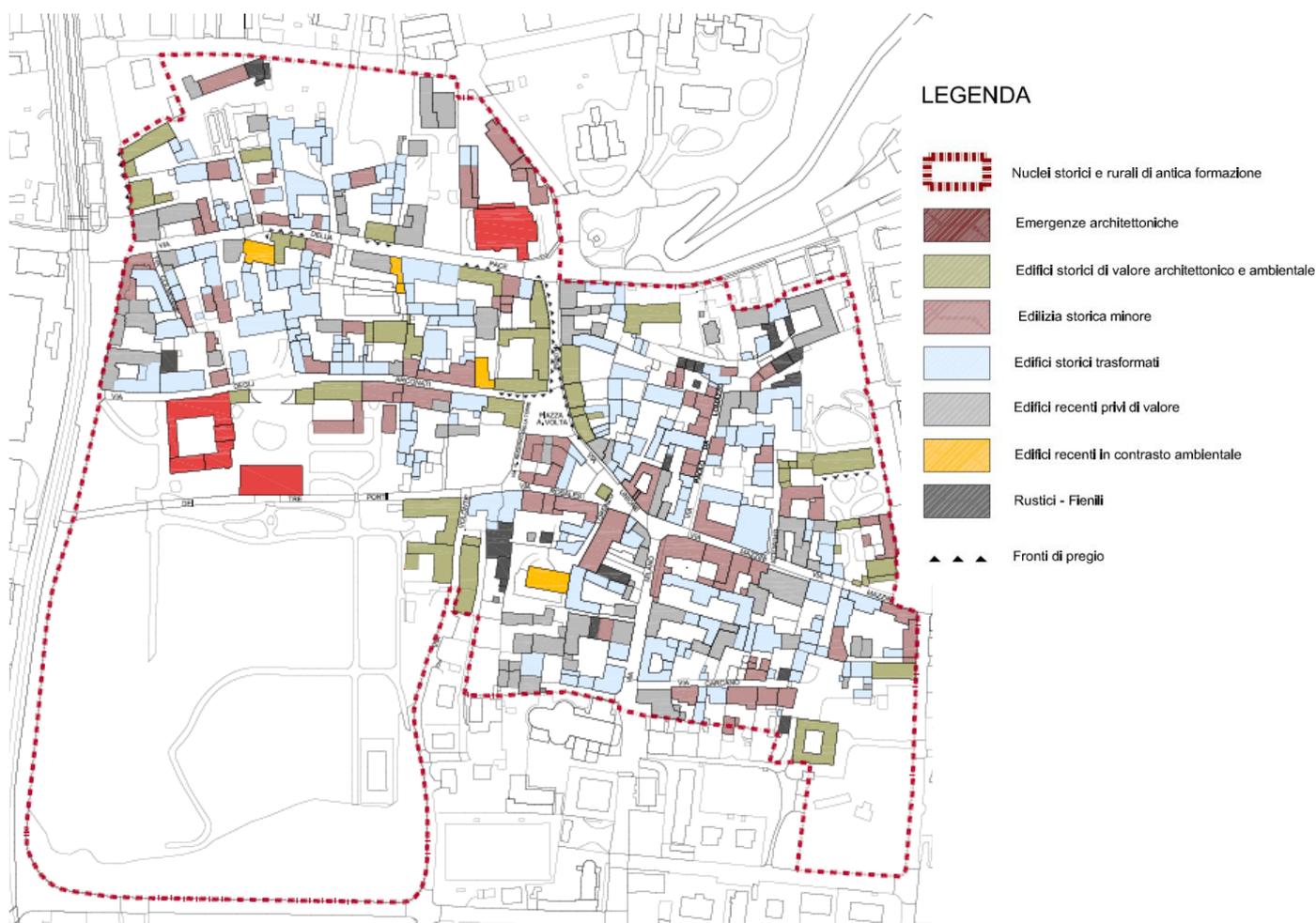


Figura 10 Estratto Tav. C.2a1 Valore architettonico degli edifici nei tessuti storici - Lomazzo

Le modalità di intervento definite per gli edifici dei tessuti storici (nuclei centrali di Lomazzo e Manera) si articolano nei seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, riferite a edifici storici che hanno già subito interventi recenti di ristrutturazione o a edifici di epoca recente che non presentano problemi di contrasto ambientale con il tessuto storico
- restauro, riferito agli edifici monumentali per i quali sono consentite opere atte a garantire l'integrità materiale e la funzionalità, con la conservazione dei fronti, degli ambienti interni e del sistema tecnologico al fine di salvaguardarne il valore storico-architettonico
- risanamento conservativo, riferito ad edifici che presentano una sostanziale leggibilità dell'impianto originario e dei prospetti, per i quali sono consentite opere volte alla conservazione dei fronti, della tipologia edilizia e della tecnologia costruttiva.
- ristrutturazione parziale, volta alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, presentano ancora elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.
- ristrutturazione edilizia, che interessa gli edifici privi di particolari valori architettonici o ambientali, di recente costruzione o che hanno subito consistenti interventi di trasformazione.
- demolizione senza ricostruzione, riferita a manufatti estranei all'impianto storico originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico e in contrasto con il tessuto circostante.

Gli interventi previsti si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla legislazione statale e regionale, fatto salvo gli interventi di ristrutturazione edilizia, che si attuano secondo le seguenti modalità:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione sono consentiti con modalità diretta attraverso Permesso di Costruire Convenzionato;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o di altro strumento urbanistico esecutivo

All'interno delle tavole C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici" sono inoltre individuati i Piani di Recupero attuati o in corso di attuazione, i Piani di Recupero già previsti e riconfermati e alcuni Piani di nuova previsione.

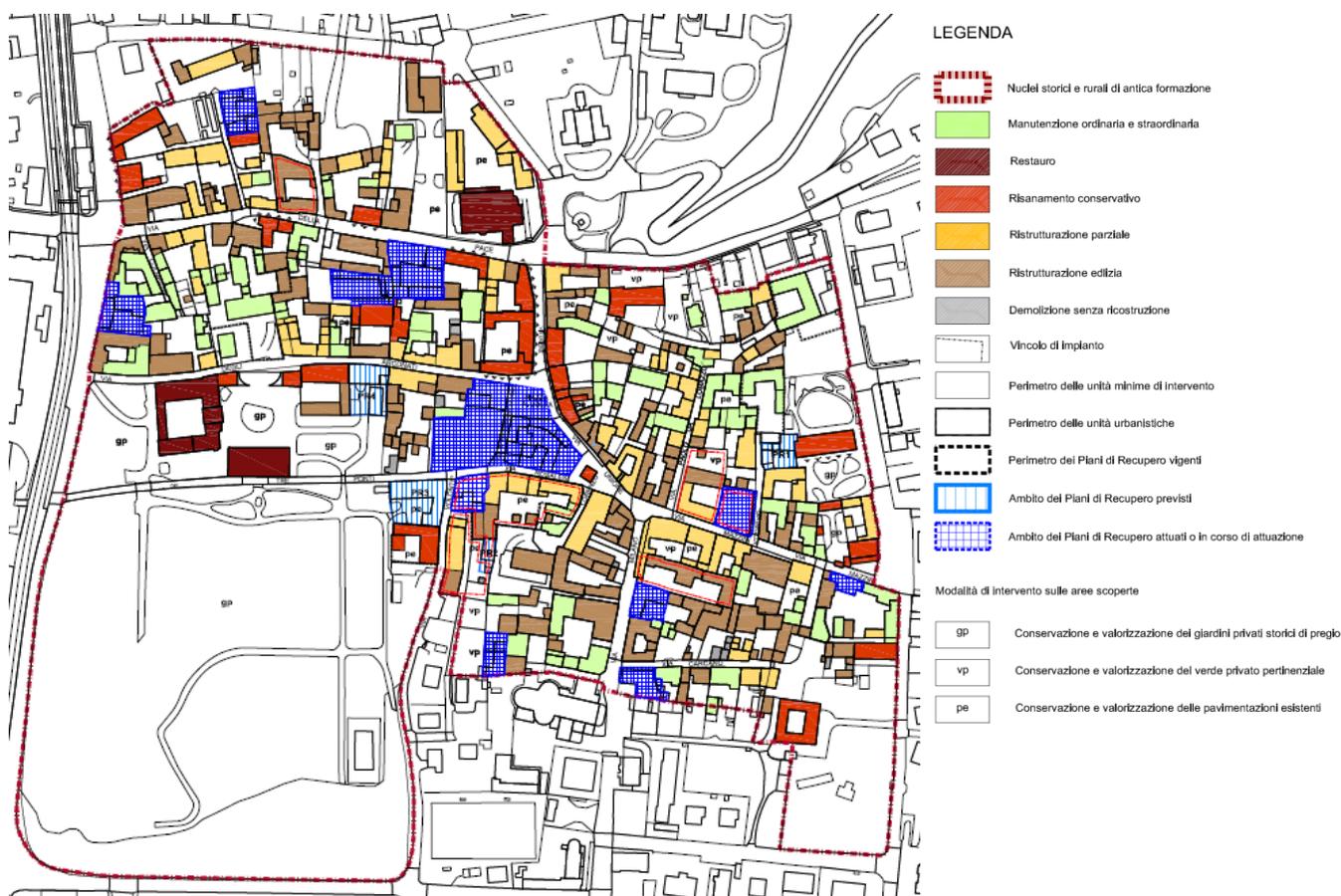


Figura 11 Estratto Tav. C.2b1 Modalità di intervento nei tessuti storici - Lomazzo

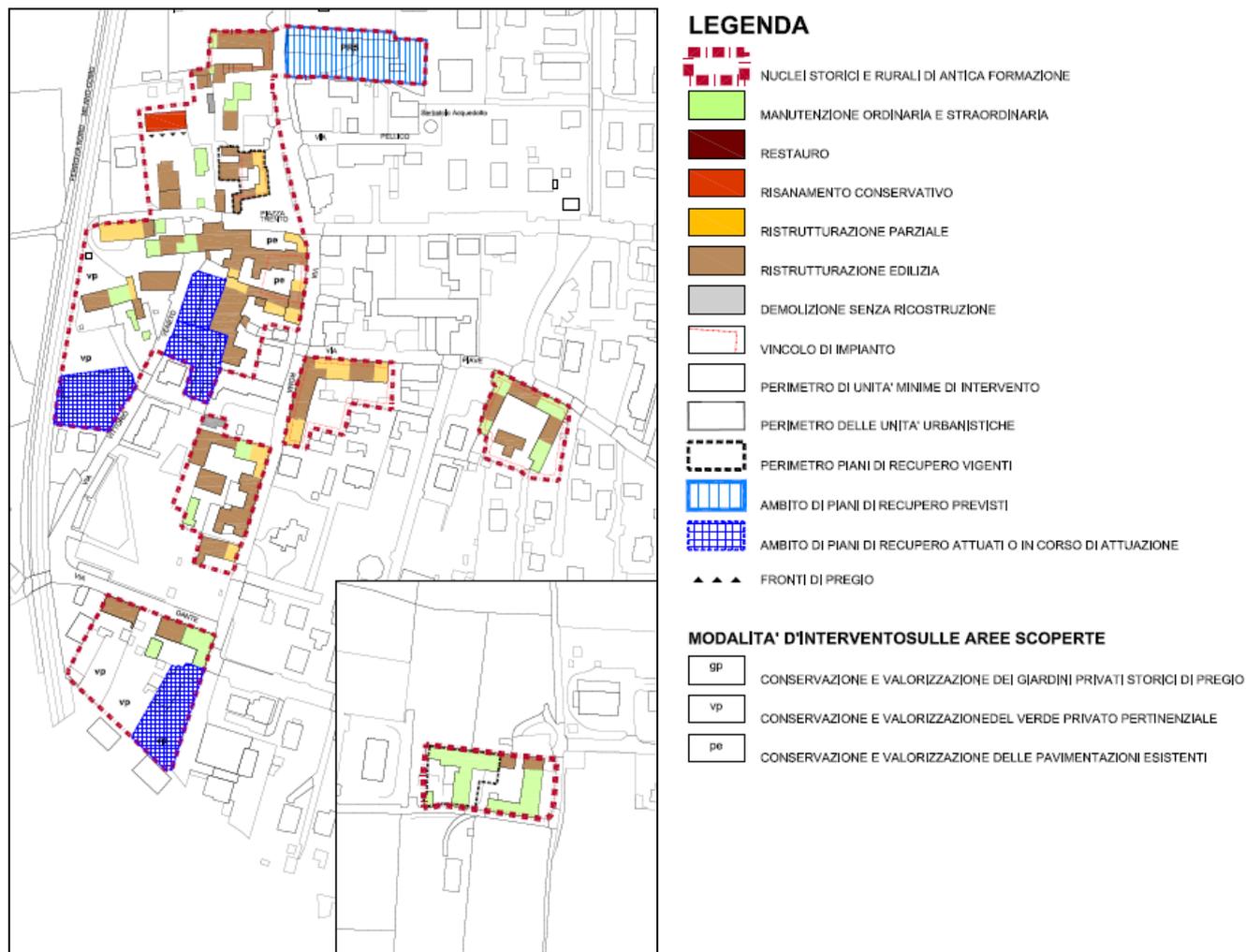


Figura 12 Estratto tav. C.2b2 Modalità di intervento nei tessuti storici - Manera

6 ELEMENTI E CONDIZIONAMENTI DI PROGETTO

Come risulta dalla relazione e dalla cartografia del Documento di Piano l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, posto già all'avvio della definizione del PGT, è stato perseguito prevedendo aree di trasformazione che si configurano sostanzialmente come completamenti della città esistente o dei comparti industriali.

Tali previsioni dovranno comunque avvenire all'interno di una ipotesi di riqualificazione del tessuto urbano e nel rispetto dei valori storici e ambientali indicati nel presente piano.

6.1 IL COMPLETAMENTO DELLA CITTÀ ESISTENTE

Fra i principali elementi di significatività va evidenziata la compenetrazione fra il Parco del Lura e il centro della città: come risulta dalla cartografia, il corso del torrente, che in quel punto è molto in basso rispetto al livello della città, determina una ripida scarpata che risale fino al Municipio, da dove parte una strada che a sua volta scende e raggiunge la cascina Bissolago.

Questa circostanza determina, di fatto, la compenetrazione di un cuneo boschivo proprio nel punto centrale del Comune, la sede del Municipio, in corrispondenza del quale si trovano numerosi altri servizi di interesse collettivo.

La presenza del Centro storico, a ridosso del quale si trova poi il Polo scientifico e il Parco cittadino, creano una continuità di funzioni pubbliche e di interesse pubblico che rappresentano un tema centrale di cui la definizione degli interventi ha tenuto conto.

Sempre nella parte alta della città, il dislivello fra fiume e aree urbane genera, non solo una esigenza di attenzione nella definizione dei margini della città, come accade per la parte bassa dove il Parco e il costruito sono complanari, ma anche la necessità di salvaguardia delle poche visuali che ancora permangono e che possono essere valorizzate, per creare punti di affaccio verso il fiume.

Fuori dal centro storico l'insediamento urbano suggerisce prevalentemente interventi sulla viabilità, per alcune modifiche locali che sono state evidenziate come necessarie.

Le aree di trasformazione residenziale considerate dal piano si trovano prevalentemente verso i margini della città, a completare un tessuto esistente che ha ancora molte porosità e che non deve estendersi nelle aree agricole, con particolare attenzione al grande comparto agricolo a Sud del territorio, a Ovest della ferrovia.

6.2 IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

Oltre a quanto fin qui indicato sotto l'aspetto della tutela dei beni ambientali, va precisato che il Piano delle Regole riveste natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale. In questo senso assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

A partire da questa base di indicazioni la strumentazione del Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in diversa misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Le tavole della Rilevanza paesistica: Beni costitutivi del paesaggio e la Carta della sensibilità, oltre alla normativa del Piano sono gli strumenti predisposti dal PGT per questo scopo, ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del territorio comunale e di specificarne gli elementi di vulnerabilità e attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

La tavola di azionamento del Piano dei Servizi e la tavola della rete ecologica comunale contengono inoltre le previsioni in materia ambientale finalizzate al consolidamento della rete ecologica comunale e al miglioramento della qualità ambientale delle aree agricole interessate, comprese nella proposta di ampliamento del Parco del Lura.

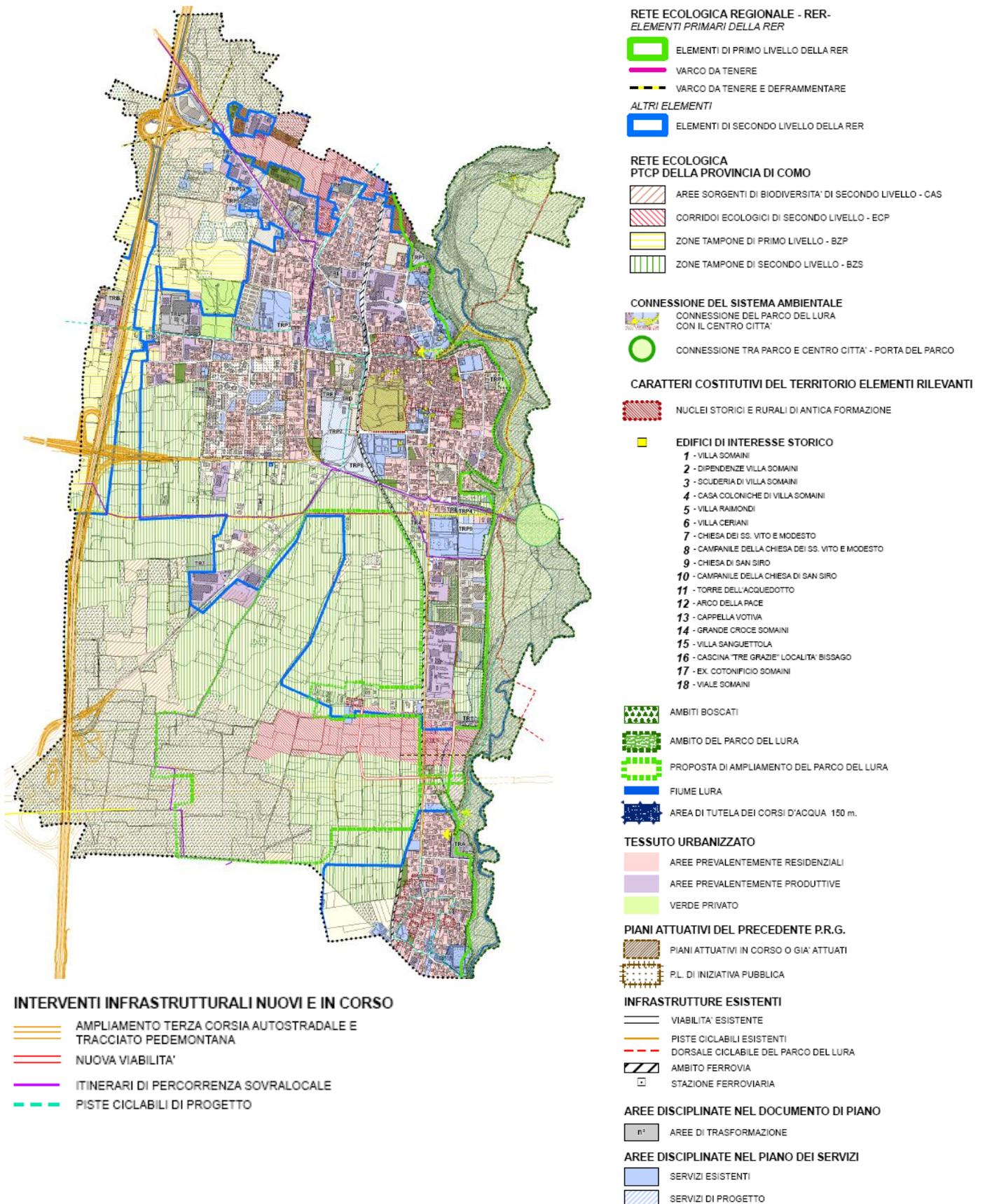


Figura 13 tavola Beni costitutivi del paesaggio

La tavola della sensibilità paesistica, infine, definisce il livello di sensibilità delle diverse zone del territorio. Essa indica il livello minimo di sensibilità ambientale di ogni ambito, che può naturalmente essere aumentata in sede progettuale, derivante dalla presenza di elementi specifici presenti nell'area, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

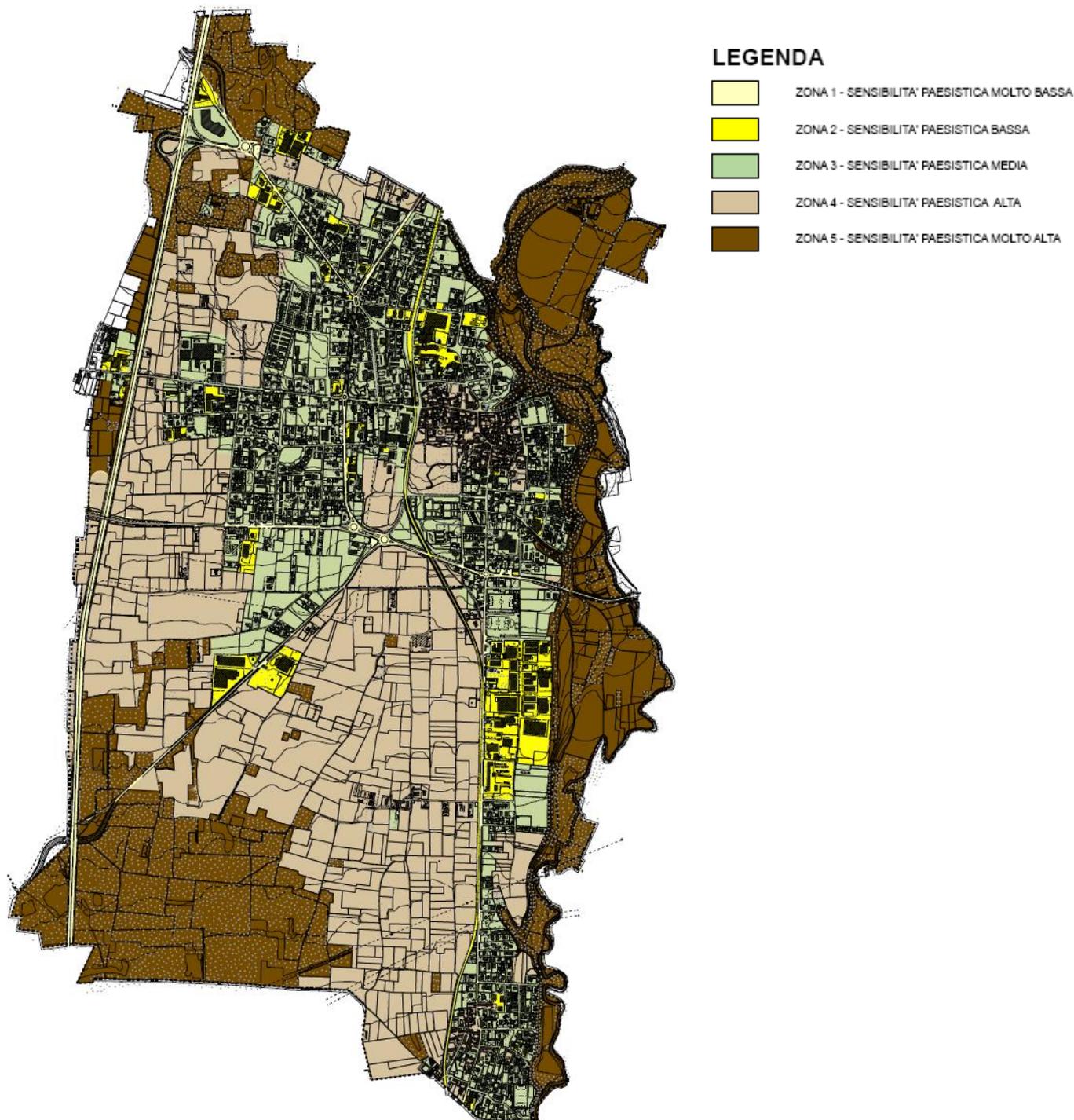


Figura 14 Tavola Sensibilità paesistica

Le classi di sensibilità sono state attribuite a Lomazzo con le seguenti modalità:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedi autostradali
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive esterne al centro urbano, strade extraurbane.
3= sensibilità paesistica media	Tessuto urbano residenziale e misto, zone agricole produttive, linea ferroviaria, strade di attraversamento del centro urbano con visuali sensibili.
4= sensibilità paesistica alta	Zone agricole di tutela, fasce poste lungo i canali irrigui e Centro Storico
5= sensibilità paesistica molto alta	Parco del Lura e altri ambiti boscati.

Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta le nuove costruzioni non devono compromettere le qualità ambientali del territorio in cui sono inserite, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.