



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Gravedona ed Uniti
Municipio di Germasino



- APPROVATO -

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

Adottato dal C.C. con delibera

n° 40 del 18.12.2013

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 20986 del 26.05.2014

Approvato dal C.C. con delibera

n° 20 del 07.08.2014

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa:	314/GR	allegato	C1
-----------	--------	----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
Copertine_PdR.mxd	Dicembre '13	ADOZIONE	LC	LC	LC	0
Copertine_PdR.mxd	Agosto '14	APPROVAZIONE	LC	LC	LC	1

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

C Piano delle regole

- Relazione tecnica -

C.1 Premessa

C.1.1 Natura e contenuti del Piano delle regole

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e territoriale, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale.

Il Piano delle Regole attua la parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano che riguardano gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei quali individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico-artistici e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 della LR 12/2005 il piano delle regole disciplina sotto l'aspetto urbanistico tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione.

Negli ambiti del territorio non soggetti a trasformazione, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con l'intervento edilizio diretto.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri urbanistico- edilizi:

- a- *caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti*
- b- *consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto*
- c- *rapporto di copertura esistenti e previsti*
- d- *altezze minime e massime*
- e- *modalità insediative che consentano la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale*
- f- *destinazioni d'uso non ammissibili*
- g- *interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico*
- h- *requisiti qualitativi degli interventi*
- i- *requisiti di efficienza energetica*

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia e recepisce i contenuti dei PIF vigenti, oltre che stabilire la normativa di intervento per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine, nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in sintonia con quanto contenuto nelle pianificazioni sovraordinate.

C.1.2 Riferimenti normativi

Il comune di Germasino contava alla data dell'ultimo censimento del 2001, una popolazione residente di 255 abitanti; l'elaborazione ed i contenuti del PGT sono conseguentemente disciplinati dall'art. 10 bis. lettere 1, 3 e 4 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12.

C.1.3 Recepimento delle norme sovraordinate

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP e del PTPR, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

Compete al Piano delle Regole il recepimento dei criteri di tutela in riferimento ai siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove presenti.

C.1.4 Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.

La progettazione del Piano di governo del territorio ha tenuto conto della qualità del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, attribuendo nel piano delle regole specifiche destinazioni d'uso e normative che consentono un elevato grado di tutela ambientale.

Relativamente agli ambiti di più elevata sensibilità paesistica, il P.G.T. ha compiuto scelte urbanistiche di tutela, così riassumibili :

- Classificazione del centro storico (di rilevanza locale) in zona specifica prevedendo una normativa di dettaglio concepita per consentire il recupero del patrimonio esistente nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici.
- Classificazione degli immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, soggetti ad una normativa orientata ad interventi di restauro scientifico.
- Classificazione degli ambiti di maggiore sensibilità paesistica in zona con previsione di più ampia tutela.

- Mantenimento in zona agricola di alcuni ambiti di interesse geomorfologico locale, in quanto la qualità dei luoghi è strettamente correlata con l'attività agricola che vi si svolge.
- Verifica della sensibilità paesistica delle aree residenziali con l'inserimento nel Piano delle regole di ambiti edificabili che non interferiscono con gli scorci panoramici significativi.

La somma delle azioni di tutela sopra riportate ha consentito di proporre un progetto di Piano di governo del territorio che risponde alle esigenze di tutela paesistica, ai sensi del 2° comma dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ed ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

La *Tavola di Sensibilità paesistica dei luoghi* riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica a supporto delle decisioni progettuali compiute.

C.2 Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina.

Il Piano delle regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua i seguenti ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina.

Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, e tutti i vincoli sovraordinati che interessano il territorio.

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NAF Centri e Nuclei di antica formazione
- NR Aree ed ambiti montani connotati dalla presenza di edifici e nuclei rurali
- AU Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del TUC
- IA Aree ed ambiti per attività produttive industriali ed artigianali
- TR Aree ed ambiti per attività turistico ricettive
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
- Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale
-

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- Aree e comparti prativi a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato
- Aree e comparti prativi di versante
- Comparti boscati complementari alle attività agricole

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- Ambiti di valore ambientale – Parco locale di interesse sovracomunale

Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale

C.3 Disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera a) della LR 12/2005 il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione.

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle Norme Tecniche di Attuazione lo sviluppo degli obiettivi strategici di Piano, declinando su tutto il territorio comunale le scelte territoriali di carattere generale contenute nel Documento di Piano.

Gli obiettivi individuati nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica alla tutela ed alla conservazione delle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del territorio ed alla loro valorizzazione quali elementi di interesse economico e sociale.

Le scelte progettuali del Piano delle Regole sintetizzano le riflessioni di ordine generale contenute negli altri atti del Piano di Governo del Territorio e applicano all'insieme del territorio strumenti operativi che consentono un governo effettivo delle trasformazioni territoriali previste dal piano.

Tra gli obiettivi generali di sviluppo definiti nei Documenti di Piano, riveste particolare importanza la valorizzazione delle caratteristiche territoriali, paesaggistiche, storico culturali del comune.

Tra queste si evidenzia l'importanza della tutela del paesaggio di alta quota e dei nuclei di mezza costa, elementi di architettura del paesaggio di particolare interesse dal punto di vista storico insediativo, nonché del recupero dei nuclei di antica formazione presenti nel comune quali elementi significativi sotto il profilo storico culturale.

L'obiettivo di razionalizzare l'uso delle risorse territoriali riducendo il consumo di suolo è applicato confermando l'individuazione delle aree residenziali negli ambiti urbanizzati del vigente PRG, prevedendo un solo ambito di trasformazione destinato ad edilizia convenzionata, posto sul confine del comune di Stazzona.

Questa politica di contenimento di consumo di suolo permette la integrale preservazione delle aree agricole strategiche circostanti il nucleo abitato, che rivestono particolare importanza riguardo agli aspetti paesaggistici e di manutenzione del territorio.

Le scelte progettuali hanno inoltre tenuto conto della particolare situazione urbana consolidata nella quale l'abitato del Comune vive in sistematica relazione con il paesaggio agrario che circonda il nucleo abitato.

Le scelte del P.G.T. hanno conseguentemente favorito la conservazione di questa forma di paesaggio, mantenendo inalterata l'integrazione tra gli insediamenti residenziali ed il paesaggio agrario.

C.3.1 Centri e nuclei di antica formazione

C.3.1.1 Individuazione dei centri e nuclei di antica formazione

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera a) della LR 12/2005, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 25 del PTR gli ambiti individuati con i correttivi previsti al comma 6 dello stesso articolo, hanno rappresentato la base tecnica di riferimento del Piano di Governo del Territorio per la predisposizione del quadro conoscitivo del Documento di piano al fine di individuare i nuclei di antica formazione e gli insediamenti rurali tradizionali da disciplinare tramite il Piano delle regole.

Come previsto dall'art. 25 del PTR, il PGT ha assunto quale base per l'identificazione e la perimetrazione dei nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

L'impianto urbanistico originario del Municipio di Germasino, rilevabile dalla carta di fine 800 (prima levata dell' I.G.M.-1887 -), presenta i nuclei principali di Germasino, Sorsetto e Albaredo che costituiscono i primi insediamenti abitativi, oltre ai nuclei montani di Avolo, S. Anna, Caggione, Tesuglio, Acquate , Pugnano, Catonso e La Motta.

L'individuazione dei centri storici nel PGT definisce nel dettaglio la perimetrazione indicata nella TAV A2.a PTCP per i nuclei di Germasino e Sorsetto

C.3.1.2 Disciplina dei centri e nuclei di antica formazione

Nel nucleo di antica formazione è stata eseguita un'analisi dettagliata per il monitoraggio della situazione attuale del patrimonio edilizio attraverso un'indagine puntuale della situazione di fatto.

Detta analisi ha previsto la schedatura completa dei fabbricati ed una successiva classificazione organizzata con 5 diversi gradi di intervento, che fornisce uno strumento utile a tutelare i valori

architettonici presenti, migliorando contestualmente le possibilità di recupero effettivo degli immobili.

L'analisi ha permesso di conoscere i dati relativi ai seguenti elementi, per ogni singolo fabbricato:

- *stato di conservazione complessivo e delle singole parti*
- *destinazione d'uso dei fabbricati*
- *grado di utilizzazione*
- *valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali*
- *dotazione di impianti e servizi*
- *caratteristiche costruttive*

Le carte tematiche allegate al P.G.T. riassumono i dati più significativi dell'indagine e le tavole di azionamento riportano i contenuti di progetto individuando 5 gradi di intervento attraverso la suddivisione della zona NAF – Centri e nuclei di antica formazione - nelle seguenti categorie:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) <i>Restauro</i> | - <i>Categoria GL1</i> |
| 2) <i>Risanamento conservativo</i> | - <i>Categoria GL2</i> |
| 3) <i>Ristrutturazione conservativa</i> | - <i>Categoria GL3</i> |
| 4) <i>Ristrutturazione edilizia</i> | - <i>Categoria GL4</i> |
| 5) <i>Ristrutturazione urbanistica</i> | - <i>Categoria GL5</i> |

C.3.2 Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione

La situazione socio economica in atto, contraddistinta da un costante fenomeno di stasi demografica, il soddisfacimento dei bisogni residenziali della popolazione attuato con le aree individuate dal PRG del 2004, e la realtà insediativa del comune hanno consentito scelte progettuali che (in applicazione degli obiettivi di razionalizzazione dell'uso del suolo e di previsioni di uno sviluppo urbano sostenibile) sono state orientate innanzitutto al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riduzione del consumo di suolo.

Per quanto attiene alle problematiche del recupero del patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione si è già illustrato in precedenza quali sono le modalità operative previste dal Piano delle Regole.

Riguardo alle previsioni di aree residenziali, è stato confermato l'attuale assetto degli ambiti così destinati dallo strumento urbanistico vigente, prevedendo inoltre l'individuazione del Documento di Piano di un ambito di edilizia convenzionata, destinato in particolare alle giovani coppie, per garantire il mantenimento della popolazione in loco e cercando quindi di fermare il fenomeno dello spopolamento della montagna.

Il Piano delle Regole, oltre agli ambiti di antica formazione ed ai nuclei rurali, prevede l'individuazione di tre tessuti destinati alla residenza, alle attività produttive ed alle attività turistiche, posti prevalentemente all'interno del Tessuto urbano consolidato e più precisamente:

- Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del TUC
- IA Aree ed ambiti per attività produttive industriali ed artigianali
- TR Aree ed ambiti per attività turistico ricettive

AU – Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del TUC

Ambiti di formazione più recente collocati prevalentemente in prossimità del nucleo storico, ed all'interno del tessuto urbano consolidato, che presentano una densità fondiaria media, costituiti da costruzioni dove sono presenti linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei. Si tratta di aree dove sono presenti immobili e piccoli lotti liberi a prevalente destinazione residenziale. All'interno di questi ambiti prevale l'intervento sui fabbricati esistenti ed è attribuito ai lotti liberi un indice fondiario pari a 0,90 mc/mq.

IA -Aree ed ambiti per attività produttive industriali ed artigianali

Ambito del tessuto urbano di recente formazione , costituito da edifici per attività produttive artigianali esistenti; la normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti e consente la possibilità del loro ampliamento .

TR -Aree ed ambiti per attività turistico ricettive

Ambiti con presenza di attività ricettive - turistiche - ricreative – agrituristiche – rifugi montani esistenti.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti e consente la possibilità del loro ampliamento .

C.3.3 Edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche

C.3.3.1 – Edicole votive

Sul territorio comunale sono presenti diverse cappellette ed edicole votive a testimonianza del radicamento del sentimento religioso nella comunità locale.

Lungo le vie del centro si trovano anche antiche case che propongono in facciata affreschi raffiguranti soggetti sacri.

C.3.3.2 – Masun

Nel P.G.T. sono stati individuate le “Masun” quali edifici e manufatti di particolare pregio architettonico e tipologico.

Sono ancora presenti sul territorio comunale diversi fienili detti "masun", edifici che, sebbene rimaneggiati e riadattati nei secoli, conservano ancora nella struttura l'antica origine celtica.

Si tratta, infatti, di abitazioni costruite con zoccolo in pietra e timpani in elevazione in legno, dal tetto molto spiovente in passato coperto con segale intrecciata.

La coltivazione della segale era infatti praticata a rotazione con la patata sino alla quota altimetrica dei m. 1000

Questi manufatti erano utilizzati come stalla al piano seminterrato e fienile nel sottotetto.

Nel tempo molti di questi manufatti sono andati perduti a causa di incendi, oppure sono stati stravolti nel loro aspetto tipologico .



Masun nei pressi di S. Anna



Masun nei pressi di Acquate

C.4 Aree destinate all'agricoltura

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera f) punto 1 della LR 12/2005, il piano delle regole individua le aree destinate all'agricoltura.

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 8 lettera a) della LR 12/2005, il piano delle regole, per tali aree:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo parte seconda della legge regionale 12/2005, nonché con i piani di settore sovra comunali, ove esistenti;
- 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

Il PTCP della Provincia di Como, in attuazione dell'art. 15 della LR 12/2005 identifica gli ambiti agricoli in coincidenza con quelli della rete ecologica provinciale, individuando e stabilendo i criteri e le modalità per la loro individuazione nell'ambito della pianificazione comunale.

L'art. 15 del PTCP stabilisce infatti:

1. Il PTCP tutela le aree a vocazione agricola e, a tal fine, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
 - b) favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
 - c) consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.
2. Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'articolo 15 della L.R. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale.

(La Provincia ha definito successivamente i criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola)
3. Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree dovrà essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.
4. In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.

5. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere, nel rispetto della normativa vigente, adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

6. Il PTCP promuove il mantenimento e il recupero delle aree di pascolo in montagna demandando ai Piani di Sviluppo Socio Economico delle Comunità Montane (PSSE) l'individuazione delle aree maggiormente vocate.

7. I PSSE recepiscono le indicazioni del PTCP in merito alla salvaguardia della rete ecologica provinciale e subordinano l'eventuale ampliamento dei pascoli a discapito del bosco ad un loro razionale utilizzo, anche mediante l'impiego di recinzioni elettrificate mobili allo scopo di evitare fenomeni di sotto e sovrapascolamento.

In sintesi, il PTCP individua pertanto l'ambito agricolo di riferimento alla scala provinciale associandolo a quello della rete ecologica provinciale (riconoscendone quindi l'importante funzione di carattere ecologico e paesaggistico), mentre demanda agli strumenti urbanistici comunali ed intercomunali l'individuazione alla scala locale delle aree destinate all'attività agricola, ovvero di quelle che sulla scorta di alcuni parametri di carattere generale (collocazione, dimensioni, fertilità, facilità di meccanizzazione, compattezza ecc.) risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa (prevale pertanto, seppure in modo non esclusivo, la valutazione dell'aspetto economico-produttivo del contesto agricolo).

Nel Novembre 2006 la Provincia ha definito con uno specifico regolamento, i criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola:

1. All'interno della rete ecologica provinciale, l'individuazione alla scala comunale di aree agricole dovrà perseguire in primo luogo la finalità di mantenere la presenza di un'attività agricola vitale sul territorio.

2. I Comuni dovranno identificare preventivamente tutte le aziende agricole operanti sul proprio territorio, tenendo conto sia delle aziende agricole che hanno il proprio centro aziendale sul territorio comunale sia di quelle che conducono terreni nel territorio comunale pur avendo la sede in altri comuni, ed in particolare si farà riferimento a:

a) Terreni interessati da colture specializzate di pregio e legate ad un elevato investimento iniziale:

1. colture florovivaistiche;
2. colture arboree e/o arbustive permanenti (alberi da frutto, piccoli frutti, vite, olivo);
colture orticole protette e non.

b) Terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica agricola comunitaria, necessari per poter usufruire dei titoli di pagamento unico del nuovo regime di aiuti;

c) Terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche, corrispondenti alle seguenti esigenze:

1. terreni interessati da colture foraggere, compresi i pascoli;
2. terreni utilizzati per il corretto spandimento agronomico dei reflui zootecnici, secondo la specifica normativa;
3. terreni necessari per il mantenimento del giusto rapporto capi/ettaro.

3. A tale scopo andranno presi in considerazione i dati contenuti nel SIARL a livello catastale, che potranno comunque essere integrati con eventuali informazioni aggiuntive disponibili.

4. I Comuni dovranno procedere quindi alla mappatura dei terreni ad uso agricolo, distinti nelle tre categorie sopra elencate, nonché alla mappatura dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici.

5. I dati cartografici andranno georeferenziati attraverso determinate specifiche tecniche, da predisporre in coerenza con la struttura del Sistema Informativo Territoriale del PTCP.

In attuazione dei Criteri e delle Modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Comune ha individuato alla scala comunale, all'interno della rete ecologica provinciale, le aree agricole con la finalità di mantenere la presenza di un'attività agricola vitale sul territorio.

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura è avvenuta sulla base delle disposizioni contenute nel documento che definisce i Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei comuni, delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2 del PTCP ed a quelle contenute nella DGR 19 Settembre 2008 n. 8-8059.

Il piano delle regole, nel contesto della disciplina delle aree destinate all'agricoltura, ha individuato all'interno della rete ecologica provinciale (senza apportarvi rettifiche, ma unicamente precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale) gli ambiti agricoli strategici.

Tale individuazione è avvenuta sulla scorta di ulteriori indagini conoscitive e con l'utilizzo delle banche dati DUSAF 2 (anno 2007) e del censimento SIALP Regione Lombardia, che hanno consentito di approfondire le valutazioni relative alla qualità agroforestale, del sistema agricolo e dell'uso del suolo.

Sono state classificate tra gli ambiti agricoli di interesse strategico le zone che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa.

Tali aree sono state individuate in un unico nucleo corrispondente sostanzialmente con l'ambito pianeggiante circostante il capoluogo e con le prime balze a monte dell'abitato.

Tale perimetrazione coincide sostanzialmente con gli ambiti classificati a prato nella banca dati DUSAF 2007.

Come previsto dai criteri formulati dalla Provincia in attuazione dell'art. 15, comma 2 del PTCP l'individuazione delle aree a vocazione agricola è stata effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, prevedendo un unico ambito di adeguata estensione, compattezza e dimensioni significative, compattando aree agricole contigue e funzionalmente connesse, considerando la soglia minima di "significatività" dimensionale dei comparti da 9 a 10 ha per i comuni classificati "di montagna" su base ISTAT. (Art. 4.3 criteri)

Con l'individuazione degli ambiti agricoli sulla base dei criteri stabiliti nel PTCP, nonché dei citati approfondimenti alla scala locale, il Comune ha provveduto all'individuazione delle aree agricole, assoggettate ai disposti della Parte II – Titolo III della l.r. 12/05, che ricomprendono:

- Aree e comparti prativi a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato
- Aree e comparti prativi di versante
- Comparti boscati complementari alle attività agricole

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura deriva da un approfondimento analitico dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socio-economici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, anche attraverso una dettagliata classificazione delle funzioni dello spazio agroforestale.

C.5 Aree di valore paesaggistico ambientale e di valore ecologico

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 8 lettera b) della LR 12/2005, il piano delle regole, per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata; (PTR / PTCP/ PLIS Valle Albano)

C.6 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 8 lettera c) della LR 12/2005, il piano delle regole, per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua 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.

C.7 Dimensionamento del piano

C.7.1 Superfici territoriali

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

· NAF	Centri e nuclei di antica formazione	mq.	21.367
· NR	Aree ed ambiti montani connotati dalla presenza di edifici e nuclei rurali	mq.	155.961
· AU	Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del TUC	mq.	36.238
· IA	Aree ed ambiti per le attività produttive: industriali o artigianali	mq.	4.306
· TR	Aree ed ambiti per attività turistico ricettive	mq.	7.031
·	Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale	mq.	21.506
·	Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale	mq.	2.946

Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola

·	Aree e comparti prativi a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato	mq.	72.892
·	Aree e comparti prativi di versante	mq.	6.350.871
·	Comparti boscati complementari alle attività agricole	mq.	4.511.318

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

·	Ambiti di valore ambientale-Parco locale di interesse sovracomunale	mq.	6.716.176
---	---	-----	-----------

Aree ed ambiti a prescrizione speciale

· RC	Rispetto cimiteriale	mq.	12.494
------	----------------------	-----	--------

- Sommario -	
C Piano delle regole	1
- Relazione tecnica -	1
C.1 Premessa	1
C.1.1 Natura e contenuti del Piano delle regole.....	1
C.1.2 Riferimenti normativi	2
C.1.3 Recepimento delle norme sovraordinate	2
C.1.4 Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.	2
C.2 Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina.	3
C.3 Disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato	4
C.3.1 Centri e nuclei di antica formazione	5
C.3.1.1 Individuazione dei centri e nuclei di antica formazione	5
C.3.1.2 Disciplina dei centri e nuclei di antica formazione	5
C.3.2 Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione.....	6
C.3.3 Edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche.....	8
C.3.3.1 – Edicole votive	8
C.3.3.2 – Masun	8
C.4 Aree destinate all'agricoltura.....	10
C.5 Aree di valore paesaggistico ambientale e di valore ecologico	13
C.6 Aree non soggette a trasformazione urbanistica	13
C.7 Dimensionamento del piano	14
C.7.1 Superfici territoriali	14