

COMUNE DI CREMENO

PROVINCIA DI LEGGO

VIA XXV APRILE - C.A.P. 23814

TEL. 0341-99.61.13 TELEFAX 0341-91.01.42

COD. FISC. 00565360138

E-MAIL: UFFICIOTECNICO@COMUNE.CREMENO.LC.IT



P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 - ART. 10/BIS

PR 00	PIANO DELLE REGOLE
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA	GENNAIO 2010
AGG.	OCTOBRE 2010

Adozione	Delibera C.C. n° 07 del 15/03/2010
Parere di compatibilità con il PTC	Delibera G.P. n° 205 del 27/07/2010
Approvazione	Delibera C.C. n° 34 del 18/10/2010
Pubblicazione	B.U.R.L. n° 03 del 19/01/2011

Il Responsabile del Procedimento <i>Mario Bianchin</i>	Il segretario comunale <i>Dott. Andrea Bongini</i>
--	--



Arch. ANDREA NEGRINI

22021 San Giovanni di Bellagio (CO) - Via Sant'Abbondio n° 13

Cod. Fisc. NGR NDR 53A20 C933U P. Iva 01196840134

Tel. +39 031.950203 - Fax +39 031.950191 - E-mail : studio@archnegrini.com

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n°. 467

Collaboratori: Arch. Antonella Pomi



Indice

1. PIANO DELLE REGOLE	2
1.1. Impostazione metodologica.....	2
1.1.1. Premessa	2
1.1.2. Costruzione del PdR	2
1.2. Contenuti del Piano delle Regole	2
1.2.1 Il meccanismo perequativo.....	3
1.3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	3
1.3.1 Ambito storico.....	4
1.3.2 Ambiti del tessuto urbano consolidato	5
1.3.3 Ambiti di Trasformazione (AT)	5
1.3.4 Ambiti per servizi di interesse pubblico	6
1.3.5 Ambiti agricoli, boscati e di salvaguardia ambientale.....	6

1. PIANO DELLE REGOLE

1.1. Impostazione metodologica

1.1.1. *Premessa*

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DdP) così come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR 12/05.

È pertanto affidato al PdR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico, alla base delle azioni di piano contenute nel PdR, è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e negli elaborati della VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

1.1.2. *Costruzione del PdR*

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della Legge Regionale 12/2005, il PdR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto di programmazione complessivo contenuto nel DdP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (PdS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PdR ha recepito le indicazioni contenute nella VAS, nello studio geologico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi ultimi due documenti ha determinato la definizione, da parte del PdR, di un'apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico.

1.2. Contenuti del Piano delle Regole

Gli elaborati del PdR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Anche la pianificazione attuativa prevista per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal DdP secondo i disposti dell'art. 14 della LR 12/2005, deve infatti rispettare le disposizioni

generali del PdR, in quanto entrambi gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il PdR costituisce inoltre uno strumento complementare al PdS, in quanto individua e classifica le aree per servizi pubblici o di interesse generale e ne stabilisce la relativa disciplina urbanistica.

Il PdR si compone, oltre al presente documento, di:

PR 00		Relazione illustrativa
PR 01		Norme di Attuazione
PR 02	Scala 1:5.000	Tavola dei vincoli e tutele
PR 03	Scala 1:5.000	Classificazione del territorio comunale
PR 03a	Scala 1:2.000	Classificazione del territorio comunale - Cremeno
PR 03b	Scala 1:2.000	Classificazione del territorio comunale - Maggio
PR 03c	Scala 1:1.000	Classificazione e modalità d'intervento - Ambiti storici

Studio Geologico a supporto del piano di governo del territorio – anno 2009 Revisione Luglio 2010 Ottobre 2010

Relazione geologica ottobre 2007

Relazione geologica Agosto 2009 – Revisione ottobre 2010

Tavola 2	Scala 1:10.000	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
Tavola 3	Scala 1:5.000	Carta dei vincoli
Tavola 4	Scala 1:5.000	Carta di sintesi
Tavola 5	Scala 1:5.000	Carta di fattibilità
Tavola 6a, 6b	Scala 1:2.000	Carta di fattibilità
Tavola 7	Scala 1:10.000	Carta di fattibilità

Il PdR si compone infine delle Norme di Attuazione (NdA), documento che contiene le disposizioni normative del PdR ma anche del DdP e del PdS. Tutti gli elaborati sopra elencati, tranne la presente relazione, sono prescrittivi.

1.2.1 Il meccanismo perequativo

La modalità di perequazione utilizzata, così come ampiamente spiegato nella relazione del Documento di Piano, cerca di dare una corretta ed equilibrata risposta alle esigenze di servizi per la collettività e al contempo di non creare squilibri tra i cittadini.

Nel caso di Cremeno si è scelto di applicare il meccanismo perequativo a due tipologie di aree:

- Gli Ambiti di trasformazione (AT). Questi sono di fatto gli ambiti di concentrazione volumetrica dei diritti edificatori “concessi” sulle aree per servizi.
- Gli Ambiti per Servizi d’interesse pubblico, di proprietà privata, nelle quali non è avvenuta l’acquisizione o l’attuazione da parte del comune. Tali aree sono dotate dal piano di una “capacità volumetrica” da utilizzare però negli ambiti di trasformazione, previa cessione al comune dell’area stessa.

1.3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il PdR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell’attuazione e della verifica della disciplina urbanistica:

1. Ambito Storico
2. Ambito del tessuto urbano consolidato
3. Ambiti di trasformazione (AT)
4. Ambito per servizi di interesse pubblico
5. Ambiti agricoli-boscati e di salvaguardia

1.3.1 Ambito storico

Coerentemente con le analisi compiute e con le disposizioni del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), il PdR ha individuato i nuclei di più antica formazione. Tale individuazione è stata compiuta a partire dalle mappe storiche e dalla lettura delle trasformazioni sopravvenute.

Appartengono a tale ambito gli edifici facenti parte del nucleo storico di Cremeno e quelli appartenenti ad alcuni nuclei minori sparsi nel territorio e più specificatamente denominati:

- Casale Tonalli di sotto;
- Casale Tonalli di sopra;
- Casale Mazzett;
- Case Manzoni;
- Casale Modei;
- Casale Balisio.

Per l'Ambito Storico il PdR prevede una disciplina urbanistica di dettaglio nella quale l'elemento di riferimento è il singolo edificio o la singola area, a differenza degli altri ambiti dove la normativa fa riferimento al lotto o alla loro aggregazione. Obiettivo finale del piano è la salvaguardia delle tipologie e delle caratteristiche storico-architettoniche di alcuni edifici di valore, il miglioramento della qualità urbana e il miglioramento dei parametri di vivibilità dei centri storici.

In essi si è operata una classificazione sfociante in specifiche categorie d'intervento al fine di tutelare e conservare i loro caratteri architettonici e ambientali. Si sono individuate le seguenti categorie:

1. Edificio di tipo A - Edifici di particolare interesse storico, artistico ed ambientale.
2. Edificio di tipo B - Edifici di buon valore architettonico, incorporanti elementi ambientalmente rilevanti.
3. Edificio di tipo C - Edifici di modesto valore architettonico incorporanti alcuni elementi di pregio.
4. Edificio di tipo D - Edifici di modesto valore architettonico per effetto delle alterazioni subite, per il degrado attuale o per le modeste caratteristiche originarie.
5. Edificio di tipo E - Edifici morfologicamente e tipologicamente in contrasto con l'ambiente naturale e costruito.
6. Edificio di tipo F - Edifici ristrutturati, compatibili con le caratteristiche del vecchio nucleo, nonché gli edifici di recente costruzione integrati con l'ambiente.

1.3.2 Ambiti del tessuto urbano consolidato

Nel comune di Cremeno la componente residenziale costituisce la maggior parte del tessuto urbano consolidato.

Nell'ambito residenziale sono state individuate quattro categorie prevalenti. La prima è rappresentata dall'Ambito residenziale consolidato (R1), caratterizzato da un'edificazione con tipologia edilizia mista. Tale ambito connota la gran parte del territorio edificato e rappresenta la crescita storica e recente del paese (nella sua complessità).

La seconda è associata all'Ambito residenziale di interesse paesistico (R2) che comprende le aree con un edificato costituito da ville, villette e case sparse con buona dotazione di verde privato. All'interno di tale ambito sono state riconosciute valenze di tipo paesistico-ambientale connesse alla qualità architettonica degli edifici esistenti o alla qualità ambientale delle aree a verde.

La terza categoria è rappresentata dall'Ambito delle colonie (R3). Il PdR prevede per questa specifica area il mantenimento delle funzioni in essere, la tutela e la valorizzazione del patrimonio arboreo esistente della zona a parco, il miglioramento del contesto paesaggistico, e la promozione delle attività legate al turismo.

Un "quarto ambito" è rappresentato dagli edifici sparsi in ambito rurale (R4). A questi fabbricati il piano riconosce pari dignità di quelli posti negli altri ambiti, pur evidenziando la sensibilità e la vulnerabilità dei territori in cui sono posti.

Coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di utilizzare efficientemente il tessuto già edificato, il PdR consente ampliamenti "una tantum" o in percentuale nei singoli lotti già costruiti. Tale scelta risponde alle istanze della comunità e alle esigenze familiari dei cittadini, consentendo un risparmio del territorio ineditato, senza penalizzare gli interessi privati.

Il PdR disciplina inoltre gli interventi nelle aree a destinazione produttiva, commerciale e direzionale, riferite alle attività esistenti ed in uso e agli ambiti di trasformazione una volta attuati.

Nel tessuto urbano consolidato viene inoltre individuato l'ambito speciale delle Casere con destinazione produttiva ma dove è ammessa la possibilità di un cambio di destinazione d'uso.

1.3.3 Ambiti di Trasformazione (AT)

Ogni trasformazione consentita nei diversi ambiti è accompagnata da schede che dettano i parametri urbanistico-edilizi e specificano le regole e le misure di salvaguardia del paesaggio.

Il PdR prevede dieci ambiti di trasformazione, di cui una per servizi di interesse collettivo:

- AT/1 via Volta - Cremeno – Residenziale (R)
- AT/2 strada S.P. 64 Prealpina Orobica - Cremeno – Produttiva (P)
- AT/3 località Pioverna – Cremeno – Turistico/ricettiva (T/R)
- AT/4 via IV Novembre – Maggio – Produttiva (P)

- AT/5 località Casere – Maggio – Residenziale, commerciale e Terziario (R, C e T)
- AT/6 località Noccoli – Cremeno – Residenziale (R)
- AT/7 località Garabuso - Maggio – Residenziale (R) e Commerciale (C)
- AT/8 via Moriggio/via Vicinanza – Cremeno – Residenziale (R)
- AT/9 via IV Novembre/via Natività - Maggio – Residenziale (R)
- ATS/1 località Noccoli - Cremeno – Attrezzature scolastiche (I) Verde e parco urbano (V) Parcheggi

1.3.4 Ambiti per servizi di interesse pubblico

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della l.r. 12/2005 e sono così classificate:

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde e parco urbano (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura religiosa (AR)
- Impianto tecnologico (IT)

1.3.5 Ambiti agricoli, boscati e di salvaguardia ambientale

Il Piano individua quattro specifici ambiti urbanistici:

- l'Ambito boscato (B),
- l'Ambito coltivato (ACO),
- l'ambito di salvaguardia (SAL)
- l'ambito di elevata naturalità in ambito boscato (EN).

La classificazione deriva dalle analisi di ordine vegetazionale, paesistico e agronomico compiute direttamente e in connessione con quanto definito dal PTCP e dal PIF (Piano d'Indirizzo Forestale).

Per l'ambito coltivato il PdR intende disciplinare gli usi, in modo da garantire l'attività produttiva primaria nel rispetto delle valenze paesistico-ambientali che il territorio esprime.

L'ambito di salvaguardia è costituito da quelle aree ancora in parte utilizzate dall'agricoltura, ma ubicate a ridosso dell'abitato, sia esso produttivo o residenziale, oppure aree localizzate in prossimità di beni di elevato pregio storico – culturale che caratterizzano l'immagine di un luogo. Al fine di salvaguardare i succitati aspetti, le aree ubicate in questo Ambito devono assolvere la funzione di fasce di protezione, non soggette a nessun tipo di trasformazione urbanistica. In tali aree è fatto d'obbligo il mantenimento delle essenze e del verde esistente. L'ambito di elevata naturalità è costituito da parti di territorio non urbanizzate individuate ai sensi dell'art. 17 dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) dove la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.