

# 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

<b>PR 00</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>
	<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>

<b>DATA</b>	<b>GENNAIO 2010</b>
<b>AGG.</b>	<b>OCTOBRE 2010</b>

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:

<b>PR 00</b>		Relazione illustrativa
<b>PR 01</b>		Norme di Attuazione
<b>PR 02</b>	Scala 1:5.000	Tavola dei vincoli e tutele
<b>PR 03</b>	Scala 1:5.000	Classificazione del territorio comunale
<b>PR 03a</b>	Scala 1:2.000	Classificazione del territorio comunale - Cremeno
<b>PR 03b</b>	Scala 1:2.000	Classificazione del territorio comunale - Maggio
<b>PR 03c</b>	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

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