



COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

Approvato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PR_A

1. FINALITA' E CONTENUTO DEL P.d.R

Con il Piano delle Regole il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele.

Con riferimento all'art. 10 L.R. 12/2005 il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del 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 il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi del PTCP e del piano di bacino, nonché l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
- 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'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì:

- le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi;
- le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente;
- i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Nei vecchi nuclei e negli ambiti con caratteristiche da tutelare il piano delle regole individua prescrizioni e parametri per gli interventi su edifici esistenti o di nuova edificazione o sostituzione relativi a:

- 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.

Il Piano delle Regole inoltre stabilisce:

a- per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico:

le 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,

c- per aree non soggette a trasformazione urbanistica:

disciplina l'uso degli edifici esistenti e di eventuali interventi per servizi pubblici

Il piano è redatto nel rispetto dell'art. 9 delle norme tecniche del Piano Provinciale Territoriale di coordinamento.

In particolare il piano prevede di:

- Valorizzare le qualità paesistiche e culturali del territorio
- Confermare la vocazione e l'apparato manifatturiero esistente
- Favorire lo sviluppo di una mobilità integrata e più sostenibile
- Migliorare la funzionalità del sistema viabilistico, specializzandone i ruoli in relazione alle diverse funzioni insediative servite
- Tutelare il paesaggio come fattore di valorizzazione del territorio e come vettore di riconoscimento e rafforzamento dell'identità locale
- Conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando il ruolo della impresa agricola multifunzionale e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma
- Contrastare la tendenza ad un progressivo impoverimento della biodiversità e alla riduzione del patrimonio di aree verdi
- Qualificare i tessuti edilizi incentivando lo sviluppo di nuove tecnologie bio-compatibili e per il risparmio energetico
- Migliorare le condizioni di vivibilità del territorio
- Garantire la sicurezza del territorio con particolare riferimento alla montagna;

1. VECCHI NUCLEI

I vecchi nuclei rappresentano la parte originaria dell'abitato.

Nell'indagine conoscitiva gli immobili sono stati analizzati e valutati dettagliatamente per individuare gli elementi di interesse storico artistico, nonché quelli di valore ambientale.

Il vecchio nucleo principale costituisce ancora il riferimento per tutto l'abitato con la presenza dei servizi di quartiere. In questi ambiti sono presenti fabbricati di interesse architettonico di cui alcuni sottoposti a tutela della Soprintendenza. I beni simbolici e di interesse storico-architettonico vengono così localizzati:

Reperto archeologico

- masso avello utilizzato come lavatoio

Beni sottoposti a tutela PTCP

- Chiesa Parrocchiale di S.Biagio (codice 97078001 PTCP)
- Cascina di Borima (codice 97078002 PTCP)
- Vecchia chiesa parrocchiale (codice 97078003 PTCP)
- Curt di Bianc (codice 97078004 PTCP)

Beni sottoposti a tutela d.lgs. 22.01.2004 n. 42

a- di propr.comunale

- sede municipale
- lavatoio via Maggiore

b- di propr. parrocchia

- chiesa parrocchiale
- vecchia chiesa parrocchiale

c- elementi significativi per la storia e tradizione del luogo

- edicola votiva via San Fermo

2. AMBITI A RESIDENZA NEL CONSOLIDATO URBANO

L'evoluzione dell'abitato è stata valutata con riferimento a mappe storiche ed alla documentazione agli atti nel Comune. All'esterno dei vecchi nuclei l'abitato si è sviluppato dopo il 1950.

L'edificazione generalmente si attesta fra i due/tre piani.

Il profilo dell'abitato non presenta emergenze incoerenti; l'edificazione è dotata di verde e giardini anche di piccole dimensioni, che tuttavia costituiscono un elemento di mitigazione rilevante.

Per regolare gli interventi e l'edificazione ammissibile negli ambiti urbanizzati, a seguito dell'analisi dell'abitato, si individuano le seguenti zone omogenee con specifiche normative:

- Zona A – di vecchio nucleo
- Zona B₁ – insediamenti residenziali a carattere intensivo
- Zona C₁ – insediamenti residenziali a carattere intensivo di completamento
- Zona C₂ – insediamenti residenziali a carattere estensivo di completamento

- Zona C₃ – insediamenti residenziali a carattere estensivo di espansione
- Zona C₄ – insediamenti residenziali a carattere estensivo soggette a PL
- Zona C₅ – aree a verde privato

La nuova edificazione a residenza è prevista all'interno delle zone C₃ e C₄ oltre che nella saturazione di piccole aree libere con ampliamenti o modesti insediamenti.

All'interno delle zone C₁ C₂ C₃ C₄ la volumetria edificabile sarà costituita da un indice base al quale andrà aggiunto un secondo indice proveniente dal raggiungimento degli obiettivi previsti dall'art. 37 delle norme tecniche di attuazione.

Nel consolidato urbano a residenza vengono riconosciuti i seguenti elementi significativi per il luogo:

elementi significativi per la tradizione del luogo:

- edicola votiva via San Fermo
- edicola votiva in Val Varrea

3. AMBITI PER ATTIVITA'

Le aree già utilizzate per le attività produttive site in via Per Annone sono definite dal PTCP di rilevanza sovracomunale, mentre l'area per attività esistente in fraz. Borima, all'interno del PTCP è classificata come ambito di accessibilità sostenibile. Con la chiusura di filande e filatoi, situati nel centro urbano ed ora trasformati in residenza, si sono sviluppati i nuovi insediamenti produttivi a partire dal 1950, che occupano ambiti pianeggianti sostanzialmente situati in via Per Annone e frazione Borima. Per mantenere il livello di occupazione, con l'adeguamento tecnologico della produzione, si prevede di mantenere le aree produttive attuali e si conferma la previsione di edificazione del PL industriale in via Per Annone.

L'edificazione in questi ambiti sarà regolata da specifiche norme ambientali per evitare situazioni di inquinamento.

Le aree per attività vengono suddivise nelle seguenti zone:

- Zona D₁ – ambiti industriali a completamento attività produttive esistenti
- Zona D₂ – ambiti artigianali di completamento
- Zona D₃ – ambiti commerciali di contenimento

4. SISTEMA RURALE

Gli ambiti agricoli sono situati nelle aree pianeggianti a valle dell'abitato e in frazione Borima e Boroncello.

Sono prati ove l'attività agricola viene ancora praticata assicurando peraltro manutenzione al territorio.

Anche le falde del Cornizzolo ricadono nel sistema rurale.

Elemento significativo per il paesaggio sono i boschi che vengono a considerarsi come ambiti di non trasformazione.

Anche le aree agricole pianeggianti, con corsi d'acqua, sistemazioni agrarie, filari piantumati, percorsi e strade di campagna esistenti, costituiscono un elemento sostanziale per la interconnessione del verde e per la continuità della rete ecologica.

L'edificazione di case e strutture per l'attività agricola è pertanto da concentrare in ambiti già edificati in modo tale da evitare il consumo di suolo, non sottrarre spazio all'attività agricola e mantenere i caratteri del paesaggio.

Gli ambiti del sistema rurale vengono così suddivisi:

- Aree boschive – E1 -
- Aree agricole – E2 -
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico - E3 –
- Aree per strutture agricole – E4 –
- Canneto – E5 –
- Aree pertinenziali a fabbricati sparsi in ambiti agricoli – C6-

Nella campagna sono sparsi elementi tipici per la storia e tradizione del luogo, che sono stati così censiti per la loro tutela:

- **elementi significativi per la storia e tradizione del luogo:**
- cappelletta di S.Miro
- via crucis al Priell

5. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE

La perequazione deve essere applicata obbligatoriamente all'interno di ambiti di pianificazione attuativa per la ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari degli immobili interessati dal piano attuativo. Ad esempio nel caso in cui all'interno di uno stesso ambito territoriale siano individuate aree edificabili e aree a standard quali verde e parcheggi pubblici, aree per servizi, tutti i proprietari di aree hanno il medesimo diritto edificatorio anche se la volumetria sarà in fase progettuale concentrata per lasciare spazio alle aree a standard suddette

Nei vari piani saranno previste:

- cessioni e/o asservimento di ambiti ad uso pubblico previa attrezzatura, a titolo gratuito
- realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse sia per i singoli piani attuativi che per l'abitato.

Gli interventi da realizzare a carattere perequativo sono anche indicati nel Piano dei Servizi e non prevedono oneri a carico del Comune.

All'interno del piano sono previste aree strategiche che dovranno essere cedute attraverso l'istituto della compensazione all'amministrazione comunale.

La compensazione urbanistica si applica in luogo dell'espropriazione al fine dell'acquisizione di aree oggetto di vincolo, per finalità e opere pubbliche, permettendo ai proprietari di recuperare adeguata capacità edificatoria nelle forme del credito edilizio. La cessione riguarda per lo più aree ma potrebbe interessare anche edifici per i quali si prevedono specifici parametri.

Vengono stabiliti degli incentivi premianti che andranno sommati all'indice di fabbricabilità base.

Gli incentivi premianti hanno principalmente lo scopo di favorire l'avvio del meccanismo incentivando l'interesse degli operatori. Essi sono in pratica rapportati ai benefici pubblici aggiuntivi derivanti dall'operazione che possono essere diretti per la pubblica amministrazione e/o indiretti per il territorio.

Questi incentivi in aumento del credito sono riconosciuti per cessione delle aree oggetto di compensazione al comune.

6. SISTEMA DEL PAESAGGIO

All'interno del PTCP il Comune di Suello ricade all'interno dei seguenti sistemi paesistici:

I rilievi e i versanti aperti sulla pianura Versanti sud. Cornizzolo ... scheda C3

I pendii di Cesana – Suello scheda C6

Il Comune di Suello è interessato dal Parco Locale d'Interesse Sovracomunale San Pietro Al Monte San Tomaso. Il PLIS riveste un'importanza strategica nella politica di tutela e riqualificazione del territorio, rappresentando uno degli elementi di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale. In questo modo il PLIS permette la tutela di vaste aree a vocazione agricola e boscata, il recupero di aree degradate urbane, la conservazione della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio tradizionale. In particolare sul versante di Suello si segnalano la presenza di bosco ceduo composto da roverella. All'interno dei boschi, si opererà nel rispetto del piano di indirizzo forestale redatto dalla Comunità Montana.

Il Comune ricade anche all'interno dell'obiettivo di Riqualificazione delle sponde del lago individuato all'interno della scheda 7 del quadro strategico del PTCP. All'interno della scheda 20 del quadro strategico del PTCP il territorio suellese è interessato dal passaggio del Percorsi Ciclopedonali denominato *Dorsale Ciclabile Insubrica* che prevede la realizzazione di una pista ciclabile di connessione tra le Province di Lecco, Como, Varese e il Canton Ticino e dalla realizzazione di una pista ciclabile attorno al Lago di Annone.

Come struttura viaria, è di interesse panoramico paesistico la strada per Boroncello.

Sono presenti dossi, crinali, versanti da tutelare.

Per tutelare il paesaggio si propongono specifici articoli nelle norme tecniche di attuazione di PGT, nonché il fascicolo con norme e indirizzi per la tutela del paesaggio.

7. RISCHIO ARCHEOLOGICO

L'unico rinvenimento archeologico noto, avvenuto nel territorio comunale è un sarcofago di età tardo romana o altomedievale. Il comune non è distante dalla vasta area umida denominata "Torbiera di Bosisio Parini".

In tutte le nuove aree di trasformazione dovranno essere eseguiti dei pre-scavi che escludano il rischio archeologico dell'area in esame.

Nel caso di eventuale ritrovamento di reperti si valuteranno con la Soprintendenza le modalità per la prosecuzione dei lavori.

Nel caso non si dovessero riscontrare ritrovamenti, il tecnico incaricato relazionerà comunque, alla conclusione dei lavori, sull'andamento degli stessi e sulla mancanza di reperti archeologici.

8. RISCHIO E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Lo studio geologico ha individuato:

- le classi di fattibilità geologica e di pericolosità sismica
- i reticoli idrici
- le aree franose ed ambiti sottoposti ad esondazione.

Le aree con rischio idrogeologico sopra specificate non sono interessate da edificazione.

Per i nuovi interventi sono richiesti studi di dettaglio per definire al meglio la progettazione e costruzione con le condizioni del suolo e la relativa fattibilità. Per il maggior dettaglio si rimanda allo studio geologico De Maron. Pozza, con le relative norme che costituiscono parte integrante del PGT.

E' anche parte integrante del PGT lo studio del reticolo idrico minore con le norme di polizia idraulica.

9. QUALITA' AMBIENTALE

Sono elementi che determinano la qualità ambientale:

- le modalità e tipologie costruttive
- le dotazioni pertinenti alle costruzioni quali servizi, verde e parcheggi
- ordine nell'uso del suolo

- azione di prevenzione dell'inquinamento di sottosuolo, aria, rumori.

Sono così previste norme tipologiche per i nuovi edifici, in coerenza con la situazione locale.

Sarà assicurata una buona dotazione di parcheggi.

Saranno evitate nuove emergenze ambientali.

Il PGT si coordina con Piano dei Servizi normando i nuovi ambiti di uso pubblico.

Nel recupero dei sottotetti dovrà essere evitata la frammentazione delle linee di gronda ed osservare i caratteri ambientali e tipologici della zona. Nel territorio comunale sono escluse nuove attività a rischio rilevante (v. art. 2 D.Lgs. n. 334/1979 e s.m.i.).

Coi nuovi interventi si dovrà valutare il clima acustico degli ambiti interessati nonché l'impatto acustico dei nuovi interventi correlando la progettazione alla situazione del luogo per assicurare un adeguato confort abitativo nel rispetto dei limiti di esposizione al rumore.

Le previsioni di PGT e le relative norme fanno anche riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune. Particolare attenzione le norme assicurano alle modalità di scarico delle acque pluviali, di fognatura e di lavorazione.

Negli interventi di riqualificazione dovranno essere localizzati e recuperati elementi di rischio per l'inquinamento del sottosuolo.

10. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Coi nuovi interventi si intende recuperare in forma "passiva" energia per contenere i consumi di combustibile e le emissioni in atmosfera.

E' anche obiettivo realizzare un miglior confort abitativo nella nuova edificazione.

La materia sarà normata completamente all'interno del regolamento Edilizio, nel PGT tuttavia si prevedono già particolari norme in tal senso. A tale scopo è stato dedicato l'intero titolo III delle norme.

11. VINCOLO CIMITERIALE

La zona di rispetto cimiteriale si estende per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni del cimitero. Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole. In tale zona sono permesse, ove non vi siano altre disposizioni normative più restrittive, le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico, a parcheggio a raso e opere infrastrutturale per la viabilità.

12. LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Il Piano delle regole definisce le tipologie di esercizi commerciali ammessi sul territorio comunale secondo uno schema definito dalle Norme Tecniche di Attuazione. Sul territorio non sono ammesse grandi strutture di vendita, mentre le medie strutture vengono consentite in ambiti a destinazione specifica e secondo criteri di accessibilità ed elevata dotazione di servizi.

Nelle zone residenziali sono invece consentiti soltanto nuovi esercizi di vicinato e la conferma delle strutture esistenti.

Le medie strutture sono comunque ammesse sino ad una superficie di vendita massima per ciascuna di esse di 800 mq.

13. QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati planimetrici di ogni singolo ambito definito dal Piano delle Regole.

ZONA	SUPERFICIE MQ.
A – di vecchio nucleo	39.320
B ₁ – insediamenti residenziali a carattere intensivo	11.725
C ₁ – insediamenti residenziali a carattere intensivo di completamento	127.036
C ₂ – insediamenti residenziali a carattere estensivo di completamento	142.764
C ₃ – insediamenti residenziali a carattere estensivo di espansione permesso convenzionato con compensazione	7.445
C ₄ – insediamenti residenziali a carattere estensivo soggette a PL	13.690
C ₅ – aree a verde privato	10.475
C ₆ – aree pertinenziali a edifici	3.770
D ₁ – ambiti industriali a completamento attività produttive esistenti	105.055
D ₂ – ambiti artigianali di completamento	21.545
D ₃ – ambiti commerciali di contenimento	16.160

E ₁ – aree boschive	824.650
E ₂ – aree agricole	191.880
E ₃ – aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico	346.720
E ₄ – aree per strutture agricole	11.420
E ₅ – canneto	38.610
Zona per servizi	70.105
Compensazione	4.760

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE MASSIMO PREVISTO	NUOVA S.U. PREVISTA (ANCHE DI RECUPERO)	NUOVA S.U. DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI
	mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq.
A	39.320			400	200
B ₁	11.725				
C ₁	127.036	6.500	0,30	1.950	500
C ₂	142.764	4.000	0,25	1.000	500
C ₃	7.445	7.445	0,23	1.710	855
C ₄	13.690	13.690	0,21	2875	1.437
C ₅	10.475				
C ₆	3.770				
TOTALE RESIDENZIALE					5.122

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE MASSIMO PREVISTO	NUOVA S.U. PREVISTA (ANCHE DI RECUPERO)	NUOVA S.U. DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI
	mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq.
D ₁	105.055	15.000	0,75	11.250	5.000
D ₂	21.545				
D ₃	16.160				
E ₁	824.650				
E ₂	191.880				
E ₃	346.720				
E ₄	11.420				
E ₅	38.610				
Zona per servizi	70.105				
TOTALE INDUSTRIALE					5.000