COMUNE di EUPILIO
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Legge Regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE
(Ottobre 2011 – Agg. Giugno 2012)

Dott. Arch. Giacomino Amadeo
Ordine Architetti PPC di Monza e Brianza n. 2622
Via S. Carlo, 1 - 20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org

Dott. Arch. Arnaldo Falbo
Ordine Architetti PPC di Como n. 1483
Via Ballerini, 12 - 22100 Como (CO)
Tel. +39 031 241646 - Fax +39 031 4129304
info@studiofalbo.it

INDICE

1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole
1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

2. - Assetto dell'impianto urbano
2.0 - Il tessuto urbano consolidato
2.1 - Individuazione degli ambienti urbani
2.1.2 - I nuclei storici
2.1.3 - Ambiti urbani consolidati
2.1.4 - Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo
2.1.5 - Le aree di interesse ecologico - ambientale

3. - Il sistema ambientale locale
3.1 - Le attività agricole
3.2 - L'assetto delle aree agricole

4. - La tutela dei beni ambientali

5. - Ambiti di trasformazione urbanistica

6. - Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

7. - Efficienza energetica degli edifici

8. - Capacità insediativa residenziale teorica

Allegati
Tabelle - Capacità insediativa residenziale di Piano
Capacità insediativa produttiva di Piano
Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.
Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:
   - Immobili assoggettati a tutela
   - Immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
   - Nuclei di antica formazione
   - Tessuti consolidati recenti
b) Le aree destinate all'attività agricola
c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico
   - ambiti di interesse geomorfologico
   - ambiti di interesse naturalistico

- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

d) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

1. le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
2. le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
3. le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
4. le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- i parametri quantitativi - superficie lorda di pavimento e volume - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica; - i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa e cartografia allegata

- PR 0.1 Destinazioni d'uso scala 1:10.000
- PR 0.2 Densità edilizia scala 1:10.000
- PR 0.3 Numero piani fuori terra scala 1:10.000
- PR 0.4 Tipologie edilizie scala 1:10.000

2 - Elaborati grafici:

- PR 01.1 Assetto di piano: scala 1:5.000
- PR 01.2 Vincoli scala 1:5.000
- PR 02.a Assetto di piano scala 1:2.000
- PR 02.b Assetto di piano scala 1:2.000
- PR 02.c Assetto di piano scala 1:2.000
- PR 02.d Assetto di piano scala 1:2.000
- PR 02.e Assetto di piano scala 1:2.000
- PR 03.1 Assetto di piano: nucleo storico di Carella - classi di intervento scala 1:1.000
- PR 03.2 Assetto di piano: nucleo storico di Corneno - classi di intervento scala 1:1.000
- PR 03.3 Assetto di piano: nucleo storico di Galliano - classi di intervento scala 1:1.000
- PR 03.4 Assetto di piano: nucleo storico di Penzano - classi di intervento scala 1:1.000
- PR 03.5 Assetto di piano: nucleo storico di Mariaga - classi di intervento scala 1:1.000
- AT 01.1 Stato di fatto - nucleo storico di Carella: tipologie edilizie, numero piani fuori terra e grado di obsolescenza scala 1:1.000
- AT 01.2 Stato di fatto - nucleo storico di Corneno: tipologie edilizie, numero piani fuori terra e grado di obsolescenza scala 1:1.000
- AT 01.3 Stato di fatto - nucleo storico di Galliano: tipologie edilizie, numero piani fuori terra e grado di obsolescenza scala 1:1.000
- AT 01.4 Stato di fatto - nucleo storico di Penzano: tipologie edilizie, numero piani fuori terra e grado di obsolescenza scala 1:1.000
- AT 01.5 Stato di fatto - nucleo storico di Mariaga: tipologie edilizie, numero piani fuori terra e grado di obsolescenza scala 1:1.000

- AT 02.1 Stato di fatto - nucleo storico di Carella: catalogazione valori storici-ambientali e documentari scala 1:1.000
- AT 02.2 Stato di fatto - nucleo storico di Corneno: catalogazione valori storici-ambientali e documentari scala 1:1.000
- AT0 2.3 Stato di fatto - nucleo storico di Galliano: catalogazione valori storici-ambientali e documentari scala 1:1.000
- AT0 2.4 Stato di fatto - nucleo storico di Penzano: catalogazione valori storici-ambientali e documentari scala 1:1.000
- AT0 2.5 Stato di fatto - nucleo storico di Mariaga: catalogazione valori storici-ambientali e documentari scala 1:1.000

3 - Norme Tecniche di Attuazione

- NT 01 Carta del paesaggio scala 1:5.000
- NT 02 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi scala 1:5.000

2. - Assetto dell’impianto urbano

L’impianto urbano di Eupilio è strutturato in cinque frazioni, che nel 1927 sono state unite in un unico comune. A queste corrispondono cinque nuclei storici distinti, ma con elementi morfologici e tipologici comuni. Lo sviluppo urbano del comune è avvenuto, in particolare nel corso del secolo scorso, intorno a questi nuclei di origine agricola e l’impulso edilizio della seconda metà del novecento ha prodotto la progressiva saldatura, senza soluzione di continuità tra i diversi nuclei.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di ville storiche, e non, dotate di vasti e pregevoli parchi privati, che costituiscono la prima connotazione della valenza turistica (residenza estiva) del territorio eupiliese.

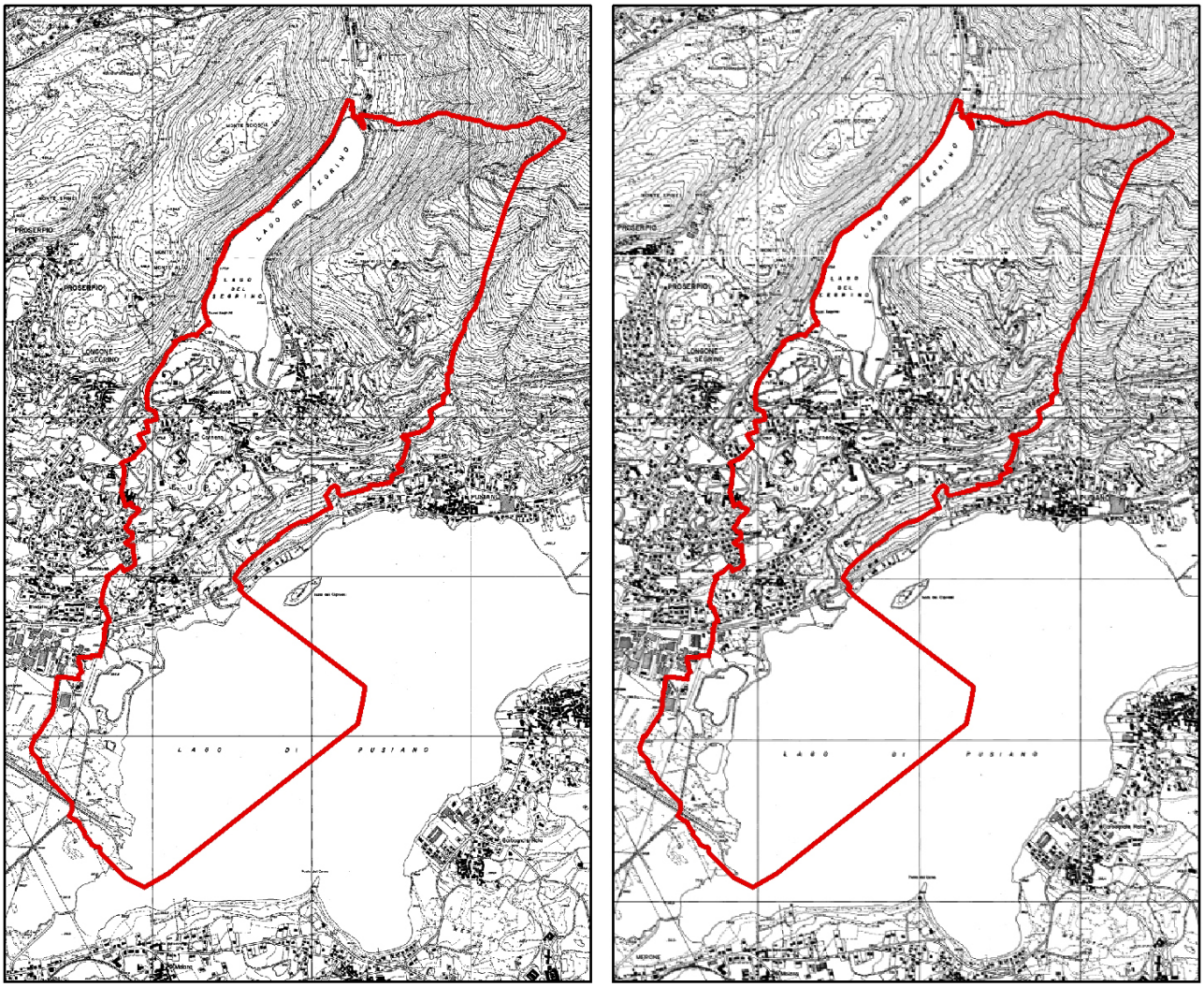
Il sistema del verde locale è caratterizzato dalla presenza di parchi e giardini privati, ma soprattutto delle ampie zone ad elevata naturalità del Lago di Pusiano e Segrino, dell’ambito montano e dalla fascia che da Corneno degrada fino al confine con il territorio di Pusiano.

La ricchezza degli ambienti naturali e la diffusa presenza degli elementi di pregio storico - architettonico, sconta la mancanza di connessione spaziale tra i diversi luoghi di interesse e quindi con l’impossibilità di fruizione pubblica degli stessi.

Tale situazione può essere recuperata, in tempi relativamente brevi, con la realizzazione di una maglia di attraversamenti ciclo – pedonali, soprattutto nella parte centrale del territorio comunale, sia attraverso il consolidamento e il rafforzamento di alcuni corridoi verdi atti a ricucire situazioni di marginalità di aree evidentemente di pregio ambientale ora isolate.

Il sistema del verde urbano e dei percorsi, inteso quale connettivo del centro abitato e nell’impianto urbanistico delle trasformazioni nel tessuto urbanizzato, assumerà specifica valenza nei rapporti funzionali con l’ambiente costruito, anche ai fini della dotazione funzionale di spazi attrezzati a verde, in relazione alla localizzazione di aree destinate a servizi di rilevanza locale, che rappresentano fulcro, meta, pausa dei percorsi urbani e ciclo-pedonali.

Le Carte Tecniche Regionali (CTR) del 1980 (a sinistra)
e del 1994 (a destra)



2.0 - Il tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato di Eupilio coincide con la parte di territorio urbanizzato e urbanizzabile definita dal PTCP ed interessa il 22% della superficie comunale.

Nell'ambito del tessuto consolidato di Eupilio, quale risultato prodotto dalla tendenza insediativa riscontrabile alle varie soglie storiche considerate (cfr cartografia allegata "soglie storiche"), schematicamente, sono distinguibili due diversi ambienti urbani:

- i nuclei rurali originari, sviluppatisi agli incroci tra i principali assi viari storici e una piccola zona di espansione dei primi decenni del 1900 al margine meridionale di Corneno;

- le espansioni contemporanee caratterizzate dal tessuto edificato prevalentemente residenziale, alcune zone industriali e dall'ambito turistico - ricettivo nella parte sud del territorio comunale limitrofa al Lago di Pusiano.

Il tessuto edilizio, che compone i nuclei originari, denso dal punto di vista volumetrico, è composto da edifici di impianto rurale (cascine, abitazioni, fienili e stalle), organizzati a corte, con una trama più fitta per i piccoli edifici e un impianto ampio per gli edifici nobiliari.

Il secondo ambiente urbano riconoscibile, è rappresentato dal tessuto urbano esterno ai nuclei originari, sviluppatosi in modo estensivo negli anni del secondo dopoguerra del 1900 e più recentemente dopo il 1980, è costituito da un mix funzionale di residenze e servizi non riconducibile ad una identità morfologica e tipologica.
La tipologia abitativa prevalente è quella mono - bifamiliare isolata su lotto, anche se non mancano le tipologie a palazzina plurifamiliare con altezza massima di 4 piani fuori terra.

La localizzazione degli insediamenti produttivi ancora attivi in Eupilio si sviluppa in ambiti autonomi e dedicati prevalentemente nella parte sud del territorio comunale, mentre le zone di primo impianto a nord dell'edificato di Mariaga risultano ormai dismesse.

2.1- Individuazione degli ambienti urbani

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nel Documenti di Piano, integrate con alcuni approfondimenti propri del Piano delle Regole, sono stati riconosciuti e definiti i differenti ambienti che caratterizzano il tessuto urbano consolidato.

2.1.2 - I nuclei storici

Sviluppati agli incroci degli assi viari principali, i piccoli centri urbani sono costituiti da agglomerati edilizi organizzati intorno a corti chiuse.

La chiesa non rappresenta l'elemento centrale intorno cui si è sviluppato l'agglomerato edificato bensì si trova in posizione defilata rispetto ad esso e in alcuni casi anche distaccata.

I cinque centri storici presenti in Comune di Eupilio sono stati riconosciuti e perimetrati sulla base della cartografia IGM 1888 di prima levata.

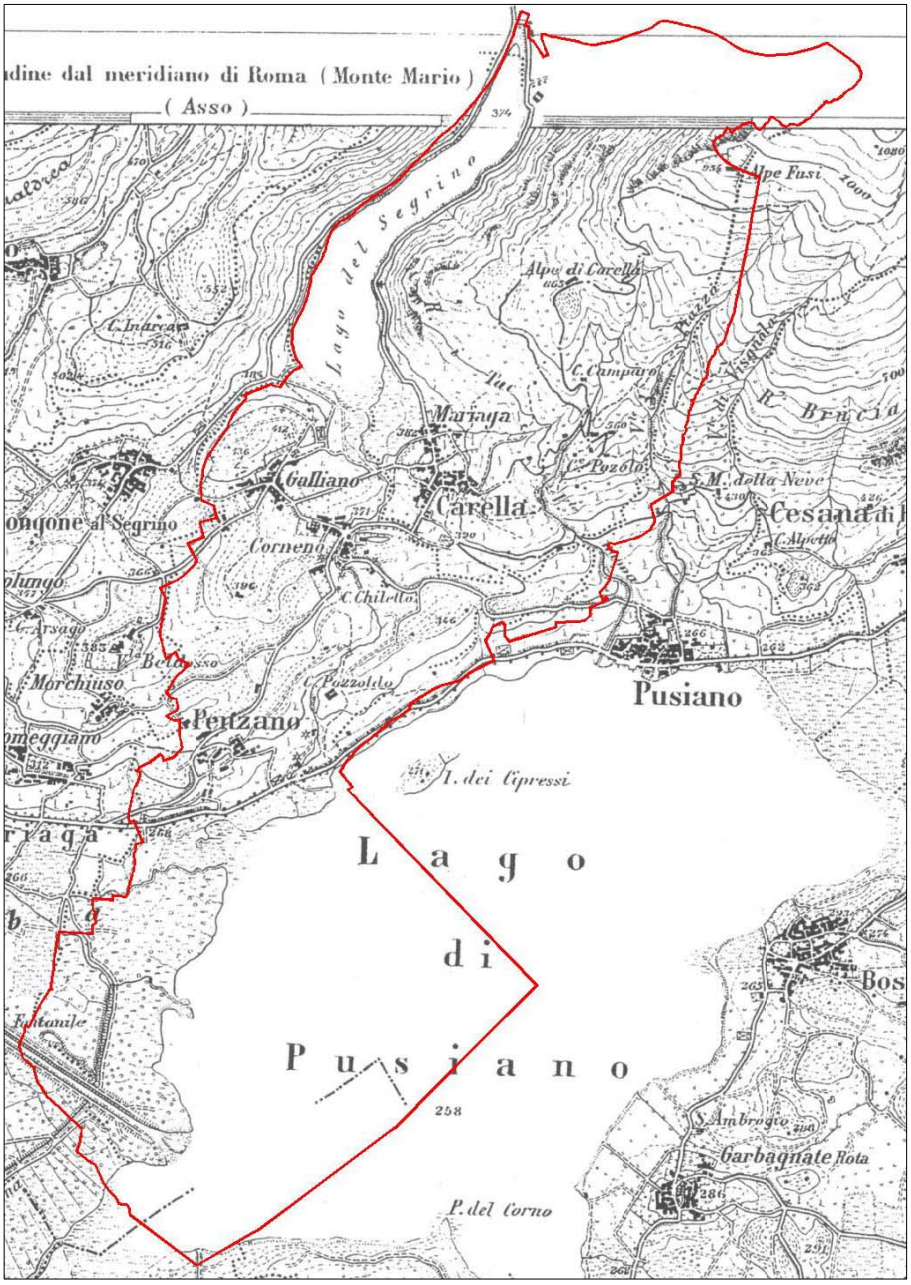


Figura 1 - Prima levata dell'Istituto Geografico Militare (IGM) nel 1888

Gli ambiti di interesse storico - ambientale, sono costituiti da:

- Nuclei storici (NS)
- Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale (ES).

Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per l'individuazione e perimetrazione dei nuclei storici.

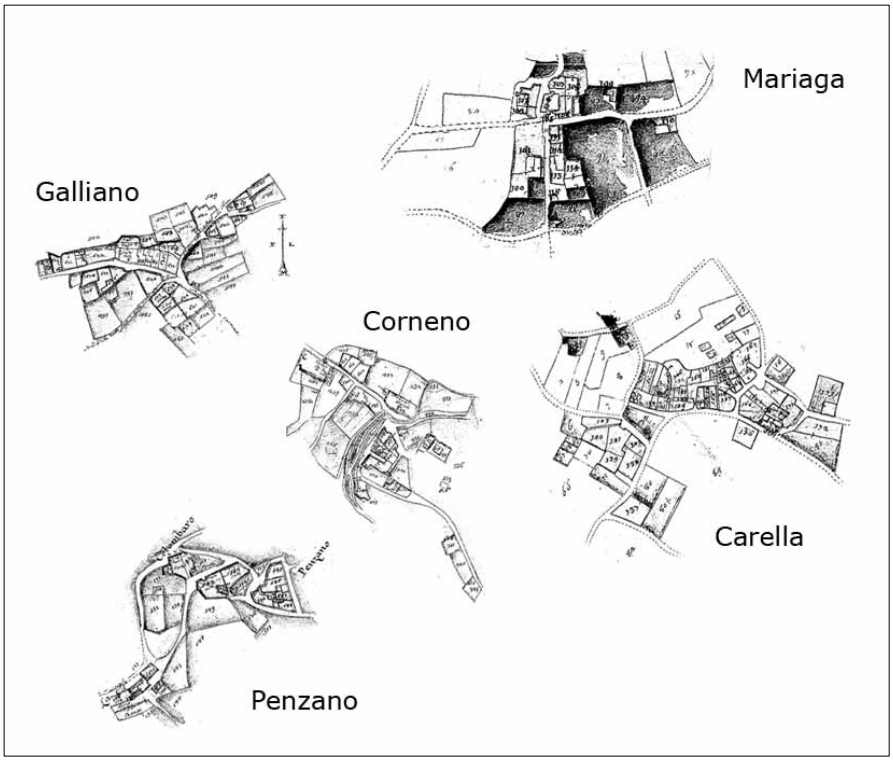


Figura 2 - Estratti del Catasto Teresiano – 1722 – i nuclei storici

I nuclei, disposti lungo le vie d'accesso storiche al territorio interessano ad oggi una superficie di 118.541 m² così suddivisa:

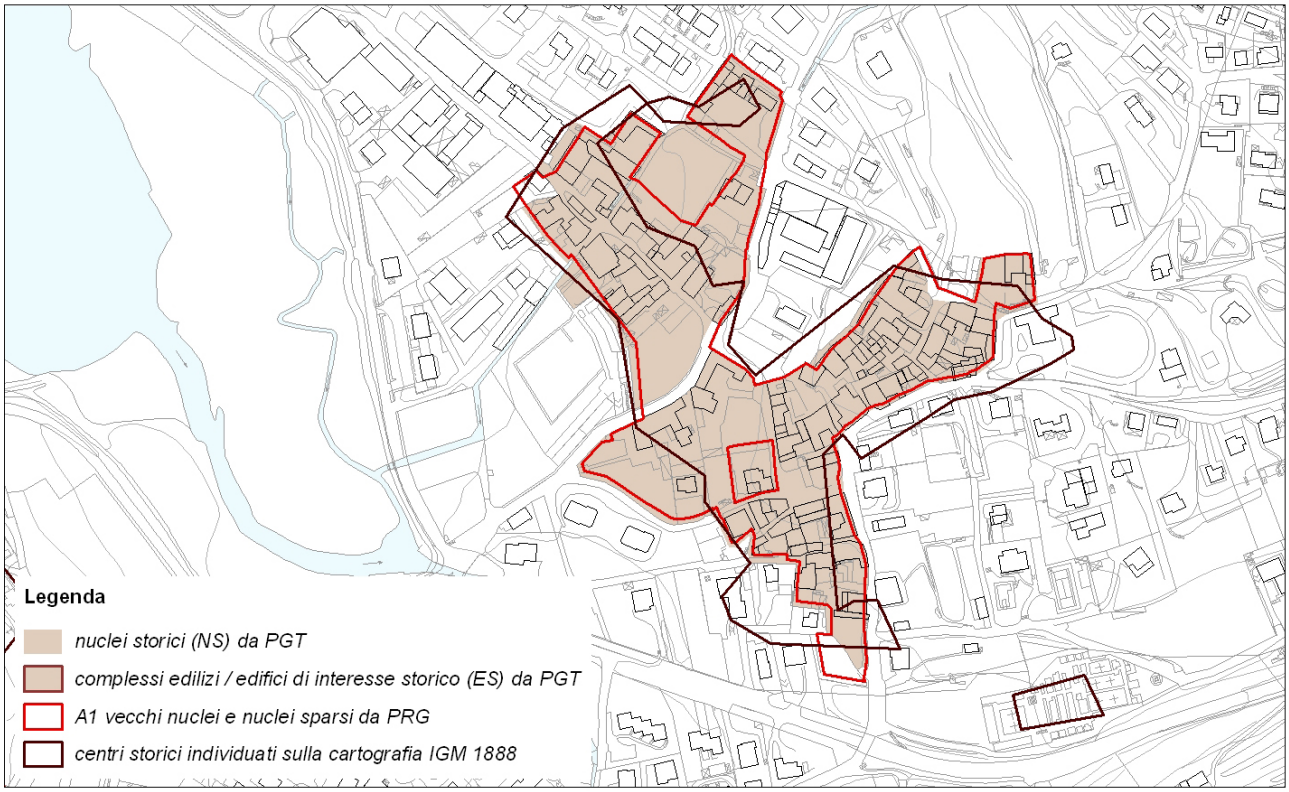
CARELLA	24.933 m²
CORNENO	24.000 m²
GALLIANO	33.654 m²
MARIAGA	19.593 m²
PENZANO	16.361m²

Dalle informazioni storiche risulta che il primo nucleo di case sorse a Carella e Mariaga e, fondato da un legionario romano, si chiamava "Burgus Maioraggius".

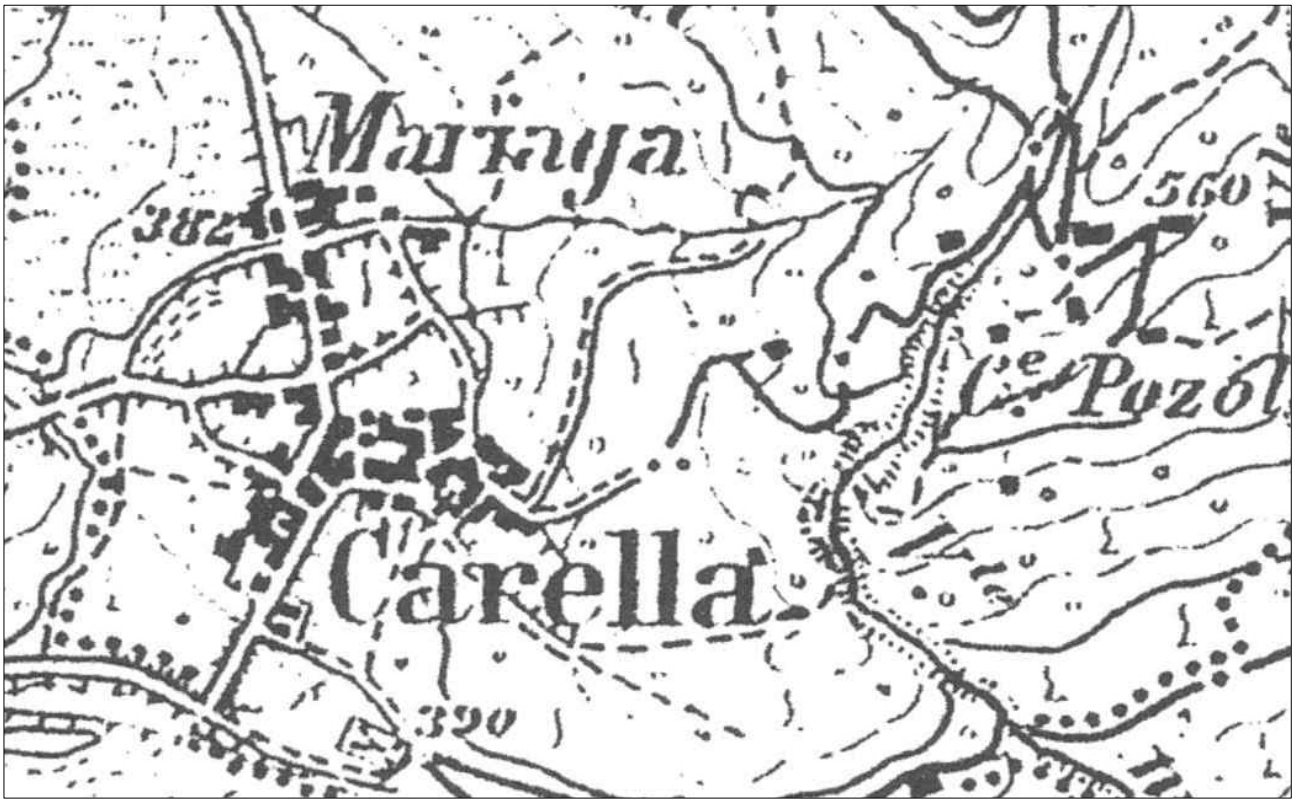
Nei secoli successivi invece è Corneno, per la sua particolare posizione, che diventa strategicamente importante quale sede di un folto gruppo di soldati longobardi, "gli Arimanni".

I nuclei storici riconosciuti corrispondono agli abitati degli originari comuni, dei quali solamente Penzano sorge a mezza costa in prossimità del Lago di Pusiano, mentre gli altri quattro costituiscono una sorta di spartiacque tra il Segrino e le pendici degradanti verso il Lago di Pusiano.

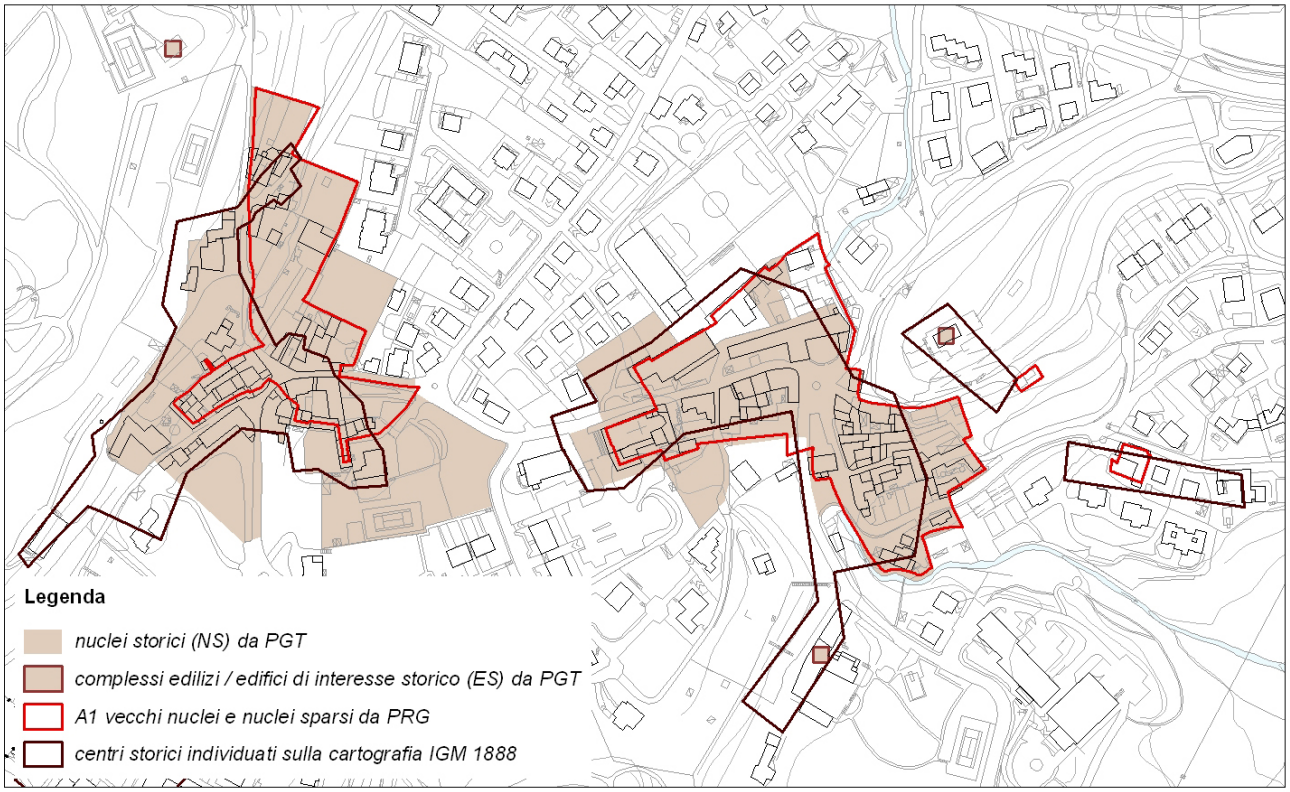
I nuclei storici di Carella e Mariaga



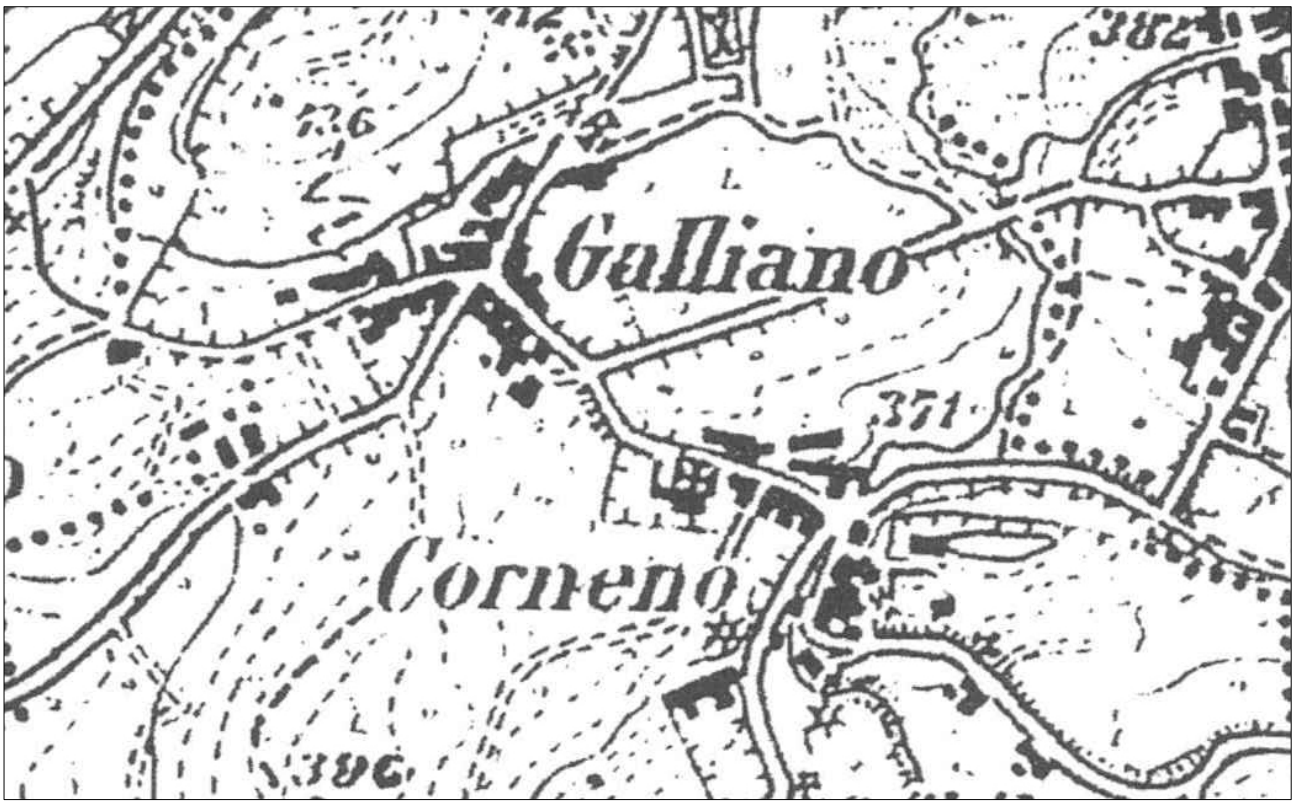
I nuclei storici di Carella e Mariaga nella cartografia IGM 1888



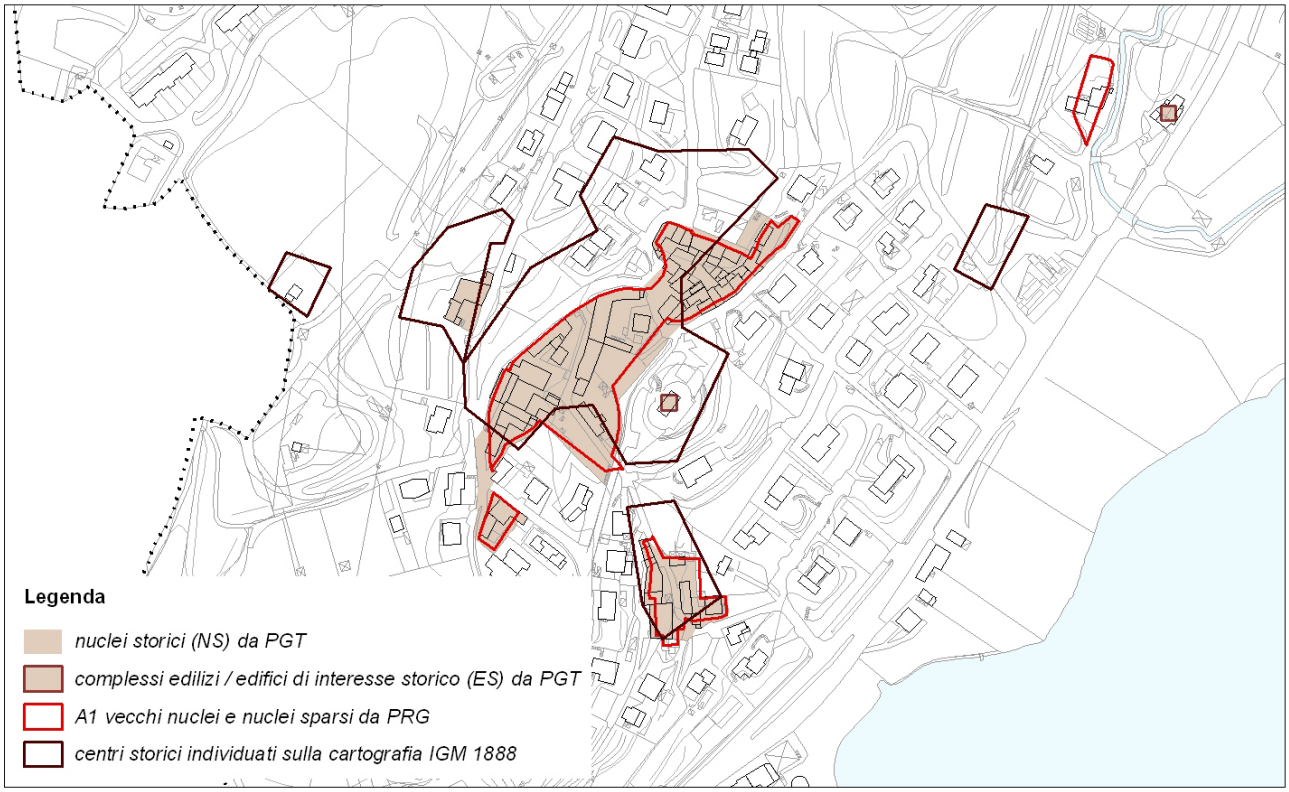
I nuclei storici di Galliano e Corneno



I nuclei storici di Galliano e Corneno nella cartografia IGM 1888



Il nucleo storico di Penzano



I nuclei storici di Penzano nella cartografia IGM 1888

I nuclei conservano l'impianto urbanistico originario, con limitate intrusioni novecentesche. I complessi edificati, gli edifici e i manufatti di interesse storico e artistico, sono i seguenti:

- la Torre di Galliano che costituisce il più evidente ed antico edificio medievale del territorio eupiliese.

- la Chiesa di San Lorenzo in Penzano che risalente ad almeno il 200 presenta internamente alcuni pregevoli affreschi cinquecenteschi.

- la Chiesa di San Giorgio in Corneno che, già citata in documenti duecenteschi, è matrice delle Chiese Parrocchiali di Pusiano e Longone ed ha ospitato nel corso dei secoli i dipinti di Andrea De Magistris, oggi perduti. All'interno si trovano il dipinto di fine 500 della Madonna Assunta e un crocifisso settecentesco.

- la Chiesa di San Martino in Carella di fondazione duecentesca si presenta come un piccolo oratorio di area montana, con la particolarità della cappella laterale (della fine del '600) grande quanto l'abside. All'interno si trovano alcuni affreschi quattro - cinquecenteschi di alta scuola.

- la Chiesa di San Vincenzo in Galliano, di antica fondazione (almeno duecentesca) presenta all'interno l'interessante altare della Madonna della Rosa con lapidi della famiglia Giudici e l'organo a canne del maestro Bernasconi costruito nel 1846 e recentemente restaurato.

- la Chiesa di San Cristoforo in Mariaga nata come oratorio per un lascito testamentario cinquecentesco, è stata nel tempo rimaneggiata ma mantiene il suo fascino di edificio devozionale posto in un punto segnato dalla presenza delle acque (il vicino Lago del Segrino, la Roggia di Mariaga) la sua costruzione si deve alla munificità di Santino della nobile famiglia Conti a fine 1598.

Nella seconda metà del secolo scorso, gli insediamenti si sono addensati attorno ai nuclei storici, ai parchi delle ville storiche del primo novecento, e lungo le direttrici stradali di collegamento, sino a costituire un tessuto urbano continuo, esteso e diffuso, caratterizzato da pieni e vuoti, costituiti dai parchi e dai giardini di rilevante estensione.
Le tipologie edilizie prevalenti sono residenziali a bassa e media densità, di due o tre piani fuori terra, isolate su lotto.

Ai margini dei nucleo storico di Mariaga, in diretta prospicienza con il Lago del Segrino, nella seconda metà del secolo scorso si sono insediate alcune attività produttive di vari settori che, dal punto di vista localizzativo e morfologico risultano non compatibili con la prevalente valenza naturalistica e ambientale dell'ambito e quindi turistica.

Il territorio di Eupilio è stato marginalmente interessato dall'attività di cava all'aperto (calcare) per la produzione di cemento (cementeria di Merone).
L'unico ambito di cava, localizzato al confine con Pusiano, è dismesso da alcuni anni in attesa di interventi di riuso e riqualificazione ambientale.

Più recentemente (anni '80 del secolo scorso), lungo il lato sud della ex SS. 639, si sono localizzati nuovi insediamenti destinati alle attività produttive e del terziario, commerciale e non, quale estensione del polo produttivo e per servizi di Erba, che hanno coinvolto anche aree di interesse naturalistico riferibili ai fontanili, localmente denominati "gallerane".

2.1.3 - Ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati (AC), comprendono le parti del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale, esterne ai nuclei storici che, il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali articola nei seguenti sub-ambiti, a prevalente destinazione residenziale:

B - Tessuti verdi dei parchi e giardini pertinenziali

- 1 - di formazione storica
- 2 - di formazione recente

C - Tessuti urbani di contemporanei

- 1 - alta densità
- 2 - media densità
- 3 - bassa densità

Gli ambiti specializzati per attività produttive articolati in:

APC i - Ambiti per attività produttive industriali artigianali esistenti

AAP c - Ambiti per attività del terziario commerciale

I parametri edificatori sono stati definiti partendo dalla situazione di fatto, che ha evidenziato il diffuso sottoutilizzo degli indici edificatori attribuiti dal pre-vigente PRG.

Considerati gli obiettivi del PGT in materia di perequazione, compensazione urbanistica, oltre alla incentivazione di determinate modalità e condizioni di intervento, sono stati definiti i parametri edificatori sulla base dei criteri normativi più avanti descritti.

Le aree comprese in ambiti consolidati AC, sono disciplinate da due distinti indici:

- l'indice IT (territoriale) e l’indice IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell’ambito di riferimento.
- l'indice ITP (territoriale proprio) e l’indice IFP (fondiario proprio), che definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell’ambito di riferimento.

La differenza tra indice IT - ITP e IF - IFP, definisce la capacità edificatoria obbligatoria, espressa in SLP, funzionale alla completa

realizzazione degli obiettivi del PGT, generata:

a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.
b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti consolidati AC.
c) dalle premialità connesse: alla realizzazione opere di interesse pubblico; a modalità attuative; a tempi di attuazione; a interventi riqualificazione ambientale, ecc. definite dalle norme del PR.

Schematicamente, una parte della potenzialità edificatoria attribuito dal pre-vigente PRG eccedente l'edificato esistente, è stata utilizzata per compensare la differenza tra IT e ITP ovvero IF e IFP.

La capacità edificatoria è definita dai seguenti indici:

- fattispecie di cui alla lettera a) dall'ICE, indice di compensazione edificatoria.
- fattispecie di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- fattispecie di cui alla lettera c) dall'IPE, indice di premialità edificatoria.

La differenza tra IT e ITP o IF e IFP è funzionale all'incremento dei contenuti qualitativi degli interventi in progetto in attuazione del PR, utilizzando gli indici sopraindicati nei limiti di SLP di seguito definiti:

- ICE fino al 100%
- ITE fino al 100%
- IPE fino al 50%, per le fattispecie di interesse privato.
- IPE fino al 100%, per le fattispecie di interesse pubblico

Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi di DP, sono state stabilite le premialità espresse dall'IPE per ogni fattispecie contemplata, il cui indice massimo ammesso è di 0,10 m2/m2, salvo quanto diversamente definito nelle norme d'ambito, riferito alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale.

Le incentivazioni e premialità sono riferite alle fattispecie contenute nelle norme del PR (Tabella 1).

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Si tratta di aree edificate con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici anche di valenza storica e documentaria, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino cui sono attribuite valenze paesistico - ambientale.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi in coerenza con l'impianto dell'area attrezzata a parco e giardino.

CLASSE 1 di formazione storica

Si tratta di aree di rilevante estensione attrezzate a parco cui è riconosciuta specifica valenza paesistico - ambientale, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici di valenza storica tipologica e documentaria. L'ambito B Classe 1 occupa una superficie di circa 68.265 m².

CLASSE 2 di formazione recente

Si tratta di aree attrezzate a giardino e parco, cui è riconosciuto l'interesse paesistico - ambientale, caratterizzate dalla presenza di edifici realizzati prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso. L'ambito B Classe 2 occupa una superficie di circa 324.284 m².

C – Tessuti urbani contemporanei

Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne ai nuclei storici (NS) e al tessuto verde (B), che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche.

C - classe 1 – ad alta densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato, che si caratterizzano per l'edificazione con densità più elevata rispetto al restante contesto urbano.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 105.201 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 3.244 m² di superficie lorda di pavimento, di cui 318 m² nei soli lotti liberi.

C - classe 2 - a media densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato del capoluogo, a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento, anche mediante trasferimento della capacità edificatoria Interessano una superficie fondiaria pari a circa 227.121 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 27.312 m² di superficie lorda di pavimento, di cui 2.912 m² nei soli lotti liberi.

C - classe 3 - a bassa densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento, anche mediante trasferimento della capacità edificatoria.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 202.087 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 21.450 m² di superficie lorda di pavimento, di cui 4.754 m² nei soli lotti liberi.

Ambiti per attività produttive

APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Gli ambiti APC.i, sono totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS, ES, SR, SP e MV.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC e/o della SLP rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono ammessi nel limite del 10%.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti APC. i, è di circa 36.184 m².

APC c - Ambiti per attività prevalentemente commerciali

Gli ambiti APC.i, sono totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS, ES, SR, SP e MV.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC e/o della SLP rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono ammessi nel limite del 10%.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie fondiaria degli ambiti APC. c, è di circa 8.231 m².

2.1.4 - Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo

La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e s.m.i, è ammessa, a condizione che l'area non disponga di capacità edificatoria residua, utile per realizzare totalmente o parzialmente l'intervento, nei seguenti ambiti e tipologie edilizie:

a) edifici esistenti sino a due piani fuori terra, ovvero edifici che non abbiano più di cinque unità configuranti il "condominio", ricadenti nei sub-ambiti: B - classi 1 e 2; C - classi 1, 2, 3.
b) edifici già interessati da interventi di trasformazione del sottotetto ai fini abitativi, del quale il nuovo intervento ne costituisce il completa-mento morfologico.
c) edifici a destinazione esclusivamente residenziale, U1, inseriti in ambiti APC.

2.1.5 - Le aree di interesse ecologico - ambientale

Le aree IA, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale.

In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologico svolta, non è ammessa alcuna edificazione.

Tali aree, possono essere acquisite, da parte del Comune di Eupilio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:

- può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ITE = 0,10 m^2/m^2, negli ambiti edificabili del TRF;
- può essere autorizzato l'incremento della SC ammessa negli ambiti edificabili APC a fronte della cessione di aree della superficie fondiaria equivalente di AFA necessaria per generare la superficie coperta .

Qualora le aree degli AFA siano già nella disponibilità del Comune di Eupilio, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a quello di mercato per ITE ovvero a SF generatrice equivalente.

La destinazioni d'uso delle aree è finalizzata alla qualificazione ambientale ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti. Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, filtro ambientale, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità volumetrica.

La superficie complessiva delle aree AFA, è di circa 35.513,00 m².

3. - Il sistema ambientale locale

Il PR conferma gli indirizzi definiti dal Documento di Piano, quale approfondimento e precisazione dei contenuti del PTCP relativamente alla rete ecologica provinciale, che per il territorio di Eupilio interessa la quasi totalità delle aree agricole residuali, aventi specifica valenza ecologica e ambientale, e più precisamente:

- corridoi ecologici di primo livello ECP;
- sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP;
- ambiti a massima naturalità - MNA;
- zone tampone di 2° livello - BZS.

Oltre a tali, sono state individuate quelle, cui per peculiari caratteristiche localizzative, geomorfologiche, correlazione con le aree costituenti la rete ecologica locale, così come definita dal PTCP, è attribuita specifica valenza di interesse paesistico – ambientale, ai fini dell'articolazione del sistema rurale - paesistico – ambientale, in coerenza con le disposizioni della DGR. n. 878059 del 19/09/2008.

Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di Eupilio.

Il territorio è articolato negli ambiti e aree di seguito elencate, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, comprese e corrispondenti alla rete ecologica provinciale:

AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:

concorrono alla definizione dello specifico rilievo ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 15 c. 5 e all'Art. 18 c. 2 della LR. 12/05, in quanto connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio. Gli ambiti AAS possono essere altresì caratterizzati da specifiche valenze ed interesse ambientale, naturalistico, paesaggistico, articolate negli ambiti di seguito specificati.

AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica:

comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia ambientale e naturalistica con efficacia prevalente e prescrittiva quali: - il Parco Regionale della Valle del Lambro; - il Parco Naturale; - il Sito di Importanza Comunitaria IT2020006 del Lago di Pusiano; - il Sito di Importanza Comunitaria IT2020010 del Lago del Segrino (coincidente con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino).

APA - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica:

comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente e di particolare interesse per la continuità della rete ecologica, anche in relazione alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (REP) ed alle particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, alle aree da riqualificare, ecc.

AAL - Aree per l'attività agricola di rilevanza locale:

comprende le altre aree di rilevanza per l'attività agricole, non inserite negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni, economiche, produttive, ambientali, ecologiche, svolte alla scala locale.

ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola:

costituite dalle aree agricole, non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.

3.1 - Le attività agricole

Le analisi sulle attività agricole fanno riferimento ai vecchi dati del censimento del 2000 ma vengono svolte tenendo presente l'osservazione che nel 2010 la Lombardia risulta aver perso nel totale il 24,2% delle aziende agricole.

La presenza delle attività agricole nel territorio comunale al censimento 2000 risultava già molto limitata, sia per numero di aziende, di occupati, e per superficie di suolo occupato. Si registrano infatti, solamente 9 occupati (non necessariamente nel comune); la consistenza produttiva era rappresentata da 13 aziende con una

superficie di 99,8 ha. coltivata prevalentemente a prati e pascoli, mentre 9 aziende avevano anche allevamenti (171 bovini, 36 suini, 20 caprini, 29 equini, 244 avicoli) con 26 capi (esclusi gli avicoli).
Tuttavia, il settore mostra un indicatore assai positivo: una superficie totale utilizzata al 63,5%.

Il raffronto con la regione è sconfortante: le aziende di Eupilio appaiono fragili se confrontate con la Lombardia che tra i due ultimi censimenti ha perso il 24,2% delle aziende ed il 5,3% della SAU e registrato una superficie media della SAU che è aumentata dai 14,64 ha del 2000 ai 18,42 ha del 2010; decisamente superiore a quella di Eupilio pari a 4,9 ha.
Si deve pur sempre considerare che le diminuzioni delle aziende agricole sono molto spesso dovute ad una razionalizzazione del settore con l'uscita dal mercato di imprese marginali ed una conseguente crescita della superficie media.
Sotto questo profilo, rispetto ai dati statistici si può ritenere che ad Eupilio questo processo sia concluso: il settore primario è marginale, ma vitale e va salvaguardato anche evitando che le superfici residue siano ulteriormente erose; anche perché essendo totalmente utilizzate una loro riduzione sotto la pressione dell'urbanizzazione andrebbe a colpire realtà pienamente produttive.

3.2 - L'assetto delle aree agricole

La presenza delle attività agricole nel territorio comunale è molto limitata, sia per numero di aziende, di occupati, e per superficie di suolo occupato.

La produzione agricola rappresenta, nella situazione di Eupilio, un fattore economico marginale se rapportato alle residuali superfici agricole (coltivate e non), pari a circa 3,5 ha, che rappresentano lo 0,5% del territorio non urbanizzato (fonte: SIARL - cfr. cartografia allegata).

La determinazione delle aree destinate alle attività agricola è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal PTCP, utilizzando quali

prima fase di screening i dati a livello catastale del SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).
Rispetto alle aziende agricole presenti ed operanti sul territorio di Eupilio, ed alle tre tipologie principali di terreni agricoli definite dai criteri provinciali - a) Terreni interessati da colture specializzate di pregio e legate ad un elevato investimento iniziale; b) Terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica agricola comunitaria; c) Terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche -, è stata rilevata la presenza della tipologia b) con specifico riferimento alla colture foraggere e seminativi, considerando che la tipologia di habitat, forestale non soggetta ad uso agricolo, incolti o aree naturali, sono oggetto di salvaguardia attraverso altri strumenti di pianificazione.
Per quanto riguarda gli allevamenti, a fronte della mancata segnalazione da parte del SIARL, a livello locale è stata accertata la presenza di tre aziende di piccola dimensione.

La mappatura dei dati SIARL sul DB topografico (cfr. planimetria “mappa dati SIARL”), evidenzia i terreni per le specifiche tipologie colturali, che complessivamente assommano a 35.133,00 m^2 dei quali, per seminativi 5.348,00 m^2 ,per foraggere 21.101,00 m^2, per forestali 3.316,00 m^2, per arboree 5.368,00 m^2

Rispetto ai dati SIARL sopraindicati, la superficie del territorio comunale confermata dal PGT a destinazione agricola (cfr. tavola DP 08 “INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE”), assomma complessivamente a 436.093,00 m^2, oltre alle superfici boscate che interessano circa 1,824.211,00 m^2.
In particolare, rispetto alla situazione del SIARL, si evidenzia come numerose aree agricole non siano state individuate nel database del SIARL e parte delle aree boscate rilevate a livello locale (DB topografico) sono definite foraggere dal SIARL.
L’aggiornamento dei dati SIARL rileva quindi la seguente situazione:
- terreni seminativi o prativi 763.200,00 m^2;
- florovivaismo 30.795,00 m^2;
- acquacoltura 7.686,00 m^2;
- forestale 1.824.211,00 m^2.

Le aree destinate alle attività agricole dal Piano delle Regole, comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse produttivo ed ecologico – ambientale, rispettando altresì, la soglia minima per la "significatività" dimensionale dei comparti è basata sulla media dei valori ricavati per i comuni classificati “di collina” su base ISTAT (da 4 a 5 ha).

4. - La tutela dei beni ambientali

Le aree qualificate di valore paesaggistico e ambientale, sia in relazione alle specifiche determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi e boscati, alle architetture vegetali presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria, sono campite nella cartografia del PR.

L’attribuzione del “valore paesaggistico e ambientale”, costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell’attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, il relazione alla classi di sensibilità, di cui al successivo Art. 39, attribuita dalle presenti norme (cfr. cartografia NT 3).

Il Piano delle Regole costituisce, per contenuti ed effetti il Piano Paesistico Comunale; assume come proprie le indicazioni paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, sia sotto il profilo normativo, sia della classificazione del territorio.

Inoltre, assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

Il Piano delle Regole specifica a livello di maggiore dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all’assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

La cartografia NT 1 (Carta del paesaggio) e NT 2 (Carta della sensibilità), oltre che la normativa di cui al Titolo 4 del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità (Tavola NT 2), suddivide il territorio comunale in due ambiti diversamente qualificati, attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.
La suddivisione delle classi è desunta dalla DGR. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» […] e prevede 5 classi di sensibilità paesaggistica con livello di sensibilità crescente, applicando nel caso di Eupilio due classi, escludendo le classi "sensibilità molto bassa", "sensibilità bassa" e "sensibilità media":

1 = Sensibilità elevata (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
2 = Sensibilità molto elevata (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storico - testimoniali, ecc.)

L'attribuzione di livelli di sensibilità differenziata ai diversi ambiti riconosciuti nel territorio comunale, risponde alle determinazioni della D.g.r. 8/11/2002, n. 7/11045, che al punto 5 precisa:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione
della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie (ovvero commissioni del paesaggio), *le amministrazioni comunali possono, […] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso»*

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: infatti, non è da

escludere, che in un ambito, definito di modesta sensibilità ambientale, siano contenuti siti puntuali o aventi dimensione non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da visuali particolari, presenza di elementi peculiari, ecc.

Quindi, la classe di sensibilità attribuita ad un determinato luogo, rappresenta il valore minimo di riferimento per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla DGR. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione, da parte del Progettista, della sensibilità specifica del luogo in cui è localizzato l'intervento da progettare.

5. - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione urbanistica, articolati in ambiti di espansione e di riqualificazione, come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, ai soli fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Programma Integrato di Intervento, che, una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

6. - Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate quale standard nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- aree e attrezzature a servizio della residenza: 99.189,00 m².
- aree e attrezzature a servizio delle attività produttive: 1.936,00 m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro di 35,7 m^2/ab (99.189,00 /2.775 abitanti).

7. - Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati (AC), recepisce gli incentivi, in forma di

incremento della capacità edificatoria, ammessi dalla vigente normativa nazionale e regionale.

9. - Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50,00 m^2 di superficie lorda di pavimento/abitante, sintetizzata nelle seguenti tabelle.

Capacità edificatoria residenziale

Tabella 1 - Aree del tessuto urbano consolidato

	Eupilio - Capacità Edificatoria Residenziale										Totale
	Tessuti urbani di espansione novecentesca (m²)		Tessuti urbani di formazione recente (m²)								
	Formazione storica		Formazione recente		Alta densità		Media densità		Bassa densità		
	If = slp esistente		If = 20% slp esistente		If = 0,40 m²/m²		If = 0,35 m²/m²		If = 0,25 m²/m²		
	B 1		B 2		C 1		C 2		C 3		
	Aree costruite	Aree libere	Aree costruite	Aree libere	Aree costruite	Aree libere	Aree costruite	Aree libere	Aree costruite	Aree libere	
Sup. Territoriale	68.265	-	324.284	-	105.201	794	212.828	14.293	206.357	19.017	**951.039**
Sup. Fondiaria		-									
S.L.P.	5.582	-	3.632	-	2.926	318	20.360	4.989	16.696	4.754	**59.257**
Ab. Insediabili	-	-	73		59	6	407	100	334	95	**1.074**

Tabella 2 - Aree degli ambiti di trasformazione

	Ambiti di trasformazione urbanistica		Totale
	Ambiti della riqualificazione urbana (m²)	Ambiti della espansione urbana (m²)	
Sup. Territoriale	30.680	13.359	**44.039**
Sup. Fondiaria			
S.L.P.	2.649	668	**3.317**
Ab. Insediabili	53	13	**66**

L’applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici ad alcune specifiche destinazioni di piano (corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire negli ambiti allo scopo specificati dalle norme.

La tabella seguente, sintetizza l’articolazione della capacità insediativa derivante da compensazioni e benefici attribuiti ai diversi ambiti considerati:

Tabella 3 - Aree che trasferiscono volumetria

	Nuclei storici	**Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione**	**Ambiti di interesse ambientale (IA)**	**Totale**
	ITE 0,10 m²/m² e 50% SLP esistente	**If = 0,05 m²/m²**	**If = 0,10 m²/m²**	
Sup. Territoriale	6.619	18.220	34.564	**59.403**
Sup. Fondiaria				
S.L.P.	978	911	3.456	**5.345**
Ab. Insediabili	20	18	69	**107**

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie m²
NS	98.884
B1	68.265
B2	324.284
C1	105.201
C2	227.121
C3	206.357
APC i	36.184
APC c	8.231
Servizi pubblici	70.660
Servizi tecnologici ambientali	505
Aree a parcheggio	17.287
IA	34.564
AR	30.680
AT	13.359
Servizi di livello sovracomunale	145.916
Piano in corso di attuazione	1.940
APA	1.623.343
AVA	1.270.833
ARA	36.361
Strade e piazze esistenti	208.924
Specchi d'acqua	2.099.955
Fiumi	26.809

Superficie territoriale comunale **6.650.498**