



# COMUNE DI LAMBRUGO

## PROVINCIA DI COMO



**Il Sindaco**

---

**Il Segretario**

---

### **I Professionisti incaricati:**

ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA

Erba (CO) - Via C.Porta 8

Iscritto all'ordine APPC di Como - Categ. A - n. 1519

ARCH. FABRIZIO MONZA

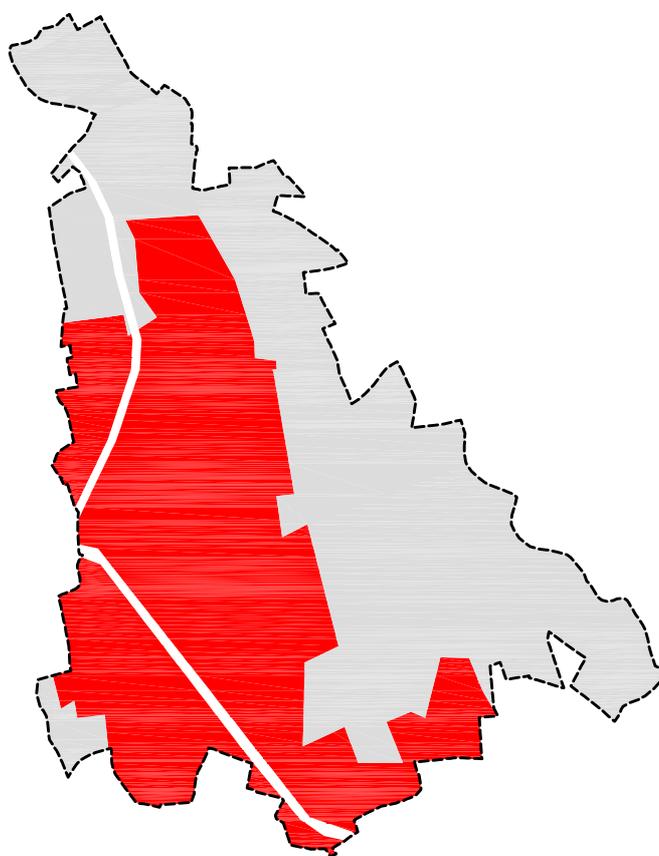
Nerviano (MI) - Via Ticino 27

Iscritto all'ordine APPC di Milano - Categ. A - n. 8082

Collaboratrice:

ARCH. SILVIA SACCARO

ARCH. MARTINA ROSSINI



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.16 DEL 21.07.2011

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Modificato a seguito dell'accoglimento  
delle controdeduzioni al PGT adottato

## PIANO DELLE REGOLE

# R1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

APRILE 2011  
Agg. DICEMBRE 2011

COMUNE DI LAMBRUGO  
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT – LR 12/2005)**

**PIANO DELLE REGOLE**

**R1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Progettisti:*

Arch. Gianfredo Mazzotta

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como n. 1519

Arch. Fabrizio Monza

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano n. 8082

*con*

Arch. Silvia Saccaro

Arch. Martina Rossini

**Modificato a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni al PGT adottato**

Aprile 2011

Agg. Dicembre 2011

**INDICE**

<b>R1. PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>3</b>
R1.1. Impostazione metodologica .....	3
R1.1.1. Premessa .....	3
R1.1.2. Costruzione del Piano delle Regole.....	3
R1.2. Contenuti del Piano delle Regole.....	3
R1.3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	4
R1.3.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato .....	5
R1.3.2. Ambiti di Trasformazione (AT).....	6
R1.3.3. Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) .....	6
R1.3.4. Ambiti produttivi .....	7
R1.3.5. Ambiti agricoli/boscati.....	7
R1.3.6. Ambiti caratteristici del territorio di Lambrugo.....	7
R1.3.7. Beni di interesse storico–architettonico-artistico .....	8
R1.3.8. Ambito PTC e Parco Valle Lambro(PVL) .....	8
Aree agricole strategiche .....	8
Parco Fotovoltaico in ambito agricolo.....	9
R1.3.9. Ambiti della mobilità .....	9
R1.3.10. Ambiti per servizi d’interesse pubblico.....	9
R1.3.11. Altri Ambiti .....	10
Ambito commerciale locale.....	10
Ambiti soggetti ad atto convenzionale o permesso di costruire Convenzionato .....	10
Ambito di intervento in corso (PAV) .....	10
Programma Integrato d’Intervento Conforme (PII.C.).....	10
R1.4. Interventi edilizi all’interno dell’Ambito Storico .....	10
R1.4.1. Classificazione delle aree all’interno dell’Ambito Storico.....	10
R1.4.2. Modalità di intervento all’interno dell’Ambito Storico .....	11
R1.4.3. Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto.....	13
R1.5. Autorizzazione paesistica e impatto paesistico dei progetti.....	15

## **R1. PIANO DELLE REGOLE**

### **R1.1. Impostazione metodologica**

---

#### R1.1.1. Premessa

Il Piano delle Regole (PR) 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 (DP) così come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR12/05.

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

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

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

#### R1.1.2. Costruzione del Piano delle Regole

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

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 PR ha recepito le indicazioni contenute nella VAS, nello studio geologico, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nel PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro.

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

### **R1.2. Contenuti del Piano delle Regole**

---

Gli elaborati del PR 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 DP secondo i disposti dell'art. 14 della LR 12/2005, deve infatti rispettare le disposizioni generali del PR, in quanto entrambi gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

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

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

R2 – tavola Classificazione territorio comunale 1:2.500

R3 – tavola Classificazione - Ambito Storico 1:500

R4 - tavola Modalità d'intervento - Ambito Storico 1:500

R5 – tavola Salvaguardie e vincoli 1:2.500

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

### **R1.3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici**

Il PR suddivide il territorio in:

- Ambito Storico  
Edificio residenziale  
Area privata giardino-corte  
Edificio complementare  
Autorimessa privata di tipo A  
Autorimessa privata di tipo B
- Ambiti residenziali  
Ambito residenziale consolidato - R1  
Ambito residenziale consolidato denso - R2  
Ambito residenziale misto - R3  
Ambito residenziale di interesse paesistico - R4  
Ambito ville e parchi d'interesse storico-paesistico - R5  
Ambito di Riqualificazione Paesistica - ARP  
Edifici residenziali isolati in ambito agricolo
- Ambiti produttivi  
Ambito produttivo diffuso - P1  
Ambito produttivo compatto - P2
- Altri Ambiti  
Ambito di Trasformazione - AT  
Ambito di Riqualificazione Urbana - ARU  
Programma Integrato d'Intervento Conforme (PII C.)  
Piano Attuativo Vigente - PAV  
Ambito commerciale locale
- Ambiti per servizi e tecnologici  
Ambito per impianto tecnologico  
Ambito cimiteriale  
Ambito per servizi di interesse pubblico
- Ambiti della mobilità  
Ferrovia  
Viabilità esistente  
Viabilità di progetto
- Stazione carburanti
- Ambito agricolo / boscato
- Ambiti del PTC Parco Valle del Lambro  
Perimetro degli aggregati urbani - art. 12  
Perimetro Parco Naturale  
Ambiti del Parco Valle Lambro esterni agli aggregati urbani  
Sistema delle aree fluviali e lacustri - art 10  
Sistema delle aree prevalentemente agricole - art. 11  
Ambiti boscati - art. 15  
Ambiti degradati - art. 19

### R1.3.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Il PR, sulla base delle analisi condotte e sulla base delle strategie complessive del PGT, riconosce cinque categorie di ambiti a prevalente destinazione residenziale, più due categorie speciali (ARP e Edifici isolati in ambito agricolo/ boscato):

- R1\_Ambito residenziale consolidato ( $U_f \leq 0,30$  mq/mq)
- R2\_Ambito residenziale consolidato denso ( $U_f \leq 0,40$  mq/mq)
- R3\_Ambito residenziale misto  
(Residenza  $U_f \leq 0,15$  mq/mq, Industria/artigianato  $U_f \leq 0,6$  mq/mq)
- R4\_Ambito residenziale di interesse paesistico ( $U_f \leq 0,13$  mq/mq)
- R5\_Ambito ville e parchi d'interesse storico-paesistico
- ARP\_ Ambito di Riqualificazione Paesistica
- Edifici residenziali isolati in ambito agricolo/boscato

La prima categoria è rappresentata dall'Ambito residenziale consolidato (R1), che 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 consolidato denso (R2), qui ritroviamo tutti quegli ambiti che hanno subito una trasformazione o nuova edificazione basata su un progetto dal disegno unitario e che ha trasformato l'intero ambito di intervento.

Successivamente troviamo l'Ambito residenziale misto (R3) che occupa invece un'unica zona del tessuto urbano, lungo l'asse di via Stoppai, che si caratterizza da un'edificazione con tipologia mista residenziale - produttivo..

L'Ambito residenziale di interesse paesistico (R4) 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 sia delle aree a verde sia degli edifici esistenti.

La quinta categoria è rappresentata dall'Ambito delle ville e parchi d'interesse storico-paesistico (R5). Il piano individua in questa categoria i principali edifici che per storia e tipologia meritano una attenzione particolare, interesse ribadito anche dagli enti sovraordinati (Provincia e Soprintendenza) che hanno individuato alcuni di questi immobili degni di particolare tutela.

Un "sesto ambito" residenziale è rappresentato dall'ARP in via Monti; il piano per questo unico comparto prevede una riqualificazione attenta e importanti cessioni legate all'interesse pubblico e alla salvaguardia paesistico- architettonica del contesto.

Infine troviamo gli Edifici residenziali isolati in ambito agricolo; a questi fabbricati il piano riconosce pari dignità di quelli posti negli altri ambiti, pur evidenziando la sensibilità e vulnerabilità dei territori in cui sono posti.

Completano gli ambiti all'interno del tessuto consolidato, oltre all'Ambito storico di cui seguirà dettagliata trattazione (tav. R3 Classificazione Ambito storico e R4 Modalità d'intervento Ambito Storico), gli ambiti destinati alla mobilità e gli ambiti per servizi e tecnologici- civici (si veda relazione PS).

Coerentemente con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di utilizzare efficientemente il tessuto già edificato il PR consente ampliamenti "una tantum" (fino a 120 mc) nei lotti edificati dell'Ambito R4. Tale scelta risponde alle istanze della comunità e alle esigenze familiari dei cittadini, consentendo un risparmio del territorio ineditato, senza penalizzare gli interessi privati.

Tale meccanismo non è stato però applicato agli altri ambiti vista la densità edilizia già esistente.

### R1.3.2. Ambiti di Trasformazione (AT)

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PR, secondo una logica specifica nel DP (si veda elaborato D1), nascono soprattutto come risposta alla domanda di servizi ed infrastrutture del comune (parcheggi, nuova viabilità locale, ecc).

Il PR quindi, riprendendo le scelte strategiche dettate nel DP, si caratterizza per un'attenzione specifica verso le tematiche e i valori paesistici del territorio, che porta a concretizzare la tutela attraverso l'individuazione di regole e modalità per l'attuazione "sostenibile" degli Ambiti di Trasformazione. Infatti ogni trasformazione consentita nei diversi ambiti è accompagnata da schede che oltre che dettare i parametri urbanistico- edilizi, specificano regole e misure di salvaguardia del paesaggio.

Il PR prevede otto (8) ambiti di trasformazione:

- **AT 1 – via Lecco / via Momberto** RESIDENZIALE
- **AT 2 – via Battisti** RESIDENZIALE
- **AT 3 – via Battisti / via Lecco** RESIDENZIALE
- **AT 4 – via S. Francesco / via Lecco** RESIDENZIALE
- **AT 5 – via Cardinal Ferrari** RESIDENZIALE
- **AT 6 – via Cava Ghiaia** PRODUTTIVO
- **AT 7 - via Stoppani** COMMERCIALE/ RESIDENZIALE
- **AT 8 – via Don Mauri** RESIDENZIALE

Per quanto riguarda la destinazione produttiva, il PR individua un unico Ambito di Trasformazione con tale destinazione(AT6). Per ragioni paesistiche, di presa d'atto dello stato di fatto dell'area e scelta dell'AC di contenimento dei volumi, il Piano ha contenuto la SLP dell'AT6 di tipo produttivo.

### R1.3.3. Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)

Sono quegli ambiti ove si prevedono interventi di trasformazione del tessuto edificato finalizzati ad accogliere destinazioni d'uso coerenti con il contesto e a riqualificare il patrimonio edilizio esistente. Si tratta nello specifico di ambiti posti all'interno del tessuto consolidato, che si caratterizzano per vari elementi come: l'essere ambiti già edificati ma in alcuni casi dismessi o sottoutilizzati o con destinazioni di carattere produttivo, aree produttive attive ed inserite in contesti prevalentemente residenziali.

L'attuazione dei comparti avverrà attraverso la redazione di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), che dovranno prevedere un importante contributo al sistema di servizi d'interesse pubblico per rispondere alle necessità della comunità.

Nella normativa di attuazione del PGT per ogni ambito, attraverso una apposita Scheda di progetto, verranno riportate le indicazioni/parametri urbanistico- progettuali e il contributo di servizi pubblici da cedere al comune, specificano regole e misure di salvaguardia del paesaggio.

Gli ambiti soggetti a PA sono:

- **ARU 1 – via Lambro**
- **ARU 2 – via Stoppani**
- **ARU 3 – via Ronchi**
- **ARU 4 – via Manzoni**
- **ARU5 – via Verdi**
- **ARU6– via IV Novembre**
- **ARU7– via IV Novembre**
- **ARU8– via Lecco**
- **ARU9– via Lecco**
- **ARU10– via Martiri della Libertà**

#### R1.3.4. Ambiti produttivi

Gli ambiti produttivi diffusi (P1) sono quelle aree in cui le attività produttive si sono insediate e rafforzate nel corso del tempo e che oggi risultano immediatamente riconoscibili dal punto di vista morfologico-insediativo.

Gli ambiti produttivi compatti (P2) sono localizzati prevalentemente nel territorio extra residenziale e all'interno di ambiti dotati o da dotare di infrastrutture dedicate. Vista la loro particolare collocazione e il loro carico in termini di traffico pesante sulla viabilità locale, il piano prevede una nuova viabilità che supporti quella attuale. In questo comparto la Nuova Costruzione, la Ristrutturazione edilizia e la Demolizione e Ricostruzione sono interventi possibili, nel rispetto degli indici definiti dalla norma di piano, solo attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato e la conseguente monetizzazione o realizzazione di una quota di servizi pari 30% della Slp proposta dall'intervento, utile al completamento della nuova viabilità di accesso al comparto, denominata "nuova via Lecco".

Questi ambiti si configurano quindi come ambiti unitari e compatti nei quali le tipologie edilizie, i calibri stradali e la dotazione infrastrutturale consentono il mantenimento e il consolidamento delle attività industriali ed artigianali. All'interno di questo macro ambito la disciplina urbanistica è finalizzata a garantire lo sviluppo delle attività economiche produttive (industriali e artigianali) nel rispetto dei valori ambientali e degli effetti sul contesto urbano, con particolare riferimento agli ambiti che presentano qualche interferenza o prossimità rispetto al tessuto residenziale.

La normativa dispone il consolidamento delle attività di tipo produttivo garantendo i parametri utili allo svolgimento di moderne attività economiche.

#### R1.3.5. Ambiti agricoli/boscati

Si tratta delle aree a destinazione agricola e boscata, all'interno del sistema degli "aggregati Urbani" del Parco Regionale Valle del Lambro, caratterizzate da buona qualità agronomica, compattezza e redditività produttiva.

Nel rispetto dell'art. 9 comma 3 della LR 27/2004 l'individuazione degli Ambiti boscati è contenuta nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco Regionale della Valle del Lambro, di cui il PR ne recepisce le indicazioni normative.

In queste aree la destinazione d'uso principale è la funzione agro-forestale, secondo i disposti Piano d'Indirizzo Forestale (PIF). A questa funzione possono essere associate le attività collegate l'agriturismo così come definito dalla legislazione vigente

I parametri edilizi e volumetrici sono definiti ai sensi dell'art.60 della L.R.12/2005

#### R1.3.6. Ambiti caratteristici del territorio di Lambrugo

L'Ambito delle ville e parchi d'interesse storico-paesistico, zona di via Cadea/ Via San Carlo (R5) rappresenta un importante valore storico-testimoniale-paesistico per il territorio di Lambrugo, riconosciuto anche da specifici studi del Parco Valle Lambro, al quale il PGT riconosce una particolare normativa di salvaguardia e tutela.

Altro contesto caratteristico è l'Oasi di Baggero rappresenta uno dei beni di carattere paesistico, insieme al Fiume Lambro o alle Sorgenti del Cep (si veda la tavola del Paesaggio) che il Piano intende salvaguardare ma anche promuovere per incrementare la tutela attiva e la conoscenza del territorio.

### R1.3.7. Beni di interesse storico-architettonico-artistico

Il PR individua le aree/gli immobili oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o vincolate sulla base di decreti specifici. A queste il PGT ha "aggiunto" alcuni immobili (es. i lavatoi) che pur non avendo un vincolo specifico di monumentalità, costituiscono emergenze paesistiche all'interno del territorio per i valori storico-architettonici riscontrabili, per le caratteristiche dei giardini o per il valore testimoniale riconosciuto all'interno della comunità locale.

Il Piano delle Regole quindi individua e norma, con regole di salvaguardia, ma anche di valorizzazione, sia i beni storico-culturali soggetti al vincolo di cui D.Lgs. 42/2004, sia gli innumerevoli beni cosiddetti "minori" di carattere locale, anche se di fatto questi hanno qualità e valori architettonici di alto profilo, e li assoggetta ad una normativa specifica di intervento, definendo anche specifiche fasce di rispetto.

I beni architettonici individuati dal PR sono:

- 1- Ex Convento
- 2- Lavatoio del Momberto
- 3- Lavatoio di Tarotta
- 4- Sistema di ville di Via San Carlo e Via Cedeo
- 5- Giardino di villa Chiesa, Repposi
- 6- Lavatoio del Salesino
- 7- Lavatoio della Corte Granda
- 8- Chiesa di San Carlo

Si segnala inoltre che nell'area a SE del cimitero è stata ritrovata una cuspidi di lancia, così come indicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia (per specifiche si veda l'elaborato V3).

### R1.3.8. Ambito PTC e Parco Valle Lambro(PVL)

Tutto il territorio comunale è inserito nell'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro, così come indicato nel PTC approvato con delibera G.R. n° 7 / 601 del 28/07/2000.

All'interno del perimetro del Parco Valle del Lambro si applica, ed è prevalente su ogni altra difforme norma, il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco che è integralmente recepito e parte integrante del presente PGT.

Il PR rimanda alla Normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco la disciplina dei territori esterni al perimetro degli Aggregati Urbani del Parco, in coerenza con le disposizioni contenute nella legge istitutiva. In particolare per il territorio di Lambrugo il PGT come il PTC individua i seguenti Ambiti/Sistemi:

- sistema delle aree fluviali e lacustri (art. 10 PTC)
- sistema delle aree prevalentemente agricole (art. 11 PTC)
- ambiti boscati (art. 15 PTC)
- ambiti degradati (art. 19 PTC)
- perimetro del Parco Naturale (art. 1 del PTC)

### **Aree agricole strategiche**

Le aree agricole ricadenti nel Parco Regionale "Valle del Lambro", poste al di fuori degli "Aggregati urbani" indicati nel PTC dello stesso Parco sono individuate anche come "Ambiti agricoli con efficacia prevalente", ai sensi dell'art.15 della L.R. 12/2005 e dell'art. 15 delle NTA del PTCP della Provincia di Como (Si vedano gli art. 52 e art. 57 della N1).

### **Parco Fotovoltaico in ambito agricolo**

Il PGT identifica il Parco Fotovoltaico come area "agricola" e lo sottopone ad una specifica disciplina, in coerenza con la normativa del Parco Regionale Valle del Lambro e le indicazioni progettuali contenute nel Rapporto Ambientale della VAS. Il progetto di Parco Fotovoltaico si potrà sviluppare quindi su una specifica aree, di proprietà comunale, posta in aderenza al Campo sportivo di via Bovia (si vedano anche le Relazioni S1 e D1 oltre che la N1).

#### R1.3.9. Ambiti della mobilità

All'interno dell'ambito mobilità sono ricomprese le aree dedicate alla mobilità esistenti e le aree utili alla realizzazione delle strade (e relative opere complementari) necessarie alla riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare locale e sovracomunale.

Tale individuazione è da leggere in connessione con la rete esistente e con quanto indicato dal DP e dal PS per quel che concerne la riorganizzazione della circolazione.

In particolare gli interventi riguardano:

#### **Strada Statale SS 342**

##### **Mobilità locale**

##### **A) Viabilità zona Momberto (prosecuzione di via Lecco)**

##### **B) Viabilità zona via Lambro – Via Stoppani**

##### **Rete ferroviaria**

Nell'ambito della mobilità sono comprese le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM Asso-Milano, la relativa stazione di Lambrugo-Lurago e i percorsi pedonali di progetto.

Per il dettaglio delle azioni inerenti la mobilità si veda l'apposito capitolo dell'Elaborato S1 – Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi.

#### R1.3.10. Ambiti per servizi d'interesse pubblico

Il PR individua inoltre le aree per servizi pubblici sulla base delle attrezzature esistenti e di quelle che si intende realizzare (progetto), secondo le modalità e le priorità individuate dallo stesso PS.

Il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi, identifica e norma le aree d'interesse pubblico secondo la seguente suddivisione

- Verde e parco urbano (V)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura civica (AC)
- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Attrezzatura religiosa (AR)
- Attrezzatura socio – sanitaria (AS)
- Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
- Impianto tecnologico (IT)
- Ambito cimiteriale
- Ambito piazzola ecologica

Si rimanda alla relazione del Piano dei Servizi (S1) per il dettaglio delle azioni afferenti ad ogni attrezzatura.

### R1.3.11. Altri Ambiti

#### **Ambito commerciale locale**

È un'area esistente nella quale sono già insediati esercizi commerciali e terziari, con accessi e spazi di servizio comuni. Il PR cristallizza tale situazione.

#### **Ambiti soggetti ad atto convenzionale o permesso di costruire Convenzionato**

Sono quegli ambiti ove si prevedono interventi di trasformazione di limitate dimensioni limitrofe ad aree a servizi, che attraverso una apposita convenzione, potranno essere così acquisite al patrimonio pubblico (marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi).

#### **Ambito di intervento in corso (PAV)**

Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione collegati al precedente PRG (piano regolatore generale).

#### **Programma Integrato d'Intervento Conforme (PII.C.)**

L'ambito riguarda il comparto di viale Brianza. Il Programma Integrato d'Intervento è sottoposto ai disposti del Titolo IV CAPO I della LR 12/2005 e quanto dettato dalla Normativa di PGT.

### **R1.4. Interventi edilizi all'interno dell'Ambito Storico**

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

Per l'Ambito Storico il PR 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.

Il PGT intende sostenere il recupero abitativo delle corti e degli edifici di tutti i nuclei antichi attraverso una normativa di dettaglio da inserire all'interno del Piano delle Regole.

Obiettivo finale del piano consiste nel dare una maggiore possibilità d'intervento sui singoli edifici nel rispetto dei caratteri storici e testimoniali comunemente riconosciuti.

#### R1.4.1. Classificazione delle aree all'interno dell'Ambito Storico

L'elaborato R4 - Classificazione Ambito Storico riporta la seguente suddivisione:

- Edificio residenziale
- Area privata giardino-corte
- Edificio complementare
- Autorimessa privata (tipo A e B)
- Ambito per servizi di interesse pubblico (suddivisi per tipologia)
- Elemento architettonico di pregio puntuale
- Edificio ex agricolo
- Comparto di Progettazione Unitaria (CPU)

La norma di piano, per ognuna di queste categorie, specifica le destinazioni d'uso principali e quelle non ammesse.

La categoria Edifici residenziali individua sia i manufatti già oggi adibiti a funzioni residenziali e compatibili sia quelli che, date le caratteristiche dimensionali ed architettoniche, possono essere trasformati in spazi abitabili. Appartengono, ad esempio, a questi ultimi gli edifici a tipologia ex rustico, ovvero gli accessori che, originariamente destinati all'attività agricola, oggi sono utilizzati quali depositi o pertinenza degli edifici principali.

L'Area privata giardino-corte individua le superfici prevalentemente scoperte, facenti parti delle corti e che costituiscono un sistema di spazi di relazione fondamentali per la qualità dell'ambiente urbano.

Per Edificio complementare si intendono edifici destinati a deposito senza permanenza di persone, autorimesse e coperture d'accesso qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà.

Sono definite dal piano Autorimesse private di tipo "A" tutte quelle le costruzioni (comprese quelle aperte o prive di partizioni interne) destinate al ricovero di autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Assumono invece la denominazione di Autorimesse al piano terra di tipo "B", tutti quegli spazi inseriti al piede dei fabbricati esistenti destinati al ricovero degli autoveicoli.

Gli Ambiti per servizi d'interesse pubblico sono aree ed edifici in cui sono presenti funzioni a servizio della collettività e comprendono diverse categorie: attrezzature civiche, religiose, sportive, socio-sanitarie, per l'istruzione, le aree verdi e i parcheggi.

L'Elemento di pregio storico-architettonico sono alcuni elementi edilizi puntuali, riconducibili per materiali o tecnologie alla tradizione costruttiva locale, che il PGT giudica di particolare interesse storico-testimoniale. Tra gli elementi individuati vi sono, ad esempio: lavatoi, pozzi, targhe e lapidi, elementi decorativi e religiosi, affreschi. Indipendentemente dalla modalità di intervento previste per gli edifici o le aree adiacenti, gli elementi evidenziati devono essere oggetto di una particolare attenzione.

Per Edificio ex agricolo, invece, si intendono quelle costruzioni originariamente al servizio dell'attività agricola come ad esempio quelle costruzioni con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo.

#### R1.4.2. Modalità di intervento all'interno dell'Ambito Storico

Gli interventi edilizi riferiti agli immobili ricadenti nell'Ambito Storico sono disciplinati sulla base dell'elaborato R4 – Modalità di Intervento Ambito Storico, secondo la seguente distinzione:

- Demolizione
- Ricostruzione
- Riqualficazione
- Ripristino
- Valorizzazione
- Restauro architettonico
- Elemento architettonico di pregio
- Comparto di Progettazione Unitaria (CPU)

In generale ogni edificio ha una sua modalità d'intervento definita sulla base della qualità architettonica e degli elementi strutturali, tipologici e costruttivi presenti. Per ciascuna modalità sono definiti gli interventi edilizi ammessi, in base alla definizione del Regolamento Edilizio, e le finalità che gli stessi devono raggiungere nel rispetto di un disegno unitario e coerente della città storica e delle emergenze ambientali e testimoniali presenti nell'ambito.

Esistono inoltre alcune modalità d'intervento che si riferiscono non tanto ai singoli edifici quanto, ad esempio, a elementi specifici o ad aree per funzioni di interesse pubblico.

Di seguito si descrivono le singole modalità di intervento.

### Demolizione

Gli edifici sottoposti a questa modalità d'intervento hanno generalmente caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o hanno subito profonde trasformazioni nel tempo, tanto da comprometterne la struttura compositiva.

La demolizione riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi...) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

### Ricostruzione

Gli edifici sottoposti a questa modalità non presentano particolare valore storico e ambientale, anche in termini di caratteri architettonici e giacitura sul terreno, e possono pertanto essere oggetto di qualsiasi intervento, compreso quello di demolizione e ricostruzione. Tutti gli interventi devono comunque essere finalizzati all'incremento della qualità architettonica ed urbana e pertanto dovranno proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

### Riqualificazione

Questa modalità si riferisce a edifici dotati di un valore prevalentemente urbanistico, dovuto alla loro localizzazione e alla loro coerenza con l'impianto urbano. Spesso questi edifici hanno subito profonde trasformazioni che ne hanno compromesso la qualità architettonica originaria.

Per tali edifici sono possibili tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del sedime originario. Anche in questo caso gli interventi devono comunque tendere a migliorare il rapporto estetico tra l'edificio e il contesto oltre che a trasformare progressivamente le parti e gli elementi incongruenti.

### Ripristino

Gli edifici classificati secondo questa modalità di intervento sono contraddistinti, oltre che da un valore urbanistico, anche da una certa qualità architettonica, derivante dal loro impianto tipologico e compositivo e dalla presenza di elementi costruttivi e materici ritenuti coerenti con il tessuto storico. In alcuni casi tali caratteristiche sono state alterate e in parte compromesse. Per questi edifici, pertanto, il PR prevede la possibilità di intervenire attraverso manutenzioni o ristrutturazioni edilizie che non alterino la sagome e non prevedano la demolizione con ricostruzione. L'obiettivo di questi interventi è la conservazione dei caratteri e degli elementi congruenti e la trasformazione di quelli non conformi.

### Valorizzazione

A questa categoria appartengono gli edifici che hanno conservato i caratteri architettonici dell'impianto originario. Sono pertanto edifici che appartengono alla tradizione costruttiva locale e che connotano il tessuto storico. Questi edifici devono essere sottoposti ad interventi di risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e devono essere finalizzati alla valorizzazione degli stessi edifici, all'eventuale eliminazione degli elementi incongruenti e, laddove necessario, alla ricomposizione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici.

### Restauro architettonico

Questa modalità d'intervento si riferisce a quegli edifici che presentano caratteri di particolare pregio dal punto di vista sia artistico-architettonico sia storico-testimoniale. Gli interventi edilizi su questi edifici devono rispettare le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti.

Elemento architettonico di pregio puntuale

Il PR individua con appositi simboli grafici gli elementi architettonici, di arredo urbano o di arte sacra caratteristici dei centri storici del comune quali: portali in pietra, portoni in legno, affreschi, balconi con soletta in pietre e parapetto in ferro battuto, loggiati con solai in legno, archi e costruzioni a ponte sopra i vicoli, edicole votive, torrette, pavimentazioni lapidee, piccole fontane e lavatoi ecc. Il PR ne stabilisce il mantenimento e il recupero.

Comparto di Progettazione Unitaria (CPU)

Il Comparto individua l'unità minima d'intervento rispetto alla quale deve essere esteso il progetto e la realizzazione.

Gli interventi previsti devono condurre ad un organismo edilizio contraddistinto da caratteri di unitarietà compositiva, linguistica e materica.

Il Comparto si attua mediante intervento edilizio diretto esteso al perimetro individuato.

## R1.4.3. Ambiti di tutela, vincoli e fasce di rispetto

Il PR ha predisposto un specifico elaborato R5 -Salvaguardie e Vincoli nel quale sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a disciplina di vincolo nel rispetto del seguente schema:

<b>Riferimento normativo</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Note</b>
R. D. n. 3267/1923	Vincolo Idrogeologico		
DGR n.7/7868 del 25/01/2002 D.Lgs. 42/2004	Reticolo idrico minore Corsi d'acqua classificati pubblici	Studio Reticolo Minore e SIBA.	
Art.142comma1, capo C, D.Lgs. 42/2004; D.Lgs. 62-63/2008	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Fiume	Fiume Lambro	fascia di tutela 150 m per parte
D.Lgs. 42/2004; D.Lgs. 62-63/2008 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)	Beni di interesse paesaggistico-ambientale: Bosco	Tutti i boschi riportati nella tavola del PIF.	
D.Lgs. 42/2004; integrazione D.Lgs. 62-63/2008	Beni di interesse storico-artistico	1. Ex Convento-Municipio	
PVL	Beni di interesse storico-artistico	Elenco Beni definiti dall'ente parco 5.Sistema di ville di via San Carlo e via Cedeo 6. Giardino di villa Chiesa, Reposi	
PGT	Beni di interesse storico-artistico	Elenco Beni definiti nella Normativa di PGT (NA).	Costituiscono proposta del presente PGT
D.Lgs. 285/1992 Circolare del Ministero LL.PP 6709/1997	Perimetro di centro abitato Area 1		

D.G.R. 8/1566/2005	Classe di fattibilità geologica	Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni
D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992	Fascia di rispetto stradale Fuori dal centro abitato.	L'individuazione è eseguita ai sensi del D.Lgs. 285/1992. Sono riportate: Strade extraurbane secondarie – TIPO C, fascia di rispetto di 30m, ridotta a 10m nelle aree edificabili. Strade locali – TIPO, F fascia di rispetto di 20m.
D.P.R. 753/1980	Fascia di rispetto ferroviario	30m
D.Lgs. 152/2006	Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.
D.Lgs. 152/2006	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	Fascia individuata con criterio geometrico pari a 200 m.
D.Lgs. 152/2006	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico	Fascia individuata con criterio temporale t=60giorni.
L. 126/76	Fascia di rispetto depuratore	Fascia individuata con criterio geometrico pari a 100 m. Delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento
R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 R.R. 6/2004	Fascia di rispetto cimiteriale	Fascia individuata con criterio geometrico pari a 50 m ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934; da specifiche secondo la variante al PRG con delibera C.C. del 12/04/2006
D.M. 24/11/1984	Metanodotto	A. Metanodotto Trasversale Lombarda fascia di rispetto 11.50 m B. Metanodotto allacciamento Comune di Lambrugo fascia di rispetto 7m per parte

Le norme riportano i riferimenti (legislativi o equivalenti) dai quali deriva la medesima disciplina e, laddove possibile, le specifiche disposizioni da rispettare nei casi di intervento edilizio.

Il PR è integrato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, dallo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici, per quanto concerne le materia di specifica competenza dei singoli strumenti correlati e concorrenti.

Tali studi sono di fatto separati dal PGT ma costituiscono, insieme ad esso i riferimenti necessari ed obbligatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Il PGT si è anche avvalso del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA), della Regione Lombardia, per individuare i vincoli e le tutele presenti sul territorio comunale. Oltre ovviamente a i principali strumenti di scala provinciale (PTCP) e di quelli del Parco Regionale Valle del Lambro (PTC e PIF).

**R1.5. Autorizzazione paesistica e impatto paesistico dei progetti.**

---

Preso atto dal Quadro Conoscitivo che tutto il territorio del comune di Lambrugo è sottoposto a tutela in quanto interamente compreso nel Parco Regionale della Valle del Lambro, il PR nei suoi disposti normativi applica quanto dettato dall'Articolo 28 e Articolo 35 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lombardia, che prevede che l'autorizzazione paesistica di cui al D.lgs 42/2004 sostituisca l'esame paesistico di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045.

///