

Comune di
LASNIGO

Provincia Di Como - Comunità Montana Triangolo Lariano



Piano delle regole

RELAZIONE

IL TECNICO
dott. arch. A. Falbo

IL SINDACO
P. Mazza

IL SEGRETARIO
dott. N. Natalino

STUDIO TECNICO
Dott. Arch. Arnaldo Falbo
via Ballarini, 12 22100 Como
tel. 031/2740458 fax. 031/241646
e-mail: fa@studiotecnicofalbo.191.it

gruppo di lavoro:
Dott. Arch. Ruggero Livio
Dott. Attilio Selva

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. DEL

AGGIORNATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ED ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCF

INDICE

1. -	Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole	pag. 1
1.1 -	Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag. 3
2. -	Il tessuto urbano consolidato	pag. 4
2.1 -	Il nucleo storico	pag. 5
2.2 -	Ambiti urbani consolidati recenti	pag. 12
2.3 -	Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo	pag. 14
3. -	Il sistema rurale paesaggistico-ambientale	pag. 14
3.1 -	APA Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico-ambientale	pag. 15
3.2 -	ARA Altri ambiti per l'attività agricola	pag. 15
4. -	La tutela dei beni ambientali	pag. 19
5. -	Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 20
6. -	Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico	pag. 20
7. -	Efficienza energetica degli edifici	pag. 20
8. -	Capacità insediativa residenziale teorica	pag. 21

Allegati

- Tabelle: - Capacità insediativa residenziale 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 e 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), individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- immobili assoggettati 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;

d) Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti le parti del territorio comunale, 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), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- 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 ammissibili e non ammissibili;
- 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

2 - Norme Tecniche di Attuazione

3 - Elaborati grafici:

- PR1 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole scala 1: 5.000
- PR1a Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole scala 1: 2.000
- PR2 Stato di fatto - nuclei storici:
Destinazione d'uso dell'edificazione scala 1: 1.000
- PR3 Stato di fatto - nuclei storici:
Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari scala 1: 1.000
- PR4 Assetto di piano: nuclei storici - classi di intervento scala 1: 1.000
- PR5 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1: 5.000
- PR6 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1: 5.000
- PR7 Classi di sensibilità paesaggistica scala 1:10.000
- PR8 Carta del paesaggio scala 1: 5.000

2. Il tessuto urbano consolidato

Nelle sue connotazioni principali, l'impianto urbano del territorio comunale di Lasnigo, rappresentato dagli assi stradali storici e contemporanei, dal nucleo storico, dal tessuto più recente e dalle aree residuali libere interne all'urbanizzato, è ormai strutturato e definito dai processi avvenuti nel passato.

Alla compattezza del nucleo storico si contrappongono le recenti espansioni sfilacciate lungo le nuove strade di penetrazione e i nuclei sparsi posti oltre la S.P. 41 frutto della stratificazione delle scelte effettuate dai precedenti strumenti urbanistici figli di una impostazione tecnica e culturale oggi superata.

E' necessario quindi favorire quelle soluzioni funzionali alla ricomposizione del tessuto urbano consolidato evitando ulteriori frammentazioni. Tale condizione può essere recuperata, in tempi relativamente brevi, sia con la creazione e la riorganizzazione delle connessioni tra i diversi luoghi sia con la valorizzazione dell'area posta ai piedi del nucleo storico denominata "Canevè", baricentrica al paese.

Il sistema del verde urbano, gravitante sull'asta del Lambro e del Lambretto, e dei percorsi, inteso quale connettivo del nucleo storico con San Alessandro e l'area dei servizi gravitante sull'ex scuola e sull'area sportiva, assumerà specifica valenza nei rapporti funzionali con l'ambiente costruito, anche ai fini della dotazione 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.

- *Area di Canevè*
comprende le aree poste a margine ovest del nucleo storico allo stato qualificate come campi per le colture familiari segnati da percorsi da qualificare come collegamenti di attrezzature a servizio del nucleo storico e le risalite verso lo stesso nucleo storico che nell'insieme possono costituire un esempio di parco agricolo locale.

- *Connessioni*
Ci si riferisce ai collegamenti ciclo pedonali tra le aree dell'ex scuola e centro sportivo, che comprendono il parco giochi, il parcheggio e l'area sportiva in disuso sulla sponda sinistra del Lambretto da collegare tra loro e con l'area di Canevè e San Alessandro.

Il tessuto urbano consolidato di Lasnigo, coincidente, in linea di massima, con la parte di territorio urbanizzato ed urbanizzabile definita dal PTCP, interessa una piccola parte del territorio comunale, circa il 4,15 %.

Esso si presenta con una struttura urbanistica assai semplice. Gli ambienti urbani che costituiscono Lasnigo sono rappresentati dal nucleo originale centrale, da piccoli episodi rurali come quelli della località "Mulini", di "Dosseglio" e di Crezzo e dalle nuove espansioni. Il nucleo storico è la parte del territorio che rappresenta la storia locale e con cui si identifica il luogo dove sono presenti testimonianze e funzioni significative. Esso è tutto raggruppato lungo la strada che si svolge sostanzialmente, in quota, dal Lambretto fino alla località "il Sole". Il tessuto edilizio che compone il nucleo originario, denso dal punto di vista volumetrico, è composto da edifici di impianto rurale (cascine, abitazioni, fienili e stalle), organizzati in linea o a corte.

All'interno del nucleo originario, oltre alle corti, sono rintracciabili luoghi storici come la piazzetta del municipio e della chiesa parrocchiale o la piazza Ruscone.

Lo sviluppo recente del paese, seppure molto lento, è avvenuto lungo le tre strade principali.

Lungo la strada per Valmorana è avvenuto lo sviluppo maggiore con tipologia prevalente a villetta singola mista ad edilizia più modesta. Le più recenti espansioni sono state destinate al mercato delle seconde case. Per favorire la crescita del comune e per favorire le giovani coppie, negli anni '60 l'Amministrazione comunale di allora alienò alcuni terreni comunali favorendo la crescita del paese fin quasi alla Chiesa di Valmorana.

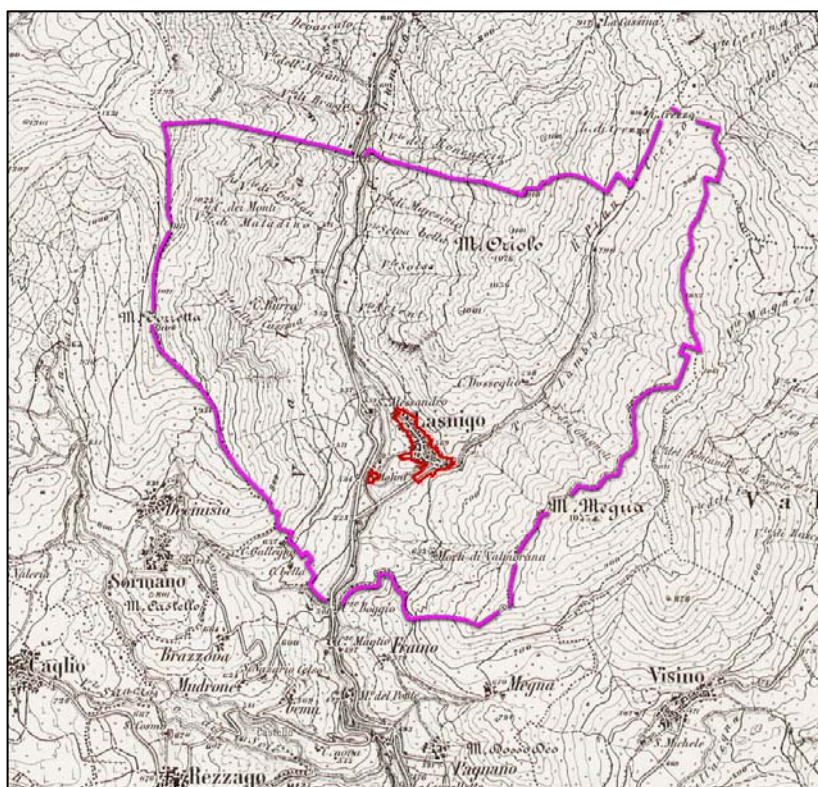
Lungo la strada per Crezzo la crescita è stata più modesta con la realizzazione di alcune casette monofamiliari.

Altri interventi recenti si sono realizzati lungo la Via Nuova e in località S. Antonio sempre con tipologie mono e bifamiliari. L'ampliamento intorno alla località "Mulini" è più antico e si estende da entrambi i lati della provinciale. Lungo la strada per S. Alessandro il paese si è sfilacciato in una serie di piccole case che raggiungono la Erba - Bellagio. È forse questa la scelta urbanistica che paesaggisticamente lascia perplessi poiché queste costruzioni si pongono come sfondo al monumento più bello ed importante di Lasnigo, l'antica chiesa di S. Alessandro.

2.1 - Il nucleo storico

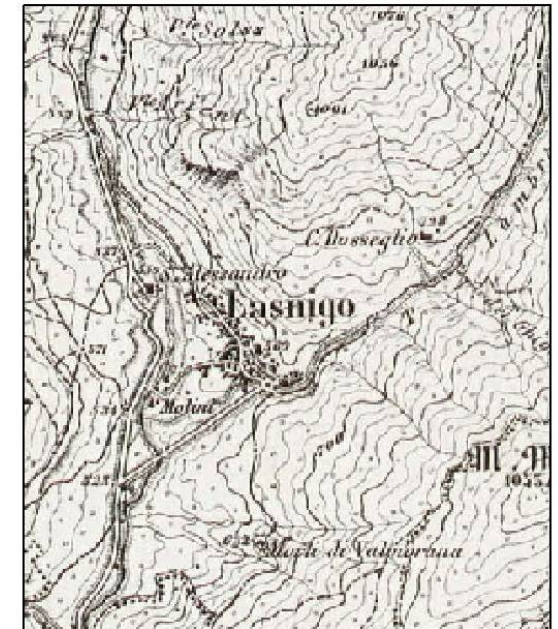
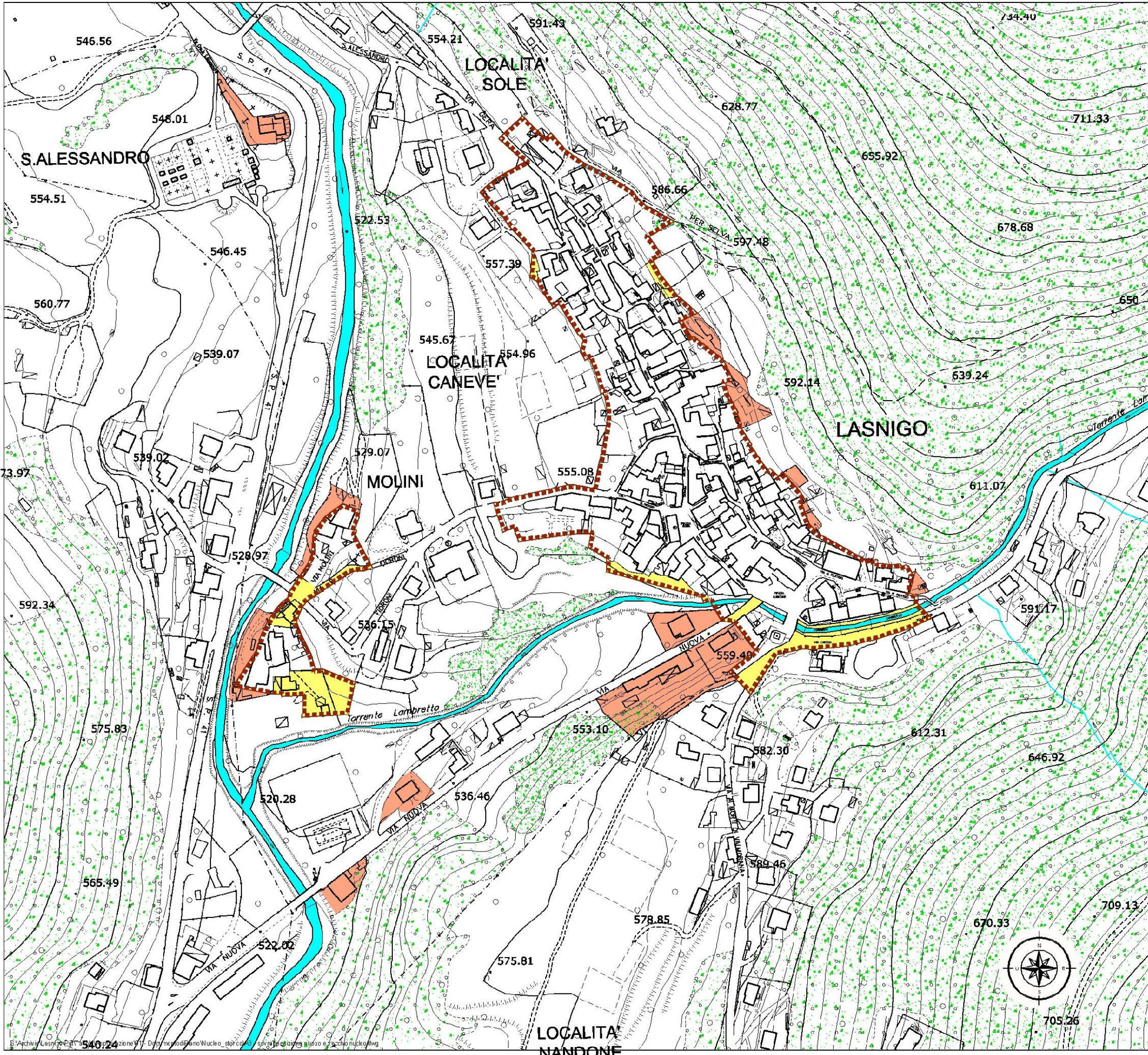
Il patrimonio edificato del centro storico è costituito da ciò che rimane degli edifici appartenenti all'impianto rurale originario (cascine, abitazioni, fienili e stalle). Il tessuto urbano è denso e compatto, tutto raggruppato attorno ad una strada che dal Lambretto raggiunge la località "Il Sole" (via Fioroni). A metà di questa strada si apre una piccola piazzetta (Piazza Roma) su cui si affacciano la chiesa parrocchiale e il municipio nel cui piano seminterrato è presente un vecchio lavatoio. Tutto l'organismo del vecchio paese si articola su una serie di piccole stradine che si dipartono e confluiscono su questa strada principale. Dal punto di vista morfologico il vecchio nucleo si presenta abbastanza conservato al contrario del piccolo nucleo rurale "i Mulini", fortemente degradato. La perimetrazione del vecchio nucleo è stata eseguita sulla base della cartografia di prima levatura dell'IGM. Rispetto al PRG vigente la nuova perimetrazione del nucleo di antica formazione ha comportato alcune aggiunte e alcune esclusioni (vedi elaborato). Le

aggiunte fanno riferimento ad immobili ricompresi nella cartografia dell'IGM che conservano tuttora i caratteri storici e architettonici dell'epoca di costruzione, mentre le esclusioni riguardano immobili che, pur ricompresi nella cartografia dell'IGM, sono stati interessati da interventi di sostituzione che ne hanno totalmente snaturato il carattere storico e architettonico originario. Le successive realizzazioni fino al 1950 non sono state considerate poiché ritenute prive di particolari connotazioni storico-architettoniche. All'interno del nucleo è da segnalare la presenza di una vecchia torre, sicuramente rimaneggiata negli anni e modificata nell'altezza, e di due fontane. Tra i pochi edifici di un certo rilievo va certamente segnalata la chiesa di S. Alessandro, recentemente restaurata, che costituisce un esempio notevole di romanico lombardo.






Individuazione del perimetro del nucleo di antica formazione su cartografia dell'IGM 1888.

Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e perimetrazione dei nuclei storici e le differenze tra la perimetrazione del previgente PRG e l'attuale PGT.



estrattc mappa IGM di prima levatura

LEGENDA

-  nucleo di antica formazione da PRG vigente
-  area sott'alta
-  area aggiunta



Archivio Lasnigo PRG - Documento di Piano Nucleo storico 2013 - servizi tecnico a cura di Studio nucleo sng



Catasto Teresiano – 1721 – dettaglio del centro storico



Catasto Cessato – 1859 – dettaglio del centro storico



Catasto Cessato aggiornamenti – 1898 – dettaglio del centro storico

Confrontando l'impianto del catasto Teresiano con quello del Cessato, appaiono evidenti alcuni ampliamenti a nord e a sud pur conservando l'attuale compattezza.

Il nucleo storico perimetrato, costituisce un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici e relative pertinenze, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale. Purtroppo non tutto si è conservato nel rispetto della memoria. In tal senso appare emblematica la recente sostituzione edilizia della vecchia filanda con un edificio residenziale che dell'edificio storico richiama lontanamente solo l'impianto.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nel Nucleo Storico (NS), devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici ed ambientali presenti (cfr. tavola PR3), rispetto alla quale sono state definite le diverse classi di intervento ammesse.

L'equilibrio tra conservazione, tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione, manutenzione e datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire le seguenti classi di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Il Nucleo Storico (NS), è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale per il quale si persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Considerata la presenza di specifiche condizioni di degrado estese anche ad intere corti, ad edifici, ai corpi accessori di origine rurale (rustici, fienili, ex stalle, ecc.) ed alle pertinenze, la connessa scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di impiegare notevoli risorse economiche per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo, che a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Lasnigo (espressi in opportunità e modalità edificatorie), richiede, e pone come obiettivo, la riqualificazione di porzioni dei nuclei storici e delle relative pertinenze oggi in stato di abbandono. Nello specifico agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (AC), secondo specifiche indicazioni normative.

Tale beneficio, può essere concesso da parte del Comune di Lasnigo sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

2.2 - Ambiti urbani consolidati recenti

Il patrimonio edificato costituito dalle recenti espansioni si presenta vario anche se predomina la casa monofamiliare con giardino distribuite lungo le strade di accesso al paese o lungo le strade di lottizzazione. Di recente realizzazione risulta anche il complesso produttivo collocato a nord dell'edificato in posizione isolata e a ridosso della S.P. 41. La qualità edilizia è modesta con qualche episodio di degrado ambientale. Gli ambiti urbani consolidati comprendono il nucleo storico, le espansioni novecentesche e il tessuto di recente formazione che il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali, articola nei sub-ambiti più avanti descritti.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

- tessuto urbano di formazione recente di classe 1[^] - media densità
- tessuto urbano di formazione recente di classe 2[^] - bassa densità
- tessuto urbano di formazione recente di classe 3[^] - parchi e giardini

In relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento e con la finalità di uniformare la morfologia dell'edificato, negli ambiti C, ove è contemplato l'indice fondiario proprio (IFP) può essere ammesso, nei limiti dell'indice fondiario (IF), il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli ambiti e aree NS, SR ed MV.

Ambiti per attività produttive e terziario - commerciali, articolati in sub-ambiti:

- ASP - Aree per attività produttive industriali-artigianali
- ASC - Ambiti per attività del settore commerciale - pubblici esercizi

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Comprende le parti del tessuto edificato, caratterizzate da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, ma con diverse densità e con prevalenti tipologie edilizie tipiche della prima metà del novecento e aree libere attrezzate a giardino.

Nell'ambito B, per le evidenti caratteristiche architettoniche di qualità, non sono consentiti incrementi di capacità edificatoria.

L'ambito B interessa una superficie fondiaria di circa 2.864 m².

C - classe 1 – a media 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.

La superficie fondiaria complessiva è di circa 22.403 m².

Nei lotti liberi è ammessa una capacità edificatoria residua pari a 1099 m² di superficie lorda di pavimento.

Nei lotti edificati, è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa 653 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 2 - a bassa densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee più basse rispetto alla classe 1, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 48.612 m².

All'interno del tessuto C2 sono presenti residuali aree libere nelle quali sono ammessi interventi di completamento e nuova edificazione, secondo le modalità specifiche per una superficie lorda di pavimento complessiva di 2.508 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 1284 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 3 - parchi e giardini

Comprende le parti del tessuto edificato, caratterizzate dalla presenza di aree libere attrezzate a giardino.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 2903 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 122 m² di superficie lorda di pavimento. In tale zona non vi sono lotti liberi.

Negli ambiti C1 e C2 è ammesso il trasferimento di SIp dalle zone NS, SR e MV nella misura di 2.642 m².

Ambiti per attività produttive

ASP - Aree per attività produttive industriali - artigianali

Gli ambiti ASP comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto e nei quali sono presenti lotti liberi di completamento.

La superficie territoriale degli ambiti ASP è di circa 17.160 m².

La superficie dei lotti liberi ammonta a circa 4770 m²..

ASC - Aree per attività del settore commerciale – pubblici esercizi

Comprendono edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

La superficie fondiaria degli ambiti ASC, è di circa 3730 m².

2.3 - Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo

La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2:

- edifici compresi nei Nuclei storici, NS e edifici storici ES;
- edifici esistenti ricadenti in ambito B;
- edifici aventi destinazione diversa dalla residenza;
- edifici esistenti ricadenti in ambiti APA;
- edifici realizzati in ambiti AR.

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 nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie:

a) edifici esistenti ricadenti in ambito C - classi 1 e 2 limitatamente agli edifici composti da non più di due piani abitativi fuori terra.

Per gli interventi, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni normative del Piano dei Servizi.

3. - Il sistema rurale paesaggistico ambientale

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 Lasnigo interessa la quasi totalità delle aree agricole residuali, aventi specifica valenza ecologica ed ambientale, e più precisamente:

- Ambiti a massima naturalità - MNA
- Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP

L'approfondimento e precisazione della rete ecologica provinciale è stato elaborato in coerenza con le disposizioni della DGR. n. 878059 del 19/09/2008 ai fini dell'articolazione del sistema rurale-paesistico-ambientale.

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 Lasnigo.

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:

- APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico-ambientale:

comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione, alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti boscati, alle architetture vegetali presenti, ai biotopi, ecc.

- ARA – aree per attività agricola di rilievo locale e di interesse paesaggistico-culturale:

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 - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale

L'APA corrisponde all'ambito specificamente individuato nella cartografia del PR, la cui analisi paesistico-ambientale è inserita nella Relazione del Documento di Piano cui si rinvia, comprendente:

- gli ambiti ARA;
- gli ambiti boscati con preminente funzione ecologica, paesaggistica ed ambientale;
- il biotopo di torbiera del lago di Crezzo.

Per l'ambito APA è prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti, si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - eventuali colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sui percorsi esistenti.

La superficie territoriale dell'ambito è pari a 5.323.758 m².

3.2 - ARA – Altri ambiti per l'attività agricola di rilevanza locale

Sono ricompresi nell'ambito APA i terreni interessati da colture specializzate, i terreni necessari per la conduzione dell'attività zootecnica e le aree di interesse paesaggistico culturale.

In tali ambiti non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti.

Nell'ambito non è altresì consentito l'insediamento di nuove attività ed attrezzature agricole, ivi comprese le abitazioni agricole salvo quanto disposto dalla normativa tecnica del Piano delle Regole. La superficie territoriale dell'ambito è pari a 580.598 m².

3.2.1 - Le aree per l'attività agricola

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 Lasnigo, un fattore economico marginale se rapportato alle superfici agricole (coltivate e non), pari a circa 19,10 ha, che rappresentano il 26,10% del territorio non urbanizzato (fonte: SIARL - cfr. cartografia allegata).

La determinazione delle aree destinate alle attività agricole 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) anche se non è stato possibile reperire la totalità dei mappali indicati.

L'analisi conoscitiva è stata condotta utilizzando i dati del Sistema Integrato Agricoltura della Regione Lombardia, attraverso la rilevazione diretta e con i dati di settore oggi disponibili, con particolare riferimento al valore agricolo dei suoli elaborato dall'Ersaf.

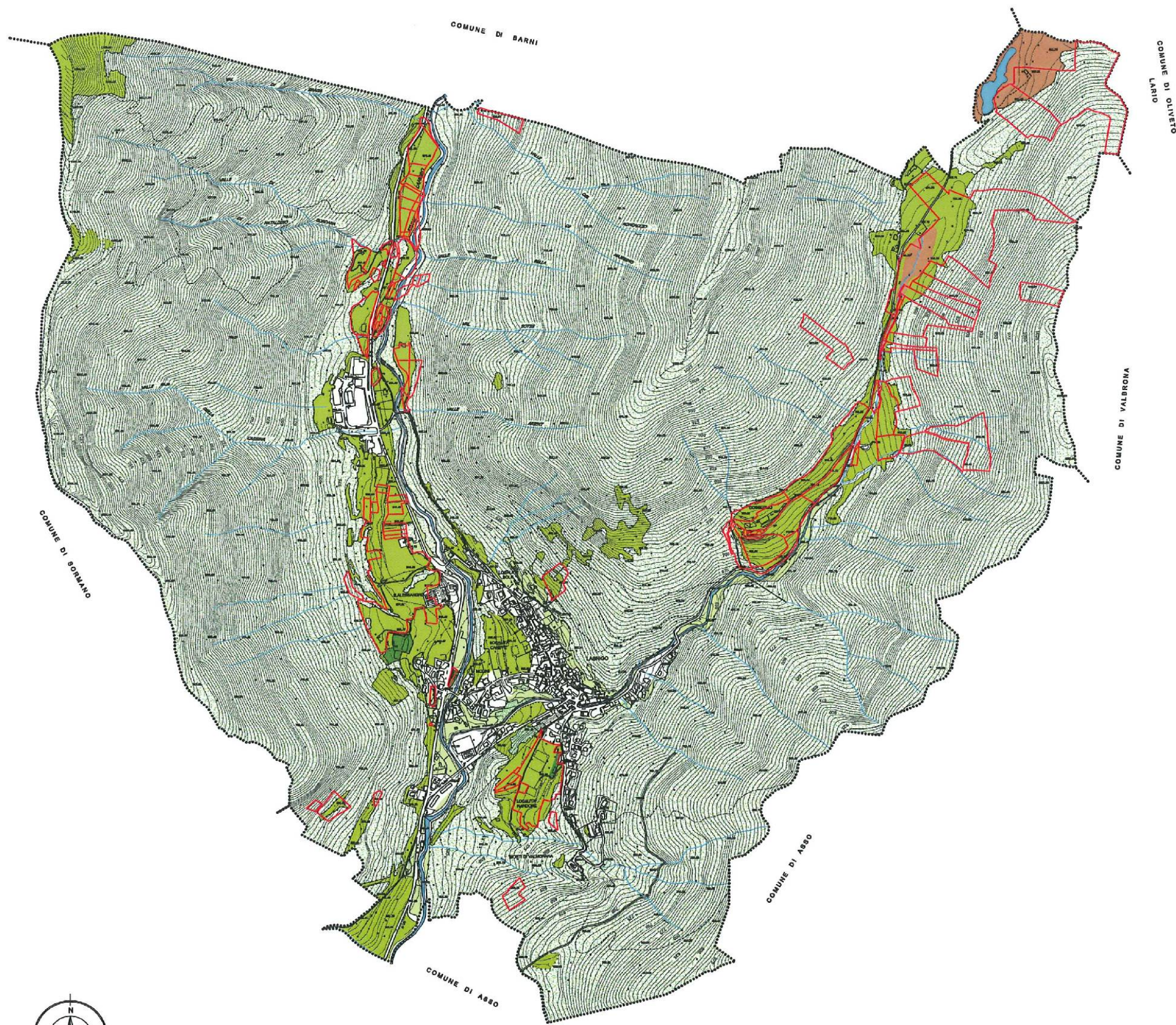
L'analisi ha permesso di appurare che il territorio di Lasnigo conta la presenza di 4 aziende agricole iscritte alla CCIAA di cui due florovivaistiche (azienda Spinelli e azienda Marchesi) e due dedite all'allevamento di cui una (azienda Paredi Matteo e Remo) conta 50 capi di bestiame. L'azienda Paredi, con sede in via Crezzo 1, è autorizzata allo spandimento di liquami per una superficie di Ha 167,57.

Rispetto ai dati SIARL, che indicano una superficie per usi agricoli pari a mq. 2.678.554, la superficie del territorio comunale confermata dal PGT a destinazione agricola (cfr. planimetria "Ricognizione delle aree agricole"), assomma complessivamente a 569.676 m², oltre alle superfici boscate che interessano circa 4.688.911 m².

In particolare, rispetto alla situazione del SIARL, si evidenzia come parte delle aree boscate rilevate a livello locale sono definite coltivate dal SIARL.

L'aggiornamento dei dati SIARL rileva quindi la seguente situazione:

- foraggere 477.945 m²;
- incolti oltre 87.012 m².



LEGENDA

- mappali aree agricole - dato S.I.A.R.L.
- ambito boschivo con finalità paesaggistica, ambientale ed ecologica e di difesa dei suoli
- aree di elevata valenza ambientale e naturalistica
biotipo di torbiera
- terreni interessati da colture specializzate di pregio (florovivaismo)
- terreni necessari per la conduzione di attività zootecniche (prati da sfalcio, prato-pascolo)
- aree di interesse paesaggistico-culturale (orti - giardini - prati marginali - aree aperte residuali)



4. - La tutela dei beni ambientali

Le aree APA, qualificate di interesse ecologico e ambientale, sia in relazione alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale 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, in relazione anche alla classe di sensibilità, attribuita dalle norme del PR.

Il Piano delle Regole costituisce per contenuti ed effetti il Piano Paesistico Comunale ed assume come proprie le indicazioni paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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

La tavole PR8 (Carta del paesaggio) e PR7 (Carta della sensibilità paesaggistica), oltre che la normativa di cui alla Parte VI del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità (Tavola PR7), 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 D.g.r. 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 Lasnigo due classi:

4 = Sensibilità paesaggistica alta (aree caratterizzate dalla presenza di diffuse valenze naturalistiche e ambientali)

5 = Sensibilità paesaggistica molto alta (aree caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici, edifici rurali, edifici e nucleo storico, ambiti di interesse testimoniale, 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 ciascuna area: 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.

La Carta del paesaggio (Tav. PR8), riporta, oltre gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT, gli interventi per la qualificazione paesaggistica - ambientale.

Per essi, sono stabilite prescrizioni normative, in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate, relativamente a: alberi isolati o di pregio; aree spondali lungofiume; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi; edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico; strade principali; elettrodotti; antenne di telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto; luoghi di percezione paesaggistica.

5. - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbanistica 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 Piano Attuativo, 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: 25.765 m².

- aree e attrezzature a servizio delle attività produttive: 2330 m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro di 35,58 m²/abitante (25.765 m² / 724 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.

8. - Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti 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 m² di superficie lorda di pavimento/abitante, sintetizzata nelle seguenti tabelle. La capacità insediativa teorica complessiva con riferimento al quinquennio di attuazione del PGT ammonta a 724 abitanti, di cui 467 esistenti al 31.12.2008, e 257 aggiuntivi.

Nella tabella successiva è sintetizzata l'articolazione quantitativa del territorio comunale per le diverse destinazioni funzionali.

Verifica della capacità insediativa residenziale teorica

	Nuclei storici	Tessuti urbani di espansione novecentesca	Tessuti urbani di formazione recente di classe 1 (m ²)		Tessuti urbani di formazione recente di classe 2 (m ²)		Tessuti urbani di formazione recente di classe 3 (m ²)		Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione oggetto di compensazione	Strade in progetto	Ambiti interessati da incentivazioni	Ambiti di riqualificazione (m ²)	TOTALE
			0.30	0.20	0.10	0.20	0.20	0.20					
	esistente	esistente	C1		C2		C3				-	0.70	
		B	C1		C2		C3					AR	
			aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere					
Sup. territoriale	-	-	-								-	720	
Sup. fondiaria	-	-	-	3.664	-	12.540	-	-	1.497	1.715	-	720	
Slp	4.000	-	653	1099	1.284	2.508	122	-	299	343	2000	500	12.516
Ab. Insediabili	80	-	13	22	26	50	3	-	6	7	40	10	257

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie (m ²)
NS	46.685
B	2.864
C1	22.403
C2	48.612
C3	2.903
ASP	17.159
ASC	3.733
Aree per servizi pubblici	23.446
Servizi tecnologici	428
AR	2.270
Corsi, specchi d'acqua e aree ripariali	68.155
APA	5.323.758
Strade e piazze esistenti	53.005

Superficie territoriale comunale **5.615.421**

ARA 580.598

Aree non soggette a trasformazione 48.315