

Comune di Musso CO

Piano di Governo del Territorio legge regionale 12/2005

Adozione D.C.C. n 39 del 27.12.2012

Approvazione D.C.C. n 17 del 12.08.2013

Piano delle Regole

Pr 2d - relazione

dicembre 2013

sindaco

Ugo Bertera

progettazione urbanistica

Piramide Engineering srl *coordinatore scientifico*: prof. arch. Cesare Macchi Cassia
arch. Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda, Folco Sirtori, Claudio Ferrari

indice

1. lo sfondo

- 1.1 il Piano delle Regole all'interno del P.G.T.
- 1.2 il rapporto tra disegno e norma: gli ambiti di trasformazione e il lavoro sull'esistente
- 1.3 perequazione, compensazione, incentivazione
- 1.4 obiettivi del Piano delle Regole
- 1.5 gli elaborati del Piano delle Regole

2. tessuto urbano consolidato

- 2.1 la definizione della legge 12/2005
- 2.2 ambiti del tessuto urbano consolidato
- 2.3 aree del tessuto urbano consolidato che necessitano di interventi di riqualificazione urbana

3. territorio non urbanizzato

- 3.1 il territorio rurale
- 3.2 il sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- 3.3 zone e fasce di rispetto
- 3.4 aree non soggette a trasformazione urbanistica

4. territorio tutelato

- 4.1 spazi e i manufatti urbani di valore architettonico, storico e ambientale; beni tutelati

indice delle tavole

(PR 1t) 1:5.000

(PR 2t) 1:2.000

1. lo sfondo

1.1 il Piano delle Regole all'interno del P.G.T.

Il Piano delle Regole considera e disciplina, tramite disegni e norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Questi ultimi si realizzano tramite piani attuativi, secondo criteri insediativi e morfologici dettati direttamente dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, nelle parti del territorio comunale di sua competenza e in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti urbanizzate del territorio - dove il tessuto urbano è assestato e necessita solo di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi tra cui la nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento - sia le parti non urbanizzate e non urbanizzabili in quanto destinate all'agricoltura, o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

A questo fine il Piano delle Regole cataloga l'intero territorio comunale individuando:

- Nuclei di antica formazione
- Habitat di completamento
- Ambiti di significato ambientale
- ~~Zone produttive~~
- Aree agricole
- Servizi pubblici
- ~~Campeggi~~
- Ambiti ad elevata naturalità

Spetta inoltre al Piano delle regole normare l'applicazione del meccanismo di perequazione così come descritto e definito dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale fatta eccezione di quelle destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, che ne restano escluse.

1.2 il rapporto tra disegno e norma: gli ambiti di trasformazione e il lavoro sull'esistente

Come ogni scenario progettuale, il Piano di Governo del Territorio si propone di combinare gli esiti formalmente definiti e gli esiti di carattere normativo. La volontà è quella di non istituire una divisione netta fra i due aspetti.

Immaginare un continuum tra progetto e norme significa riconoscere come essi appartengano a uno stesso campo: un campo assai prossimo a quello delle norme di condotta, o delle regole tecniche, che non sono norme e regole senza un fine, ma piuttosto norme e regole i cui fini sono impliciti e consensualmente accettati.

Immaginare un *continuum* tra progetto e norme significa disporre le differenti indicazioni su uno stesso asse la cui variabile non è rappresentata dalla intensità o dalla coerenza - lungo una sequenza che va dall'imperativo, al suggerimento, al consiglio - ma dalla "precisione", ovvero lungo una sequenza che va dal disegno esecutivo allo schizzo preparatorio.

Se progetti e norme si spartiscono uno spazio comune, diversi sono i loro compiti. Il compito dei progetti disegnati è di orientare le azioni di piano in corrispondenza di situazioni specifiche, ad esempio di quei contesti che assumono in una visione complessiva una maggiore valenza strategica. Il compito della normativa è di investire famiglie di situazioni simili, territori omogenei, garantendo la possibilità di guidare nel tempo l'azione di operatori differenti, mossi da obiettivi diversi.

Ogni sguardo intenzionale rivolto ai valori del territorio, classificatorio o progettuale che sia, li sottopone a un processo di selezione. Il progetto deve procedere lungo questa strada non tanto attraverso un ordinamento gerarchico definito in base a criteri assunti una volta per tutte, ma piuttosto attraverso una articolazione per grandi famiglie, costruita tenendo conto in modo flessibile degli strumenti di intervento, cioè dei differenti strumenti normativi e progettuali proposti.

Ciò ha evidentemente a che fare con l'individuazione degli ambiti di trasformazione e il disegno delle relative schede da parte del Documento di Piano, e con la normazione del lavoro sull'esistente da parte del Piano delle Regole.

1.3 la perequazione, compensazione e incentivazione

Il Piano delle Regole introduce e norma all'art 13 i criteri della perequazione, della compensazione e della incentivazione.

La compensazione assegna a tutte le aree destinate a servizio pubblico da acquisire alla proprietà pubblica o da destinare a interesse pubblico, quali infrastrutture per la viabilità o servizi per la città consolidata, non comprese in ambiti di trasformazione, un indice di utilizzazione spendibile.

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T. la giunta comunale identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro dei diritti edificatori e disciplina le modalità di gestione di tale registro, prevedendo adeguate forme di pubblicità finalizzate a garantirne la trasparenza e l'accessibilità.

I bonus derivanti dall'applicazione dei criteri di perequazione e compensazione sono liberamente commerciabili.

1.4 obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole scaturisce da un approfondito confronto, sviluppato con tecnici e amministratori, al fine di individuare normative sostanzialmente comuni per un territorio esteso e territorialmente coerente, che va da San Siro a Musso.

Il Piano delle Regole ha una struttura assimilabile a quella dei P.R.G. vigenti nelle loro N.T.A..

L'obiettivo che il Piano delle Regole persegue è la semplicità di lettura, limitando le possibili interpretazioni ad una univoca e chiaramente descritta e rappresentata.

1.5 gli elaborati del Piano delle Regole

Oltre a questa relazione, il cui ruolo è meramente descrittivo dell'assetto e delle regole del piano, gli elaborati di riferimento per l'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole sono i seguenti:

- la cartografia di piano in scala 1:2.000/5.000, che ha effetto prescrittivo sulle destinazioni d'uso dei suoli, sulle modalità e tipi di intervento, sui rispetti e vincoli ambientali posti dal piano e derivanti da disposizioni sovraordinate. La cartografia non ha invece valore prescrittivo, e quindi effetto giuridico sui suoli, per quanto attiene il sistema della viabilità e il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici che sono governati dal Piano dei Servizi, nonché per quanto attiene gli ambiti di trasformazione e i parchi agricoli che, indicati dal Documento di Piano, assumono valore prescrittivo soltanto a seguito della approvazione dei relativi Piani Attuativi;

- le Norme tecniche, che hanno valore prescrittivo sia per quanto attiene le disposizioni di ordine generale, sia per le disposizioni di riferimento alle destinazioni d'uso dei suoli, ai vincoli e ai rispetti.

Norme tecniche (PR 1d)

Allegato 1 Schede ambiti di recupero

Allegato 2 Schede ambiti di riqualificazione

Allegato 3 Approfondimento: centri storici

Allegato 4 Approfondimento: modalità di intervento

Relazione piano delle regole (PR 2d)

Tavola 1:5000 (PR 1t)

Tavola 1:2000 (PR 2t)

2. tessuto urbano consolidato

2.1 la definizione della legge 12/2005

L'art. 10 della legge regionale 12/2005 indica tra i compiti del Piano delle Regole la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato "...quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento".

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole, utilizzando il quadro conoscitivo e interpretativo redatto nel Documento di Piano, definisce le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente e identifica come parametri da rispettare i seguenti:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste
- rapporti di copertura esistenti e previsti
- altezze massime e minime
- modi insediativi
- continuità di elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale
- destinazioni d'uso
- integrazioni paesaggistiche
- requisiti qualitativi e di efficienza energetica, ai sensi delle normative nazionali e regionali vigenti

2.2 ambiti del tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso in 3 zone urbanistiche, la cui definizione scaturisce dalla fase di lettura e analisi del territorio, sintetizzata nel Documento di Piano:

Nuclei di antica formazione
Habitat di completamento
Servizi pubblici

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole disciplina le modalità attuative degli interventi che potranno essere attuati con semplici Permessi di Costruire o Denuncia di Inizio Attività nei casi più semplici, o con strumenti di pianificazione attuativa dove il contesto induce a una più controllata azione congiunta tra soggetti pubblici o privati.

Il Piano delle Regole individua i parametri quantitativi espressi con indici o valori assoluti per definire la consistenza volumetrica o la superficie lorda di pavimento. Il raggiungimento di questa densità edilizia stabilirà, per i singoli lotti o per più lotti se riuniti in un Piano Attuativo convenzionato, la possibilità di aumentare o meno la volumetria insediata.

Il Piano delle Regole (con i suoi allegati) disciplina, dove ritenuto necessario, parametri tipologici e morfologici: rapporto di copertura, altezze assolute o espresse in rapporto al contesto, allineamenti e orientamenti, posizione dell'edificio all'interno del lotto di pertinenza, conformazione delle aree libere e degli elementi naturali al fine di ottenere omogeneità di intervento e continuità di elementi verdi e del reticolo idrografico superficiale.

I requisiti qualitativi e prestazionali degli interventi sotto il punto di vista delle tecnologie e dei materiali in rapporto alla efficienza energetica e al minore consumo di risorse naturali non rigenerabili sono stabiliti dalla normativa vigente in materia e saranno oggetto di regolamento edilizio che il Piano delle Regole impone di redigere e approvare all'art 30.

In particolare il regolamento edilizio dovrà prevedere, per le nuove costruzioni, il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili, così da ridurre le portate delle acque meteoriche nelle fognature e nei corpi idrici superficiali, in coerenza con le normative vigenti in materia.

2.3 aree del tessuto urbano consolidato che necessitano di recupero

Il Piano delle Regole individua un luogo/problema, definito come Area di recupero, interno al tessuto urbano consolidato, per il quali giudica necessari interventi di miglioramento della qualità insediativa attraverso azioni mirate di riorganizzazione degli spazi pubblici, della rete dei percorsi, del tessuto insediativo.

Area di recupero 1 – ex depuratore

Area di recupero 2 – cava

2.4 aree del tessuto urbano consolidato che necessitano di riqualificazione

Il Piano delle Regole individua un luogo/problema, definito come Area di riqualificazione, interno al tessuto urbano consolidato, per il quali giudica necessari interventi di complessiva riqualificazione, in termini di ridefinizione di spazi e funzioni.

Area di riqualificazione 1 – musso centro

Area di riqualificazione 1 – palestra

.

3. territorio non urbanizzato

3.1 il territorio rurale

Il territorio rurale è azzonato come area agricola. La definizione di tali ambiti deriva dalla comprensione delle regole morfologiche evidenziate nel Documento di Piano, dalle informazioni e prescrizioni contenute nei documenti che compongono il P.T.C.P. della Provincia di Como oltre che i documenti prodotti dallo stesso ente in materia agricola.

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni in materia di territorio rurale comprese nelle normative sovraordinate, con particolare riferimento alla legge urbanistica regionale 12/2005.

Il Piano delle Regole assume le indicazioni generali del Documento di Piano sul territorio extraurbano, individuando le aree agricole sia dal punto di vista della produttività, delle caratteristiche idrogeologiche, della presenza di aree con vincoli sovraordinati, che dal punto di vista del loro valore ambientale.

In questo senso il P.G.T. istituisce una condizione di salvaguardia appoggiandosi a potenzialità ambientali, a motivazioni ecologiche, ma anche alla vita di una agricoltura vista come occasione di manutenzione del paesaggio.

Le norme sono rivolte al mantenimento del settore primario, all'integrazione con attività compatibili, al recupero del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello di valore storico e testimoniale dal punto di vista paesaggistico e ambientale, alla valorizzazione dei sistemi naturali, alla individuazione delle trasformazioni ammissibili in rapporto ai caratteri delle varie zone e alla loro rilevanza ambientale.

Vengono ammesse le attività-agriturismo la cui presenza è compatibile con i caratteri rurali del territorio.

Rispetto al P.R.G. vigente, il nuovo strumento pianificatorio ha sostanzialmente confermato tutte le aree agricole, ad esclusione di quelle (limitate) coinvolte negli Ambiti di Trasformazione.

L'individuazione di tali aree è stata anche preceduta da una lettura e analisi degli strumenti prodotti dall'amministrazione provinciale di Como, in merito agli ambiti di maggior pregio agricolo, che sono stati confermati nella nuova pianificazione.

3.2 il sistema paesaggistico, ambientale e ecologico

I caratteri dell'ambiente e del paesaggio sono derivati sia da scelte di pianificazione e tutela sia dagli approfondimenti settoriali che hanno accompagnato il percorso di formazione del P.G.T. Si tratta della lettura morfologica del territorio e dell'analisi degli insediamenti che hanno fornito al Piano delle Regole i riferimenti per le disposizioni configurative e tipologiche degli interventi, degli studi geologici che sulla base delle maggiori o minori fragilità hanno individuato le diverse propensioni del territorio alla trasformazione.

Il sistema delle salvaguardie nel territorio rurale viene integrato dai vincoli e rispetti stabiliti da disposizioni sovraordinate, e da quelli derivanti dalle limitazioni geologiche stabilite dalle specifiche norme che sono assunte come parte integrante del Piano delle Regole.

Il piano assume e specifica questo sistema di vincoli che, costruito nel quadro conoscitivo, portato a sistema dal Documento di Piano, trova qui la piena assunzione e integrazione tra individuazione topografica e prescrizione normativa.

3.3 zone e fasce di rispetto

Il Piano delle Regole indica con opportuni segni grafici le fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture viarie, idrauliche e irrigue, ferroviarie, elettriche, cimiteriali.

Fasce di rispetto per le infrastrutture viarie

La cartografia individua le fasce di rispetto a protezione delle strade, così come previsto dall'art. 26 delle norme di attuazione del Codice della Strada.

Le Norme Tecniche disciplinano inoltre le distanze di ogni altro manufatto artificiale e elemento naturale.

Fasce di rispetto per le infrastrutture idrauliche

La componente geologica del P.G.T. individua i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto.

Fasce di rispetto per le infrastrutture elettriche

La cartografia individua le fasce di rispetto di prima approssimazione per gli elettrodotti insistenti sul territorio comunale.

Fasce di rispetto per le infrastrutture cimiteriali

La cartografia individua le fasce di rispetto del cimitero.

3.4 aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica (ambiti di significato ambientale, ambiti ad elevata naturalità) sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato. Il Piano delle Regole le sottrae a qualunque forma di utilizzazione che comporti un cambiamento significativo rispetto allo stato di fatto. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il Piano delle Regole inserisce in queste aree le aree che risultano non idonee a essere urbanizzate per caratteristiche geomorfologiche, le aree giudicate di rispetto di alcuni beni storico-culturali e paesaggistici, e che risultano indispensabili per il consolidamento della loro immagine sul territorio.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento.

Per quanto riguarda gli ambiti ad elevata naturalità, il P.G.T. estende significativamente le zone individuate come tali dal Piano Paesistico Regionale, di cui all'art 17 delle relative Norme Tecniche.

Il Piano delle Regole individua inoltre le modalità di intervento sui fabbricati esistenti in tali zone, nell'ottica di un processo virtuoso di tutela, valorizzazione e riuso, compatibilmente con il valore ambientale e paesaggistico.

4. territorio tutelato

4.1 beni e parti del territorio soggetti a tutela in base al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.lgs. 42/2004

Il Piano delle regole recepisce i vincoli sovraordinati e li rinnova esplicitandoli con opportuni segni grafici sulla cartografia.

In particolare si fa riferimento ai beni con vincolo monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004 (ex legge 1089/1939), e ai beni con vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della Parte III del medesimo D.Lgs n° 42/2004, (ex L. 1497/1939 e L. 431/1985).

Gli interventi su beni vincolati *ex lege* dovranno ottenere parere favorevole rispettivamente della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali e del Servizio dei beni ambientali della Regione Lombardia.