



Comune di Veleso

Provincia di Como



ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

- APPROVATO -

Adottato dal C.C. con delibera	n° 35	del 22.12.2014
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 21756	del 22.05.2015
Approvato dal Commissario ad Acta con Decreto	n° 1	del 28.05.2015

RELAZIONE TECNICA

commessa:

510/CH

allegato:

C1

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.C1_RelazioneTecnica.doc	Dicembre '14	ADOZIONE	SM	SM	SM	0
All.C1_RelazioneTecnica.doc	Maggio '15	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1

- INDICE -

C- RELAZIONE TECNICA -	2
C.1 PREMESSA	2
C.1.1 Natura e contenuti del Piano delle regole	2
C.1.2 Riferimenti normativi	3
C.1.3 Recepimento delle norme sovraordinate	3
C.1.4 Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.	3
C.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA	4
C.3 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATIO	5
C.3.1 Centri e nuclei di antica formazione	6
C.3.1.1 Individuazione dei centri e nuclei di antica formazione	6
C.3.1.2 Disciplina dei centri e nuclei di antica formazione	7
C.3.2 Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione.....	7
C.3.3 Tessuto produttivo e turistico ricettivo	8
C.4 AREE DESTINATE ALL' AGRICOLTURA	8
C.5 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ...	10
C.6 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	11
C.6.1 Superfici territoriali	11

C- RELAZIONE TECNICA -

C.1 PREMESSA

C.1.1 Natura e contenuti del Piano delle regole

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e territoriale, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale.

Il Piano delle Regole attua la parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano che riguardano gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei quali individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico-artistici e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 della LR 12/2005 il piano delle regole disciplina sotto l'aspetto urbanistico tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione.

Negli ambiti del territorio non soggetti a trasformazione, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con l'intervento edilizio diretto.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri urbanistico- edilizi:

- a- caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti*
- b- consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto*
- c- rapporto di copertura esistenti e previsti*
- d- altezze minime e massime*
- e- modalità insediative che consentano la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale*
- f- destinazioni d'uso non ammissibili*
- g- interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico*
- h- requisiti qualitativi degli interventi*
- i- requisiti di efficienza energetica*

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia e recepisce i contenuti dei PIF vigenti, oltre che stabilire la normativa di intervento per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine, nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in sintonia con quanto contenuto nelle pianificazioni sovraordinate.

C.1.2 Riferimenti normativi

Il comune di Veleso contava alla data dell'ultimo censimento del 2001, una popolazione residente di 255 abitanti; l'elaborazione ed i contenuti del PGT sono conseguentemente disciplinati dall'art. 10 bis. lettere 1, 3 e 4 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12.

C.1.3 Recepimento delle norme sovraordinate

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP e del PTPR, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

Compete al Piano delle Regole il recepimento dei criteri di tutela in riferimento ai siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove presenti.

C.1.4 Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.

La progettazione del Piano di governo del territorio ha tenuto conto della qualità del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, attribuendo nel piano delle regole specifiche destinazioni d'uso e normative che consentono un elevato grado di tutela ambientale.

Relativamente agli ambiti di più elevata sensibilità paesistica, il P.G.T. ha compiuto scelte urbanistiche di tutela, così riassumibili :

- Classificazione del centro storico (di rilevanza locale) in zona specifica prevedendo una normativa di dettaglio concepita per consentire il recupero del patrimonio esistente nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici.
- Classificazione degli immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, soggetti ad una normativa orientata ad interventi di restauro scientifico.

- Classificazione degli ambiti di maggiore sensibilità paesistica in zona con previsione di più ampia tutela.
- Mantenimento in zona agricola di alcuni ambiti di interesse geomorfologico locale, in quanto la qualità dei luoghi è strettamente correlata con l'attività agricola che vi si svolge.
- Verifica della sensibilità paesistica delle aree residenziali con l'inserimento nel Piano delle regole di ambiti edificabili che non interferiscono con gli scorci panoramici significativi.

La somma delle azioni di tutela sopra riportate ha consentito di proporre un progetto di Piano di governo del territorio che risponde alle esigenze di tutela paesistica, ai sensi del 2° comma dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ed ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

La *Carta Paesistica e Rete ecologica* riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica a supporto delle decisioni progettuali compiute.

C.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA

Il Piano delle regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua i seguenti ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina.

Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, e tutti i vincoli sovraordinati che interessano il territorio.

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nuclei di antica formazione
- T1 Tessuto residenziale
- T2 Tessuto artigianale esistente
- T3 Tessuto turistico esistente
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG Aree agricole

Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

- AP Aree di valore ambientale paesistico ed ecologico

Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RS Rispetto stradale e ambientale
- RC Rispetto cimiteriale

C.3 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATIO

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera a) della LR 12/2005 il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione.

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle Norme Tecniche di Attuazione lo sviluppo degli obiettivi strategici di Piano, declinando su tutto il territorio comunale le scelte territoriali di carattere generale contenute nel Documento di Piano.

Gli obiettivi individuati nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica alla tutela ed alla conservazione delle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del territorio ed alla loro valorizzazione quali elementi di interesse economico e sociale.

Le scelte progettuali del Piano delle Regole sintetizzano le riflessioni di ordine generale contenute negli altri atti del Piano di Governo del Territorio e applicano all'insieme del territorio strumenti operativi che consentono un governo effettivo delle trasformazioni territoriali previste dal piano.

Tra gli obiettivi generali di sviluppo definiti nei Documenti di Piano, riveste particolare importanza la valorizzazione delle caratteristiche territoriali, paesaggistiche, storico culturali del comune.

Tra queste si evidenzia l'importanza della tutela del paesaggio di versante e dei nuclei di mezza costa, elementi di architettura del paesaggio di particolare interesse dal punto di vista storico

insediativo, nonché del recupero dei nuclei di antica formazione presenti nel comune quali elementi significativi sotto il profilo storico culturale.

L'obiettivo di razionalizzare l'uso delle risorse territoriali riducendo il consumo di suolo è applicato confermando l'individuazione delle aree residenziali negli ambiti urbanizzati del vigente PRG.

Questa politica di contenimento di consumo di suolo permette la integrale preservazione delle aree agricole circostanti il nucleo abitato, che rivestono particolare importanza riguardo agli aspetti paesaggistici e di manutenzione del territorio.

Le scelte progettuali hanno inoltre tenuto conto della particolare situazione urbana consolidata nella quale l'abitato del Comune vive in sistematica relazione con il paesaggio agrario che circonda il nucleo abitato.

Le scelte del P.G.T. hanno conseguentemente favorito la conservazione di questa forma di paesaggio, mantenendo inalterata l'integrazione tra gli insediamenti residenziali ed il paesaggio agrario.

C.3.1 Centri e nuclei di antica formazione

C.3.1.1 Individuazione dei centri e nuclei di antica formazione

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera a) della LR 12/2005, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 25 del PTR gli ambiti individuati con i correttivi previsti al comma 6 dello stesso articolo, hanno rappresentato la base tecnica di riferimento del Piano di Governo del Territorio per la predisposizione del quadro conoscitivo del Documento di piano al fine di individuare i nuclei di antica formazione e gli insediamenti rurali tradizionali da disciplinare tramite il Piano delle regole.

Come previsto dall'art. 25 del PTR, il PGT ha assunto quale base per l'identificazione e la perimetrazione dei nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

L'impianto urbanistico originario del Comune di Veleso, rilevabile dalla carta di fine 800 (prima levata dell' I.G.M.-1887 -), presenta i nuclei principali di Veleso, Erno e Gorla che costituirono i primi insediamenti abitativi, oltre ai nuclei montani di Il Grignolo, Viscone, Alpe, Ciochè, Piaz d' Alba, Laorno di sotto, Laorno di sopra, Monti di Erno.

C.3.1.2 *Disciplina dei centri e nuclei di antica formazione*

Nel nucleo di antica formazione è stata eseguita un'analisi dettagliata per il monitoraggio della situazione attuale del patrimonio edilizio attraverso un'indagine puntuale della situazione di fatto.

Detta analisi ha previsto la schedatura completa dei fabbricati ed una successiva classificazione organizzata con 5 diversi gradi di intervento, che fornisce uno strumento utile a tutelare i valori architettonici presenti, migliorando contestualmente le possibilità di recupero effettivo degli immobili.

L'analisi ha permesso di conoscere i dati relativi ai seguenti elementi, per ogni singolo fabbricato:

- *stato di conservazione complessivo e delle singole parti*
- *destinazione d'uso dei fabbricati*
- *grado di utilizzazione*
- *valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali*
- *dotazione di impianti e servizi*
- *caratteristiche costruttive*

Le carte tematiche allegate al P.G.T. riassumono i dati più significativi dell'indagine e le tavole di azionamento riportano i contenuti di progetto individuando 5 gradi di intervento attraverso la suddivisione della zona NA – Nuclei di antica formazione - nelle seguenti categorie:

- | | |
|---|-----------------------|
| <i>1) Restauro</i> | <i>- Categoria C1</i> |
| <i>2) Risanamento conservativo</i> | <i>- Categoria C2</i> |
| <i>3) Ristrutturazione conservativa</i> | <i>- Categoria C3</i> |
| <i>4) Ristrutturazione edilizia</i> | <i>- Categoria C4</i> |
| <i>5) Ristrutturazione urbanistica</i> | <i>- Categoria C5</i> |

C.3.2 Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione

La situazione socio economica in atto, contraddistinta da un costante fenomeno di decremento demografico, ha portato alla scelta di confermare le aree di completamento collocate all' interno del tessuto urbano consolidato, e già previsti nel PRG vigente, quali aree di possibile nuova edificazione evitando di prevedere ambiti di trasformazione non necessari nel comune di Veleso.

Il PGT ha previsto quindi, come obiettivo primario, il recupero delle volumetrie esistenti all'interno del tessuto consolidato ed in particolare dei centri storici delle frazioni, sulle cui modalità di intervento ci si è soffermati nel paragrafo precedente. Per tanto il tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione è stato inserito in un unico ambito territoriale denominato T1-Tessuto residenziale avente le stesse caratteristiche normative sia per la frazione di Veleso che per quella di Erno.

C.3.3 Tessuto produttivo e turistico ricettivo

Il Piano delle Regole individua un ambito a destinazione “ Tessuto Artigianale Esistente denominato T2, situato nella frazione Erno dove ha sede un'azienda che opera nel settore delle reti metalliche, storicamente insediata nel tessuto economico e sociale del Comune. La tavola di progetto e la normativa confermano le possibilità di espansione all'attività economica insediata. Per quanto riguarda la zona T3 - Tessuto turistico ricettivo – riguarda una struttura alberghiera e di ristorazione collocata a Veleso, che viene confermata nella destinazione esistente inserendo inoltre la possibilità di un ampliamento per esigenze di adeguamento tecnico funzionale.

C.4 AREE DESTINATE ALL' AGRICOLTURA

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera f) punto 1 della LR 12/2005, il piano delle regole individua le aree destinate all'agricoltura.

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 8 lettera a) della LR 12/2005, il piano delle regole, per tali aree:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo parte seconda della legge regionale 12/2005, nonché con i piani di settore sovra comunali, ove esistenti;
- 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

Il PTCP della Provincia di Como, in attuazione dell'art. 15 della LR 12/2005 identifica gli ambiti agricoli in coincidenza con quelli della rete ecologica provinciale, individuando e stabilendo i criteri e le modalità per la loro individuazione nell'ambito della pianificazione comunale.

L'art. 15 del PTCP stabilisce infatti:

1. Il PTCP tutela le aree a vocazione agricola e, a tal fine, persegue i seguenti obiettivi:

- a) non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
- b) favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- c) consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

2. Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'articolo 15 della L.R. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale.

(La Provincia ha definito successivamente i criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola)

3. Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree dovrà essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.

4. In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.

5. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere, nel rispetto della normativa vigente, adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

6. Il PTCP promuove il mantenimento e il recupero delle aree di pascolo in montagna demandando ai Piani di Sviluppo Socio Economico delle Comunità Montane (PSSE) l'individuazione delle aree maggiormente vocate.

7. I PSSE recepiscono le indicazioni del PTCP in merito alla salvaguardia della rete ecologica provinciale e subordinano l'eventuale ampliamento dei pascoli a discapito del bosco ad un loro razionale utilizzo, anche mediante l'impiego di recinzioni elettrificate mobili allo scopo di evitare fenomeni di sotto e sovrapascolamento.

In sintesi, il PTCP individua pertanto l'ambito agricolo di riferimento alla scala provinciale associandolo a quello della rete ecologica provinciale (riconoscendone quindi l'importante funzione di carattere ecologico e paesaggistico), mentre demanda agli strumenti urbanistici comunali ed intercomunali l'individuazione alla scala locale delle aree destinate all'attività agricola, ovvero di quelle che sulla scorta di alcuni parametri di carattere generale (collocazione, dimensioni, fertilità, facilità di meccanizzazione, compattezza ecc.) risultano

particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa (prevale pertanto, seppure in modo non esclusivo, la valutazione dell'aspetto economico-produttivo del contesto agricolo).

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi sopra riportati ed in sintonia con quanto già previsto negli altri PGT dell'Unione dei Comuni Lario e Monti, individua due aree agricole:

AG – Aree agricole – destinata alle aree maggiormente utilizzate per l'attività agricola e prevalentemente coltivate a Prato

AP – Aree di valore ambientale paesistico ed ecologico – collocate per lo più nel paesaggio di versante boscato.

C.5 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 8 lettera c) della LR 12/2005, il piano delle regole, per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

C.6 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

C.6.1 Superfici territoriali

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

· NA	Nucleo di antica formazione	mq.	34.494
· T1	Tessuto residenziale	mq.	57.685
· T2	Tessuto artigianale esistente	mq.	1.033
· T3	Tessuto turistico ricettivo esistente	mq.	5.883
· ST1	Attrezzature pubbliche di interesse comune	mq.	14.291
· ST2	Attrezzature private di interesse comune	mq.	4.065

Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola

. AG	Aree agricole	mq.	482.459
------	---------------	-----	---------

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

. AP	Ambiti di valore ambientale paesistico ed ecologico	mq.	5.0497.08
------	---	-----	-----------

Aree ed ambiti a prescrizione speciale

· RC	Rispetto cimiteriale	mq.	68.669
. RS	Rispetto stradale e ambientale	mq.	94.735