



Comune di Vertemate con Minoprio

Provincia di Como

Politecnico di Milano

DiAP - Dipartimento di Architettura e Pianificazione

P 2007
GT

vertemate con minoprio

Piano delle Regole

Relazione

Data: giugno 2010

(Modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni al PGT)
(Modificata a seguito delle osservazioni della Provincia di Como)

Aggiornamenti:

Nome file:

Adottato con delibera C.C. n. 27

in data: 29 luglio 2008

Approvato con delibera C.C. n. 1

in data: 15 gennaio 2009

Adeguato alle osservazioni della Provincia di Como
con delibera C.C.

in data:

Approvato definitivamente con delibera C.C.

in data:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Roberto Antonio Sironi

Arch. Luca Antonini (Ufficio Tecnico)

Prof. Ing. Giovanna Fossa (Coordinamento gruppo di lavoro)

Arch. Cristina Alinovi

Arch. Andrea Bigatti

Arch. Simona Muscarino

Arch. Filomena Pomilio

Dott. Monica Monti (Ufficio Tecnico)

Geom. Aurelio Corali (Ufficio Tecnico)

INDICE

1 INTRODUZIONE	4
1.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
1.2 INTRODUZIONE AL PIANO DELLE REGOLE DI VERTEMATE CON MINOPRIO	6
1.2.1 Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei	6
1.2.2 Aspetti normativi del piano delle regole	7
1.2.3 Contenuti del Piano delle regole.....	10
2 OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL COMUNE DI VERTEMATE CON MINOPRIO ...	11
3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	13
3.1 REGOLE GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	13
3.1.1 Rispetto dei parametri per l'edificazione	13
3.1.2 Modalità di attuazione degli interventi edilizi	13
3.2 ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI.....	15
3.2.1 Accessibilità degli Insedimenti attrattori di traffico	15
3.2.2 Parcheggi pertinenziali	15
3.2.3 Edifici accessori e strutture mobili.....	15
4 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI: DESCRIZIONE E REGOLE	16
4.1 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI.....	16
4.2 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	18
4.2.1 Tessuto urbano storico.....	19
4.2.2 Tessuto urbano di recente formazione.....	22
4.2.3 Tessuto a prevalente carattere residenziale	24
4.2.4 Tessuto misto	27
4.2.5 Tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo	28
4.2.6 Ambiti di completamento.....	30
4.3 AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA	32
4.4 AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICA ³³	
4.5 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	38

4.6	AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ.....	39
4.7	AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	40
4.8	AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO	40
4.9	LE AREE PER FUNZIONI DI RILEVANZA SOVRALocale	40
5	REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	41
6	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	42
6.1	TUTELA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO.....	43
6.1.1	La sensibilità del paesaggio	43
6.1.2	Ambiti ed elementi del paesaggio	45
6.2	TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI VINCOLATI.....	48
6.3	COMPATIBILITÀ DEI PROGETTI E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE	49
6.4	REQUISITI BIOCLIMATICI, DI EFFICIENZA ENERGETICA E DI SICUREZZA DEGLI INTERVENTI	50
6.5	INDICAZIONI MORFOLOGICHE PER IL TESSUTO CONSOLIDATO	51
7	VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE.....	52
8	FORME DI INCENTIVAZIONE PREVISTE	53
9	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE	54
	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	56

1 INTRODUZIONE

1.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Vertemate con Minoprio avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc.

Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.

All'interno del PGT, il *Documento di piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare, disciplina gli interventi nell'ambito del tessuto urbano consolidato (di conservazione e di completamento/riqualificazione) e delle aree destinate

all'esercizio dell'attività agricola, e definisce le regole di salvaguardia del territorio non edificato, in particolare per gli ambiti di particolare valore paesaggistico – ambientale e per gli ambiti che oggettivamente non possono essere soggetti a trasformazione.

Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

1.2 INTRODUZIONE AL PIANO DELLE REGOLE DI VERTEMATE CON MINOPRIO

Il Piano delle regole ha carattere essenzialmente regolativo, vincolante e con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Data la sostanziale differenza con il Documento di piano, il quale ha una durata pari a 5 anni in quanto fondamentalmente legato al mandato amministrativo, recepisce le previsioni del Documento di piano solo al momento dell'avvenuta attuazione delle trasformazioni in esso previste; mentre fa proprie le previsioni del Piano dei servizi che incidono sul regime dei suoli, rimandandone la disciplina alle norme tecniche ad esso allegate.

Rispetto al Prg tradizionale, il P.G.T. nel suo complesso, e il Piano delle regole in particolare, si è arricchito di una serie di questioni che non è più pensabile derogare a strumenti di natura settoriale e che devono essere parte integrante del governo del territorio comunale: la questione ambientale, legata alla riduzione degli impatti sul territorio delle trasformazioni previste; la salvaguardia del paesaggio, inteso sia come conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari del sistema urbano, che della tutela delle componenti del sistema ambientale e paesistico caratteristiche del territorio; la regolamentazione delle attività commerciali, da integrare con i diversi tessuti urbani.

1.2.1 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI OMOGENEI

Secondo quanto disposto dalla L.R. 12/05 e secondo quanto indicato dalla D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale*, il Piano delle Regole ha il compito di suddividere il territorio comunale nei seguenti ambiti:

1. **Ambiti del tessuto consolidato**, comprendente le parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere intercluse e di completamento. All'interno del tessuto consolidato il Piano delle regole individua i *nuclei di antica formazione* e definisce le *caratteristiche fisico – morfologiche* che connotano l'esistente.
2. **Aree e insediamenti destinati all'esercizio dell'attività agricola.**
3. **Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**, che possono sovrapporsi agli ambiti del tessuto consolidato e alle aree destinate all'agricoltura.
4. **Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**, esterne al tessuto consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sono le aree per le quali sono escluse variazioni rispetto allo stato di fatto.

All'interno degli ambiti sopra descritti, il Piano delle Regole individua inoltre:

1. **I vincoli di tutela e salvaguardia**, relativi cioè a:
 - a) gli immobili definiti come *beni culturali*, ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
 - b) gli immobili e le aree definiti come *beni paesaggistici*, ai sensi del DL 22 gennaio 2004, n.2 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

Le aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83, nonché i vincoli relativi ai Siti di Interesse Comunitario (SIC), ai sensi della Direttiva 92/43/CE e di cui all'allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) e alle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233, non sono invece presenti sul territorio comunale di Vertemate con Minoprio.

2. **I vincoli per la difesa del suolo**, relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. **Le previsioni sovraordinate**, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati, le quali comprendono anche i vincoli amministrativi.
4. **Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.**

Al fine di restituire in modo completo i caratteri del territorio comunale e di disciplinare con una normativa specifica tutti gli elementi presenti sul territorio, il Piano delle regole di Vertemate con Minoprio individua inoltre:

1. gli **ambiti per le infrastrutture della mobilità**, stradale e ferroviaria;
2. le **aree per servizi essenziali**, per le quali si rimanda alla disciplina del Piano dei servizi.

Sul territorio comunale di Vertemate con Minoprio non sono state rilevate aree e edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 6 febbraio 2004, n. 7/16320.

1.2.2 ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole ha il compito di disciplinare gli ambiti individuati e di regolamentare l'insediamento delle attività sul territorio, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/05 e indicato dalla D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale*.

Disciplina del tessuto urbano consolidato (LR 12/05, art. 10 commi 2 e 3)

Il Piano delle Regole deve disciplinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

In particolare per il **tessuto consolidato** il Piano delle Regole:

- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi;
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica, ove opportuno, gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;

- prescrive alcuni parametri qualitativi-prestazionali per assicurare la qualità degli interventi;
- individua e disciplina gli immobili assoggettati a tutela e gli immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree ricomprese in ambiti per i quali si intende avviare una trasformazione finalizzata alla riqualificazione urbana.

Con riferimento ai **nuclei di antica formazione** il Piano delle Regole descrive e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione o sostituzione, nonché gli interventi per la definizione degli spazi verdi o aperti e il sistema degli spazi pubblici previsti nel Piano dei servizi.

Gli *interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente* sono disciplinati in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Disciplina delle aree destinate all'agricoltura (art. 10 commi 1 e 4)

Le aree agricole devono essere individuate tenendo conto della perimetrazione delle aree agricole strategiche a livello provinciale da parte dal PTCP, come richiesto dalla L.R. 12/05 all'art. 15, comma 4.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59 e 60 della LR 12/05 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT, dei regolamenti edilizi e di igiene comunali. Il Piano delle Regole determina, invece, norme autonome, ai sensi dell'art. 62, per:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti;
- le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, nel rispetto delle limitazioni poste dal comma 2 dell'art. 62 a salvaguardia dei contratti o dei rapporti di affitto rustico in essere;
- gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone la normativa d'uso e di intervento;
- il recepimento dei contenuti dei piani di assestamento e di indirizzo forestale (L.R. 27/2004 – Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale) e dei piani di bonifica (L.R. 7/2003 – Norme in materia di bonifica e irrigazione).
- altri elementi del paesaggio agrario da tutelare (boschi, idrografia superficiale, percorsi, opere di bonifica...).

Disciplina delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (art. 10 commi 1 e 4)

Il Piano delle regole individua e disciplina queste aree sulla base delle prescrizioni paesaggistiche e degli obiettivi di qualità dei piani sovraordinati e del Documento di piano. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche possono essere individuate anche nell'ambito del tessuto consolidato e delle aree per la produzione agricola.

Disciplina delle aree non soggette a trasformazione (art. 10 commi 1 e 4)

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, o di uso generale, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali. Il Piano delle regole definisce inoltre i criteri paesaggistici di intervento.

Disciplina degli ambiti soggetti a regime vincolistico

In merito ai vincoli di tutela e salvaguardia, la normativa riporta indicazioni in merito agli interventi consentiti, agli usi non ammessi e alle indicazioni morfologiche da rispettare, al fine di perseguire gli obiettivi di tutela e di valorizzazione dei beni oggetto di tutela. Si tenga conto che per taluni elementi le norme tecniche dei piani di livello superiore, nonché la legislazione nazionale, forniscono già alcune indicazioni e pertanto il Piano delle regole rimanda a quanto già prescritto e, se necessario, adegua la norma con un maggior livello di dettaglio.

Le norme tecniche del Piano delle regole contengono, inoltre, la disciplina degli ambiti soggetti a limitazioni all'edificazione, relative ai vincoli amministrativi e a quelli di difesa del suolo.

Disciplina delle attività commerciali

Le attività commerciali sono disciplinate nel Piano delle regole per quanto concerne:

- gli indici di edificabilità per il commercio
- le tipologie commerciali previste e i criteri localizzativi
- i criteri di accessibilità agli insediamenti
- il rapporto con il Piano dei Servizi in merito alla dotazione dei *servizi essenziali*.

Indicazioni di tipo morfologico

Come precisato nella D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale*, il Piano delle Regole si configura anche come strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

A tal fine, disciplina *l'assetto morfologico* delle parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano. Fornisce inoltre linee di indirizzo che, in coerenza con la *carta della sensibilità paesaggistica* e gli *obiettivi di qualità paesaggistica*, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Perequazione, compensazione, incentivazione

La LR 12/05 ammette il ricorso a tali meccanismi e affida al Documento di piano la scelta se ricorrervi o meno, nonché la determinazione dei criteri per la loro applicabilità. Compito del Piano delle regole è definire le regole di dettaglio, da applicare negli interventi sul tessuto consolidato, in particolare per quanto concerne i meccanismi di incentivazione.

Il P.G.T. del Comune di Vertemate con Minoprio introduce i meccanismi di incentivazione, mentre non prevede il ricorso alla perequazione urbanistica.

1.2.3 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 10, e nel rispetto di quanto indicato nella DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale", il Piano delle regole del Comune di Vertemate con Minoprio definisce, in particolare:

- la natura e i contenuti del Piano delle regole, così come definiti dalla legge e come precisati nella circolare esplicativa (cap. 1);
- gli obiettivi e i criteri generali per il Comune di Vertemate con Minoprio (cap. 2);
- le regole generali per l'attuazione del Piano (cap. 3)
- l'individuazione e la disciplina degli ambiti territoriali definiti dal Piano sul territorio comunale (cap. 4)
- la regolamentazione delle attività commerciali (cap. 5);
- le azioni per la tutela dell'ambiente e del paesaggio, inteso in senso generale, e delle sue principali componenti (cap. 6);
- la salvaguardia degli ambiti sottoposti a vincoli sovraordinati per la difesa del suolo e di natura amministrativa (cap. 7);
- le forme di incentivazione previste (cap. 8)
- le quantità, in termini di nuovi abitanti e di consumo di suolo, derivanti dalle scelte urbanistiche (cap. 9).

2 OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL COMUNE DI VERTEMATE CON MINOPRIO

Il Piano delle regole del Comune di Vertemate con Minoprio recepisce sostanzialmente le politiche territoriali di sviluppo espresse nel Documento di Piano e le scelte rispetto alla città pubblica contenute nel Piano dei servizi e rivede, alla luce delle attuali tendenze urbanizzative nonché dei criteri generali di sviluppo, le previsioni non attuate del piano vigente e delle sue varianti, ancorché recenti, in particolare quelle che interessano le aree intercluse nel tessuto urbano consolidato. Tiene inoltre conto delle analisi e delle valutazioni contenute nello studio sui centri storici redatto per conto dell'AC, che costituisce parte integrante del presente P.G.T.. Pur nella complessità delle questioni che è chiamato a trattare, il presente Piano delle regole è rivolto alla semplificazione delle regole di sviluppo e alla effettiva realizzabilità degli interventi previsti, tramite l'attivazione di forme di incentivazione.

Nello specifico, le scelte del Piano delle regole sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi, ritenuti prioritari:

- *Contenere il consumo di suolo* e assecondare tuttavia le tendenze del mercato immobiliare consentendo la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti e garantendo nuove possibilità edificatorie sia sulle aree libere intercluse nel tessuto già urbanizzato, sia lungo i margini urbani, richiamando in causa aree vincolate agli usi pubblici dal Prg vigente e non attuate, che non sono più funzionali alle previsioni e agli obiettivi del Piano dei servizi.
- *Consentire limitati ampliamenti degli edifici esistenti*, in coerenza con il contesto urbano, per andare incontro all'insorgere di nuove esigenze, fatta eccezione per gli ambiti non compatibili con l'intorno.
- *Ridisegnare alcuni margini urbani* mediante l'individuazione di ambiti di completamento e di ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesistica, sottoposti entrambi ad una verifica dal punto di vista morfologico da parte dell'Amministrazione comunale.
- *Attribuire le potenzialità edificatorie e applicare omogenei criteri di intervento*, in relazione alle caratteristiche morfologiche e alle destinazioni d'uso principali del contesto urbano di riferimento.
- *Favorire il recupero dei centri storici e gli interventi di particolare valore qualitativo*, in modo da aumentare l'offerta insediativa e promuovere una migliore qualità urbana, con particolare riguardo alle caratteristiche morfologiche e ambientali degli edifici e delle infrastrutture, allo stato fisico ed estetico dei manufatti, agli allineamenti ed ai fronti verso il suolo pubblico o di uso pubblico nonché all'utilizzo dei fondi.
- *Salvaguardare gli elementi di interesse storico – culturale e ambientale – paesistico*, attraverso l'individuazione degli edifici meritevoli di tutela e salvaguardia e delle principali componenti del sistema ambientale e paesistico che caratterizzano il territorio di Vertemate con Minoprio.
- *Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia*, al fine di incentivare la realizzazione di edilizia bioclimatica, del risparmio energetico e del contenimento dei consumi, nonché

l'esecuzione di interventi che aboliscano barriere architettoniche, con particolare riferimento ai luoghi di pubblica utilità e di uso pubblico.

- *Favorire l'insediamento di una pluralità di funzioni* compatibili con il carattere dei tessuti urbani esistenti, attraverso l'introduzione di forme di incentivazione volte al superamento del modello di insediamento monofunzionale, con l'esclusione delle sole funzioni che possono incidere negativamente sulla qualità urbana e sulla salute dei cittadini. In particolare, si intende incentivare la localizzazione di attrezzature ricettive (bar, ristoranti), di esercizi di vicinato, di artigianato di servizio all'interno del tessuto residenziale e al servizio dei sistemi ambientale e commerciale.
- *Favorire la realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di qualità*, in termini non solo di dotazione quantitativa, ma anche di fruibilità ed accessibilità.
- *Garantire l'effettiva realizzabilità degli interventi previsti*, attraverso la semplificazione delle regole di sviluppo ed il rimando ad altri strumenti specifici (regolamento edilizio, legislazione vigente) per le prescrizioni non legate agli aspetti urbanistici.

Per raggiungere questi obiettivi, il Piano prevede una serie di prescrizioni ed incentivi; questi ultimi, differenziati in base alle strategie prefissate, consistono in riduzioni o scomputi degli oneri di urbanizzazione, ovvero nella possibilità di realizzare una quantità maggiore di SIp, rispetto a quella esistente o a quella massima ammessa a seconda dei casi. Gli incentivi sono ottenibili a fronte di opere specifiche di interesse collettivo e sono applicabili sia in modo indifferenziato sul territorio comunale, con opportune limitazioni laddove vi sono elevati valori ambientali e storico-culturali, sia in modo specifico su alcuni tessuti urbani, come precisato in dettaglio nei capitoli seguenti, nelle Norme tecniche e in sintesi nell'Allegato 3 relativo alle *Forme di incentivazione del Piano delle regole*.

Le previsioni del Piano delle regole sono espresse negli elaborati grafici e nel corpo normativo del piano.

Di seguito si illustrano i diversi ambiti territoriali omogenei individuati sul territorio di Vertemate con Minoprio, e si riporta una sintesi dei principali obiettivi e delle scelte urbanistiche che hanno condotto alla definizione degli aspetti normativi.

3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

3.1 REGOLE GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

3.1.1 RISPETTO DEI PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

Il Piano delle regole fa salve le destinazioni d'uso e le Slp esistenti, salvo che siano oggetto di abusi edilizi non condonati.

Per ogni ambito omogeneo sono definiti dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali che devono essere rispettati negli interventi sul territorio. La normativa prevede tuttavia delle deroghe agli indici territoriali e fondiari massimi, in caso di ricorso agli incentivi edificatori previsti dalla normativa a fronte di interventi specifici. È possibile il ricorso a più incentivi edificatori, fino al 20% di incremento complessivo della Slp massima. I parametri che consentono il controllo morfologico dell'intervento devono sempre essere rispettati, fatta eccezione per le aree in cui l'edificazione è limitata dalla presenza di fasce di rispetto inedificabili.

Per le aree destinate a *servizi essenziali*, e in caso di insediamento di attrezzature considerate *servizi essenziali*, la normativa non prevede alcuna specifica limitazione alle possibilità edificatorie, recependo quanto disposto dal Piano dei servizi, al fine di favorire una risposta adeguata ai bisogni locali e di adeguare la costruzione alla tipologia di attrezzatura che deve essere realizzata. È richiesto comunque che gli edifici rispettino i principali caratteri morfologici del contesto al fine di un adeguato inserimento ambientale.

3.1.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Piano si attua principalmente con **modalità dirette**: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005 nelle aree destinate all'agricoltura.

Il permesso di costruire convenzionato è disciplinato dalle norme del Piano, che ne prevedono il ricorso nei seguenti casi:

- per interventi edilizi che abbiano ad oggetto immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico - tipologico - morfologico che connotano l'esistente;
- in caso di cessione e/o asservimento di aree con contestuale realizzazione di attrezzature per servizi essenziali e/o di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del concessionario;
- in caso di modifiche di destinazione d'uso che determinano una variazione nella dotazione minima di servizi essenziali;
- per interventi di ristrutturazione urbanistica;
- per interventi finalizzati all'insediamento di attività terziarie costituenti attrattori di traffico.

Sono previsti inoltre casi specifici in cui è richiesta l'attuazione degli interventi con **permesso di costruire convenzionato**, quali:

- nel *Tessuto urbano storico*: nel caso di ampliamenti per esigenze di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario;
- nei *Nuclei edilizi a bassa densità in zona collinare*, per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione al fine di consentire all'AC di valutarne l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative primarie;
- negli *Insedimenti commerciali e produttivi*, per gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso e in quelli di nuova edificazione, al fine di valutarne la compatibilità urbanistica e l'inserimento nel contesto urbano;
- in caso di attuazione di *Ambiti di completamento*;
- in caso di ricorso alle forme di incentivazione, come specificato nelle norme stesse.

L'attuazione degli interventi con **modalità indirette** (Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, compresi i Programmi integrati di intervento e tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente) è prevista in specifici casi prescritti dal Piano o può essere proposta dai privati. Le norme prevedono l'attuazione con modalità indiretta nei seguenti casi:

- nel *Tessuto urbano storico*, per interventi di recupero del patrimonio esistente, in alternativa alla modalità attuativa diretta. L'AC ha comunque la facoltà di richiedere la modalità indiretta in relazione al tipo di intervento
- in caso di trasformazione degli *Insedimenti produttivi non compatibili con l'intorno*;
- in caso di attuazione di *Ambiti di completamento*, in alternativa al permesso di costruire convenzionato;
- in caso di realizzazione di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq, eccetto i casi specificati dalle norme.

Sono previste opportune regole affinché tutti gli insediamenti siano dotati delle dovute urbanizzazioni primarie e sia garantita l'effettiva realizzazione dei servizi essenziali.

3.2 ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

3.2.1 ACCESSIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI ATTRATTORI DI TRAFFICO

Vista la particolare posizione del Comune di Vertemate con Minoprio, lungo la strada statale che collega Como con Milano e all'innesto di questa con due strade provinciali, che rende il territorio particolarmente attrattivo per funzioni di richiamo sovracomunale, si è ritenuto opportuno definire una disciplina per gli insediamenti che si configurano come attrattori di traffico, al fine di regolamentarne i criteri di accessibilità e limitarne la localizzazione in alcuni ambiti del territorio comunale dove risulterebbero in contrasto con le funzioni in essere.

Pertanto, ai fini della compatibilità degli interventi ammessi dal P.G.T. con il sistema della mobilità esistente e di progetto, sono considerati *insediamenti attrattori di traffico*:

- le medie strutture di vendita di grado superiore MS2;
- le grandi strutture di vendita;
- le attività terziarie, nelle dimensioni e concentrazioni regole tali da generare incompatibilità con le condizioni della gerarchia viaria prevista dal Piano dei servizi

Per tali insediamenti le norme tecniche definiscono i criteri di valutazione degli impatti sul sistema viario e i requisiti indispensabili di accessibilità e di organizzazione degli accessi.

3.2.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il Piano disciplina inoltre le caratteristiche sia qualitative, sia quantitative delle dotazioni di parcheggi pertinenziali legate a ciascun intervento di modifica d'uso con e senza opere edilizie, demolizione e ricostruzione sull'esistente, nonché nei casi di nuova costruzione.

Dal punto di vista quantitativo, il Piano definisce tali dotazioni in maniera coerente con gli usi insediati. La qualità delle realizzazioni è invece legata, in particolare, alla reale accessibilità delle aree destinate a parcheggi ed alla funzionalità delle dotazioni in relazione alle caratteristiche della viabilità pubblica ed ai relativi accessi.

3.2.3 EDIFICI ACCESSORI E STRUTTURE MOBILI

Date le caratteristiche di contesto (e di qualità) ambientale che si intendono preservare, il Piano delle regole si sofferma sulla disciplina di manufatti accessori (box auto, piccoli depositi, tettoie, ecc.) e delle strutture mobili ad essi assimilabili. In particolare, la realizzazione di tali manufatti è esclusa in specifici ambiti omogenei (quali il tessuto storico, gli ambiti di valorizzazione paesistico-ambientale, gli ambiti non soggetti a trasformazione, gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa) e disciplinata secondo propri parametri urbanistico-edilizi (distanze dagli edifici principali, altezza massima, ecc.).

4 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI: DESCRIZIONE E REGOLE

4.1 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI

Il Piano delle regole classifica il territorio comunale in ambiti omogenei, , sulla base della L.R. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 *Modalità per la pianificazione comunale*, a loro volta suddivisi in base alle caratteristiche specifiche delle aree e degli insediamenti in essi compresi.

Nel dettaglio, sono individuati i seguenti ambiti:

- **Tessuto consolidato**
 - a) *Tessuto urbano storico*
 - Nuclei di antica formazione
 - Insediamenti storici isolati
 - b) *Tessuto urbano di recente formazione*
 - Tessuto a prevalente carattere residenziale
 - Tessuto residenziale di inizio Novecento
 - Tessuto residenziale con disegno aperto
 - Tessuto residenziale con disegno unitario
 - Nuclei edilizi a bassa densità in zona collinare
 - Tessuto misto
 - Tessuto a prevalente carattere commerciale –produttivo
 - Insediamenti commerciali e produttivi
 - Insediamenti produttivi non compatibili con l'intorno
 - c) *Ambiti di completamento*

- **Aree e insediamenti destinati all'agricoltura**

- **Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica**
 - a) *Ambito del Torrente Rì e della Valle del Seveso*
 - b) *Boschi di impianto naturale*
 - c) *Ambiti di interesse ecologico e geo-morfologico*
 - d) *Giardini e verde urbano di interesse culturale e paesistico*
 - e) *Aree verdi di definizione del margine urbano*

- **Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

- **Ambito delle infrastrutture della mobilità**

- **Aree per servizi essenziali**

I paragrafi seguenti descrivono i criteri di individuazione di detti ambiti, ne precisano gli obiettivi e riportano le principali regole di sviluppo che sono state tradotte nell'articolato normativo.

4.2 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Descrizione e criteri di perimetrazione

Gli ambiti del tessuto consolidato comprendono le parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione di suoli, l'attuazione dei servizi, comprese le aree libere intercluse e di completamento.

La verifica dello stato di fatto e di diritto delle aree in rapporto alle diverse fasi di attuazione e modifiche del Prg vigente ha comportato la delimitazione al suo interno di ambiti aventi caratteristiche differenti. In particolare, sono state oggetto di valutazione specifica le previsioni di nuova edificazione e di nuove attrezzature di servizio che non sono state attuate; tali valutazioni sono state effettuate sulla base dello stato di fatto delle aree ed in coerenza con gli obiettivi del Documento di piano e del Piano dei servizi.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta alle partizioni catastali lungo il margine urbano.

Il tessuto consolidato è così costituito dalle parti di territorio comunale individuate come:

- a) Tessuto urbano storico;
- b) Tessuto urbanizzato di recente formazione, al cui interno sono riconosciuti differenti tessuti edilizi e urbani in ragione della fase storica di sviluppo, delle caratteristiche morfologiche e delle destinazioni funzionali prevalenti;
- c) Ambiti di completamento.

Stato di attuazione della pianificazione esecutiva vigente

Nell'ambito della redazione del P.G.T. è stata effettuata la verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Prg vigente in merito agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, che ha consentito di individuare i piani attuati e quelli non attuati o attuati solo in parte.

I piani attuativi si intendono completamente *attuati* ove:

- siano state cedute le aree a servizio pubblico previste;
- risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste in convenzione;
- sia stato conseguito il certificato di abitabilità di tutti gli edifici previsti.

Per ambiti di pianificazione *non attuati o parzialmente attuati* si intendono quelli:

- con volumetrie residue;
- con aree da destinare a servizi pubblici non ancora cedute o cedute, ma non realizzate;
- ancora in cantiere per la parte costruita e/o per le relative urbanizzazioni.

Nella tavola del Piano delle regole vengono perimetrati gli ambiti soggetti a piani attuativi vigenti parzialmente attuati e non attuati, che siano almeno stati adottati dall'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.G.T.. Fino alla scadenza convenzionale o fino alla loro

completa attuazione, si applica quanto previsto da tali piani, compresi gli impegni dagli stessi derivanti, anche qualora non siano corrispondenti alle prescrizioni del Piano delle regole. Gli ambiti che si sono completamente attuati e quelli non ancora adottati non sono indicati.

Obiettivi generali

Il Piano delle regole è finalizzato alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti esistenti, al fine di recuperare le situazioni di degrado edilizio e urbano, di evitare ulteriore consumo di suolo e di far fronte alle esigenze di adeguamento degli spazi abitativi e di quelli economico - produttivi presenti sul territorio. Il Piano mira inoltre alla trasformazioni delle attività in corso di dismissione, per favorire l'insediamento di nuove funzioni a servizio della residenza e delle attività economiche e produttive attraverso il riutilizzo dei fabbricati esistenti.

Il Piano individua pertanto quelle attività non compatibili con la destinazione prevalente dell'ambito in cui si inseriscono, in particolare con quella residenziale, e ne limita gli interventi, con l'obiettivo di favorirne il trasferimento in aree più idonee, auspicabilmente all'interno del territorio comunale.

Gli interventi previsti sono volti, inoltre, all'adeguamento delle urbanizzazioni esistenti, al risparmio energetico e alla riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio.

Nel capitolo relativo alle *Forme di incentivazione*, cui si rimanda, è contenuta una sintesi dei diversi incentivi previsti dal Piano per il raggiungimento di questi obiettivi.

4.2.1 TESSUTO URBANO STORICO

Descrizione e criteri di perimetrazione

Corrisponde ai nuclei del territorio comunale di antica formazione o di interesse ambientale o storico – culturale, compresi i nuclei storici esterni, verificati rispetto alla prima levata della cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM), ai catasti storici e alle trasformazioni avvenute sul tessuto edilizio.

In particolare, il Piano delle regole individua i nuclei storici di Vertemate e di Minoprio, il nucleo antico denominato "Pioda" e alcuni edifici storici esterni a detti nuclei, tra cui l'Abbazia di San Giovanni. Più precisamente il tessuto storico è stato suddiviso in:

- a) *nuclei di antica formazione*: corrispondono ai nuclei storici di Vertemate e di Minoprio e comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) *insediamenti storici isolati*: edifici o agglomerati di edifici antecedenti alla prima levatura IGM, che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che conservano i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

I criteri di perimetrazione dei nuclei di antica formazione, nonché le analisi sullo stato di conservazione, sul valore architettonico e sull'inserimento nel contesto urbano degli edifici esistenti sono contenute nello *Studio di dettaglio sul recupero urbanistico, edilizio e ambientale dei nuclei di antica formazione di Vertemate e di Minoprio*, a cura di G. Fossa, A. Colombo, realizzato dall'AC nel 2006 prima dell'avvio del P.G.T.. Dallo studio emergono inoltre gli edifici dissonanti o in contrasto con i caratteri dei nuclei storici, per i quali sono previsti interventi trasformativi.

Lo studio, predisposto come Variante al Prg vigente relativa ai soli nuclei di Vertemate e di Minoprio, contenente sia una parte analitica che la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio storico, è divenuto parte integrante del P.G.T., ed è stato a tal fine opportunamente adeguato al nuovo strumento di governo del territorio, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni di carattere generale, gli obiettivi espressi nei documenti costitutivi del P.G.T. nonché l'estensione dell'analisi e delle indicazioni prescrittive agli insediamenti storici isolati.

Obiettivi specifici

Il Piano delle regole persegue l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri storici e tipologici del tessuto storico, attraverso una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione ambientale ed edilizia dell'edificato. A tal fine gli interventi edilizi devono:

- attuare le indispensabili opere di consolidamento strutturale e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
- rispettare o ripristinare - ove possibile - le caratteristiche formali e tipologiche originarie;
- salvaguardare e valorizzarne le peculiarità storiche, artistiche e tipologiche degli edifici.
-

Nello specifico, le azioni di intervento che il Piano consente di attuare devono essere finalizzate a:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il rispetto della topografia dei luoghi e del reticolo viario antico;
- il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati;
- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- la valorizzazione ambientale degli edifici non degradati;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia tecnicamente possibile ed economicamente sostenibile;
- la ricostruzione degli episodi edilizi impropri, seguendo modalità costruttive e soluzioni planivolumetriche compatibili con il tessuto edilizio di antica formazione;
- la demolizione definitiva degli edifici degradati o dissonanti con l'intorno, senza possibilità di ricostruzione per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità;

- il controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti;
- la tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, attraverso la difesa, la conservazione e la valorizzazione degli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 (ora, del Dlgs n. 42/2004);
- un rapporto armonico tra la residenza e le altre destinazioni d'uso.

Disciplina generale

Le possibilità di intervenire all'interno del tessuto storico sono disciplinate dal Piano delle regole per ogni edificio sulla base alle analisi condotte. In particolare, le norme tecniche definiscono le destinazioni ammesse e gli interventi consentiti in base alla classificazione generale degli edifici, mentre nelle Tavole R. 4.1 e R. 4.2 sono fornite indicazioni di dettaglio sulle modalità di intervento per ogni singolo edificio.

La classificazione degli edifici avviene attraverso sei raggruppamenti, in base al valore storico e artistico, all'inserimento nell'ambiente urbano circostante e allo stato di conservazione degli edifici.

La classificazione degli interventi ammessi si discosta rispetto a quella fornita dalla L.R. 12/2005 all'art. 27. Le norme del Piano delle regole suddividono infatti gli interventi in: conservativi, adeguativi e modificativi.

Gli *interventi conservativi* arrivano fino al restauro e al risanamento conservativo e mirano a conservare e/o a migliorare le caratteristiche utilizzative dell'edificio in armonia con l'assetto originario, lasciandone inalterati il volume e la sagoma.

Gli *interventi adeguativi* sono relativi alla ristrutturazione edilizia, intesa in senso più restrittivo rispetto alla legge regionale in quanto non viene contemplata la demolizione dell'edificio, e determinano un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con aumento della Slp esistente, pur senza mutarne il volume e la sagoma.

Gli *interventi modificativi* incidono sull'assetto edificatorio del lotto, attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione. In caso di ricostruzione dei volumi demoliti sono previste diverse modalità di intervento, con riferimento al rispetto o meno della sagoma o del sedime.

Per gli edifici di maggiore interesse sono consentiti solo gli interventi conservativi o adeguativi.

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente possono avvenire attraverso modalità attuative dirette e indirette.

Il Piano delle regole individua, nelle Tavole R.4.1. e R.4.2., le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n. 457, che, nei casi previsti dalle norme possono essere sostituiti da permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici, purché questi garantiscano il raggiungimento degli obiettivi del P.G.T.

All'interno del tessuto storico non sono generalmente ammesse nuove edificazioni.

Nell'ambito del Tessuto urbano storico la destinazione principale ammessa è costituita dal mix funzionale, la cui diffusione dovrebbe contribuire a rivitalizzare i nuclei storici.

Forme di incentivazione

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio del Tessuto urbano storico, il Piano delle regole prevede come forma di incentivazione degli interventi di recupero e riqualificazione la *riduzione degli oneri di urbanizzazione* a fronte di interventi di recupero di edifici esistenti. La riduzione degli oneri è motivata dal fatto che nei nuclei storici sono già presenti le opere di urbanizzazione, almeno per quanta riguarda i *nuclei di antica formazione*.

Inoltre, per incentivare la demolizione degli edifici degradanti (Gruppo F), in caso di demolizione è consentito un incremento edilizio per gli adeguamenti igienico-sanitari superiore a quello previsto sul resto del territorio comunale, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

4.2.2 TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

Descrizione e criteri di perimetrazione

Intorno ai due nuclei storici di Vertemate e di Minoprio e lungo le principali vie di comunicazione, il tessuto urbanizzato di recente formazione corrisponde alle parti del territorio comunale che si sono sviluppate a seguito delle previsioni dei piani regolatori di cui si è dotata l'Amministrazione comunale e delle successive varianti generali.

Nel tessuto urbano di recente formazione sono inoltre inclusi gli aggregati edilizi che il Prg vigente azionava in ambito agricolo che non sono più funzionali all'agricoltura e che sono ormai a diretto contatto con il tessuto urbano di margine. A seguito dell'attuazione delle previsioni del Piano delle regole, nonché del Documento di piano, potrà essere valutata l'opportunità di includere anche altri insediamenti agricoli esistenti.

Il Piano delle regole ha inteso superare la concezione del Prg tradizionale basata esclusivamente sulle zone funzionali, privilegiando, nella classificazione del tessuto urbano recente, l'individuazione dei caratteri tipologici, formali e ambientali.

Il riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti è ovviamente imprescindibile, in quanto gli insediamenti residenziali e quelli legati alle attività economico – produttive si differenziano notevolmente rispetto alle tipologie edilizie e alla dotazione infrastrutturale richiesta. La suddivisione in tessuti urbani operata dal Piano delle regole è funzionale per lo più alla definizione di una disciplina d'uso e di intervento che rispetti principalmente il carattere peculiare delle diverse porzioni di territorio edificato regolandone i parametri di edificazione, in relazione agli aspetti morfologici prevalenti, e limitando l'insediamento di funzioni non compatibili.

Il tessuto urbano di recente formazione è, quindi, suddiviso in tre tipologie di tessuti differenti, sulla base delle destinazioni prevalenti nei diversi ambiti:

- a) il tessuto a prevalente carattere residenziale;
- b) il tessuto misto;
- c) il tessuto a prevalente carattere commerciale –produttivo.

Ogni tessuto ha a sua volta una ulteriore classificazione interna legata alle caratteristiche morfologiche e ambientali delle diverse parti edificate.

Obiettivi generali

Il Piano delle regole finalizza gli interventi al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale, alla valorizzazione delle attività economiche esistenti e all'insediamento di nuove attività, dove compatibili con le funzioni presenti all'intorno, nonché alla diffusione di attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche.

Disciplina generale

Per i lotti già edificati alla data di adozione del P.G.T., il Piano delle regole consente l'ampliamento della Slp esistente fino al raggiungimento degli indici fondiari massimi, nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del contesto e dei minimi requisiti bioclimatici e di efficienza energetica.

Gli interventi ammessi dal Piano delle regole sono attuabili in via generale con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, salvo dove specificamente richiesti il convenzionamento o il ricorso alle modalità di intervento indirette, ossia qualora risulti necessario verificare ed adeguare la situazione urbanistica, la dotazione di servizi essenziali, le condizioni ambientali e la compatibilità con il contesto urbano.

Relativamente alle destinazioni funzionali, nel tessuto urbano di recente formazione, più che nel resto del territorio comunale, assume particolare significato la prescrizione delle sole funzioni non ammesse, ossia quelle che non si ritengono compatibili con le attività principali presenti o insediabili, lasciando libera la localizzazione di tutte le altre funzioni che il mercato immobiliare riterrà opportuno insediare sul territorio comunale. La precisazione delle funzioni principali è effettuata puramente a titolo indicativo, per orientare gli operatori verso quelle funzioni che contribuirebbero a caratterizzare maggiormente e migliorare la qualità urbana dei tessuti individuati.

4.2.3 TESSUTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Il Piano delle regole individua all'interno del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale i seguenti ambiti, classificati in base alle differenti caratteristiche morfologiche e ambientali:

- a) Tessuto residenziale di inizio Novecento;
- b) Tessuto residenziale con disegno aperto;
- c) Tessuto residenziale con disegno unitario;
- d) Nuclei edilizi a bassa densità in zona collinare.

Il Piano delle regole finalizza gli interventi alla salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali presenti e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti. Intende inoltre favorire l'allontanamento delle attività non compatibili con la funzione residenziale, a favore di attività economiche e di servizio maggiormente integrate con gli usi residenziali.

Disciplina generale

La destinazione d'uso principale in questo tessuto è il mix funzionale, prevista dal Piano al fine di superare il carattere monofunzionale degli insediamenti. Il mix funzionale comprende la residenza, i servizi, il commercio di vicinato e tutte le altre attività economiche terziarie e di servizio agli insediamenti.

Il Piano vieta invece l'insediamento delle funzioni attrattive e con notevole afflusso di traffico (medie strutture di vendita di grado superiore MS2, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso), nonché tutti gli usi produttivi industriali.

Al fine di favorire l'attrattività di livello sovracomunale di Vertemate con Minoprio, le attività terziarie lungo le strade sovra-locali principali sono ammesse, purchè prevedendo adeguate opere di mitigazione degli impatti sia sull'accessibilità, sia verso le funzioni residenziali all'intorno.

Tessuto residenziale di inizio Novecento

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono gli edifici residenziali, prossimi per lo più al nucleo storico di Vertemate, costruiti successivamente alla prima levatura IGM che, sebbene non si distinguano per un elevato pregio architettonico, sono testimonianza di un'edilizia di interesse storico – culturale da salvaguardare.

Disciplina di dettaglio

Al fine di preservarne i caratteri che contraddistinguono queste parti urbane, non sono consentiti interventi che possano alterarne l'aspetto esteriore e le relazioni formali con l'ambiente circostante. Qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali degli edifici ed essere adeguatamente inserito rispetto all'ambiente circostante. Sono inoltre esclusi le diverse forme di incentivazione previste dal Piano delle regole, salvo una riduzione degli oneri di urbanizzazione che l'AC apporta a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, commisurata all'entità delle opere eseguite ed al miglioramento delle condizioni ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Tessuto residenziale con disegno aperto

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

È il tessuto maggiormente diffuso che comprende la quasi totalità degli insediamenti residenziali. È caratterizzato da tipologie edilizie di media e bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare, collocati prevalentemente al centro del lotto.

Al suo interno gli isolati hanno densità variabili, ma non differiscono nella morfologia principale. Il Piano delle regole intende consentire adeguamenti ed ampliamenti degli edifici esistenti al fine di ridurre il consumo di ulteriore suolo e di far fronte alla evoluzione dei modi di abitare, nonché di incentivare la trasformazione verso il mix funzionale delle attività non compatibili con la residenza.

Disciplina di dettaglio

Proprio per la diversificazione delle densità edilizie e ad fine di garantire diffusamente la possibilità di limitati ampliamenti, è stata apportato un leggero incremento dell'indice di densità fondiaria ammesso dal Prg vigente. I parametri edilizi e ambientali governano comunque gli interventi di trasformazione, in modo da preservare l'attuale qualità della funzione abitativa. Le attività produttive esistenti sono limitate negli interventi, in quanto il Piano auspica un trasferimento degli usi non compatibili con la residenza in zone de territorio comunale più idonee.

Forme di incentivazione

Al fine di favorire il mix funzionale per una migliore la qualità di vita dei residenti e dell'ambiente urbano, negli ambiti interessati dalla dismissione di attività ad uso produttivo industriale è consentito un incremento della Slp esistente a fronte della localizzazione di funzioni diversificate, quali la residenza turistica e temporanea, gli esercizi commerciali di vicinato, attività paracommerciali ricettive, nonché servizi alla persona anche privati.

Tali funzioni devono caratterizzare l'intervento e devono quindi essere garantite in una certa dimensione, relativamente a quella complessiva dell'opera. L'AC accerterà comunque la compatibilità urbanistica degli interventi.

Al fine di limitare la presenza di manufatti accessori fatiscenti, a fronte della loro sistemazione è consentito un limitato ampliamento dell'edificio principale, da attuare con permesso di costruire convenzionato.

Tessuto residenziale con disegno unitario

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Corrisponde agli isolati residenziali realizzati con le pianificazioni attuative previste dai Prg precedenti, i quali sono l'esito di lottizzazioni edilizie in cui è riconoscibile, pertanto, un impianto omogeneo e caratteristiche edilizie simili. Il Piano delle regole mira a conservare i rapporti tra edifici e spazi pubblici o semipubblici determinati dai progetti unitari.

Disciplina di dettaglio

Qualsiasi intervento edilizio deve rispettare i rapporti tra le parti che costituiscono gli elementi di unitarietà e/o omogeneità dell'ambito individuato. Pertanto, non sono consentiti ampliamenti della Slp esistente all'esterno della sagoma edilizia attuale ed è escluso il ricorso alle diverse forme di incentivazione previste dal Piano delle regole.

Nuclei edilizi a bassa densità in zona collinare

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Tale ambito corrisponde al complesso di edifici isolati rispetto al nucleo urbano principale, situati in località Gattorano. Il carattere peculiare è dato dalla presenza di ville isolate a bassa densità, con ampie superfici a verde privato, immerse in un ambiente di particolare pregio ambientale a diretto contatto con gli spazi aperti del territorio della valle del Rì e del fiume Seveso.

Il perimetro dell'ambito è stato ampliato rispetto a quello individuato dal Prg vigente, per adattarlo alle partizioni catastali. Tale ampliamento è stato accompagnato dalla indicazione di aree da lasciare obbligatoriamente a verde privato, che assolvono alla funzione di preservare il particolare valore ambientale di questa parte di territorio comunale.

Il piano intende salvaguardare il carattere edilizio e ambientale degli insediamenti esistenti, e completare la rete delle urbanizzazioni primarie.

Disciplina di dettaglio

Non sono ammesse nuove edificazioni e gli interventi consentiti sono limitati agli interventi edilizi sul patrimonio esistente. Gli ampliamenti sono comunque subordinati al convenzionamento con l'AC, che sarà chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative primarie.

4.2.4 TESSUTO MISTO

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Il Tessuto misto è costituito da quelle parti urbane caratterizzate dalla presenza di funzioni diverse, quali usi commerciali, produttivi e residenziali. In particolare, si tratta di insediamenti localizzati lungo la strada statale, a nord e a sud del nucleo urbano, con alcune estensioni verso le parti più interne del sistema urbano. La residenza è spesso inclusa all'interno di pertinenze di altre funzioni, segno di una diffusa presenza di attività economiche a conduzione familiare. Il Piano delle regole intende incentivare il mantenimento e la valorizzazione della frammistione funzionale, compatibilmente con le funzioni all'intorno, per valorizzare e sviluppare le attività economiche sul territorio comunale.

27

Disciplina generale

La valorizzazione di queste parti del sistema urbano, attrattive dal punto di vista dell'accessibilità, è garantita dalla possibilità di insediare pressoché qualsiasi tipo di funzione, con la previsione di alcuni limiti per quella residenziale, fatta eccezione per le grandi strutture di vendita, per le industrie e per le attività e industrie insalubri che non sarebbero compatibili con la residenza presente all'intorno.

Proprio per garantire la compatibilità con il territorio circostante, è previsto che le attività esistenti presentino un piano di adeguamento alle norme di carattere ambientale. Sono preservate in linea generale le densità edificatorie del Prg vigente.

4.2.5 TESSUTO A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE – PRODUTTIVO

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Il tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo comprende:

- le parti di territorio comunale in cui prevalgono attività di tipo produttivo;
- le parti di territorio comunale sulle quali insistono per lo più attività commerciali, anche di media e grande distribuzione.

Si tratta nello specifico delle aree poste a ovest della strada statale, in cui la residenza è limitata ad alcuni episodi pressoché isolati, e ad alcuni isolati a ovest della statale, tra cui quello di dimensioni rilevanti che si sviluppa a cavallo di Via Odescalchi, in cui la residenza si frappone ai capannoni delle attività produttive e di stoccaggio.

In ragione del differente carattere dei due tipi di insediamenti, della compatibilità delle funzioni in essere con l'intorno e degli obiettivi urbanistici da perseguire espressi dal P.G.T., il Piano delle regole individua all'interno del tessuto urbano a prevalente carattere commerciale-produttivo i seguenti ambiti:

- a) Insediamenti commerciali e produttivi;
- b) Insediamenti produttivi non compatibili con l'intorno.

Nonostante le politiche urbanistiche relativamente ai due ambiti siano differenti, obiettivo comune è il miglioramento della qualità urbana di queste parti di città garantendo la salvaguardia delle attività economiche in termini di posti di lavoro e di attrattività. In questo senso il Piano persegue la strategia espressa nel Documento di piano di integrazione del sistema commerciale con quello ambientale dell' "ambito del Torrente Rì e della Valle del Seveso" e del sistema dei parchi comaschi, consentendo tutti gli interventi ammessi dalla legislazione vigente nella parte a ovest della statale e incentivando la trasformazione verso altre attività economiche compatibili con l'ambiente circostante per le parti a est della statale.

Insediamenti commerciali e produttivi

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

L'ambito comprende le aree a ovest della strada statale sulle quali insistono attività commerciali, anche di media e grande distribuzione, attività terziarie, attività industriali e laboratori artigianali che si intendono mantenere e sviluppare. In particolare, gli insediamenti commerciali devono concorrere a caratterizzare il sistema funzionale di Vertemate con Minoprio, anche in ambito sovracomunale, in particolare rispetto al tema del loisir. In tal senso ed al fine di garantirne una più ampia attrattività, gli interventi devono essere volti allo sviluppo e

alla migliore organizzazione di tale attività e alla definizione di sinergie tra le capacità di richiamo dei singoli esercizi commerciali.

Il controllo dell'AC sugli interventi trasformativi più rilevanti ha l'obiettivo di garantire l'attuazione degli obiettivi del P.G.T., con particolare riguardo alla ricomposizione degli spazi pubblici urbani, del sistema dei percorsi e del sistema della sosta in rapporto alle attività commerciali presenti. È richiesta la sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista ambientale, affinché non si verifichino situazioni di incompatibilità con il sistema della residenza oltre la statale e vi sia un adeguato rapporto tra gli insediamenti commerciali e il sistema della mobilità e dei parcheggi.

Disciplina di dettaglio

Lo sviluppo delle attività economiche è perseguito attraverso l'ammissione di tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente. Gli usi principali previsti dal Piano sono quelli commerciali e terziari, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita, e di quelli residenziali.

Le densità edilizie confermano quelle massime del Prg vigente. In questo modo viene lasciato spazio per ulteriori ampliamenti, laddove le densità sono più ridotte rispetto a queste, in quanto derivate da azionamenti diversi del Prg vigente.

Il convenzionamento con l'AC, per la valutazione della compatibilità urbanistica e del corretto inserimento nel contesto urbano, riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione totale, di ampliamento, oltre una certa soglia, e di nuova edificazione. Il convenzionamento dovrà in particolare garantire che l'attuazione degli interventi sia conforme agli obiettivi espressi dal Piano dei servizi e dal Documento di piano.

Insedimenti produttivi non compatibili con l'intorno

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Comprendono le parti del sistema urbano caratterizzate dalla presenza di attività produttive e di logistica, di dimensioni medio-grandi, che risultano ormai incompatibili dal punto di vista ambientale con il tessuto residenziale che vi si trova a diretto contatto.

Le aree interessate sono: due aree di piccole dimensioni lungo via Risorgimento; quelle poste a nord di via Odescalchi verso la SS dei Giovi; l'area su cui insiste la lavanderia industriale su via Volta; quella su cui insistono i capannoni di via Grigna.

Fatta eccezione per le aree su via Risorgimento, le altre sono interessate da strategie generali del P.G.T., in particolare in relazione al sistema degli spazi pubblici e delle connessioni ciclopedonali. L'AC intende incentivarne la conversione verso funzioni compatibili con la residenza, in particolare quelle a sostegno delle attività legate al tempo libero. Il Piano delle

regole limita pertanto lo sviluppo delle attività in essere, fino all'approvazione del piano attuativo o della programmazione integrata che preveda la trasformazione delle attività in essere verso usi compatibili con l'intorno ed eventualmente il loro trasferimento in altre aree interne al territorio comunale.

Indubbiamente, per attuare questa previsione non è sufficiente limitare gli interventi di sviluppo sui siti attuali, bensì è necessario un incisivo contributo dell'AC affinché siano poste le condizioni perché risulti favorevole per gli attuali operatori privati lo spostamento delle proprie attività, garantendo così il mantenimento dei posti di lavoro e lo sviluppo delle attività economiche sul territorio comunale.

Disciplina di dettaglio

Sebbene siano fatte salve le destinazioni d'uso in essere, il Piano delle Regole vieta l'ampliamento o la nuova localizzazione di attività produttive. La trasformazione delle stesse è consentita con gli indici edificatori previsti nelle norme tecniche o, in alternativa, è rimandata alle disposizioni specifiche del Documento di piano. Essa è comunque attuabile mediante piano attuativo o programmazione integrata, al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi pubblici espressi dal P.G.T..

Sugli edifici residenziali è invece ammesso qualsiasi tipo di intervento.

4.2.6 AMBITI DI COMPLETAMENTO

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Costituiscono ambiti di completamento le aree non edificate intercluse nel tessuto consolidato o poste lungo i suoi margini, per le quali l'AC intende perseguire obiettivi di interesse pubblico e di coordinamento degli interventi dal punto di vista morfologico, con particolare riferimento al rapporto tra spazi costruiti, spazi pubblici e spazi aperti.

In particolare, sono state incluse negli ambiti di completamento:

- Alcune aree previste destinate a servizi nel Prg vigente e non attuate (aree con vincolo decaduto), che il Piano dei servizi riconferma solo parzialmente.
- Le aree soggette a pianificazione attuativa individuate dal Prg vigente, per le quali lo strumento attuativo non risulta ancora adottato.
- Le aree edificabili secondo le previsioni del Prg vigente, per le quali è risultata di fatto impossibile l'edificazione per le ridotte dimensioni delle aree stesse. Il Piano delle regole ha operato una rettifica dei limiti delle aree edificabili sulla base delle partizioni catastali e secondo la necessità di includere aree su cui il Piano dei servizi ha manifestato un interesse pubblico (aree per nuovi servizi e di sosta, realizzazione di connessioni pedonali).

- Alcune aree lungo i margini non risolti del tessuto edilizio esistente, le quali dovranno contribuire a migliorare l'integrazione tra le aree agricole e di valore ambientale e il territorio urbanizzato.

Un quadro d'insieme dei perimetri delle aree è contenuto nelle *Schede degli ambiti di completamento* allegate alle norme tecniche

Disciplina generale

Gli ambiti di completamento si attuano mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Il convenzionamento e l'impegnativa assicurano il soddisfacimento dei fabbisogni urbanizzativi e di *servizi essenziali* indotti dall'intervento, in coerenza con quanto previsto nella normativa del Piano dei servizi, nonché il coordinamento per gli aspetti planivolumetrici e morfologici, secondo le indicazioni per i diversi ambiti riportate nelle *Schede degli ambiti di completamento* allegate alle norme tecniche.

Disciplina di dettaglio

Per ogni ambito di completamento il Piano delle regole individua le quantità edificatorie massime ammesse e i parametri urbanistici, edilizi e ambientali da rispettare, nonché la vocazione funzionale; precisa inoltre gli obiettivi specifici dell'AC e le opere pubbliche richieste. Tali obiettivi dell'AC sono tradotti in schemi grafici che intendono fornire indicazioni in merito all'assetto morfologico dei comparti.

Dati quantitativi e indicazioni morfologiche sono riportati nelle *Schede degli ambiti di completamento* dell'Allegato 1, i cui contenuti devono essere rispettati per quanto riguarda:

- i perimetri degli ambiti;
- la definizione quantitativa dell'It massimo consentito;
- la localizzazione e la consistenza, salvo limitati adeguamenti, delle aree destinate a verde privato e delle aree per servizi essenziali da cedere all'interno del comparto;
- le destinazioni d'uso non ammesse;
- le altezze massime consentite;
- l'indice di permeabilità e la densità arborea minimi da garantire.

Sono invece contenuti di carattere indicativo quelli relativi agli allineamenti degli edifici, alle fasce di protezione ambientale e paesaggistica e agli accessi principali.

I tracciati viari, i percorsi e gli attraversamenti di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera.

4.3 AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Sono aree, esterne al perimetro dell'Ambito del Torrente Rì e della Valle del Seveso, ancora legate alla produzione agricola, della quale si prevede il mantenimento e la qualificazione al fine della tutela e della valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale, anche in una prospettiva di fruizione pubblica del territorio ineditato.

L'ambito agricolo include sia aree di scarso pregio dal punto di vista agronomico, caratterizzate dalla presenza di eco-mosaici aperti e poco diversificati, a cui il Piano delle regole attribuisce una funzione di filtro ambientale tra il tessuto costruito e gli ambiti di valore paesistico-ambientale, sia quelle aree che per la loro configurazione fisica, il valore agronomico e l'elevata produttività, risultano pregiate ai fini dell'utilizzo agricolo.

Per un approfondimento in merito ai criteri di individuazione delle aree agricole del Comune di Vertemate con Minoprio si rimanda all'Allegato D del Documento di Piano.

In sintesi, le aree destinate all'agricoltura sono: le aree a nord del tessuto consolidato, tra Vertemate e la località Gattorano; tutte le aree comprese tra il territorio urbanizzato e l'Ambito del Rì, poste a est e a sud del comune, e che assolvono principalmente alla funzione di cerniera tra la parte costruita del comune e le aree di elevato valore ambientale verso la valle del Seveso, anche grazie alla presenza di ampie masse boscate; la collina su cui insiste il nucleo di Cascina Melli, che presenta una zona boscata lungo il pendio settentrionale, e la collina situata al limite del confine comunale a sud della zona commerciale – produttiva, completamente boscata.

All'interno di questo ambito, il Piano delle regole indica gli edifici ad uso residenziale non più funzionali all'attività agricola.

Disciplina generale

La disciplina delle aree destinate all'agricoltura è definita dalla legislazione urbanistica regionale e di settore.

Le norme di carattere morfologico, nonché le indicazioni contenute nell'Allegato 2 delle norme e relative alle componenti del paesaggio, hanno l'obiettivo di far sì che gli interventi edilizi e l'esercizio dell'attività agricola perseguano la salvaguardia dei valori ambientali presenti. In particolare, gli interventi edilizi sono chiamati al rispetto delle caratteristiche tipologiche, edilizie e morfologiche degli edifici rurali esistenti. Per gli edifici ad uso residenziale non più funzionali all'attività agricola sono consentiti alcuni specifici interventi di adeguamento.

4.4 AREE DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICA

Sulla base delle prescrizioni paesaggistiche e degli obiettivi di qualità dei piani sovraordinati e del Documento di piano, il Piano delle Regole attribuisce valore paesaggistico – ambientale ed ecologico ai seguenti ambiti:

- a) l'Ambito del Torrente Rì e della valle del Seveso;
- b) i boschi di impianto naturale;
- c) gli ambiti di interesse ecologico e geo-morfologico;
- d) i giardini e il verde urbano di interesse culturale e paesistico;
- e) le aree verdi di definizione del margine urbano;

Al fine di perseguirne la salvaguardia e la valorizzazione, nell'Allegato 2 delle norme sono riportate una serie di indicazioni relative alle componenti del sistema ambientale e paesistico, di cui qualsiasi tipo di intervento deve tenere conto.

Le aree ricadenti nell'ambito della rete ecologica provinciale devono rispettare le prescrizioni del PTCP della Provincia di Como.

Ambito del Torrente Rì e della valle del Seveso

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono le aree libere comprese tra la valle del torrente Rì e la valle del Seveso, quasi totalmente comprese nell'*Ambito dell'abbazia e del paesaggio agrario* dichiarato di notevole interesse pubblico¹, individuate recentemente dall'Amministrazione comunale² come Parco del Torrente Rì e della Valle del Seveso, in attuazione del Parco della Brughiera Briantea. L'Ambito è caratterizzato dai corsi d'acqua del torrente Rì e del fiume Seveso e dalle rispettive valli; dalla presenza di elementi di interesse storico – culturale, quali l'Abbazia, i mulini della valle del Seveso e alcuni antichi nuclei cascinali (Cascina Bernardelli,...); dalla articolata morfologia del territorio, che presenta ripidi pendii verso le valli del Seveso e del Rì; e, non per ultimo, da estese porzioni di aree boscate delle brughiere che si alternano ai campi coltivati, percorribili entrambi da una fitta rete di sentieri che dai nuclei edificati di Vertemate e di Minoprio conducono fino alla valle del Seveso per congiungersi con gli ampi spazi inedificati dei Parchi della Brughiera Briantea e Comasca (quest'ultimo ancora in fase di riconoscimento).

¹ D.g.r. n. 8/9901 del 22 luglio 2009.

² Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 10.04.2008. E' inoltre stata avanzata dall'Amministrazione comunale la richiesta di riconoscimento come Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) da parte della Provincia di Como.

Disciplina di dettaglio

Il territorio compreso all'interno dell'Ambito del Torrente Rì e della Valle del Seveso è soggetto a tutela dal momento dell'istituzione del parco stesso. Il Piano del Parco si occuperà di disciplinare gli interventi al suo interno. In attesa della sua approvazione il Piano delle regole limita gli interventi, in particolare quelli di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione.

Boschi di impianto naturale

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono aree a bosco inedificate le formazioni a macchia di alberi e arbusti aventi le caratteristiche di cui all'art. 3 della LR 27/2004 e s.m.i., che assumono funzioni diverse quali quella paesaggistica, quella ambientale e quella produttiva.

Il Piano delle regole si prefigge di preservare lo stato di naturalità dei luoghi, attraverso: la manutenzione e ripristino degli elementi vegetali compromessi; la tutela della percezione del paesaggio, evitando recinzioni che possano ostacolarla; l'individuazione, in ambito agricolo e nell'Ambito del Rì, di percorsi riservati ai soli ciclisti e pedoni e ai mezzi agricoli.

Disciplina di dettaglio

La tutela di queste componenti del paesaggio si traduce nel divieto di ridurre la superficie delle aree a bosco e di edificarvi sopra.

Ambiti di interesse geo-morfologico

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di rilievi di terra, che rivestono particolare interesse dal punto di vista ecologico, in quanto facenti parte della rete ecologica provinciale, e dal punto di vista paesistico, per le caratteristiche geo-morfologiche che le distinguono dal territorio circostante.

Ne fanno parte due rilievi che emergono nella porzione di territorio comunale a ovest della SS dei Giovi, visibili percorrendo la statale e le strade provinciali che vi confluiscono, e un'area a Nord di Vertemate lungo la nuova viabilità sovracomunale di collegamento tra la SS 35 e la SP 27.

Quest'ultima, è caratterizzata da un piccolo rilievo di terra che emerge dai terreni agricoli circostanti e fittamente alberato, che riveste anche un valore storico in quanto qui vi sorgeva

l'antico Lazzaretto. Attualmente l'area è poco valorizzata, a contatto tra l'altro con gli edifici produttivi a nord di Vertemate.

Dei due rilievi che emergono nella porzione di territorio a ovest della strada statale, uno è caratteristico del nucleo storico di Cascina Melli e si presenta boscato nel versante nord e a prato verso sud; l'altro si interpone tra alcuni edifici del complesso commerciale - produttivo e la porzione del Parco del Lura in Comune di Bulgorello, creando una naturale barriera tra i due sistemi e offrendo un punto visuale privilegiato verso il Parco. Entrambi i rilievi sono però stati in parte compromessi dallo sviluppo del tessuto urbano. Il recente insediamento commerciale ai piedi di Cascina Melli non si è adeguatamente inserito nel contesto e ha precluso la pregevole vista verso il Castello di Vertemate, oltre a generare di per sé un notevole impatto a causa delle rilevanti dimensioni dell'edificio posto lungo la strada per Bulgorello.

La collina verso il Parco del Lura, invece, ha subito di recente notevoli alterazioni del profilo naturale per consentire l'ampliamento dell'edificio produttivo ai suoi piedi.

Il livello di salvaguardia di questi elementi deve tenere conto necessariamente degli inappropriati interventi recenti, che hanno sicuramente compromesso parte del valore di questi elementi naturali del territorio. Deve essere pertanto evitata qualsiasi opera che possa comprometterne ulteriormente, se non definitivamente, i caratteri distintivi rispetto all'ambiente circostante, tenuto conto anche degli interventi che possono essere realizzati al loro intorno.

Disciplina di dettaglio

Questi ambiti sono assimilati agli ambiti territoriali a cui si sovrappongono per quanto riguarda gli indici di edificabilità, ma sono di fatto inedificabili. Le costruzioni possono essere realizzate sui fondi contigui, nel rispetto della disciplina di questi ultimi.

Giardini e verde urbano di interesse culturale e paesistico

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono aree destinate a giardini e parchi pubblici o privati che caratterizzano il paesaggio urbano e rivestono il ruolo di testimonianza storico-culturale, nonché svolgono funzioni diverse, tra cui quelle ecologica e scientifico-didattica.

Nel nucleo edificato di Vertemate sono individuabili due aree aventi queste caratteristiche.

Una comprende le aree libere a prato prospicienti il Castello di Vertemate: la parte superiore, caratterizzata dalle balze naturali, è sottoposta a vincolo ai sensi della L. 1089/39 (ora DL n. 41 del 2004³) assieme agli edifici; mentre il prato inferiore, pur non essendo vincolato, è stato preservato dalle espansioni del tessuto edilizio, grazie alle previsioni degli strumenti di

³ Codice dei beni culturali e del paesaggio, detto "Codice Urbani".

pianificazione precedenti che ne prevedevano l'uso pubblico. L'ampio spazio aperto regala una interessante visuale prospettica verso il Castello, amplificata dal disegno naturale delle balze. Obiettivo del Piano delle regole è la salvaguardia di queste aree da qualsiasi edificazione a tutela del complesso vincolato, pur senza prevederne una fruibilità collettiva.

Limitrofa a quest'area, seppur separata da una strada pubblica, vi è un giardino privato appartenente ad un edificio del nucleo di antica formazione di Vertemate. Si è ritenuto opportuno preservare quest'area da ogni edificazione per mantenere intatto il rapporto con l'edificio originario.

All'interno di questo ambito è stata individuata anche l'area di pertinenza di Villa Raimondi, appartenente alla Fondazione Minoprio, che oltre al complesso scolastico comprende un parco storico di notevole pregio.

Tali aree sono considerate dal Piano delle regole meritevoli di essere salvaguardate e valorizzate nella loro sistemazione a verde. In particolare, l'obiettivo è la migliore conservazione del patrimonio arboreo esistente, rispettando le originarie scelte di decoro e di stile della conformazione delle specie arboree, nonché il rapporto con gli edifici principali.

Disciplina di dettaglio

La tutela dell'elemento verde e il mantenimento degli originari rapporti con gli edifici di cui tali aree costituiscono la pertinenza, hanno imposto il vincolo di inedificabilità e il divieto ad interventi sugli edifici esistenti che possano alterarne i caratteri ambientali esistenti, salvo laddove era presente un diritto acquisito.

Aree verdi di definizione del margine urbano

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi specifici

Sono aree destinate a verde privato, poste tra il territorio edificato e gli spazi aperti, in parte verso l'Ambito del Torrente Rì e della Valle del Seveso, a cui è attribuito il ruolo di ridefinizione del margine urbano, al fine di creare una migliore integrazione tra ambiente costruito e spazi aperti.

Le aree di questo tipo sono individuate, in particolare, ai margini del nucleo edificato di Gattorano e in un'area limitrofa al nucleo di antica formazione di Minoprio, in quanto a diretto contatto con l'Ambito del Rì; nonché a ovest della strada statale, lungo il margine sud del confine comunale oltre il quale si sviluppa il Parco del Lura.

Ulteriori aree di questo tipo sono prescritte all'interno degli ambiti di completamento, come visibile nelle relative schede allegate alle norme tecniche.

Disciplina di dettaglio

Queste aree posseggono i diritti edificatori del tessuto di cui fanno parte, ma la costruzione deve essere realizzata al di fuori dell'area a verde privato, ossia sulla rimanente parte del fondo.

4.5 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Sono le aree esterne al tessuto consolidato e alle zone di produzione agricola che non risultano idonee agli usi urbanistici e per le quali non sono previste o non sono oggettivamente consentite modifiche rispetto allo stato di fatto. Ai sensi della circolare della LR 12/05, sono individuate nel presente ambito le aree a rischio idrogeologico, non urbanizzabili per le particolari condizioni geologiche e morfologiche.

In particolare, con riferimento allo studio geologico redatto per il P.G.T., sono incluse le aree soggette a gravi e consistenti limitazioni per gli aspetti idrogeologici, ossia quelle di *Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni d'uso* e le aree di *Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni*, fatta eccezione per la classe 3d. In sostanza si tratta del territorio lungo la valle del Seveso e la valle del Rì, caratterizzato da elevate pendenze e sottoposto a rischio di esondazione del fiume. Altre limitate porzioni di territorio per le quali non sono consentite trasformazioni rispetto allo stato di fatto corrispondono alla collina limitrofa alla zona commerciale-produttiva e a parte della collina su cui si trova Cascina Melli, già classificate come *ambiti di interesse ecologico e geomorfologico*.

Disciplina generale

In conformità con la legge urbanistica regionale non sono ammesse nuove edificazioni e sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso relative ai servizi essenziali, disciplinati dal Piano dei servizi, mentre sugli edifici esistenti sono previste limitazioni alle possibilità di intervento. Tutti gli interventi devono comunque tenere conto di quanto prescritto nelle norme relative agli aspetti idrogeologici.

4.6 AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende:

- Le sedi stradali e le relative pertinenze
- Le sedi ferroviarie (quali: binari in esercizio e dismessi, scali, depositi).

Nel Piano delle regole sono riportati i tracciati delle infrastrutture stradali e ferroviarie di progetto, la cui classificazione è contenuta nella Tavola S.2 del Piano dei servizi.

Tra le nuove strade principali da realizzare vi è la variante alla SP 31, nel tratto compreso tra la SS 35 e la SP 31. Il tracciato passa attraverso la porzione del Comune di Vertemate con Minoprio a ovest della statale, tagliando nel concreto le due colline; pertanto il PGT ritiene opportuno che in questo tratto il progetto della nuova strada preveda l'interramento della stessa, al fine di limitare l'impatto ambientale dell'infrastruttura.

Altre due nuove strade sono previste a servizio degli insediamenti: una va a risolvere la viabilità della zona commerciale – produttiva lungo il confine con Ceremate; l'altra migliora la viabilità del tessuto edilizio di Minoprio, creando un anello tra via Raimondi e via Matteotti (di cui è prevista una riqualificazione), previsione questa che rientra in una logica di futuro riordino del traffico di Minoprio che preveda una migliore accessibilità al complesso della Fondazione Minoprio dalla SS 35 e un più ottimale utilizzo dell'area a parcheggio di nuova previsione.

Ulteriori connessioni viabilistiche di modesta entità sono previste negli ambiti di completamento, sia a servizio dei nuovi insediamenti che al fine di risolvere problematiche di mobilità attuali.

Di notevole impatto è il tracciato relativo al quadruplicamento ferroviario della linea Monza-Chiasso che passerà in sottosuolo nella parte collinare verso il Seveso di elevato valore paesistico ed in tal senso vincolata. In merito a questo progetto risultano esservi notevoli problemi di stabilità, che potrebbero compromettere il complesso vincolato dell'Abbazia di San Giovanni. Inoltre, dalle indagini effettuate ai fini dell'azzonamento acustico del territorio comunale, risulta che i pozzi di ventilazione previsti costituiranno fonte di notevole rumore, causando un impatto sull'ambito di elevato valore ambientale del Ri e della Valle del Seveso. Pertanto il Piano delle regole obbliga a prevedere in sede di progetto adeguate opere di mitigazione acustica in corrispondenza di tali pozzi.

Disciplina generale

Le aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti sono prive di diritti edificatori. I tracciati viari e ferroviari di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera.

4.7 AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Descrizione, criteri di perimetrazione e obiettivi generali

Sono aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti, programmati o di nuova previsione, che rientrano tra i servizi essenziali, così come definiti nel Piano dei servizi.

Queste aree comprendono:

- i servizi essenziali esistenti;
- le aree per nuovi servizi essenziali.

Per approfondimenti in merito al sistema dei servizi attuali, nonché alla programmazione delle aree per nuovi servizi si rimanda alla relazione descrittiva del Piano dei servizi.

Disciplina generale

Le aree così classificate sono disciplinate nella Normativa tecnica nel Piano dei servizi.

4.8 AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole recepisce le aree strategiche di trasformazione individuate e disciplinate dal Documento di Piano. Fino all'approvazione degli atti di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata valgono le disposizioni del Piano delle Regole relativamente agli ambiti omogenei cui si sovrappongono.

40

4.9 LE AREE PER FUNZIONI DI RILEVANZA SOVRALocale

Il Piano delle Regole individua le *Aree per funzioni di rilevanza sovracomunale* che interessano l'ambito della "Fondazione Centro Lombardo per l'incremento della floro-orto-frutticoltura – Scuola di Minoprio", sebbene non siano riconducibili ad un unico ambito omogeneo, al fine di consentire gli interventi necessari allo svolgimento delle attività di interesse pubblico e generale. In tal senso è definita una norma specifica che rimanda, per gli interventi più rilevanti, ad un *protocollo di intesa* da sottoscrivere dalle parti interessate.

5 REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Il Piano delle regole regola le attività commerciali insediate e da insediare sul territorio comunale, secondo la legislazione vigente in materia.

In particolare, il Piano definisce:

- le destinazioni d'uso commerciali, ossia cosa è compreso entro il termine "commercio";
- le destinazioni d'uso para-commerciali ed equiparate, le quali comprendono tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie;
- le tipologie commerciali, definite in base alla dimensione della superficie di vendita (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita).

Per le attività commerciali e paracommerciali il Piano delle regole prescrive i criteri di localizzazione nei diversi ambiti del tessuto consolidato, la dotazione di parcheggi pertinenziali, gli interventi ammessi e le relative modalità per le diverse tipologie commerciali.

La realizzazione tramite modalità indiretta è obbligatoria solo per le strutture con superficie di vendita superiore ai 600 mq, ove queste sono ammesse dalle norme del Piano delle regole.

Le medie di secondo livello e le grandi strutture di vendita sono comunque subordinate alla verifica dei requisiti di accessibilità prevista per gli insediamenti attrattori di traffico.

È esclusa la realizzazione ex novo di nuove grandi strutture di vendita, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT.

La disciplina delle attività commerciali è inoltre basata sullo studio "Quadro conoscitivo del territorio comunale. Componente commerciale" Allegato al Piano di Governo del Territorio (L.R. 12/2005 s.m.i.).

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI	
	Denominazione
1	I Giardini di Settimo Torinese
2	Bricopioda di R.B.
3	Grandi Magazzini e Supermercati Il Gigante Spa
4	Società Italiana Bricolage Spa

Tabella 1. Elenco delle grandi strutture di vendita esistenti

6 TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Il governo del territorio non può prescindere dalla valutazione qualitativa degli interventi in merito alla sostenibilità dal punto di vista ambientale, dove per “ambiente” si considera non solo la componente naturale del territorio, ma anche il carattere originario e caratteristico degli insediamenti e l'insieme delle attività che vi insistono, con particolare attenzione a quelle abitative.

Pertanto, il P.G.T. di Vertemate con Minoprio contiene una analisi delle caratteristiche ambientali del territorio e una serie di indicazioni per la loro salvaguardia che nel Piano delle regole sono tradotte in regole e indicazioni per gli interventi che si attueranno. In particolare il Piano delle regole:

- individua le componenti del sistema ambientale e paesistico e per ognuna di esse fornisce una serie di indicazioni in caso vengano eseguite opere che le coinvolgono (Allegato 2 delle NTA e Tavola R.7);
- individua i beni culturali e paesistici su cui è stato apposto un vincolo ai sensi della legislazione nazionale in materia;
- prevede una verifica di compatibilità ambientale per taluni interventi edilizi;
- definisce i requisiti bioclimatici e di efficienza energetica degli interventi;
- prevede forme di incentivazione per chi attua gli interventi sul territorio nel rispetto dell'ambiente;
- fornisce indicazioni di tipo morfologico per il corretto inserimento degli interventi edilizi nel contesto urbano.

6.1 TUTELA DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

Il Piano definisce la disciplina degli interventi sul sistema ambientale e paesistico sulla base di due elementi principali:

- Le caratteristiche di sensibilità del paesaggio;
- Le principali componenti del sistema ambientale e paesistico presenti sul territorio.

6.1.1 LA SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO

La cosiddetta carta della “sensibilità paesistica” dei luoghi individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Questa carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio affrontato nel corso della costruzione del PGT e del relativo quadro conoscitivo, ma che dovrà necessariamente essere aggiornato e integrato nel tempo. Inoltre, l’elaborato potrà essere ulteriormente dettagliato in fase attuativa e nei diversi documenti che articolano il Piano di Governo del Territorio.

Per coerenza con l’applicazione del PTPR e delle correlate Linee guida per l’esame paesistico dei progetti, la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità indicati:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata

L’esito del percorso di analisi e valutazione della sensibilità paesistica ha fatto emergere che la zona ad est dell’urbanizzato, peraltro vincolata per il suo valore paesaggistico, è un’area di pregio ambientale che si declina in una zona con sensibilità molto elevata e un’altra un grado inferiore. Sono queste le aree che vanno maggiormente preservate e dove si dovranno prevedere azioni di tutela e conservazione dell’aspetto ambientale e morfologico. In particolare, si dovrà prestare molta attenzione nelle zone di margine fra l’edificato e lo spazio aperto e nei pressi di alcuni equipaggiamenti come il cimitero di Vertemate e la piazzola ecologica.

Una zona con sensibilità media è stata individuata nella porzione meridionale del comune, data la mancanza di vincoli ambientali e paesaggistici specifici e dove l’attività agricola ha già modificato l’aspetto naturalistico dei luoghi.

Il resto del territorio è stato classificato con una sensibilità bassa, sia per la sua scarsa qualità morfologica, sia per la presenza di elementi di maggiore criticità, quali, ad esempio, la SS dei Giovi. Per queste zone andranno incentivati progetti di riqualificazione e trasformazione. La carta delle sensibilità serve, quindi, come mezzo per individuare obiettivi, politiche e strategie di conservazione e valorizzazione del sistema ambientale all'interno del Documento di Piano e di cui il Piano delle regole tiene conto nella valutazione ambientale degli interventi.

La fase valutativa: giudizio di rilevanza e di integrità

Nel percorso di costruzione del piano è necessariamente presente un momento di interpretazione e valutazione, cioè di esplicitazione dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciuti. Si tratta in sostanza di arrivare ad una descrizione sintetica ed interpretativa che ponga in evidenza i caratteri paesaggistici qualificanti e rilevanti, i punti di forza e quelli di debolezza della struttura paesaggistica.

È opportuno che tale percorso di interpretazione e valutazione sia reso esplicito, in ossequio ai principi di trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti e di partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni, enunciati dal comma 5 dell'art. 2 della Legge regionale 12/2005.

Nel momento in cui si parla di "valore paesaggistico" tutto ciò implica richiedere l'espressione di *giudizio di qualità*. Un giudizio di qualità che deve fare riferimento a due sistemi di riferimenti distinti quello territoriale e quello comunale. Il primo serve a definire il ruolo paesistico del comune in un contesto più ampio; il secondo ad evidenziare valori paesistici percepiti localmente. È essenziale, altresì, disporre degli elementi di conoscenza e di giudizio che possono migliorare il grado di consapevolezza e di trasparenza delle scelte del piano arrivando a determinare categorie operative essenziali per individuare i diversi ambiti come sistemi o singoli elementi.

Il giudizio di rilevanza

La rilevanza è il primo dei due criteri di giudizio indicati dal "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio". Rilevanza può essere sinonimo di importanza e anche, trattandosi di paesaggio, di bellezza, (o del suo contrario) di significato, di identità.

Venendo all'eccezione attuale di paesaggio, che dà rilevanza al profilo estetico-percettivo e storico-culturale, le considerazioni, che sono state prese in esame, per il giudizio di rilevanza paesistica sono riconducibili a tre indirizzi:

- giuridico-amministrativo (provvedimenti di tutela che interessano il territorio),
- tecnico-disciplinare (indicazioni contenute nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e nei "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale dei PTCP" per la Regione Lombardia). In dettaglio nelle Linee guida sono indicati tre criteri per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi, quali: morfologico-strutturale,

vedustico, simbolico. Nei Criteri del PTCP si possono segnalare le tavole e i testi relativi alle rilevanze naturalistiche e paesaggistiche)

- sociale-partecipativo (introdurre la dimensione percettiva e simbolica che le diverse componenti del paesaggio assumono per le popolazioni direttamente interessate, sia a livello locale che entro un ambito più vasto.)

Il giudizio di integrità

L'integrità è il secondo dei due criteri di giudizio indicati dal "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio". Questo concetto è di difficile applicazione per paesaggi fortemente antropizzati, in generale si può definire *l'integrità come una condizione del territorio riferibile alle permanenze, come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.*

La nozione di integrità può essere declinata secondo diverse accezioni:

- a) territoriale (grandi ambiti come frange metropolitane, area agricola...),
- b) insediativa (diverso grado di compromissione del quadro insediativo e infrastrutturale storico prima 1945),
- c) del paesaggio agrario (grado di conservazione dei caratteri tradizionali a fronte dei processi di banalizzazione, industrializzazione ed abbandono),
- d) naturalistico-ambientale (è riferito alle aree naturali e ai sistemi naturalistici, al sistema reticolo idrografico).

La doppia lettura delle qualità del paesaggio in termini di rilevanza e integrità permette di condurre in modo argomentato il passaggio alla fase di lettura interpretativa del paesaggio comunale, che può essere guidato dalle seguenti domande:

- quali sono i caratteri attuali dell'architettura dei luoghi e quale è la "funzionalità ecologica",
- quali sono i punti /aree forti e punti/aree deboli dell'architettura dei luoghi e della funzionalità ecologica.

6.1.2 AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Nel Piano vengono individuati i diversi "ambiti omogenei" in ottemperanza ad alcuni art. del "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" ed in coerenza con le indicazioni contenute nel PTCP di Como e nel PTPR. In particolare l'art. 143:

1. in base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, da

quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.⁴

2. in funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

Ai fini della disciplina degli interventi sul territorio, il Piano individua all'interno del sistema ambientale e paesistico due principali componenti: la prima legata agli aspetti geomorfologici-naturalistici del territorio, la seconda a quelli antropici. In ognuna delle componenti sono riconoscibili alcuni elementi che caratterizzano il territorio del Comune di Vertemate con Minoprio e che pertanto si ritengono meritevoli di tutela e salvaguardia. Le componenti del sistema ambientale e paesistico individuate sono le seguenti:

Componenti del sistema geomorfologico-naturalistico:

- Cordoni morenici, balze;
- Versanti (con pendenza maggiore del 20%);
- Fiumi (Valle del seveso);
- Torrenti e corsi d'acqua;
- Specchi di acqua;
- Filari ed elementi naturali;
- Stanze verdi;
- Fasce di protezione ambientale;

Componenti del sistema antropico:

- Strade panoramiche;
- Vedute panoramiche;
- Prospettive su edifici storico – monumentali;
- Elementi antropici puntuali;
- Elementi detrattori.

Nella Tavola R.7 del Piano delle regole sono indicate le componenti maggiormente riconoscibili sul territorio.

Per ognuna di queste componenti, la tavola stessa e l'Allegato 2 delle norme tecniche forniscono una serie di indicazioni finalizzate alla loro salvaguardia e valorizzazione. L'Allegato costituisce un riferimento di carattere generale per la valutazione ambientale e paesistica delle trasformazioni, ed è rivolto sia all'AC che agli operatori privati.

Particolare attenzione è, inoltre, posta dal Piano delle regole alle componenti del sistema del verde urbano e extraurbano. È prevista infatti la conservazione degli elementi vegetali presenti

⁴ Il concetto di ambito non esclude ma comprende una lettura per aree, sistemi ed elementi del paesaggio, e l'aggettivo omogeneo fa riferimento alla "caratterizzazione tipologica" determinata dalla prevalenza di alcune categorie di elementi territoriali in riferimento alle articolazioni morfologiche del paesaggio stesso alle diverse scale.

sul territorio, e la loro sostituzione in caso sia impossibile mantenerli, nonché l'integrazione del progetto degli spazi verdi nell'ambito degli interventi edilizi.

6.2 TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI VINCOLATI

Il Piano delle regole identifica sul territorio comunale gli elementi già oggetto di tutela e individua ulteriori beni e ambiti meritevoli di tutela e salvaguardia.

I vincoli sovraordinati relativi ai beni di interesse storico-monumentale e ai beni ambientali e paesistici presenti sul territorio comunale, individuati ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, interessano: il complesso del Castello di Vertemate, compresa la scarpata sottostante; il complesso dell’Abbazia; l’“Ambito dell’Abbazia e del paesaggio agrario” dichiarato di notevole interesse pubblico; le aree comprese nel vincolo paesaggistico relativo ai corsi d’acqua principali. Per essi il Piano delle regole rimanda alla legislazione vigente in materia.

6.3 COMPATIBILITÀ DEI PROGETTI E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Sebbene vi sia una legislazione nazionale in materia di valutazione di impatto ambientale, si è ritenuto opportuno estendere il concetto di compatibilità ambientale anche ad interventi minori, che vengono normalmente attuati con modalità diretta, per i quali non è previsto alcun controllo sugli impatti generati dalle opere.

Il Piano delle regole prevede che alcune tipologie di opere siano sottoposte ad una *verifica di compatibilità urbanistico-ambientale*, che consiste sostanzialmente: nell'analisi delle componenti paesistiche e naturalistiche del luogo; nella verifica degli effetti che le opere producono; nella verifica dell'eventuale presenza di inquinanti nel suolo. Qualora da tale valutazione dovessero risultare necessari interventi di carattere ambientale, il Piano delle regole impone, come ovvio, quelli previsti ai sensi della legislazione vigente (interventi obbligatori), mentre incentiva quelli che la legislazione non prescrive (interventi facoltativi) ma che possono comunque contribuire a ridurre gli impatti dell'opera sull'ambiente e sul paesaggio. L'incentivo consiste in una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti, la cui misura è accertata dall'AC in base alla compatibilità urbanistica degli interventi.

6.4 REQUISITI BIOCLIMATICI, DI EFFICIENZA ENERGETICA E DI SICUREZZA DEGLI INTERVENTI

La tutela dell'ambiente è perseguita dal Piano delle Regole, in particolare, attraverso la definizione di *requisiti bioclimatici, di efficienza energetica e di sicurezza degli interventi*, sulla base della DGR n. 8/3951 del 27 dicembre 2006⁵.

Tali requisiti, applicabili negli interventi sull'esistente e in quelli di nuova edificazione, anche promossi dalla pubblica amministrazione, sono finalizzati: al contenimento del consumo di risorse energetiche naturali; alla riduzione degli impatti prodotti dall'edificio e alla protezione degli ambienti dagli inquinamenti esterni; all'inserimento dell'edificio in modo consono con il contesto ambientale e culturale del luogo.

I requisiti sono distinti in:

- *Requisiti di 1° livello*, relativi al corretto inserimento ambientale degli edifici e alla corretta progettazione dei manufatti edilizi, tale da conseguire un effettivo risparmio energetico e la compatibilità dell'intervento dal punto di vista ambientale. Il rispetto di almeno tre di questi è obbligatorio per tutte le nuove costruzioni.
- *Requisiti di 2° livello*, relativi alla realizzazione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili e che riducono il consumo delle risorse naturali. Il rispetto di questi è facoltativo e pertanto incentivato dal Piano delle regole.

Sebbene in alcuni ambiti del territorio comunale sono previste limitazioni alla realizzazione di impianti che possano risultare impattanti rispetto al carattere del luogo, la realizzazione di edifici aventi i requisiti di cui sopra è particolarmente incentivato dal Piano. L'obiettivo è quello di garantire un vantaggio per i soggetti che investono in questo tipo di opere, che spesso risultano costose e impegnative, assicurando così una reale attuazione di edifici "a basso impatto".

Gli incentivi consistono: in incrementi edificatori calcolati in percentuale sulla Slp massima consentita; nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, commisurata all'entità delle opere bioclimatiche e di risparmio energetico eseguite; in premi volumetrici. Questi sono ultimi sono stabiliti sulla base di quanto disposto dalle norme tecniche, ossia in modo proporzionale alle opere con i requisiti di 1° e 2° livello realizzate.

⁵ "Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico", Allegato A "Primi indirizzi e criteri per l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico ai sensi dell'art. 44, comma 18 della Lr 12/05"

6.5 INDICAZIONI MORFOLOGICHE PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

Il Piano delle regole contiene un'analisi della struttura urbana dal punto di vista morfologico, eseguita sulla base delle epoche storiche di trasformazione del tessuto edilizio, dei caratteri tipologici, della consistenza edilizia e delle funzioni che caratterizzano il tessuto urbano.

A partire da questa, il Piano delle regole riporta una serie di indicazioni di tipo morfologico a cui fare riferimento, in particolare negli interventi sui tessuti consolidati e in quelli di completamento, con l'obiettivo di:

- migliorare la qualità dell'ambiente costruito e dello spazio pubblico;
- ridisegnare i margini urbani anche in rapporto al sistema ambientale;
- recuperare e valorizzare i nuclei storici di Vertemate e di Minoprio;
- migliorare l'integrazione tra le diverse funzioni presenti: residenza, commercio, servizi;
- qualificare e dare identità al sistema delle attività commerciali lungo la statale;
- tutelare il patrimonio storico-artistico-ambientale e tipologico-tradizionale;
- mantenere e valorizzare la struttura abitativa e i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- rispettare la topografia dei luoghi e della struttura viaria originaria.

Le indicazioni del Piano delle regole in tal senso sono riportate nelle norme tecniche, nonché nelle Tavole R. 4.1 e R.4.2 e nella Tavola R.7..

Le norme tecniche danno indicazioni di tipo generale, scendendo nel dettaglio per il Tessuto urbano storico, che richiede sicuramente maggiore attenzione alla conformità degli interventi rispetto al contesto.

Per il Tessuto urbano storico le indicazioni riguardano:

- il rispetto della sagoma degli edifici;
- la tutela degli elementi architettonici;
- le finiture esterne degli edifici;
- gli spazi inedificati.

Inoltre, le norme riportano le modalità di presentazione dei progetti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Al fine di consentire un migliore inserimento ambientale delle opere edilizie è lasciata, in ogni caso, la possibilità all'Amministrazione di richiedere modifiche dei progetti dei vari interventi, per ridefinire i parametri morfologici, fermo restando le densità edilizie massime consentite.

7 VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

Descrizione e criteri di perimetrazione

I vincoli sovraordinati che comportano limitazioni alle possibilità edificatorie sono relativi a:

- a) *i vincoli per la difesa del suolo*: sono i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005". Sono compresi nei vincoli per la difesa del suolo le fasce di rispetto di fiumi e corsi d'acqua, nonché la determinazione delle classi di fattibilità derivanti dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.
- b) *i vincoli di natura amministrativa*, applicate alle infrastrutture (linee ferroviarie, principali arterie di traffico) e agli impianti tecnologici (linee e impianti degli elettrodotti, pozzi per l'acqua potabile) e "di metabolismo urbano", ossia di strutture di cui la città necessita per funzionare e che possono in qualche modo interferire con le altre attività presenti sul territorio, ed in corrispondenza dei cimiteri.

Disciplina generale

Le aree soggette a vincolo sono in via generale inedificabili. Tuttavia, ad esse sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria dell'ambito territoriale omogeneo su cui ricadono, ma l'eventuale edificazione dovrà essere arretrata oltre il limite della fascia di rispetto, su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture e le linee di arretramento sono destinate all'ampliamento e all'attrezzatura delle stesse. In particolare per quelle stradali, al loro interno è possibile realizzare opere stradali e impianti connessi, parcheggi, opere di arredo stradale e di mitigazione degli impatti, percorsi pedonali e piste ciclopedonali.

I rispetti e la disciplina degli interventi relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono contenute nelle norme tecniche relative.

Le fasce di rispetto relative alle linee degli elettrodotti ed alle aree cimiteriali sono regolamentate dalle normative vigenti. L'indicazione degli usi consentiti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali è demandata al Piano dei servizi.

8 FORME DI INCENTIVAZIONE PREVISTE

Gli obiettivi generali del P.G.T. e quelli specifici espressi nel Piano delle regole, sono perseguiti attraverso la previsione di una serie di incentivi da applicare in caso di trasformazioni sul territorio.

In generale, l'applicazione di tali incentivi è finalizzata a:

- recuperare le situazioni di degrado edilizio;
- superare il carattere monofunzionale degli insediamenti e favorire la diffusione delle attività comprese nel mix funzionale (residenza, commercio di vicinato, artigianato di servizio, attività terziarie a servizio delle funzioni insediate, ecc.);
- attuare le previsioni del P.G.T. relative alla città pubblica e al sistema delle connessioni ambientali, limitando i costi della pubblica amministrazione;
- ridurre il consumo di risorse naturali;
- prevedere opere e interventi di carattere ambientale (ingegneria naturalistica, bonifiche dei suoli inquinati, ecc.);
- inserire le opere realizzate sul territorio compatibilmente ai caratteri del luogo.

Nel concreto, gli incentivi si traducono in premi edificatori e, contestualmente o in alternativa, alla riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi. È possibile il ricorso a più incentivi edificatori, fino al 20% di incremento complessivo della Slp massima. I premi edificatori sono anche in deroga ai limiti di densità territoriale e fondiaria, ma devono rispettare parametri urbanistici, edilizi e ambientali che controllano gli aspetti morfologici dell'intervento. L'entità dell'incentivo è in genere accertata dall'AC, in relazione all'entità delle opere realizzate e all'effettivo contributo delle stesse al miglioramento delle condizioni ambientali e infrastrutturali del luogo.

Per una sintesi delle diverse forme di incentivo consentite dalle norme tecniche, già descritte diffusamente nel presente testo, si rimanda all'Allegato 3 delle NTA del Piano delle regole.

9 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole incide sul dimensionamento complessivo del Piano di governo del territorio in quanto determina i parametri minimi e massimi di edificabilità (indici territoriali e fondiari, rapporti di copertura, ecc.).

La verifica del dimensionamento è data da:

- la quantificazione degli incrementi di SIp rispetto all'esistente che possono derivare dagli interventi già previsti oppure consentiti dal Piano stesso;
- la determinazione della popolazione teorica che andrà ad aggiungersi a quella residente.

Nel calcolo della SIp incrementale e della popolazione insediabile sono contemplati i seguenti interventi:

- la pianificazione in itinere (ambiti di p.a. non attuati o attuati parzialmente);
- le nuove edificazioni nei lotti liberi interclusi;
- il recupero dei nuclei storici: ai fini del calcolo degli abitanti teorici sono computate solo le SIp che attualmente non risultano a destinazione residenziale; sono comprese anche le demolizioni con recupero di volumetria;
- le volumetrie attribuite ad alcune aree destinate a verde di interesse storico;
- le nuove edificazioni in ambiti di completamento.

Non sono stati computati gli abitanti teorici derivanti dagli ampliamenti degli edifici esistenti, in quanto si ritiene che l'entità di tale ampliamento sia funzionale all'adeguamento delle condizioni abitative dei residenti.

Come si evince dalla Tabella 2, il dimensionamento complessivo del Piano delle regole, in termini di incremento abitativo, consiste in circa 1.543 abitanti teorici.

	Superfici totali (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120mc/ab)
Pianificazione attuativa		
con destinazione residenziale (St)	46.443	615
con destinazione commerciale (St)	10.105	-
con destinazione produttiva (St)	19.450	-
Lotti liberi nel Tessuto a prevalente carattere residenziale (Sf)	33.015	330
Recupero dei centri storici e edificabilità in verde storico (Slp)	5.974	149
Ambiti di completamento		
con destinazione residenziale (St)	59.830	449
con destinazione commerciale (St)	18.480	-
Totale		1.543

Tabella 2. Dimensionamento complessivo del Piano delle regole

n. Piano	Denominazione	Delibera Adozione/Approvaz.	Località	Destinazione d'uso	St (mq)	Vol (mc)	Ab. teorici
PIP	PIP Minoprio	Approvazione DCC n. 9 del 28/02/08	Minoprio	produttivo - artigianale	19.450	55.250	-
PL 1	PE "Dei Canturini"	Approvazione DCC n. 19 del 19/03/04	Vertemate	residenziale	9.100	9.100	91
PR 1	Piano di recupero Chiesa SS. Pietro e Paolo	Approvazione DCC n. 39 del 12/11/07	Vertemate	residenziale	927	esistente	-
PR 2	Piano di recupero Cascina Novaia	Approvazione DCC n. 37 del 26/09/97	Vertemate	residenziale	-	2.972	30
PII 1	PII Via Risorgimento	Approvazione DCC n. ... del 03/01/08	Vertemate	residenziale	1.150	1.476	15
PII 2 comparto a)	PII La Pioda	Approvazione DCC n. 36 del 13/11/2009	Vertemate	residenziale	5.350	11.230	112
PII 2 comparto b)	PII La Pioda	Approvazione DCC n. 36 del 13/11/2009	Vertemate	residenziale	11.260	18.100	132
PII 3	PII Gorla SPA	Approvazione DCC n. 37 del 12/11/07	Vertemate	commerciale	2.985	5.000	-
PII 4	PII Via Grigna	Adozione DCC n. 30 del 03/08/07	Minoprio	residenziale	7.257	9.360	94
PII 5	PII ex Misint	Approvazione DCC n. 5 del 09/03/06	Minoprio	residenziale	6.085	8.850	89
PII 6	PII Via dei Pini	Adozione DCC n. ... del .../.../...	Minoprio	commerciale	2.620	7.567	-
PII 7	PII ex Carbos	Approvazione DCC n. 38 del 12/11/07	Minoprio	residenziale	5.314	5.300	53
PII 8 comparto b)	PII Canturini	Approvazione DCC n. 37 del 13/11/2008	Vertemate	commerciale	4.500	18.000	-

Tabella 3. Pianificazione attuativa in itinere: dati di progetto

ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

La descrizione e la disciplina degli ambiti individuati nel Piano delle regole è affidata, oltre che alla relazione descrittiva e alle norme tecniche, ad una serie di elaborati grafici, di seguito elencati:

Elaborati grafici prescrittivi:

- Tavola R.1 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani (scala 1: 5.000)
- Tavole R.2.1, R.2.2, R.2.3 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani (scala 1: 2.000)
- Tavole R.3 - Classificazione del territorio comunale e tessuti urbani su base catastale (scala 1: 2.000)
- Tavola R.4.1 - Tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: modalità di intervento (scala 1:500)
- Tavola R.4.2 - Tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: modalità di intervento (scala 1:500)
- Tavola R.5 - Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia (scala 1:5.000)
- Tavola R.6 – Sensibilità del paesaggio (scala 1: 5.000)
- Tavola R.7 - Ambiti ed elementi del paesaggio (scala 1: 5.000)

Allegato A - “Analisi del Tessuto urbano storico”

L'analisi del Tessuto urbano storico si rifà allo *Studio di dettaglio sul recupero urbanistico, edilizio e ambientale dei nuclei di antica formazione di Vertemate e di Minoprio*, a cura di G. Fossa, A. Colombo, realizzato dall'AC nel 2006 prima dell'avvio del P.G.T..

Lo studio, predisposto come Variante al Prg vigente relativa ai soli nuclei di Vertemate e di Minoprio, contenente sia una parte analitica che la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio storico, è divenuto parte integrante del P.G.T., ed è stato a tal fine opportunamente adeguato al nuovo strumento di governo del territorio, in particolare per quanto riguarda le prescrizioni di carattere generale, gli obiettivi espressi nei documenti costitutivi del P.G.T. e l'estensione dell'analisi e delle indicazioni prescrittive agli insediamenti storici isolati.

L'Allegato contiene:

- i criteri di perimetrazione dei nuclei di antica formazione;
- le analisi sullo stato di conservazione, sul valore architettonico e sull'inserimento nel contesto urbano degli edifici esistenti;
- l'individuazione degli edifici dissonanti o in contrasto con i caratteri dei nuclei storici, per i quali sono previsti interventi trasformativi.

L'Allegato A del Piano delle regole, denominato "Analisi del Tessuto urbano storico", è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione:

- "Studio di dettaglio sul recupero urbanistico, edilizio e ambientale del tessuto urbano storico".

Elaborati grafici:

- Tavola R.A. 1.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: subaree (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 1.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: subaree (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 2.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: Consistenza edilizia (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 2.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: Consistenza edilizia (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 3.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: Edifici accessori (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 3.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: Edifici accessori (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 4.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: Integrità, datazione e condizioni, statiche degli edifici principali, integrità degli accessori in muratura (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 4.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: Integrità, datazione e condizioni, statiche degli edifici principali, integrità degli accessori in muratura (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 5.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: Utilizzazione degli edifici (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 5.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: Utilizzazione degli edifici (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 6.1 - Analisi del tessuto urbano storico. Nuclei di antica formazione: rilevanza ambientale degli edifici (scala 1: 1.000)
- Tavola R.A. 6.2 - Analisi del tessuto urbano storico. Insediamenti storici isolati: rilevanza ambientale degli edifici (scala 1: 1.000)