

**Comune di Tremezzo**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE D'ACCOMPAGNAMENTO**

**R0<sup>1</sup>**

**Progettazione urbanistica:**

**ottobre 2011**

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*  
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*  
con  
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

**Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:**

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*  
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*  
con  
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 22.02.11 n° 7
PARERE REGIONE LOMBARDIA	D.G.R. 13.07.11 n° 2005
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	P.D. 20.07.11 n° 10/33771
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 06.08.11 n° 15

Il Sindaco

Il Segretario Comunale



**27 SETTEMBRE 2008**

## **1- PREMESSE**

Il Piano delle Regole (P.d.R.) come descritto dall'art. 10 bis, settimo ed ottavo comma, della L.R. 12/05 rappresenta la componente operativa del P.G.T..

Le previsioni ivi contenute hanno carattere conformativo producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree.

Coerentemente con le linee programmatiche ed i relativi ambiti di riqualificazione individuati dal Documento di Piano, il P.d.R. ricomprende l'intero territorio comunale e ne disciplina gli interventi, configurandosi in particolare come strumento utile alla definizione della qualità architettonica ed urbanistica dell'edificare.

A tale proposito la parte cartografica (tavola R2<sup>■</sup>) è accompagnata dall'imprescindibile elaborato tecnico/normativo denominato R3<sup>■</sup> nel presente documento.

## **2 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Sulla scorta degli approfondimenti e degli indirizzi pianificatori definiti nel progetto di Documento di Piano, come risultante dalla seconda conferenza di VAS e dal contributo collaborativo sul punto fornito dalla Provincia di Como con accompagnatoria 1.12.09 e successivamente con il provvedimento dirigenziale di compatibilità 20.07.2011 n°. 10/33771, il P.d.R. descrive le seguenti componenti territoriali, atteso altresì il Parere Regionale di cui alla D.G.R. 13.07.2011 n°. 2005 determinato ai sensi dell'art. 13 comma 8 L.R. 12/05 cit.:

- 1- Il tessuto urbano consolidato compresi i nuclei di antica formazione
- 2- Gli ambiti di riqualificazione funzionale
- 3- Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- 4 Gli ambiti di non trasformazione
- 5 le aree destinate all'agricoltura

### **2.1 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Concerne la parte urbanizzata dove il processo insediativo denota fenomeni di edificazione sostanzialmente esauriti, salvo limitati episodi di completamento interstiziale.

Essa comprende.

**A) I nuclei di antica formazione** (NAF) riconducibili alle originarie frazioni storiche (Azzano, Portezza, Bolvedro, Bolvedro sup., Belvedere, Viano, Intignano, Volesio, Balogno, Rogaro, Susino e Tremezzo), i quali sono stati assoggettati ad analisi di dettaglio come espresso nell'elaborato R1.2<sup>■</sup> "Rilievo del patrimonio edilizio esistente e strategia degli interventi di recupero".

**B) Ville di impianto storico ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale** (V.I.S.) comprende gli immobili del territorio comunale contrassegnati da edifici d'epoca riconducibili a parchi e giardini di particolare pregio ambientale e sensibilità percettiva.

. Essi costituiscono un sistema continuo di affaccio lacuale, ulteriormente impreziosito dal pregevole corredo floro-arborato e relative dotazioni di servizio (serre, aiuole, percorsi botanici, darsene, edicole ecc.). In particolare vi sono ricomprese Villa La Quiete, Villa Pirelli la Carlia, Villa Pensiero, Villa Sola, Villa Amila, Villa Silvestri, Villa Pensiero.



Essi coincidono inoltre con i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, già catalogati nel Piano dei Servizi.

La loro consistenza ammonta a mq. 272.799 pari al 3,26% del territorio comunale.

## **2.4 GLI AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE**

Contrassegnano il comprensorio comunale di più elevato livello di biodiversità e di indicatori paesaggistici ed ecosistemici (R.N.P.).

Il loro assetto geomorfologico, l’acclività e la peculiarità dell’impianto boschivo rivelano inoltre l’assoluta inidoneità tecnica a sopportare ogni tipo di urbanizzazione.

Relativamente ai soggetti operanti nel settore agricolo, in possesso o meno dei requisiti stabiliti dall’art. 60 L.R. 12/05, comprese le fattispecie riconducibili alla zootecnia ed alla silvicoltura e ricadenti in questi ambiti e nei P.A.U. predetti, ogni attività in essere è fatta salva.

Le N.T.A. del presente P.d.R. ne fissano la disciplina del mantenimento in efficienza, della ristrutturazione e dell’eventuale sostituzione dei manufatti già esistenti.

## **2.5 LE AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA**

Rappresentano i comparti (A.A.C.) preposti all’esercizio delle attività agro/colturali e zootecniche, come individuati all’interno della rete ecologica provinciale, pari a mq. 486.878.

Essi posseggono gli elementi di “significatività dimensionale” come definiti dal Regolamento Provinciale emanato ai sensi dell’art. 15, secondo comma NTA del P.T.C.P..

A tale proposito si rimanda alle motivazioni giustificative descritte nella relazione del Documento di Piano, capitolo terzo paragrafo 3.1. lett. c) (Elaborato A0<sup>■</sup>), ove richiamando i contenuti della D.G.R. 19.09.08 n° 8/8059 a detti ambiti sono riconoscibili i requisiti di “interesse strategico” per le attività primarie che vi si svolgono.

Sulla scorta degli indirizzi programmatici descritti nella relazione A0<sup>■</sup> del Documento di Piano, è delimitato con apposita perimetrazione nella tavola R2<sup>■</sup> del Piano delle Regole un compendio a Rogaro dove gli interventi edificatori eccedenti il restauro/ristrutturazione sono subordinati alla formazione e approvazione di un Piano d’Area con le modalità dell’Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs 267/00 e della L.R. 14.03.03 n°. 2 Testo coordinato. A detto Piano, posto l’obiettivo di qualificare e ottimizzare la storica attitudine agro-colturale, è affidato il compito di articolare e potenziare la multifunzionalità e articolazione dell’indotto agricolo compatibile (turismo rurale, didattico-culturale ed escursionistico, enogastronomico, svago, benessere, sport e tempo libero ecc.), attraverso prioritariamente il recupero funzionale dei manufatti esistenti e la specificazione delle opere infrastrutturali a sostegno delle attività.

Il comparto già classificato come zona D nel P.R.U.G. vigente ha parimenti dimensioni e andamento morfologico adatti a fungere da recapito polifunzionale per nuove edificazioni, riconducibili soprattutto ad attrezzature e dotazioni per il benessere, la commercializzazione dei prodotti agro-alimentari e i servizi promozionali didattico-informativi per operatori ed utenti. A fronte del conseguimento di ulteriori benefici pubblici in termini di acquisizione al patrimonio comunale di aree logisticamente significative, nonché di adeguamenti urbanizzativi, primari e secondari, rispetto agli insediamenti urbani ed alle attività economiche come sopra definite, il Piano d’Area potrà altresì contemplare un bonus volumetrico compensativo da destinare a circoscritte funzioni residenziali armonicamente integrate nel comparto territoriale interessato, con collocazione contigua al tessuto consolidato/urbanizzato e comunque paesaggisticamente compatibili. Nell’ambito del Piano d’Area tutte le nuove edificazioni dovranno corrispondere alle più innovative tipologie recanti il risparmio energetico e/o produzione di energia da fonti rinnovabili.

Con particolare riferimento ai soggetti operanti nel settore agricolo, ma non in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 60 L.R. 12/05, le N.T.A. di questo P.d.R. fissano la disciplina del mantenimento in efficienza, della ristrutturazione, e dell'eventuale ampliamento o sostituzione dei manufatti già esistenti, ovvero delle condizioni stabilite per nuove realizzazioni ai sensi e per gli effetti dell'art.62 comma 1bis L.R. 12/05 cit..

### **3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

L'elaborato R3<sup>■</sup> collaziona entro un corpo normativo unitario la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi sostenibili sul territorio comunale rispetto agli ambiti omogenei individuati dettandone i rispettivi parametri morfologici-strutturali, eco-paesistico-ambientali e geometrici cui ricondurre le proposte progettuali, nonché il novero delle destinazioni d'uso non ammesse.

Entro questo contesto giova ricordare che la specificazione degli indici urbanistico-edilizi necessari all'attivazione delle iniziative di riqualificazione, coerentemente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano (e dal connesso rapporto ambientale di VAS) e nelle schede ivi allegate, è demandata ai Piani Attuativi od ai titoli abilitativi convenzionati con particolare riferimento al criterio dell'incentivazione, entro i limiti individualmente stabiliti, e comunque non eccedenti quelli dettati dall'art. 11 quinto comma L.R. 12/05 cit..

Vi trovano altresì collocazione gli ambiti di interesse pubblico e generale (A.P.G.) e di rispetto (FR) nonché il sistema delle infrastrutture stradali.

Il titolo V° "NORME TRANSITORIE E FINALI" riguarda le componenti integranti il Piano di Governo: regolamento edilizio, studio geologico, reticolo idrico minore e salvaguardia delle acque, zonizzazione acustica, manufatti ed impianti energetici e tele-radio-televisivi.

Relativamente allo studio geologico, rileva osservare che ai sensi dell'art. 57 pari Legge Regionale, esso è parte integrante e sostanziale del PGT. In particolare l'art. 27 delle norme rubricate ne recepisce la documentazione dispositiva scritta e cartografica attribuendone indirizzo cogente per gli interventi ricadenti nelle classi di fattibilità superiori alla prima.

### **3 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO**

La tavola P3.2<sup>■</sup> "indicazioni progettuali" conclude il Documento di Piano, previa introduzione nella originaria edizione delle modifiche e precisazioni derivanti dal richiamato contributo collaborativo della Provincia di Como in esito alla trasmissione degli atti corredanti la seconda conferenza di VAS, nonché dalle prescrizioni impresse dal citato Provvedimento Dirigenziale di Compatibilità e Parere Regionale di cui alla D.G.R. 13.07.2011 n°. 2005.

Ai fini del conseguimento di valore conformativo sull'uso dei suoli, corre l'obbligo di riproporne in questa sede l'articolazione degli ambiti territoriali, specificando le coordinate funzionali, opportunamente integrate dagli apporti forniti dal Piano dei Servizi circa il sistema della "città pubblica" e delle sue interconnessioni infrastrutturali.

Il tutto descritto nella tavola R2<sup>■</sup>.