



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Samolaco



Provincia di Sondrio



- APPROVATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

progettista: sindaco: segretario:

Adottato dal C.C. con delibera n° 6 del 08/04/2011
Provvedimento di compatibilità con il PTCP n° 161 del 01/09/2011
Approvato dal C.C. con delibera n° 19 del 30/09/2011

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa:						allegato:	C1
298/CH							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Aprile '11	ADOZIONE	VB	VB	SM	0	
COPERTINE	Settembre '11	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1	

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

A – IL PIANO DELLE REGOLE.....	2
A.1 - PREMESSA	2
A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE	3
A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA	3
B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	4
B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	4
B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	5
C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	8
D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	11
D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI.....	11
D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE.....	12

A – IL PIANO DELLE REGOLE

A.1 - PREMESSA

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

E' lo strumento che attua parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano per quel che riguarda gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

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

In questi ambiti, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con il Permesso di Costruire.

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

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

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

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

A.2 - RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE

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

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

Compete al Piano delle Regole il recepimento dei siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove esistenti.

A.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina nelle seguenti aree:

– Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- CR Crotti
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T4 Tessuto produttivo lavorazione di inerti
- T5 Tessuto turistico ricettivo - terziario
- T6 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale, fluviale, ambientale

– Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG1 Ambiti agricoli strategici
- AG2 Aree agricole comunali
- AG3 Aree agricole di versante

– Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

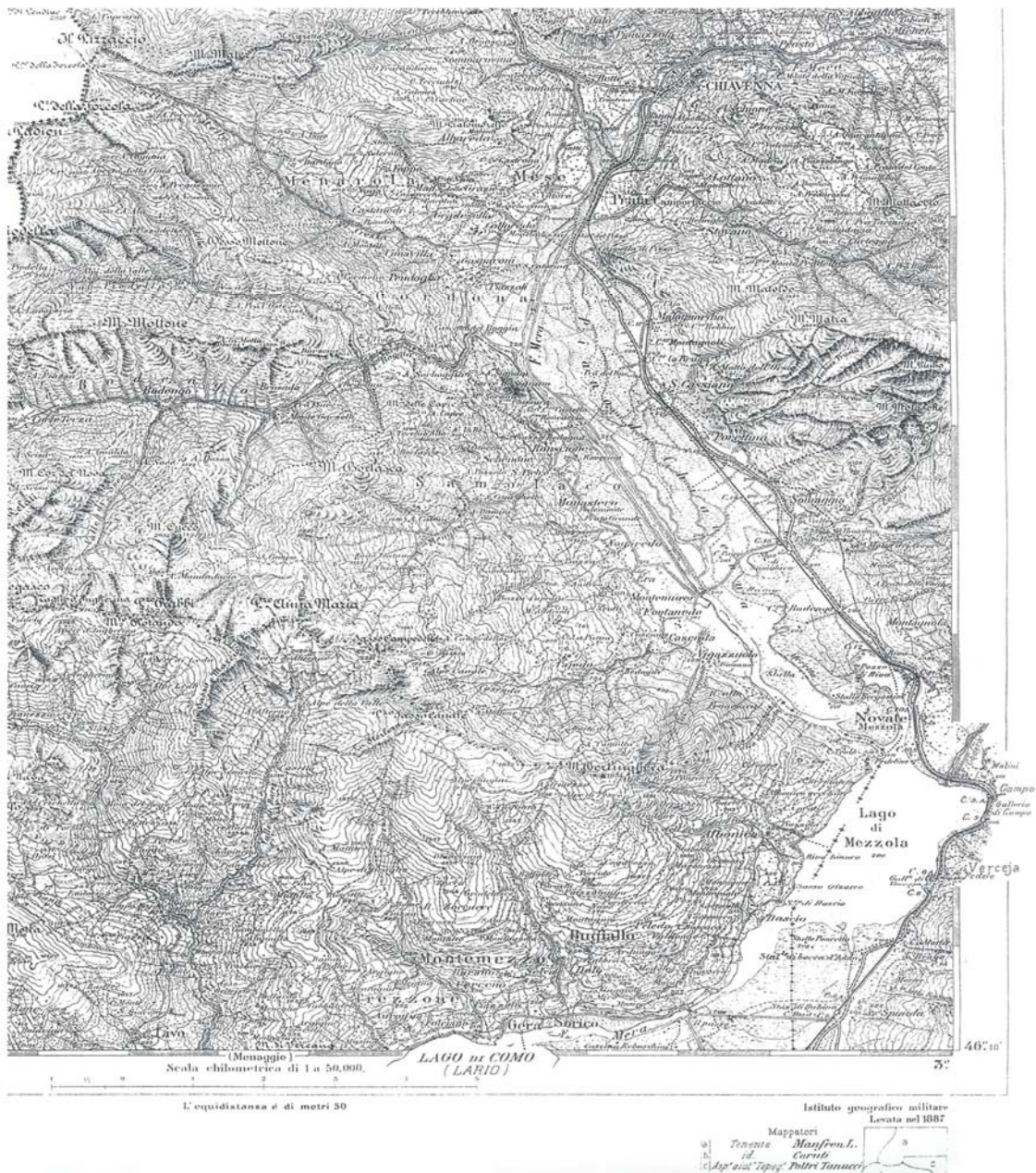
- RC Rispetto cimiteriale
- NF Naturalità fluviale

Sulle basi cartografiche di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano, per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli che gravano sul territorio.

B. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

B.1 - IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

L'impianto urbanistico originario del Comune di Samolaco, rilevabile anche dalla carta di fine 800 (prima levata dell'I.G.M.), evidenzia la presenza degli ambiti abitati costituenti i primi insediamenti del territorio.



Estratto tavoletta IGM 1ma levatura (1887)

Dalla cartografia si rileva la presenza di nuclei distinti posti prevalentemente in sponda orografica destra, che costituiscono l'impianto storico del comune di Samolaco.

Nel novecento anche a seguito delle azioni di bonifica della parte pianeggiante realizzate nella prima metà de secolo, è iniziata una lenta modifica del sistema degli insediamenti, che ha visto le frazioni maggiori crescere in parte collegandosi tra loro.

Nella carta IGM sono presenti i seguenti nuclei:

- Roncione, Roverina, Schenone, S.Pietro, Monastero, Nogaredo, Era, Montenuovo, Fontanedo, Casenda, Vigazzuolo, posti in sponda orografica sinistra, in parte nella mezzacosta
- Paiedo, S.Andrea, S.Teresa, posti nella parte superiore del versante
- Somaggia, collocata in sponda orografica sinistra.

Le aree del fondovalle, invece, non hanno subito trasformazioni di rilievo, salvo gli insediamenti industriali comprensoriali e sono state salvaguardate dagli insediamenti residenziali sparsi, mantenendo le caratteristiche del paesaggio agrario tradizionale della Valchiavenna.

B.2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, effettuata nel quadro conoscitivo del Documento di Piano con la schedatura completa dei fabbricati, ha messo in luce le caratteristiche tipologico architettoniche dell'edilizia storica del comune di Samolaco, con lo scopo di conoscere le caratteristiche di ogni singolo immobile, relativamente alle destinazioni d'uso, allo stato di conservazione ed in genere alle caratteristiche architettoniche, con la sottolineatura degli elementi di valore e degli elementi di contrasto.

L'analisi ha permesso di conoscere tra l'altro i dati relativi ai seguenti elementi:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*
- *Dotazione di impianti e servizi.*
- *Caratteristiche costruttive.*

Il Piano delle Regole, tenendo conto degli elementi rilevati nella schedatura dei singoli fabbricati, della qualità delle architetture esistenti, nonché del bisogno di intervento di manutenzione dettato dallo stato di conservazione degli edifici, propone una suddivisione della zona “NA-Nucleo di Antica Formazione” in categorie di intervento, per le quali le Norme Tecniche di Attuazione definiscono una puntuale modalità di intervento tesa a facilitare le modalità di recupero, con una contemporanea attenzione alle valenze architettoniche esistenti.

Le categorie identificate sono le seguenti:

1) Restauro - Categoria C1

La categoria d'intervento **interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

2) Risanamento conservativo - Categoria C2

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

3) Ristrutturazione conservativa - Categoria C3

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali, costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

4) Ristrutturazione edilizia - Categoria C4

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

5) Ristrutturazione urbanistica - Categoria C5

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali** in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole fissano parametri edilizi ed indicazioni materiche di supporto alla progettazione degli interventi di recupero nei centri storici, adattate alle tipologie edilizie riscontrabili nelle categorie di intervento sopra indicate.

Per consentire una buona qualità dei progetti di intervento, la norma prevede che gli interventi debbano rispettare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, tipici delle architetture dei luoghi ed in particolare:

- *balconi in pietra o in legno*
- *affreschi, decorazioni*
- *tipologia delle aperture*
- *tipologia dei serramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *muratura in pietra o in rasopietra*
- *struttura del tetto in legno*
- *orditura gronde in legno*
- *giardini e/o piante di alto fusto*
- *portali in pietra*

I progetti dovranno essere corredati da rilievi dettagliati e da documentazione fotografica, che permettono di comprendere le caratteristiche particolari degli elementi rilevati, nonché le modalità di recupero e restauro degli stessi.

E' prevista anche particolare attenzione all'arredo urbano ed agli interventi sulle pavimentazioni esterne, sulle vie e sulle piazze, per garantire interventi di riqualificazione realizzati con attenzione alla ricerca storico filologica, con l'impiego dei materiali idonei al contesto storico e paesistico.

C – LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

Le previsioni di sviluppo del Comune sono state valutate con la stessa metodologia per tutti i Comuni della Valchiavenna che hanno partecipato alla pianificazione congiunta, con l'obiettivo di razionalizzare l'uso del suolo.

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

Il comune di Samolaco presenta una situazione insediativa articolata in numerosi nuclei abitati posti sia in sponda orografica destra che sinistra, intervallati da un'ampia zona agricola costituente la parte principale della piana della Valchiavenna.

Le attività agricole costituiscono un elemento importante per gli aspetti economico-sociali del comune e anche caratterizzante il territorio ed il paesaggio.

Il Piano di Governo del Territorio prende atto della situazione insediativa consolidata e attraverso le scelte localizzative e normative indirizza la pianificazione alla valorizzazione delle peculiarità territoriali ed ambientali ed in particolare al mantenimento di una separazione tra gli abitati e gli ambiti destinati all'attività agricola.

Tessuto residenziale

Il PGT ha fissato tra i suoi obiettivi primari il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei nuclei particolarmente abitati che presentano tuttora ampie possibilità di recupero funzionale, introducendo una metodologia di intervento precedentemente descritta, idonea a semplificare le azioni di recupero.

Le scelte proposte dal Documento di Piano hanno favorito lo sviluppo residenziale attraverso l'utilizzazione dei lotti liberi interclusi e degli ambiti di completamento, riducendo le possibilità di espansione alla previsione di tre piccoli ambiti di trasformazione, uno dei quali di proprietà comunale, già normati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole prevede conseguentemente l'identificazione di due tessuti residenziali interni al tessuto urbano consolidato:

T1 – Tessuto urbano saturo - Ambiti già completamente ricostruiti con una densità fondiaria elevata, all'interno dei quali non è previsto un indice fondiario specifico, ma sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti.

T2 – Tessuto urbano di completamento - Ambiti riguardanti la maggior parte delle zone residenziali del comune, nei quali un indice fondiario adeguato (1,0 mc/mq.) permette di utilizzare razionalmente le aree libere.

Tessuto produttivo

Il sistema delle aree a destinazione produttiva prevede la conferma delle zone industriali ed artigianali nella frazione Era, in parte già oggetto di pianificazioni attuative vigenti, che presentano una dimensione sufficiente a rispondere alla richiesta di aree produttive ed in particolare di aree artigianali del comune di Samolaco ed anche in parte di comuni contermini.

Le restanti zone produttive sono state confermate con l'introduzione di una normativa che conferma i parametri urbanistici vigenti nel PRG vigente.

Nel territorio comunale sono presenti diverse aree riguardanti la lavorazione di inerti, spesso collocate in fregio al fiume Mera ed in ambiti costituenti un degrado paesaggistico riconosciuto dalla pianificazione urbanistica sovraordinata.

Per queste zone la normativa di piano prevede la necessità di una riqualificazione paesaggistica con l'inserimento di mascherature tese a ridurre l'impatto visivo degli impianti.

Per quanto riguarda il tessuto turistico, ricettivo, ricreativo, viene confermata l'area già identificata dal PGR vigente in località "La Roncaccina".

Area a prevalente valore naturale

Il Piano delle Regole, in attuazione alle previsioni strategiche contenute nel Documento di Piano ed alle previsioni contenute nella pianificazione provinciale, definisce il territorio urbanizzato in tre grandi categorie di aree a vocazione agricola:

AG1 - Ambiti agricoli strategici

Si tratta degli ambiti così definiti dal PTCP della provincia di Sondrio e confermati dal PGT sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, adattati alle effettive risultanze cartografiche derivanti dalla maggior definizione della scala di intervento.

Riguardano le aree del fondovalle e la parte più consistente delle zone agricole pianeggianti, in contiguità con quanto avviene anche nei comuni contermini e costituiscono l'ambiente naturale di maggior rilevanza della piana della Valchiavenna.

La normativa introduce elementi di tutela e di salvaguardia dell'attività agricola esistente.

AG2 - Aree agricole comunali

Sono le aree agricole non identificate "strategiche" nella pianificazione sovraordinata, spesso poste in prossimità con gli ambiti del tessuto urbano consolidato; in queste aree non è consentita l'edificazione ad uso agricolo di stalle ed in genere di allevamento di animali, ma solo di piccole costruzioni al servizio dell'attività di coltivazione dei fondi che non comportano incompatibilità con la vicinanza dei centri abitati.

AG3 - Aree agricole di Versante

Riguardano tutto il territorio di versante del Comune di Samolaco che dal fondovalle raggiunge le quote superiori delle montagne.

Si tratta della maggior parte del territorio comunale, gran parte del quale è coperto dal bosco produttivo e protettivo.

Sono inoltre riportati sulle tavole i "varchi inedificabili" già individuati nel PTCP della provincia di Sondrio e le aree di "naturalità fluviale".

Le normative di riferimento definiscono le modalità di intervento nelle diverse zone agricole riguardanti sia gli interventi diretti da parte delle aziende agricole che le modalità di intervento relativamente ai fabbricati esistenti.

Ambiti assoggettati a specifica tutela

Le tavole di progetto riportano limiti e ambiti di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale, nonché le classi di fattibilità geologica e rispetto idraulico, derivanti dallo studio geologico di supporto al piano.

D - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

D.1 - SUPERFICI TERRITORIALI

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Samolaco suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

SUPERFICI TERRITORIALI	MQ.
NA - Nucleo di antica formazione	191.075
NR - Nucleo rurale	82.674
CR - Zona dei crotti	20.710
T1 - Tessuto urbano saturo	101.773
T2 - Tessuto urbano di completamento	818.874
T3 - Tessuto produttivo esistente e di completamento	233.844
T4 - Tessuto produttivo lavorazione di inerti	83.647
T5 - Tessuto turistico ricettivo - terziario	1.908
T6 - Tessuto tecnologico	36.171
ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	158.951
ST2 - Attrezzature private di interesse comune	31.106
RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale	141.355
AG1 - Ambiti agricoli strategici	6.958.810
AG2 - Aree agricole comunali	2.958.914
AG3 - Aree agricole di versante	29.616.628
RC - Rispetto cimiteriale	40.959
NF - Naturalità fluviale	1.175.030

D.2 - POPOLAZIONE DA INSEDIARE

Il Piano dei Servizi prevede la seguente classificazione relativamente alla popolazione da insediare:

1 – CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PIANO

a) Popolazione stabilmente residente:

- Abitanti residenti al 31.12.2009 = ab. 2.926

b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano delle Regole:

Zone NA – Nucleo antica formazione

Incrementi volumetrici art. 41 NTA Piano delle Regole

mc. 6.000 /150 = abitanti 40

Totale abitanti zona NA = 40

Zona T2 – Tessuto urbano residenziale di completamento

Lotti liberi:

mq.223.620 x0,80mc./mq.= mc.178.896 /150= 1.192

Totale abitanti zona T2 = ab. 1.192

Totale abitanti insediati dal Piano delle Regole = ab. 1.232

c) Popolazione gravitante nel territorio

Presenze turistiche temporanee o stagionali stimate dal comune ab. 100

Totale generale capacità insediativa residenziale del Piano = ab. 4.258

La capacità insediativa è inferiore a quella del PRG vigente.

2 – DOTAZIONE DI AREE A STANDARD

a) Dotazione minima di aree pubbliche o di interesse pubblico

(Art. 9.3 L.R. n. 12- 11.03.2005)

Abitanti 4.258 x 18 mq./ab. = mq 76.644

b) Aree pubbliche esistenti e di progetto

Attrezzature di interesse comune esistenti = mq. 170.262

Attrezzature di interesse comune di progetto = mq. 50.624

Totale area a standards previste dal Piano dei Servizi = mq. 220.886

c – Verifica standards

La verifica sulla dotazione complessiva degli standards del Piano dei Servizi riporta le seguenti conclusioni:

mq. area a standards previsti 220.886 / ab. 4.258 = mq./ab. 51,88

Da questo dato risulta un dimensionamento degli standards di molto superiore a quanto previsto dall'art. 9.3 della L.R. 12/2005.