

**COMUNE DI  
MONTEVECCHIA**  
Provincia di Lecco



## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*Legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni*



Delibera di adozione del Consiglio Comunale  
n°.....33..... del ...02/12/2010..

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale  
n°..... del .....

**IL PROGETTISTA**  
Prof. Arch. Giuseppe Boatti

**IL SINDACO**  
Sandro Capra

**IL SEGRETARIO**  
Dott. Antonio Russo

**COLLABORATORI**  
Arch. Paolo Boatti  
Arch. Domenico Orlandi Arrigoni

ELABORATO N.

# **DdP 1**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E  
NORME DI ATTUAZIONE**

DATA

GIUGNO 2011

SCALA

DOC

COMUNE DI MONTEVECCHIA  
Provincia di Lecco

Documento di piano

# Relazione illustrativa e norme di attuazione

**LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**  
(Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, art.4)

PROFESSIONISTA INCARICATO:

*Prof. Arch. Giuseppe Boatti*  
*Piazza Prealpi, 7 – 20155 Milano*

## INDICE

1 Il quadro conoscitivo e ricognitivo .....	4
Inquadramento territoriale.....	4
Caratteri dell'uso del suolo .....	5
Caratteri demografici ed occupazionali .....	6
Caratteri paesistico – ambientali .....	7
Aria, acqua, energia .....	8
La pianificazione regionale e provinciale .....	8
Il Piano territoriale di Coordinamento del parco regionale di Montevercchia e del Curone .....	9
La pianificazione dei comuni contermini.....	9
2 Le scelte del PGT .....	9
Gli indirizzi strategici.....	9
Obbiettivi dimensionali e scelte localizzative per la residenza.....	9
Le attività economiche .....	11
I servizi.....	11
La viabilità e i parcheggi.....	11
Il centro storico .....	12
Indicazioni normative particolari per il territorio extraurbano .....	12
3 Norme di attuazione .....	13
Art. 1 - Ambito di competenza delle norme di attuazione del Documento di Piano.....	13
Art. 2 - Pianificazione urbanistica attuativa.....	13
Art.3 - Nuovo ambito residenziale di espansione proposto .....	13
Art. 4 – Aggiornamento delle basi cartografiche.....	14

# 1 Il quadro conoscitivo e ricognitivo

## Inquadramento territoriale

Il Comune di Montevecchia è localizzato nella Brianza lecchese, nel settore più a sud della provincia di Lecco, da cui dista circa 25 chilometri, in un ambito territoriale di notevole valore ambientale, con valenze naturalistiche, percettive e storico-testimoniali, che è tutelato dal Parco Naturale di Montevecchia e della Valle del Curone.

Montevecchia confina a nord / nord-ovest con i Comuni di Perego e Rovagnate, ancora a ovest con Olgiate Molgora e Merate, a sud con Cernusco Lombardone e Osnago, a est con Missaglia.

Il territorio del comune risulta compreso tra i 240 e i 503 metri sul livello del mare, e con i suoi rilievi che dominano il paesaggio collinare attorno, costituisce un'emergenza di forte valenza ambientale.

Il territorio, la cui estensione è di poco superiore a 580 ettari, si sviluppa maggiormente in senso nord-sud e presenta due situazioni ben distinte: a nord tutta la schiera dei nuclei edificati sparsi (per lo più storici e di piccole dimensioni) e a sud il nucleo più compatto che si è sviluppato lungo l'attuale S.p. 54, da sempre via di comunicazione Como-Bergamo.

Montevecchia è situata immediatamente ad ovest dell'asse storico caratterizzato dalla S.S. 342 dir (ex S.S. 36) e dalla linea ferroviaria Monza-Lecco, la cui fermata più vicina risulta essere quella di Cernusco Lombardone, asse che presenta fenomeni di forte sviluppo insediativo residenziale, produttivo e commerciale, e di conurbazione tra i vari comuni, ed è collocata al margine meridionale di una zona collinare elevata che si affaccia a mezzogiorno su alture meno elevate. Lungo tale margine corre in senso est-ovest la S.P. 54, che attraversa Montevecchia; gli insediamenti presenti lungo questa strada presentano dinamiche di sviluppo più contenute e sono separati da zone più ampie di territorio agricolo.

Le analisi condotte sulla mobilità mediante l'elaborazione di dati statistici, indicano come Montevecchia si trovi al margine tra le aree di influenza dei sistemi urbani di Lecco e di Milano, in una fascia, piuttosto autonoma rispetto ad essi, disposta in senso est-ovest con segni di una certa coesione interna. La statale 342 dir presenta segni di congestione in vari periodi della giornata, particolarmente gravi in alcuni punti di crisi quali l'intersezione con la S.P. 54 a Cernusco Lombardone, mentre la S.P. 54 presenta modesti segni di congestione in pochi periodi di picco, ma è caratterizzata da un consistente livello di traffico distribuito durante le ore diurne, con una forte presenza di veicoli pesanti.

Quanto all'asse costituito dalla S.P. 68, che nasce da Quattro Strade e raggiunge Sirtori, sviluppandosi in buona parte lungo lo spartiacque collinare, l'intento dell'Amministrazione è quello di giungere alla deprovincializzazione della strada, e di chiuderne al traffico tutta la parte ancora sterrata, attribuendogli il carattere di strada forestale. Il territorio del Comune di Montevecchia è caratterizzato dalla presenza di numerosi piccoli nuclei storici di carattere originariamente rurale localizzati per lo più in ambito collinare, e da un consistente insediamento consolidatosi nell'ultimo trentennio nella zona delle Quattro Strade. Su tutto domina il colle sormontato dal santuario.

L'intero territorio comunale è compreso nel territorio del Parco naturale di Montevecchia e della Valle del Curone.



*Provincia di Lecco e localizzazione del Comune di Montevecchia e del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone*

Per quanto riguarda i trasporti pubblici, la popolazione del Comune di Montevecchia può usufruire del servizio di autolinee, per Cernusco, Merate, Paderno che permette oltre agli interscambi con altre tratte anche il collegamento con le principali stazioni ferroviarie.

### **Caratteri dell'uso del suolo**

Il comune di Montevecchia è costituito da un centro urbano compatto sviluppatosi attorno alla strada provinciale SP54 e da diversi nuclei edificati ben distinti di piccole dimensioni, alcuni dei quali hanno conservato ancora un carattere prettamente rurale, ma che negli ultimi anni sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione o manutenzione che, in alcuni casi, hanno portato alla modificazione delle

caratteristiche degli edifici mentre, per contro, alcune vecchie costruzioni versano ancora in stato di abbandono e di più o meno grave degrado.

Il centro urbano compatto comprende l'area residenziale esistente ed in fase di ampliamento soprattutto nel margine sud-ovest. Esso si sviluppa lungo gli assi delle "quattro strade"; la densità complessiva è piuttosto elevata in relazione alle tipologie edilizie presenti, pure con l'inclusione di alcune zone più rade (tavola DdP 5).

In tale area vi è commistione di edifici con tipologie differenti (condomini, ville unifamiliari, case bi-tri familiari e case a schiera), con densità fondiaria sui singoli lotti, anche adiacenti, molto diversificate, ed un disegno urbanistico piuttosto disomogeneo. A nord-ovest di questo nucleo urbanizzato è situata una zona per insediamenti produttivi, mentre a sud-est si estende la vasta e altamente qualificata zona dedicata ai servizi pubblici scolastici e sportivo/ricreativi.

La superficie utilizzata per costruzioni o per altre funzioni urbane, pari a 96,86 ha su una superficie territoriale comunale di 592 ha (fonte Istat) conduce ad una percentuale di suolo "consumato" pari al 16,60%, dato che, se confrontato con i dati di urbanizzazione dei comuni limitrofi esterni all'area di tutela del Parco Regionale, fa emergere la forte tutela dall'edificazione esercitata da quest'ultimo.

Il suolo "consumato" risulta però assai più rilevante se si esclude l'alta collina. Nell'area di bassa collina infatti la percentuale di suolo consumato sale al 63,75%

Rispetto alle previsioni di PRG vigenti tutte le aree di espansione sono state completate o sono in fase di attuazione.

Il territorio non urbano verrà qui preso in considerazione in termini molto schematici, in quanto già assoggettato alle normative del parco e dunque scarsamente influenzato da quanto verrà stabilito dal presente piano. Esso è caratterizzato dalla presenza di vaste aree boschive, soprattutto a nord della via per Sirtori, ed, in minor misura, in altre parti del territorio, come ad esempio lungo il corso del Curone.

Il territorio non boscato è invece caratterizzato da colture agricole diverse alle quali si farà qualche cenno più oltre.

## **Caratteri demografici ed occupazionali**

Il comune di Montevecchia contava nel 2001 2.468 abitanti su una superficie di 5,9 chilometri quadrati, per una densità abitativa di 417 abitanti per chilometro quadrato. Per quanto riguarda lo sviluppo demografico, il comune di Montevecchia avendo fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 2.234 abitanti e nel 2001 una popolazione pari a 2.468 abitanti, ha evidenziato una variazione percentuale decennale intercensuale pari al 10,43%. Si tratta di una dinamica in assoluto modesta, ma in percentuale abbastanza sensibile ed in linea con quel che è avvenuto in tutte le aree situate ai margini dell'area metropolitana milanese. I decenni precedenti avevano invece evidenziato dinamiche demografiche più forti, pressoché doppie di quella ultima intercensuale. Più recentemente la crescita demografica si è completamente arrestata. Nel 2009 vengono rilevati come residenti 2.452 cittadini. Gli abitanti sono distribuiti in 936 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,64 componenti.

Per quanto concerne il settore occupazionale, risultano insistere sul territorio del comune, all'ultimo censimento, 25 attività industriali con 340 addetti, 41 attività commerciali con 112 addetti e 61 attività di servizio con 178 addetti e 9 attività amministrative con 25 addetti.

I posti di lavoro complessivamente esistenti, agricoltura compresa, sono 705 individui, pari al 64,62% della popolazione residente attiva occupata. Ne consegue la rilevanza del numero dei pendolari in uscita (720, contro 334 in entrata). Fenomeno simile si verifica per gli studenti (266 studenti pendolari in uscita contro 50 in entrata)

<b>COMUNE DI MONTEVECCHIA</b>					
<i>Superficie territoriale kmq 5,92</i>					
<i>Dati censimento ISTAT</i>	<i>ANNO</i>				
	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2009</b>
Popolazione residente	1402	1851	2234	2468	2452
Stanze	1396	2564	3505	4154	
Addetti all'industria	94	123	223	340	
Addetti al terziario	64	114	298	290	
Posti di lavoro totali			510	705	
Flussi di lavoro in entrata			221	334	
Flussi di lavoro in uscita			687	720	
Popolazione residente attiva			976	1091	
Densità di popolazione ab/kmq	237	313	377	417	414
Studenti residenti totali (stima)				468	
Studenti pendolari uscite				266	
Studenti pendolari entrate				50	

*Dati elaborati desunti dai censimenti Istat sulla Popolazione e sull'Industria e Servizi*

### **Caratteri paesistico – ambientali**

Il paesaggio di Montevécchia, appena ci si allontana, verso nord dall'area densamente urbanizzata di Quattro strade è caratterizzato da un alternarsi di terrazze coltivate, colline erbose ed aree boscate, punteggiate da piccoli edifici di origine agricola e più recentemente da presenze residenziali abbastanza diffuse e consistenti. Dominante è la presenza del Santuario, che, nelle viste da sud si sovrappone all'inconfondibile disegno del monte Resegone. Più a nord il crinale della collina di Montevécchia, dove si congiungono i boschi della Valle del Curone e della Valle Santa Croce, costituisce il "cuore verde" di questo territorio, particolarmente prezioso per il suo essere inserito in una Brianza molto urbanizzata. Ad est l'incisione della valle del Curone con i suoi boschi, i suoi pendii e le sue acque, costituisce il limite e la demarcazione rispetto ad un territorio più pianeggiante ed assai più urbanizzato.

Il territorio presenta, oltre a zone di grande interesse ambientale e naturalistico, anche aspetti culturali di elevato pregio legati alla storia dell'uomo che si è integrato in questo ambiente, lasciando testimonianze di edifici rurali, manufatti, tecniche di coltivazione e utilizzo del territorio, vie di comunicazione e tradizioni popolari. Tra le testimonianze del passato si segnala anche la presenza della miniera Cappona, soprattutto per la problematica legata ad un crollo diffuso, dei diversi livelli della miniera, avvenuto dopo la dismissione a metà del secolo scorso e che ha avuto ripercussioni anche sulle infrastrutture in superficie. Per tale motivo si ipotizza per l'area in questione uno sviluppo agricolo forestale naturale, e la messa in sicurezza degli accessi alla miniera e dei manufatti presenti.

L'agricoltura costituisce una presenza significativa in questo territorio, con la viticoltura, la coltura vivaistica e quella di piante aromatiche, mentre nella parte meridionale prevalgono le colture tipiche di pianura.

Ci si limita in questa sede a questo richiamo sommario alle caratteristiche del territorio perché, come già accennato essendo l'area tutelata dal Parco di Montevécchia e della valle del Curone e dal suo Piano territoriale di coordinamento, sembra in linea di massima del tutto fuori luogo interferire con le normative del parco attraverso una normativa comunale che finirebbe inevitabilmente per sovrapporsi in modo confuso a quella del PTCP. In questo modo è già impostato il PRG vigente, e in questo stesso modo viene impostato anche il nuovo PGT che dunque, fatta eccezione per pochissime norme su alcuni temi particolarmente sensibili (tavole DdP 4-5).

## **Aria, acqua, energia**

I dati relativi alla qualità dell'aria e delle acque mostrano una situazione analoga a quella dell'area circostante, fortunatamente priva di sensibili elementi di gravità. Un aspetto da considerare, verificatosi negli ultimi anni, riguarda la separazione delle acque meteoriche dalla rete fognaria, per l'incapacità di quest'ultima, di contenere le acque piovane nei periodi dell'anno soggetti a forti precipitazioni che causano rotture nelle tombature e di conseguenza sversamenti nel parco del Curone. Per ovviare a tale inconveniente verrà analizzata la problematica sia nel Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e sia con apposito studio progettuale, per la creazione di una vasca volano.

Per quanto riguarda gli elettrodotti è presente sul territorio in esame una sola linea che taglia il comune in senso est-ovest, lambendo il nucleo urbanizzato solo in minima parte. Oltre alla tematica degli elettrodotti vi è quella della installazione di apparati ricetrasmittenti, presenti in misura piuttosto rilevante a causa della particolare giacitura oro-geografica del comune. Per tali apparati, a fini sia della tutela del paesaggio che di quella della salute, si pone il problema di controllare e limitare la presenza di tali dispositivi. A tal fine il Comune ha adottato, con una propria delibera, misure di tutela che il PGT fa proprie.

Infine, l'utilizzo dell'energia solare verrà previsto compatibilmente con la tutela dei caratteri paesistici sia del territorio che dell'edificato, ed esclusivamente in funzione dell'autoconsumo, essendo comunque escluso l'insediamento di attività di produzione energetica anche di tipo rinnovabile o alternativo, con finalità commerciali.

## **La pianificazione regionale e provinciale**

Le due scale di pianificazione generale sovraordinata, quella regionale e quella provinciale recano indicazioni assai limitate relativamente al territorio del comune di Monteverchia.

Il Piano Territoriale Regionale, recentemente approvato, indica il tracciato della strada pedemontana, che attraversa il territorio alquanto più a sud del Comune di Monteverchia ed è quindi privo di conseguenze locali in termini di impatto. Gli effetti sul traffico locale potrebbero invece essere di qualche rilevanza, ma appare per ora molto difficile sbilanciarsi nello stimare possibili variazioni positive o negative in termini di flussi su questa o quella direttrice. Ciò che sembra potersi attendere è un qualche alleviamento dei flussi sulla SP 54, e dunque anche sul critico incrocio di Quattro strade: ma dire oggi in quale misura appare molto difficile.

D'altro canto il Piano Territoriale Regionale riproduce i contenuti del previgente Piano territoriale paesistico, che individuava in Monteverchia alcune specifiche ed importanti emergenze. Monteverchia stessa nel suo insieme, il belvedere e i vigneti terrazzati. Si tratta di elementi già largamente tutelati dal piano territoriale del Parco di Monteverchia e del Curone, nonché, per gli aspetti relativi al patrimonio edilizio storico dal PRG fino ad ora vigente.

Anche per quanto riguarda il Piano territoriale di coordinamento provinciale, gli elementi rilevanti ai fini della pianificazione comunale di Monteverchia sono assai limitati. Sia le indicazioni dei centri storici, sia quelle dei margini dell'edificato da mantenere non occlusi per ragioni paesistiche sono assai più limitate rispetto alle tutele introdotte dal Piano del parco e dal PRG.

Può essere utile ricordare che nel PTCP è indicata una previsione di nuova viabilità ( il collegamento diretto Cernusco Lombardone – Olgiate Molgora) che non incide sul territorio comunale, e che potrebbe avere qualche limitato effetto positivo, ma assai limitato sulla circolazione che interessa le strade del Comune (tavola DdP 2)



## **Il Piano territoriale di Coordinamento del parco regionale di Montevercchia e del Curone**

Come già accennato la gran parte del territorio, e la quasi totalità del territorio non urbanizzato è di fatto normata dal Piano territoriale di coordinamento del Parco come zona di riserva naturale o come zona agricola, nelle diverse fattispecie previste. La zona invece di iniziativa comunale orientata, affidata alle scelte dell'amministrazione comunale, copre soltanto il 12,94 % del territorio comunale, ed è costituita quasi completamente da aree già edificate.

In linea di massima la normativa del parco è idonea ad assicurare la tutela del territorio e del paesaggio, ed inoltre è essa stessa in fase di revisione, anche a causa del tempo ormai trascorso (quindi anni) dalla sua approvazione.

Per non interferire con una doppia normativa sulle stesse aree e sulle stesse problematiche, il PRG evitò quasi completamente di fornire ulteriori prescrizioni sulle aree non di iniziativa comunale orientata, eccezion fatta soprattutto per la normativa urbanistico-edilizia di dettaglio sulle aree di rilevanza storica ampiamente presenti nel territorio agricolo e in particolare nell'alta collina.

Tale linea di comportamento verrà mantenuta nel nuovo PGT, salvo poche tematiche emerse soprattutto negli ultimi anni che vengono affrontate anche in attesa di un loro possibile recepimento nella fase di aggiornamento del PTC del Parco (tavola DdP 2)

### **La pianificazione dei comuni contermini**

La tavola DdP3 dà conto della pianificazione urbanistica dei comuni contermini, per quanto nota, tenendo conto dei caratteri della fase attuale, che è di rapida evoluzione, almeno dal punto di vista della forma della strumentazione (da PRG a PGT).

Sembra di poter affermare che non emergono particolari problemi, in quanto nelle aree più prossime al territorio del Comune di Montevercchia i comuni contermini si limitano sostanzialmente a ratificare e confermare l'esistente stato di fatto.

## **2 Le scelte del PGT**

### **Gli indirizzi strategici**

Il Comune di Montevercchia si è accinto alla redazione del PGT previsto dalla legge regionale 12/2005, avendo l'intenzione di confermare sostanzialmente le strategie urbanistiche a cui si ispira il PRG finora vigente.

Tali strategie vengono così riassunte.

### **Obbiettivi dimensionali e scelte localizzative per la residenza**

Montevercchia gode di una posizione eccezionale a cui conseguono eccezionale qualità ed eccezionali rischi.

Costituisce la prima linea del balcone prealpino affacciato sulla pianura padana. Ne consegue una particolare qualità del paesaggio sia sotto il profilo delle viste che se ne godono sia sotto il profilo opposto della percezione che se ne ha dalla pianura.

La vicinanza alla pianura e la distanza dai maggiori rilievi rende il suo clima assai mite, quasi confrontabile con quello che si può trovare sulle rive dei laghi. I muri a secco assorbono il calore del sole e lo ridiffondono al terreno rendendo possibili coltivazioni come quelle della vite e delle piante aromatiche, e più recentemente anche l'introduzione, pur concettualmente più temeraria, dell'ulivo.

La grande vicinanza all'area metropolitana milanese e i citati fattori paesistici e climatici hanno reso da sempre Montevecchia un luogo privilegiato di residenza o di soggiorno o di escursione per i cittadini o per gli users della metropoli milanese.

Questa appetibilità costituisce un interessante fattore economico positivo per Montevecchia e per le sue attività tradizionali o più o meno recenti: dalle produzioni agricole e di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura dell'allevamento fino alle attività legate al soggiorno e all'uso del tempo libero e alla ristorazione. Soprattutto queste ultime si sono intensamente sviluppate negli ultimi anni, fino a caratterizzare notevolmente l'economia locale.

La medesima appetibilità costituirebbe un rischio rilevante se si traducesse in un spinta incontrollata al trasferimento residenziale degli users della metropoli milanese. Impercettibilmente ma inesorabilmente e con rapida progressione Montevecchia perderebbe il fascino del proprio paesaggio agricolo e collinare per trasformarsi nell'ennesimo episodio di sprawl metropolitano.

Il primo obiettivo del PGT è dunque proprio quello di impedire questa deriva, con la consapevole scelta di limitare fortemente le aree di possibile espansione, per altro già quasi completamente escluse dallo stesso stretto perimetro della zona di iniziativa comunale orientata.

A parte pochissimi lotti liberi interclusi nell'area di quattro strade, che ovviamente vengono lasciati alla possibilità del completamento edilizio, il perimetro della zona di iniziativa comunale orientata consentirebbe una sola zona di eventuale più consistente espansione edilizia, quella situata a nord della Cascina Calchera.

Le valutazioni compiute in fase di elaborazione del presente piano hanno però portato ad escludere la trasformazione edilizia di tale zona a causa dell'alta visibilità che un nuovo eventuale insediamento verrebbe ad avere, alterando inevitabilmente la percezione della vallata agricola. Per tale motivo anzi, con il presente documento di piano si avanza nei confronti del Parco la proposta di ridurre in parte la zona di iniziativa comunale orientata, estendendo l'ambito paesistico di collina del Parco, come risulta dal disegno riportato nella tavola DdP10. Inoltre si propone anche che vengano incluse tra le aree di competenza del parco quelle dell'incisione valliva boscata ad est del Ceresè, che risale a nord fino al termine della zona industriale (via delle Primule).

Resterà poi eventualmente da individuare, in collaborazione con la Provincia e con il Parco una area da destinare ad una possibile futura limitata espansione edilizia, che presenti caratteristiche di minimo impatto paesistico ed ambientale.

Per effetto di quanto esposto il dimensionamento delle nuove previsioni residenziali di piano immediatamente operative è limitato a:

Ambiti di completamento a destinazione residenziale 18.283 mc.  
Ambiti di residenza consolidata, volumetria residua 29.761 mc  
Ambito residenziale speciale del Pertevano 5.250 mc  
Totale circa 53.000 mc

## **Le attività economiche**

L'intenzione di non trasformare Montevecchia in un qualsiasi anonimo brano di periferia metropolitana è più che sufficiente a spiegare la mancanza di nuove previsioni di zone industriali.

Il piano viceversa sostiene al massimo le attività economiche legate alla qualità del territorio e dunque all'artigianato, ai prodotti agricoli e alla loro trasformazione, al turismo alla ricettività e alla ristorazione. In tal senso sono previsti numerosi interventi e vengono introdotte anche norme specifiche nel piano delle regole in modo da facilitare l'utilizzo degli edifici esistenti, spesso situati in nuclei di valore storico.

## **I servizi**

Montevecchia è caratterizzata dalla realizzazione, avvenuta abbastanza recentemente e progressivamente arricchita di nuove funzioni, della grande area per servizi di Via del Fontanile. Vi si trovano attualmente le attrezzature scolastiche, sportive e un centro civico. E' intenzione dell'amministrazione completarle con una biblioteca, un auditorium e un asilo nido. Gli spazi aperti sono inoltre anche utilizzati per lo svolgimento di manifestazioni temporanee. Tutti questi servizi sono inseriti in un grande parco che arriverà a fondersi direttamente con le aree boschive lungo il Curone, anche grazie ad una diversa organizzazione della viabilità e dei parcheggi.

La massima valorizzazione di questo complesso per servizi costituisce l'indirizzo prioritario dell'amministrazione in tale settore.

D'altro canto, soprattutto a causa della localizzazione degli uffici del comune e dell'ufficio postale all'inizio della strada dell'alta collina, si è manifestata l'esigenza di creare un punto di servizio per le funzioni civiche, per la posta e per l'ambulatorio in posizione di agevole accessibilità pedonale rispetto al nucleo abitato più importante, quello di Quattro strade.

Per rispondere a tale esigenza, il Piano dei servizi indica la realizzazione di un piccolo fabbricato grosso modo situato sull'area attualmente destinata a parcheggio, nell'ambito del giardino di Quattro strade. I parcheggi possono essere mantenuti, spostandoli entro terra, in modo da realizzare il nuovo, necessario servizio, senza sacrificio della superficie a verde.

## **La viabilità e i parcheggi**

Montevecchia è situata in posizione parzialmente defilata rispetto alle grandi direttrici viabilistiche, eccezion fatta, come si è già osservato, per la S.P. 54, arteria piuttosto carica di traffico, che interseca il principale asse viario urbano in località Quattro strade, in un contesto completamente edificato. A lungo termine la soluzione di tale problema non può che essere quella di un interrimento del tratto di attraversamento urbano della S.P. 54., come indicato sulla tavola DdP 10. Si tratta tuttavia, evidentemente, di una soluzione molto costosa, i cui tempi di realizzazione sono di conseguenza largamente imprevedibili. Per tale motivo il PGT prospetta, nella tavola PdR1.1 e PdS 2, anche una soluzione a più breve termine consistente nella realizzazione di due rotatorie collegate da una tratta viaria a carreggiate separate non attraversabili e da un adeguamento della larghezza per migliorare marciapiedi e banchine. Per il resto gli interventi sulla viabilità si limitano ad alcuni altri miglioramenti delle intersezioni, e soprattutto ad un adeguamento, sia in termini di larghezze e marciapiedi, sia in termini di aree di inversione e parcheggi soprattutto lungo la viabilità collinare. Sono infatti queste le

strade che subiscono una pressione d'utilizzo nei giorni festivi, assai superiore a quella ordinaria, e che necessitano dunque di alcuni adeguamenti funzionali.

Come già accennato il piano conferma infine il mantenimento in terra battuta e la chiusura al traffico veicolare della strada per Sirtori, al fine di non danneggiare in alcun modo l'area della riserva naturale che la strada stessa attraversa.

## **Il centro storico**

Montevecchia è dotata di un patrimonio edilizio storico di notevole rilevanza, con qualche episodio di carattere monumentale. Si tratta di edifici religiosi, di ville e di edifici rurali, distribuiti prevalentemente nelle piccole frazioni e nei nuclei sparsi.

Il PRG finora vigente aveva sottoposto tali edifici ad una normativa urbanistica ma anche edilizia di grande dettaglio, con l'intento di conservare più possibile quel mix tra architettura tradizionale e paesaggio agrario e silvestre che determina il fascino del luogo. Dopo numerosi anni di sperimentazione di tale metodica normativa si può affermare che l'obiettivo sia stato almeno in parte raggiunto, con la conservazione dei caratteri tradizionali di buona parte degli edifici, pur in una fase di accelerato e diffuso rinnovamento tecnico edilizio di tale patrimonio.

Per tali ragioni si ritiene di riproporre nel PGT una metodologia largamente analoga, salvo i necessari adeguamenti puntuali dovuti alle trasformazioni avvenute nel patrimonio edilizio storico.

In considerazione delle scelte di notevole contenimento delle espansioni, qualche maggiore spazio viene dato al riuso abitativo di alcuni edifici accessori che abbiano irreversibilmente perduto la loro funzione agricola.

Una possibilità maggiore di adeguamento, riuso e limitato ampliamento viene poi fornita ad edifici con destinazione ad albergo e ristorante, in considerazione della loro valenza economica, con soluzioni studiate caso per caso in modo da renderle massimamente compatibili con la tutela dei valori storici degli edifici.

## **Indicazioni normative particolari per il territorio extraurbano**

Come già accennato non vengono fornite in genere particolari ulteriori prescrizioni per il territorio non urbanizzato in modo da non interferire con la normativa del parco.

Fanno eccezione alcune norme particolari (compattezza degli insediamenti agricoli, impianti per l'utilizzo dell'energia solare, etc che è apparso utile comunque introdurre per garantire la più efficace tutela paesistica)

### **3 Norme di attuazione**

#### **Art. 1 - Ambito di competenza delle norme di attuazione del Documento di Piano.**

Le norme di cui ai successivi artt. 2 e 3 si riferiscono alle sole materie demandate dalla L.r. 12/2005 al Documento di Piano. Per le altre specifiche materie si deve fare riferimento alle Norme di attuazione del Piano delle regole e del Piano dei Servizi

#### **Art. 2 - Pianificazione urbanistica attuativa**

I piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa comunale o privata o mista:

I piani urbanistici attuativi di iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n° 1150 (P.P.E.);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962, n° 167 (P.E.E.P.);
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 (P.I.P.);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978, n° 457;
- e) Piani di lottizzazione d'ufficio di cui all'art. 8 della legge 6.8.1967, n° 765.

I piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata sono:

- f) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 8 della legge 6.8.1967, n° 765;
- g) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa di privati, di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978, n° 457;

I Programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui all'art. 87 della l.r. 11.03.2005 n° 12 possono essere di iniziativa pubblica o privata o mista.

Possono inoltre essere utilizzati eventuali altri piani attuativi previsti dalla legislazione

La pianificazione urbanistica attuativa si applica obbligatoriamente soltanto in determinati parti del territorio comunale espressamente indicate dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, dalle norme delle singole zone, o da deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27, 3° comma della legge 5.8.1978 n° 457 e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.d.R. e il progetto edilizio.

Nell'ambito di ciascun piano di intervento, qualora le diverse tavole di piano di cui al comma precedente non prevedano aree per i servizi pubblici o le prevedano in misura parziale dovranno essere comunque obbligatoriamente ricavate le aree per parcheggi d'uso pubblico, nel rispetto delle quantità minime fissate dal Piano dei Servizi e da eventuali altre disposizioni legislative; è invece facoltà dell'Amministrazione prevedere il soddisfacimento delle rimanenti dotazioni di spazi pubblici prevista dal Piano dei Servizi e da eventuali disposizioni legislative su aree anche esterne al piano urbanistico attuativo, purché destinate dal P.D.R. stesso ai medesimi usi pubblici.

#### **Art.3 - Nuovo ambito residenziale di espansione proposto**

Si tratta di un'area attualmente ricompresa nell'ambito paesistico di pianura previsto dal PTC del Parco. Qualora tale area venga in futuro ricompresa tra le zone di iniziativa comunale orientata essa sarà riservata alla creazione di un nuovo insediamento residenziale. In tale zona saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali ;
- c) studi professionali e uffici pubblici e privati per non più del 10% della superficie utile complessiva.

In queste zone il P.d.R. si attua mediante un piano urbanistico attuativo esteso all'intera superficie perimetrata sulle tavole, realizzato secondo le specifiche disposizioni dettate dall'art. 9.

Si applicano i seguenti indici massimi non aumentabili:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$
- altezza  $H = 7,50 \text{ ml}$  per non più di due piani abitabili.

La convenzione del piano attuativo dovrà garantire le seguenti condizioni minime di interesse pubblico e sociale: 100 % di edilizia convenzionata. In carenza di tali condizioni il Piano attuativo non potrà essere approvato.

#### **Art. 4 – Aggiornamento delle basi cartografiche.**

La nuova base cartografica aerofotogrammetrica è stata resa disponibile in tempi tali da non consentire di utilizzarla per il piano da adottare. Nella fase successiva all'adozione si è provveduto alla sostituzione della precedente base aerofotogrammetrica con quella nuova, che viene utilizzata per il piano portato in approvazione.

Tale sostituzione non è stata compiuta per gli elaborati analitici del Documento di Piano e per gli elaborati del Piano delle Regole limitatamente agli edifici del centro storico, poiché le difformità riscontrate, in rapporto all'esistenza di una normativa di piano dettagliata a livello di edificio, avrebbero potuto generare obiezioni giuridiche sulla validità della procedura.

L'aggiornamento della base cartografica per il centro storico potrà essere oggetto di una successiva variante del Piano delle regole.