PIANO DI GOVERNO
PGT
DEL TERRITORIO

comune di

BRUNATE

Provincia Di Como - Comunita' Montana Triangolo Lariano

Piano delle Regole

relazione

I TECNICI
dott. arch. A. Falbo

IL SINDACO
rag. D. Bodini

IL VICE SEGRETARIO
dott.ssa L. Cioffi

dott. arch. E. Dottini

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. ing. S. Saffiotti

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. DEL

AGGIORNATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Comune di Brunate 22034 Co
via Alla Chiesa, 2
tel. 031/220301 fax. 031/21357
e-mail: utc@comune.brunate.co.it

C O O R D I N A M E N T O
dott. arch. Arnaldo Falbo
via Ballarini,12 22100 Como
tel. 031/241646 fax. 031/4129304
e-mail: info@studiofalbo.it

Giugno 2013

INDICE

1. -	Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole	pag. 2
	1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag. 4
2. -	Il tessuto urbano consolidato	pag. 5
	2.1 - I nuclei storici	pag. 5
	2.2 - Ambito edificato di valenza paesaggistico-ambientale	pag. 13
	2.3 - Ambiti urbani consolidati recenti	pag. 16
	2.4 - Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo	pag. 17
3. -	Il sistema rurale paesaggistico-ambientale	pag. 18
	3.1 - AVP - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica	pag. 18
	3.2 - APA - Ambiti a prevalente valenza naturalistica ed ecosistemica	pag. 18
	3.3 - ARA - Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale	pag. 19
	3.3.1 - L'attività agricola	pag. 19
4. -	La tutela dei beni ambientali	pag. 22
5. -	Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 23
6. -	Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico	pag. 23
7. -	Efficienza energetica degli edifici	pag. 23
8. -	Capacità insediativa residenziale teorica	pag. 23

Allegati

Tabelle:
- Capacità insediativa residenziale di Piano
- Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del parere della Provincia di Como **(Giugno 2013)**

Le modifiche al testo, in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi **(es. OSS. n. 18)**, sono così evidenziate:
- le parti cassate ~~sono barrate~~
- le parti aggiunte ***in grassetto***

1. - Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi e quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili. Definisce inoltre le destinazioni d'uso, le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Piani Attuativi (di seguito PA) o Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

a) Il tessuto urbano consolidato, comprendente:
   1. l'ambito di interesse storico;
   2. l'ambito di valenza paesaggistico-ambientale;
   3. gli ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione;
   4. gli ambiti per attività produttive;

b) Il sistema rurale-paesaggistico-ambientale articolato in:
   1. ambiti a prevalente valenza paesaggistica;
   2. ambiti di valenza naturalistica ed ecosistemica;
   3. altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR disciplina:

- i parametri quantitativi - superficie lorda di pavimento e volume - espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime;
- le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili;
- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica; - i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali,

tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

1.1 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione
2 - Norme Tecniche di Attuazione
3 - Elaborati grafici:

- PR1 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole scala 1: 2.000
- PR2 Stato di fatto - nucleo storico: destinazione d'uso dell'edificazione scala 1: 1.000
- PR3 Assetto di piano - nucleo storico: catalogazione dei valori storico-ambientali, documentari e grado di conservazione degli edifici scala 1: 1.000
- PR4 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole. Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1: 2.000
- PR5 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole Sovrapposizione classi di azzonamento acustico scala 1: 2.000
- PR6 Classi di sensibilità paesaggistica scala 1: 5.000
- PR7 Carta del paesaggio scala 1: 5.000

2. Il tessuto urbano consolidato

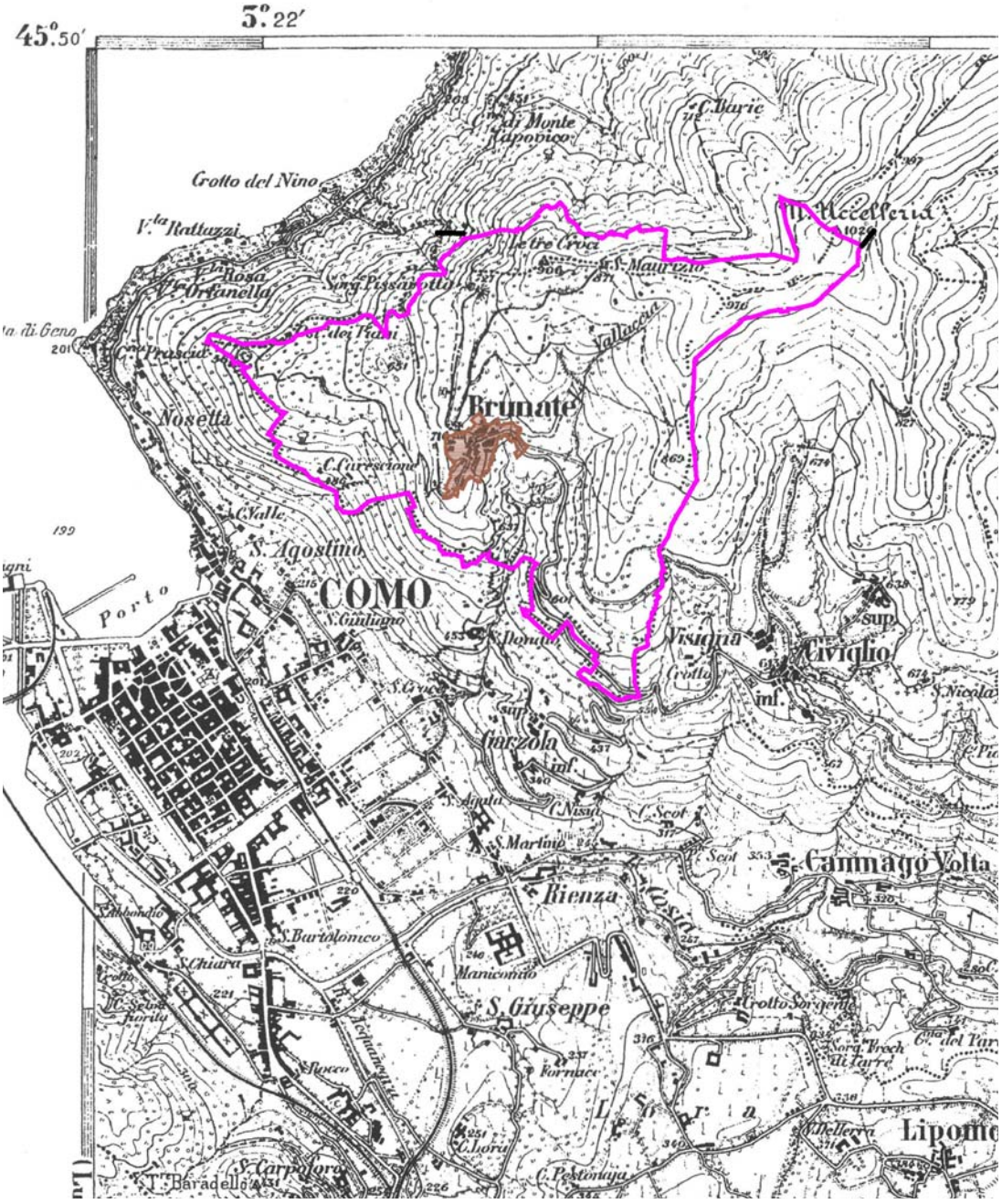
Nelle sue connotazioni principali, l'impianto urbano del territorio comunale di Brunate, rappresentato dai percorsi stradali storici e contemporanei, dal nucleo storico, dal tessuto più recente e dalle aree residuali libere interne all'urbanizzato, è ormai strutturato e definito dai processi avvenuti nel passato. Le soglie storiche dell'edificazione ci mostrano come nel passato l'impianto urbanistico di Brunate fosse costituito poche case concentrate nel solo nucleo storico.
Alla fine dell'ottocento, con la realizzazione della funicolare, sono sorte le ville connotate da un architettura eclettica con parco annesso, originariamente dimore delle famiglie benestanti, prevalentemente milanesi. Il loro sviluppo si concentra nelle immediate vicinanze dell'impianto di risalita e nei luoghi più panoramici, lungo la via Pissarottino, la via Monte Rosa e in località San Maurizio.
Lo sviluppo insediativo successivo di Brunate è frutto della progressiva e disordinata espansione intorno al nucleo di antica formazione e alle ville storiche, lungo la via per Civiglio, in località Nidrino e ai Piani e lungo la via Scalini. La destinazione d'uso principale degli edifici è quella residenziale, mentre la tipologia edilizia prevalente è quella dell'edificio mono-plurifamiliare con la presenza di qualche condominio.
Il sistema del verde urbano, a Brunate, è costituito dai due parchi comunali Marenghi e Franceschini, dall' l'importante dotazione a verde delle ville e dalla notevole estensione boschiva che cinge il tessuto urbano consolidato e che rappresenta il 30% dell'intera superficie comunale. Su una porzione dell'ambito boschivo è stato avviato il progetto del "bosco didattico del Felegheé" con lo scopo di avvicinare i ragazzi all'ambiente, per spiegarlo e farne comprenderne l'importanza.

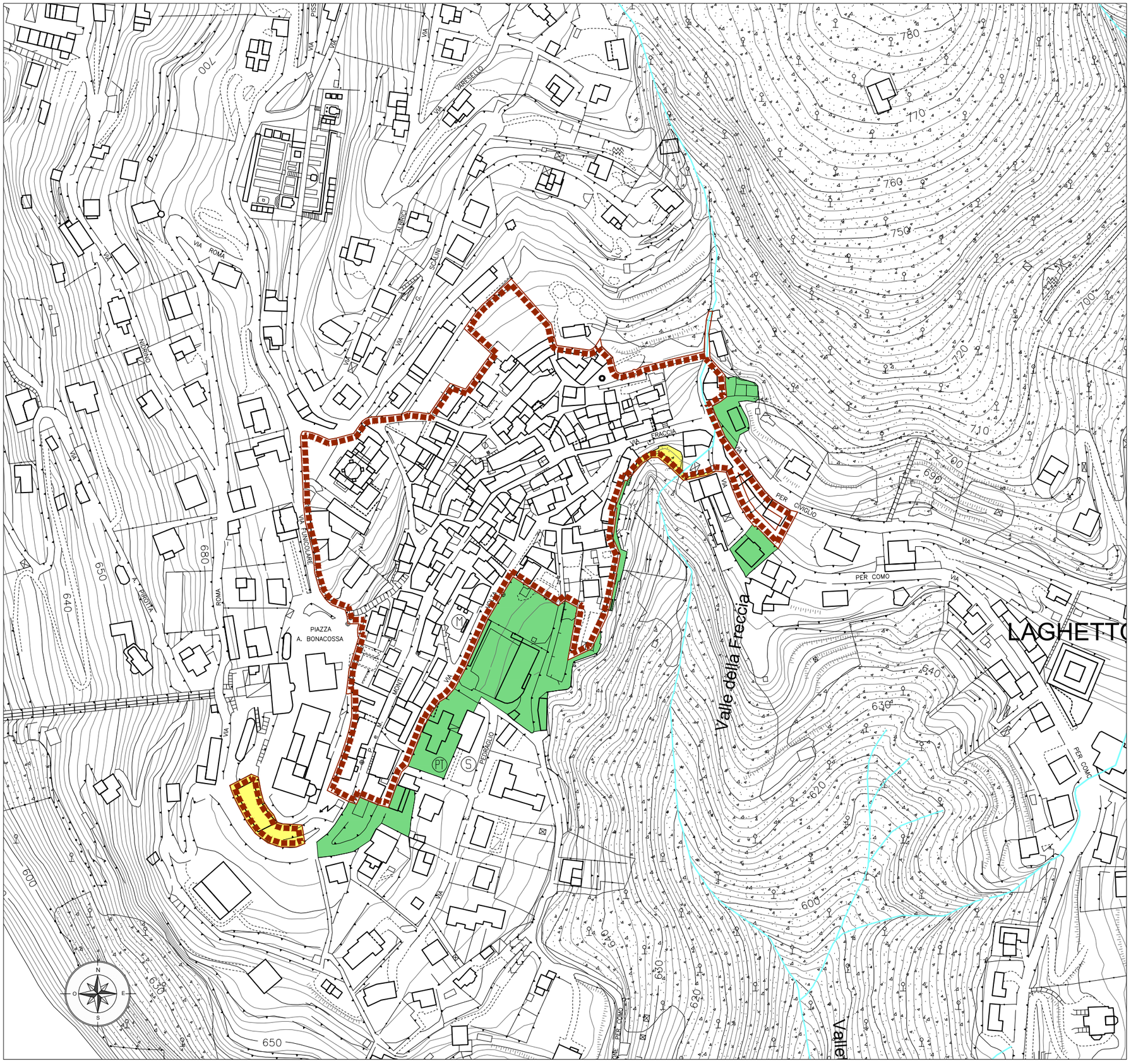
2.1 - Il nucleo storico

Il patrimonio edificato del centro storico è costituito da ciò che rimane degli edifici appartenenti all'impianto rurale originario (cascine, abitazioni, fienili e stalle). Il tessuto urbano è denso e compatto, tutto raggruppato attorno ad un luogo rappresentativo quale la chiesa, la villa nobiliare o la piazza. Tutto l'organismo del vecchio nucleo si articola su una serie di piccole stradine che si dipartono e confluiscono su una strada principale. Dal punto di vista morfologico il vecchio nucleo si presenta abbastanza conservato. La perimetrazione è stata eseguita sulla base della cartografia di prima levatura dell'IGM. Rispetto al PRG vigente la nuova perimetrazione del nucleo di antica formazione ha comportato alcune aggiunte e alcune esclusioni (vedi allegato grafico). Le aggiunte fanno riferimento ad immobili che trovano riscontro nella cartografia dell'IGM e che conservano tuttora l'impianto originario o i caratteri storici ed architettonici dell'epoca di costruzione o, ancora, sono costituite da spazi aperti storicamente inedificati e che sono stati accorpati al nucleo storico poiché una loro eventuale trasformazione in senso edificatorio comprometterebbe la lettura unitaria ed integrale del nucleo stesso. Le esclusioni riguardano immobili che non sono rappresentati nella cartografia dell'IGM o, se pur ricompresi, sono stati interessati da interventi di sostituzione che ne hanno totalmente snaturato il carattere storico ed architettonico originario. Oltre al nucleo storico sono stati evidenziati anche gli edifici sparsi la cui presenza era già individuata sulla cartografia dell'IGM. L'individuazione del nucleo storico e degli edifici storici sparsi nel territorio comunale è stata verificata anche sulle tavole dei catasti storici, i cui stralci sono di seguito riportati.

Individuazione del perimetro del nucleo di antica formazione su cartografia dell'IGM 1888.

Gli stralci cartografici seguenti, evidenziano i riferimenti utilizzati per la individuazione e perimetrazione dei nuclei storici e le differenze tra la perimetrazione del previgente PRG e l'attuale PGT.





LEGENDA

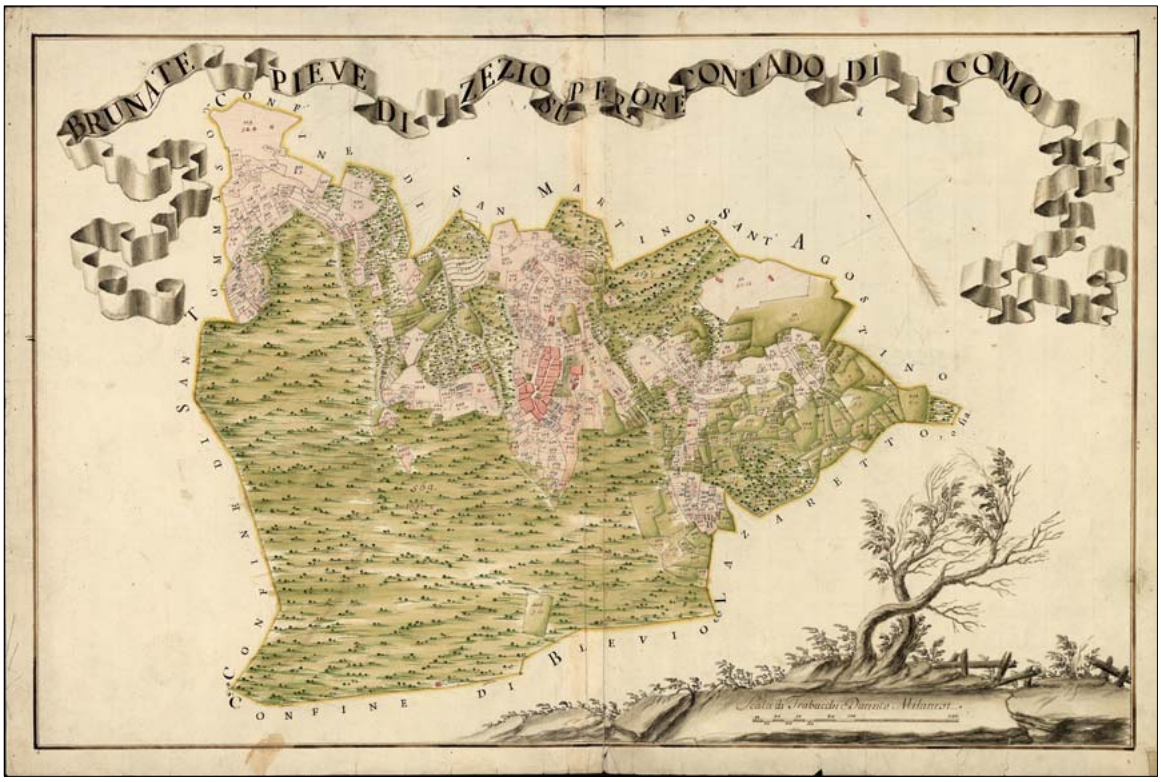
- nucleo di antica formazione da PRG vigente
- area sottratta
- area aggiunta

Comune di **Brunate**

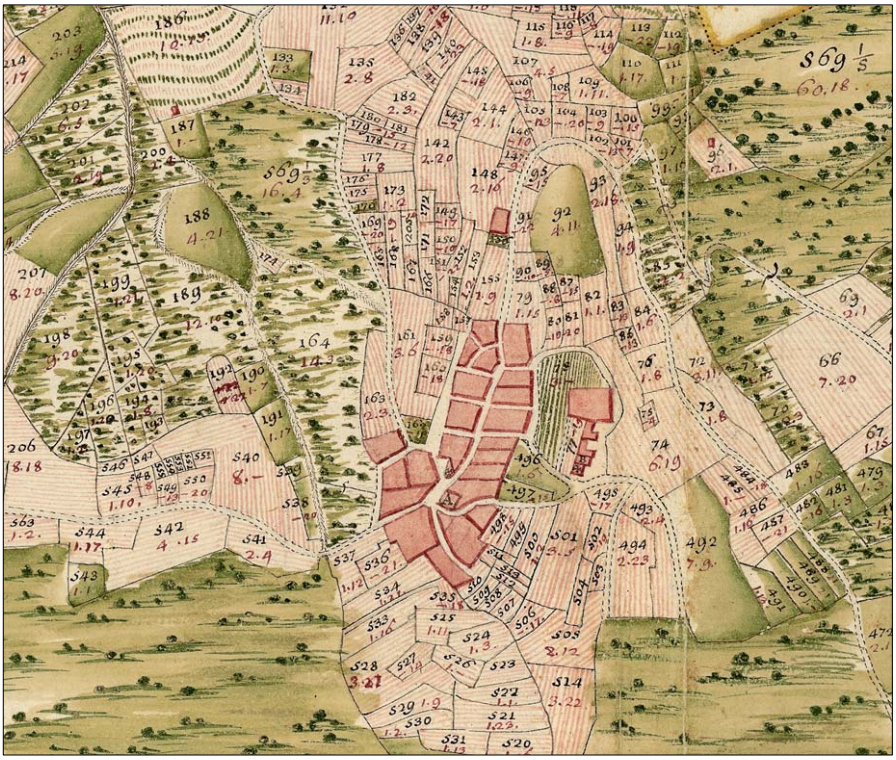
nucleo di antica formazione

R:\Archivio\Brunate\PGT\Elaborati\DocumentodiPiano\Tavole\Relazione NAF\nucleo_storico.dwg

Catasto Teresiano – 1721

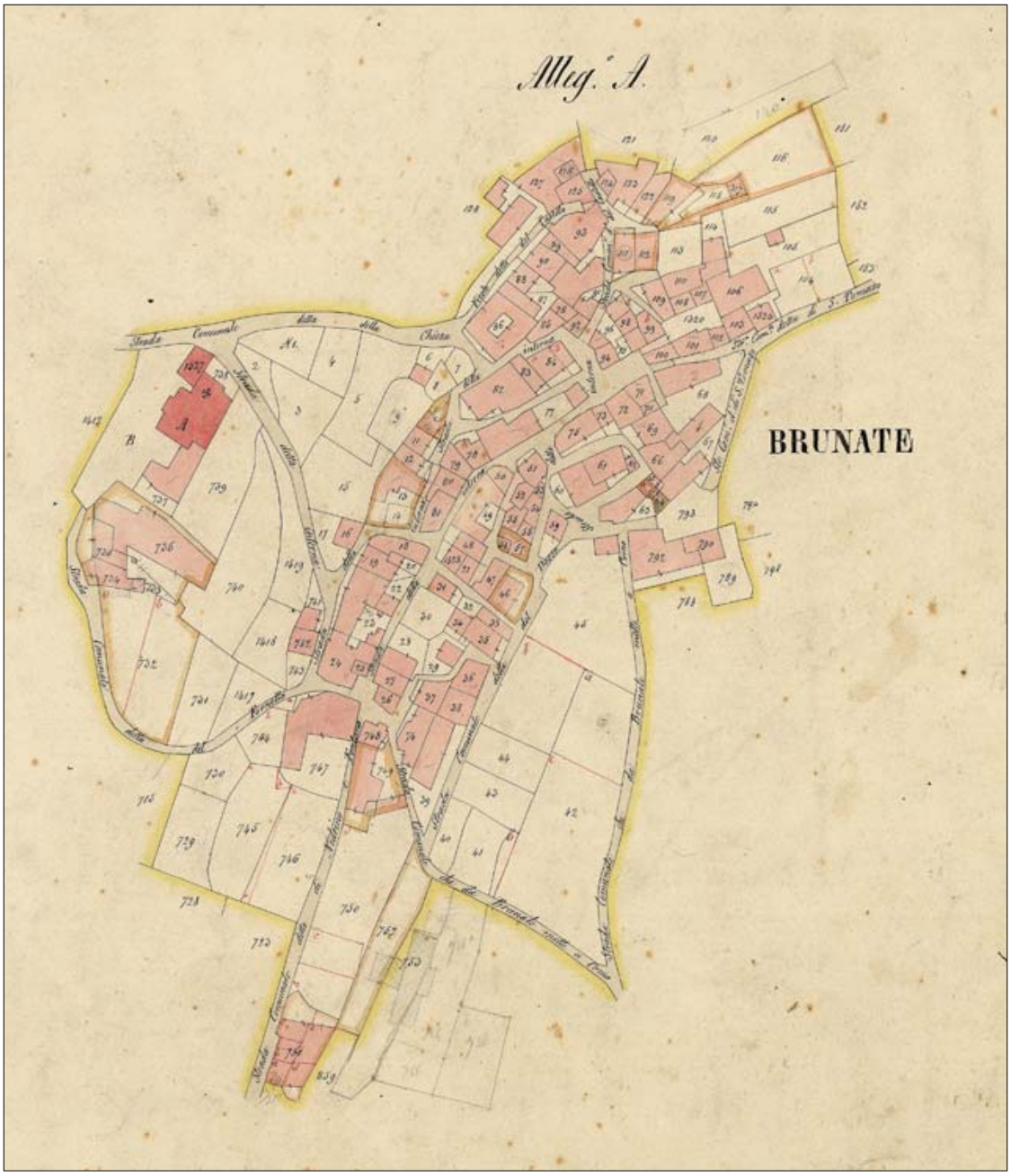


Foglio d'insieme

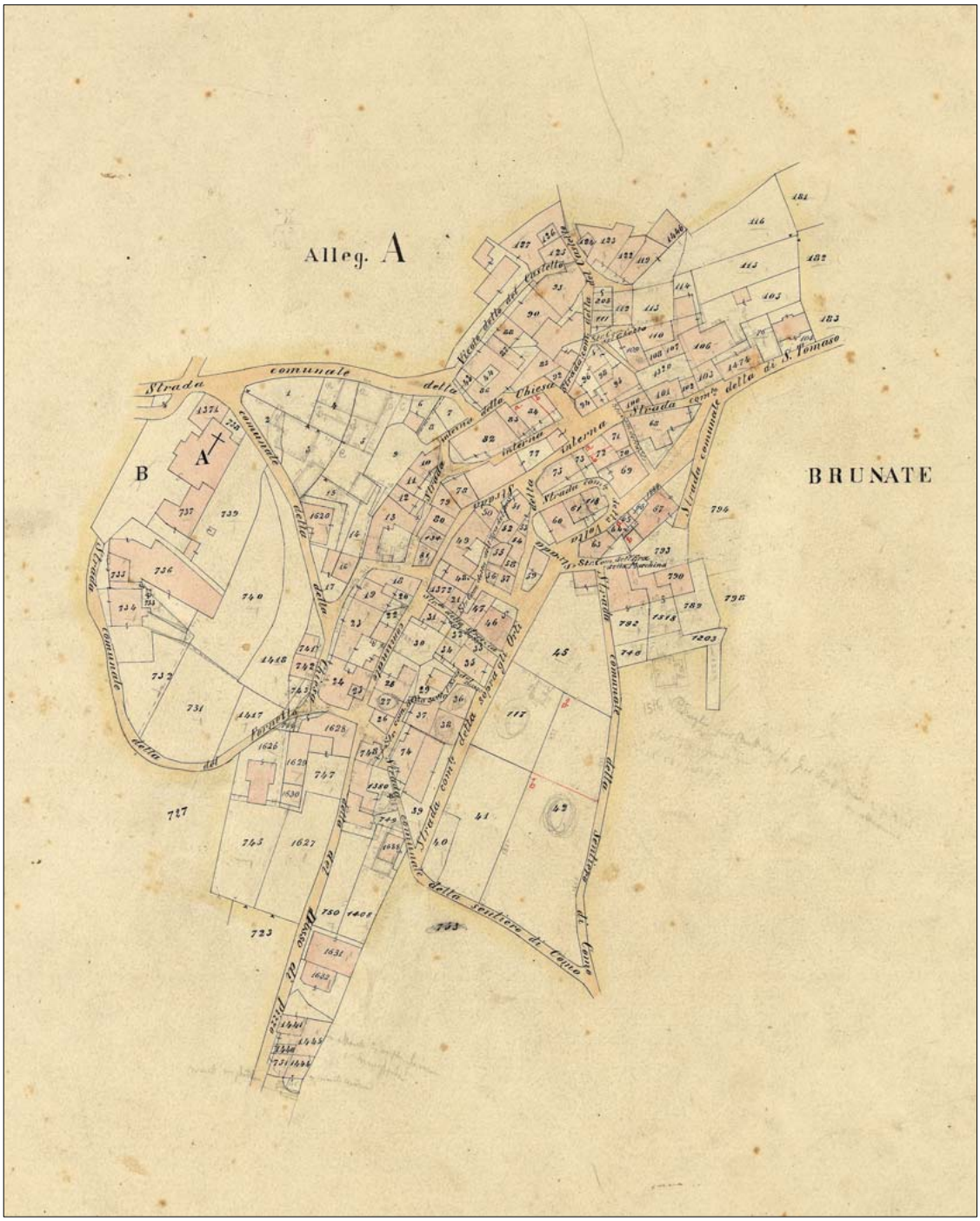


Particolare del nucleo di antica formazione

Catasto Cessato – 1857



Catasto Cessato aggiornamenti – 1895



Confrontando l'impianto del catasto Teresiano con quello del Cessato, appaiono evidenti alcuni ampliamenti, anche se viene conservata la totale compattezza del nucleo.

L'ambito di rilevanza storica così come perimetrato, costituisce un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici e relative pertinenze, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure immobili originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conserva parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nel Nucleo Storico (NS), devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici ed ambientali presenti (cfr. tavola PR3), rispetto alla quale sono state definite le diverse classi di intervento ammesse.

L'equilibrio tra conservazione, tutela ed opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione, manutenzione e datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire le seguenti classi di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Il Nucleo Storico (NS), è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale, per il quale si persegue l'obiettivo della tutela e del consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Considerata la maggior difficoltà di accesso al nucleo, la scarsità di parcheggi e la conseguente scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di impiegare notevoli risorse economiche per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo, che a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Brunate (espressi in capacità edificatoria), si richiede la riqualificazione di porzioni dei nuclei storici e delle relative pertinenze oggi in stato di abbandono. Nello specifico agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di premialità edificatoria (IPE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate, secondo specifiche indicazioni normative.

Tale beneficio, può essere concesso da parte del Comune di Brunate sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

2.2 – Ambito edificato di valenza paesaggistico - ambientale (B)

Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di ville realizzate in prevalenza tra la fine dell'ottocento e la prima metà del Novecento, a cui è riconosciuta specifica valenza storica, architettonica, documentaria, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse paesaggistico - ambientale.

Le ville di Brunate ricomprese nell'ambito B sono rappresentative della storia architettonica italiana, testimonianza delle correnti architettoniche, del gusto decorativo, della sensibilità e del modo di vita degli anni tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento a Brunate, collocabili tra l'eclettismo più sfrenato e il più duttile stile liberty.

Le decorazioni degli esterni (le modanature in cemento e graniglia, i graffiti, ecc.) e le lavorazioni in ferro battuto sono elementi rappresentativi ed espressione architettonica del periodo, per le quali sono proponibili esclusivamente interventi di conservazione e restauro.
Le attuali esigenze abitative spesso si pongono in contrapposizione alle esigenze della salvaguardia dell'architettura e più in generale dell'espressione di movimenti culturali. Tale condizione diviene evidente rispetto alla predisposizione o meno alla trasformabilità funzionale di tali edifici, in relazione alla "ricchezza" delle decorazioni o degli elementi strutturali di pregio presenti, che ne limitano il frazionamento in unità immobiliari diversamente articolate.
Coniugare le esigenze di tutela con quelle di vita delle ville, costituisce la condizione essenziale al fine di:

- mantenere e valorizzare il patrimonio edilizio ed architettonico, testimonianza dell'epoca;
- recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici, in aderenza all'impianto arboreo e vedutistico originale.

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri, degli impianti e delle singole componenti presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature.

Nel particolare gli interventi sugli edifici sono stati articolati secondo i seguenti tre tipi di azione:

- per gli edifici contrassegnati da un apposito simbolo (…) di edificio di interesse storico (tali edifici risultano già presenti sulla cartografia dell'IGM di prima levatura o nei catasti storici) gli interventi richiesti devono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici, riconducendo la modalità d'intervento a quelle definite per il nucleo storico;
- per gli edifici contrassegnati dall'apposito simbolo (…) di edificio di interesse architettonico - testimoniale, riconducibili al periodo dell'architettura eclettica e liberty, le cui caratteristiche architettoniche devono essere documentate in sede progettuale, sono ammessi unicamente gli interventi di risanamento conservativo.
- per gi edifici non contrassegnati da alcun simbolo, le cui caratteristiche architettoniche devono essere documentate in sede progettuale, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, salvo diversa determinazione che dovesse emergere in sede di istruttoria progettuale per il rinvenimento di particolari qualità edilizie.

Tale tipo di articolazione normativa consente di operare con sufficienti gradi di libertà sull'immobile, demandando alcune scelte alla fase progettuale nella consapevolezza che solo quest'ultima può fornire tutte le informazioni necessarie per stabilire il corretto grado di intervento operativo.

Inoltre, data la rilevante dimensione degli edifici, in alcuni casi, è consentita la suddivisione in più unità funzionali, salvaguardando comunque gli elementi architettonici presenti di valore testimoniale, distintivo e rappresentativo dell'edificio.

Sono comunque fatti salvi i vigenti disposti normativi laddove prevedono che i beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004. In tali casi la richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.
I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 comma 1 e 50 comma 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

A titolo esemplificativo si riportano le immagini degli edifici appartenenti alle tre tipologie sopra individuate da utilizzarsi quale termine di confronto tipologico. Un ulteriore contributo di conoscenza è rappresentato dal volume "Brunate tra eclettismo e liberty" di Cecilia De Carli della Nodo libri, utile riferimento per dare la giusta collocazione all'intervento da effettuarsi.

Edificio contrassegnato da apposito simbolo di interesse storico

L'edificio a fianco raffigurato è ricompreso tra quelli storici, essendo rappresentato nella cartografia IGM di prima levatura. Pur non presentando elementi architettonici o decorativi di particolare pregio esso mantiene le caratteristiche architettoniche e d'impianto originarie e pertanto la modalità d'intervento più adeguata è quella del risanamento conservativo.

Edificio contrassegnato da apposito simbolo di interesse architettonico - testimoniale

L'edificio, a fianco raffigurato, possiede caratteristiche architettoniche e decorative (graffiti, modanature, elementi in ferro), indubbiamente appartenenti alla corrente stilistica eclettica e liberty presente a Brunate. La modalità d'intervento prevista è quella del risanamento conservativo.

edifici non contrassegnati da alcun simbolo

L'edificio, a fianco raffigurato, non possiede particolari caratteristiche architettoniche e decorative e non appartiene agli edifici storici. Tuttavia il contesto in cui si colloca è riconducibile all'ambito edificato di valenza paesaggistico-ambientale (B). La modalità d'intervento da applicare può raggiungere il massimo livello.

2.3 - Ambiti urbani consolidati recenti

Il patrimonio edificato costituito dalle recenti espansioni si presenta vario anche se predominano le case monofamiliari con giardino distribuite lungo le strade di accesso al paese o lungo le strade di lottizzazione. La qualità edilizia è modesta con qualche episodio di degrado ambientale. Gli ambiti urbani consolidati comprendono il nucleo storico, le espansioni di fine Ottocento e primo Novecento ed il tessuto di recente formazione che il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali, articola nei sub-ambiti qui avanti descritti.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

- tessuto urbano di recente formazione di classe 1 (C1)
- tessuto urbano di recente formazione di classe 2 (C2)
- tessuto urbano di recente formazione di classe 3 (C3)

In relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento e con la finalità di uniformare la morfologia dell'edificato, negli ambiti C, ove è contemplato l'indice fondiario proprio (IFP), può essere ammesso, nei limiti dell'indice fondiario (IF), il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli ambiti ed aree SR, IT ed MV.

Ambiti per attività produttive, articolati in sub-ambiti:

APC.t - Aree per attività del settore turistico-ricettivo

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente

C - classe 1 – a bassa densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

La superficie fondiaria complessiva è di circa ~~174.260~~ ***174.300*** **(OSS. 14)** m².

Nei lotti liberi è ammessa una capacità edificatoria pari a 4.505 m² di superficie lorda di pavimento.

Nei lotti edificati, è ammessa una capacità edificatoria residua pari a circa 4.954 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 2 - a media densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee più alte rispetto alla classe 1, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 46.515 m².

All'interno del tessuto C2 sono presenti residuali aree libere nelle quali sono ammessi interventi di completamento e nuova edificazione, secondo le modalità specifiche per una superficie lorda di pavimento complessiva di 2.035 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 820 m² di superficie lorda di pavimento.

C - classe 3 – ad alta densità

Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con le densità non omogenee più alte rispetto alla classe 2, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

Interessano una superficie fondiaria pari a circa 59.775 m².

All'interno del tessuto C3 sono presenti residuali aree libere nelle quali sono ammessi interventi di completamento e nuova edificazione, secondo le modalità specifiche per una superficie lorda di pavimento complessiva di 542 m².

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di completamento stimati in complessivi 2.330 m² di superficie lorda di pavimento.

Negli ambiti C1, C2 e C3 è ammesso il trasferimento di Slp dalle zone NS, SR, IT e MV nella misura di 875 m².

Ambiti per attività produttive

APC. t - Aree per attività del settore turistico - ricettivo

Comprendono edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni turistiche ricettive in atto.

La superficie fondiaria degli ambiti APC. t risulta pari a 6.462 m².

2.4 - Trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo

La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi, mediante sopralzo, ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2:

- ambito del Nucleo storico, NS e per gli ES;
- edifici compresi in ambito B (limitatamente ai fabbricati contrassegnati dal simbolo di interesse storico od architettonico);
- edifici aventi destinazione diversa dalla residenza.

La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e s.m.i è ammessa in ambito B (per gli edifici non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico) e in ambito C - classi 1, 2 e 3 limitatamente agli edifici composti da non più di due piani abitativi fuori terra. E' ammessa altresì in ambito APA limitatamente agli edifici extra agricoli composti da non più di due piani abitativi fuori terra e non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico-tipologico.

3. - Il sistema rurale paesaggistico ambientale

Il PR conferma gli indirizzi definiti dal Documento di Piano, quale approfondimento e precisazione dei contenuti del PTR e PTCP relativamente alla rete ecologica regionale e provinciale, che per il territorio di Brunate interessa la quasi totalità delle aree agricole residuali, aventi specifica valenza ecologica ed ambientale, e più precisamente:
- Ambiti a massima naturalità - MNA
- Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP

Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di Brunate.

In coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008, il sistema rurale - paesistico - ambientale si articola negli ambiti di seguito elencati, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, corrispondenti alla rete ecologica provinciale:

AVP — C - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica.
Comprende i beni paesaggistici e le rilevanze paesaggistiche tutelati da norme o atti specifici.

APA — D – Ambiti a prevalente valenza naturalistica ed ecosistemica.
Comprende le aree oggetto di specifica tutela paesistico - ambientale, in relazione alle specifiche caratteristiche vedutistiche e percettive, riconoscibili alla scala locale, riferite ad ambiti boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc. e coincidenti con la rete ecologica regionale, provinciale e comunale.

ARA — E – Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale.
Comprende le aree agricole non appartenenti agli ambiti agricoli di interesse strategico di rilevanza provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (produttive, ambientali, ecologiche, ecc.) svolte alla scala locale.

3.1 - AVP – Ambiti a prevalente valenza paesaggistica.

Ricomprende tutte le aree boschive del territorio comunale.

La superficie territoriale dell'ambito è pari a 962.503 m².

3.2 - APA – Ambiti a prevalente valenza paesaggistica ed ecosistemica.

L'APA corrisponde all'ambito specificamente individuato nella cartografia del PR, comprendente:
- la rete ecologica regionale;
- la rete ecologica provinciale articolata in aree a massima naturalità "MNA", in aree sorgenti di biodiversità di primo livello "CAP" entrambe definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como;
- la rete ecologica comunale;

La superficie territoriale dell'ambito è pari a 1.188.884 m².

3.3 - ARA – Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale.

Comprendono le aree agricole residuali rispetto alle AVP. Le ARA sono comprese negli ambiti APA di cui all'Articolo 26. Su tali aree non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti. Esse si articolano in:

ARA1 Sono quelle aree interessate da colture specializzate di pregio (florovivaismo).

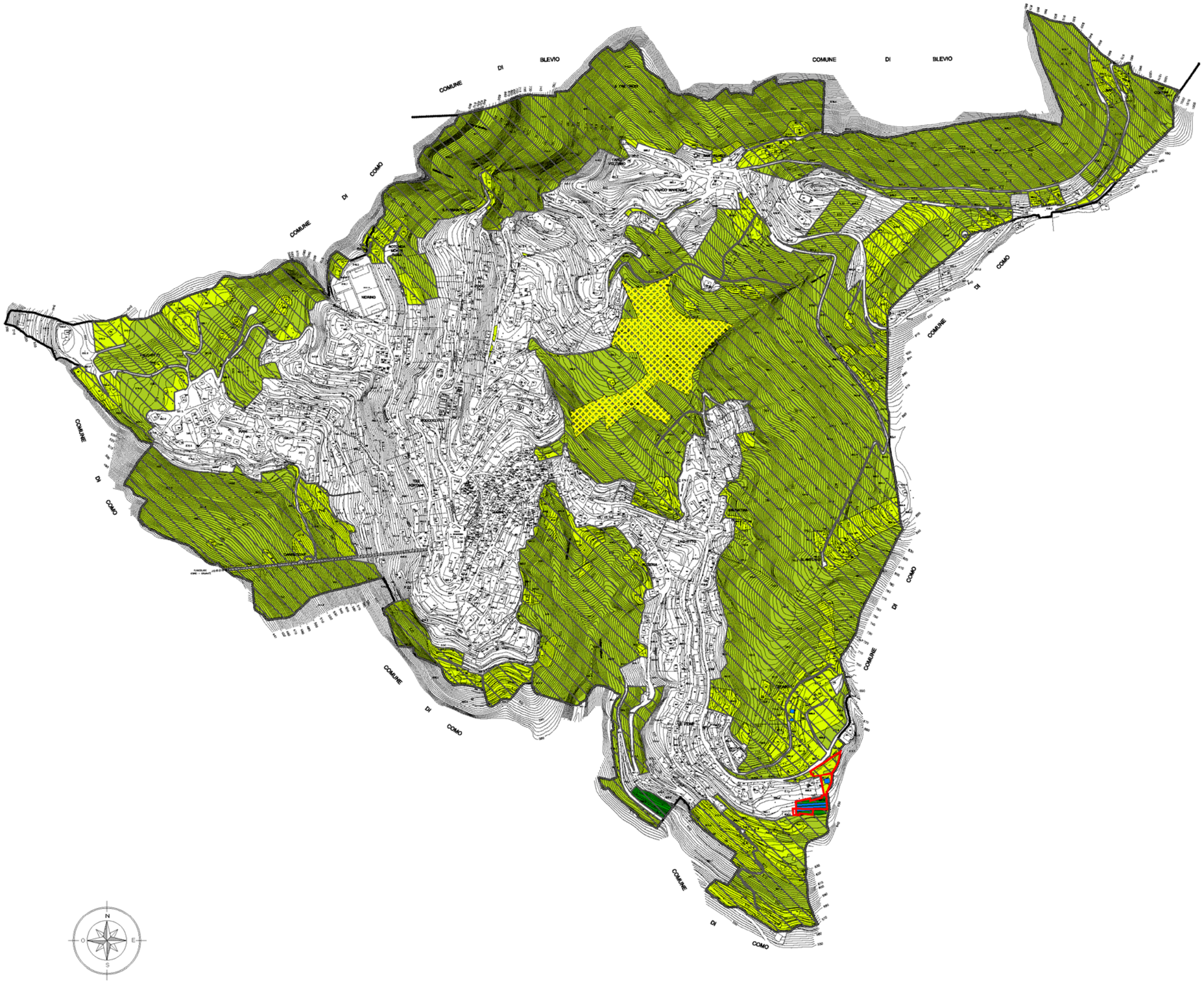
ARA2 Sono quelle aree agricole residuali di rilevanza per i caratteri ambientali e paesaggistici e di connettività.

La superficie territoriale dell'ambito è pari a 226.707 m².

3.3.1 - Le aree per l'attività agricola

La presenza delle attività agricole nel territorio comunale è molto limitata poiché conta la presenza di una sola azienda agricola iscritta alla CCIAA.

La produzione agricola rappresenta, nella situazione di Brunate, un fattore economico trascurabile poiché non risultano aree coltivate, allevamenti ma solo un'azienda agricola dedita al florovivaismo (fonte: SIARL - cfr. cartografia allegata).



LEGENDA

mappali aree agricole - dato S.I.A.R.L.

IL SISTEMA RURALE-PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

C - (AVP) AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESAGGISTICA

AVP - ambito boschivo con finalità paesaggistica, ambientale ed ecologica e di difesa dei suoli

Bosco Didattico del Feleghèe

D - (APA) AMBITI DI VALENZA PAESAGGISTICA ED ECOSISTEMICA

Ambiti a prevalente valenza paesaggistica ed ecosistemica

E - (ARA) ALTRI AMBITI PER ATTIVITA' AGRICOLA DI RILIEVO LOCALE

ARA1 - aree interessate da colture specializzate di pregio (florovivaismo)

ARA2 - aree agricole residuali di rilevanza per i caratteri ambientali e paesistici e di connettività

edifici ad uso agricolo

Comune di **Brunate**

individuazione ambiti agricoli

R:\Archivio\Brunate\PGT\Elaborati\Pianodelleregole\Tavole\SIARL - sistema agricolo\SIARL - sistema agricolo.dwg

4. - La tutela dei beni ambientali

Le aree APA, qualificate di valenza naturalistica ed ecosistemica, sia in relazione alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale sono campite nella cartografia del PR.

L'attribuzione del "valore naturalistico ed ecosistemico", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, in relazione anche alla classe di sensibilità, attribuita dalle norme del PR.

Il Piano delle Regole costituisce per contenuti ed effetti il Piano Paesaggistico Comunale ed assume come proprie le indicazioni paesaggistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il Piano delle Regole specifica a livello di maggiore dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesaggistico e ne indica i modi di salvaguardia e di valorizzazione.

La tavole PR7 (Carta del paesaggio) e PR6 (Carta della sensibilità paesaggistica), oltre che la normativa di cui al Titolo 4 del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità (Tavola PR6), suddivide il territorio comunale in due ambiti diversamente qualificati, attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» […] e prevede 5 classi di sensibilità paesaggistica con livello di sensibilità crescente. Nel caso di Brunate sono state individuate due classi:

4 = Sensibilità paesaggistica alta (all'incirca appartiene a tale sezione l'ambito corrispondente alla rete ecologica provinciale, l'ambito di valenza ambientale e paesaggistica e il nucleo storico).
3 = Sensibilità paesaggistica media (appartiene a tale sezione la restante parte del territorio comunale).

L'attribuzione di livelli di sensibilità differenziata ai diversi ambiti riconosciuti nel territorio comunale, risponde alle determinazioni della D.g.r. 8/11/2002, n. 7/11045, che al punto 5 precisa:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie (ovvero commissioni del paesaggio), *le amministrazioni comunali possono, […] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso».*

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascuna area: infatti, non è da escludere, che in un ambito, definito di modesta sensibilità ambientale, siano contenuti siti puntuali o aventi dimensione non

percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da visuali particolari, presenza di elementi peculiari, ecc.

Quindi, la classe di sensibilità attribuita ad un determinato luogo, rappresenta il valore minimo di riferimento per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla DGR. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione, da parte del Progettista, della sensibilità specifica del luogo in cui è localizzato l'intervento da progettare.

La Carta del paesaggio (Tav. PR7), riporta, oltre agli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT, gli interventi per la qualificazione paesaggistica - ambientale.

Per essi, sono stabilite prescrizioni normative, in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate, relativamente a: alberi isolati o di pregio; aree spondali lungofiume; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi; edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico; strade principali; elettrodotti; antenne di telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto; luoghi di percezione paesaggistica.

5. - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbanistica come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, ai soli fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Piano Attuativo, che, una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

6. - Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree ed attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate quale standard nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- aree ed attrezzature a servizio della residenza: 85.069 m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro di 39,15 m²/abitante (85.069 m² / 2.173 abitanti).

7. - Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione recepisce gli incentivi, in forma di incremento della capacità edificatoria, ammessi dalla vigente normativa nazionale e regionale.

8. - Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (C), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del

parametro di 50,00 m^2 di superficie lorda di pavimento/abitante, sintetizzata nelle seguenti tabelle.

Nella tabella successiva è invece sintetizzata l'articolazione quantitativa del territorio comunale per le diverse destinazioni.

Verifica della capacità insediativa residenziale teorica

	Ambito di interesse storico – nucleo di antica formazione	Ambito edificato di valenza paesaggistico-ambientale	Tessuti urbani di formazione recente di classe 1 (m^2)		Tessuti urbani di formazione recente di classe 2 (m^2)		Tessuti urbani di formazione recente di classe 3 (m^2)		Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione oggetto di compensazione	Strade in progetto	Ambiti di trasformazione (m^2)	TOTALE
Indice Fondiario massimo	esistente	-	0.20		0.30		0.40		0.10	0.10	-	
	NS - ES	B	C1		C2		C3				AT- AR	
			aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere				
Sup. territoriale	-	-	-	-	-	-	-	-			12.965	
Sup. fondiaria	-	225.830	-	22.528	-	6.783	-	1.355	7.195	1.550	-	
Slp	-	-	4.954	4.505	820	2.035	2.330	542	720	155	3.063	
Ab. Insediabili	13	-	99	90	16	41	47	11	-	-	62	379

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie (m²)
NS	41.454
B	225.830
C1	~~174.260~~ ***174.300*** **(OSS. 14)**
C2	46.515
C3	59.775
APC.t	6.462
Aree per servizi pubblici comunali	85.069*
Servizi tecnologici	3.760
AR-AT - aree di riqualificazione e di trasformazione	12.965
Aree agricole	1.188.884
Strade e piazze esistenti	~~100.383~~ ***100.343*** **(OSS. 14)**

Superficie territoriale comunale **1.938.012**

* di questi mq. 6.945 si sovrappongono alle aree NS e mq. 400 si sovrappongono alle aree di trasformazione.