

Comune di Pognana Lario

(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE D'ACCOMPAGNAMENTO

R0 [■]

Progettazione urbanistica:

ottobre 2009

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 02.02.2009 n°. 2
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	09.06.2009 n. 23/28293
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 31.08.2009 n°. 20

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

1- PREMESSE

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

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

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

A tale proposito la parte cartografica è accompagnata dall'imprescindibile elaborato tecnico/normativo denominato R3[■] nel presente documento.

2 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE

Sulla scorta degli approfondimenti e degli indirizzi pianificatori definiti nel progetto di Documento di Piano, come risultante dalla seconda conferenza di VAS e dal contributo collaborativo sul punto fornito dalla Provincia di Como con accompagnatoria 12.12.08 prot. 55026, (nonchè dal provvedimento dirigenziale di compatibilità 9.06.09 n°. 23/28293) il P.d.R. descrive le seguenti componenti territoriali:

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

2.1 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Concerne la parte urbanizzata dove il processo insediativo denota fenomeni di edificazione sostanzialmente esauriti, salvo limitati episodi di completamento interstiziale e di saturazione di lotti inclusi nel perimetro di P.A. vigente.

Essa comprende i nuclei di antica formazione riconducibili alle originarie frazioni storiche, i quali sono stati assoggettati ad analisi di dettaglio come espresso nell'elaborato R1.2[■] "Rilievo del patrimonio edilizio esistente e strategia degli interventi di recupero".

2.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

Riguardano sedimi territoriali (R.F.) gravitanti su zone urbanizzate del territorio comunale contermini od incluse nel tessuto urbano, sostanzialmente già destinati nel P.R.U.G. vigente ad attività funzionali anche di interesse pubblico.

La disciplina degli interventi è ispirata ai criteri ed alle modalità dettate dal Documento di Piano, con particolare riferimento alle schede identificative allegate all'elaborato A0[■].

Ne deriva la necessità di prevedere la conferma d'uso, comunque riduttiva in territori edificatori, ovvero destinazioni conformi alle indicazioni derivanti dal Documento d'Inquadramento approvato con D.C.C. 25.03.08 n° 10, secondo la disciplina degli interventi stabilita dal Documento di Piano, con particolare riferimento alle schede identificative allegate al pari elaborato A0[■].

2.3 LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Si identificano con gli ambiti di protezione ambientale urbana (P.A.U.) come definiti nel Documento di Piano.

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

2.4 GLI AMBITI NON DI TRASFORMAZIONE

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

Costituiscono altresì corredo vedutistico dei beni storico-culturali (es.Chiesa di S.Rocco, S.Miro e Parrocchiale) che caratterizzano anche simbolicamente l'identità comunale,soprattutto dalle visuali lacustri e spondali esogene.

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

Relativamente ai soggetti operanti nel settore agricolo, in possesso o meno dei requisiti stabiliti dall'art. 60 L.R. 12/05, comprese le fattispecie riconducibili all'orto-floro-vivaismo e ricadenti in questi ambiti e nei P.A.U. predetti, ogni attività in essere è fatta salva.

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

2.5 LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

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

Essi tuttavia non posseggono gli elementi di connotazione strategica di cui alla D.G.R. 19.09.08 n° 8/8059 rispetto ai contenuti commentati al par.2.1 secondo comma.

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

3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

Occorre inoltre segnalare che nei confronti dell'edizione vigente, è stata introdotta una sensibile riduzione degli indici edificatori (da 1,5 mc/mq a 0,8) relativamente al tessuto urbano consolidato non di impianto storico.

Sul punto merita altresì ricordare che un significativo provvedimento di adeguamento alle disposizioni legislative sopraggiunte, è stato assunto dal Comune di Pognana con l'approvazione di una apposita variante urbanistica (D.C.C. 27.03.07 n° 12) in forza dell'art.2 secondo comma lett. i) L.R. 23/97 come richiamato dall' art. 25 L.R. 12/ 05 cit..

4 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

La tavola P3.2[■] “indicazioni progettuali” conclude il Documento di Piano, previa introduzione nella originaria edizione delle precisazioni derivanti dal citato contributo collaborativo della Provincia di Como in esito alla trasmissione degli atti corredanti la seconda conferenza di VAS.

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

Il tutto descritto nella tavola R2[■].