

Provincia di Lecco

# COMUNE DI ROBBIATE

PIANO DELLE REGOLE ex art. 10 L.R. 11.03.2005 n°12

## ALL. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL SINDACO:  
dott. Alessandro Salvioni

PROGETTISTA: dott. Ing. arch. Giancarlo Arlati

COLLABORATORI:  
dott. arch. Daniele CREVENNA – UTC ROBBIATE - dott. arch. Alberto MARCHI – LECCO - dott. arch. Aldo MARCHI – LECCO

LUGLIO 2011

## INDICE

PAG. 3 - § 1 - FUNZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

PAG. 3 - § 2 - LA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO

PAG. 4 - § 3 - ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

PAG. 4 - § 4 - INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

PAG. 6 - § 5 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

PAG. 8 - § 6 - CONCLUSIONI

## 1 - FUNZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Relativamente al **Piano delle regole**, si deve tenere conto che esso è costituito dall'insieme delle norme da applicare agli ambiti consolidati dell'intero territorio comunale.

Di fatto, pertanto, il complesso delle **regole dell'uso del territorio comunale** risulterà costituito dall'insieme delle:

- **NTA** ( adeguate alle normative sopravvenute in virtù dei perfezionamenti introdotti nella formazione del Piano delle Regole, come documentano gli **Allegati 3.1 e 3.3** );
- **planimetrie del territorio comunale costituite dal database topografico con sovrapposte:**
  - gli ambiti territoriali rappresentati alla scala 1:2000 (v. **Allegati 2.1 e 2.2**)
  - la planimetria dei Vecchi Nuclei alla scala 1:1.000 ( v. **Allegato 2.3** )
  - la Carta della sensibilità paesistica dei siti ( v. **Allegato 3.2** )

Fanno parte integrante del Piano delle Regole tutte le ulteriori regolamentazioni quali quelle discendenti dai seguenti, specifici studi e connessi atti amministrativi:

- zonizzazione acustica
- studio geologico
- studio della pubblica illuminazione (PRIC)
- studio della rete tecnologica e relativo PUGSS
- e ogni ulteriore studio che risulterà utilizzabile per la gestione programmata del territorio attraverso lo strumento del Piano dei Servizi, in aderenza alle esigenze dell'A.C. e/o dei privati interessati all'attuazione di interventi convenzionali con l'A.C. .

## 2 - LA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Coerentemente ai disposti dell'Art. 17 del Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per l'intero territorio comunale il Documento di Piano ha indirizzato il **Piano delle Regole** a:

- tutelare le qualità ambientale e paesistica dei siti;
- incrementare la qualità architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.
- promuovere la coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con bilanciamento dei casi di preesistenze poco significative, anche mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;
- completare gli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualificano paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per le preesistenze ad essi circostante,
- non impedire, nè ostacolare, tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.

Il piano delle regole declina con norme di dettaglio i contenuti di questo settore

I criteri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico dei progetti sono stabiliti dagli articoli 38 e 39 del Vigente Piano Paesaggistico Regionale ( P.P.R. ) a cui si rinvia.

La sensibilità paesistica dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate è documentata dalla **Carta della sensibilità paesistica del Territorio comunale**, costituente l'**Allegato n° 3.2** del Piano delle Regole; essa individua, su cartografia fotogrammetrica, gli ambiti del territorio comunale aventi le seguenti sensibilità paesistiche:

ambiti di classe 1: **sensibilità molto bassa**

ambiti di classe 2: **sensibilità bassa**

ambiti di classe 3: **sensibilità media**

ambiti di classe 4: **sensibilità alta**

ambiti di classe 5: **sensibilità molto alta**

### **3 - ELENCO DEGLI ALLEGATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

#### **ALL. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **ALL. 2 - CARTOGRAFIA**

2.1 – ZONIZZAZIONE - scala 1: 2.000

2.2 – ZONIZZAZIONE CON SOVRAPPOSTI GLI ESITI DELLA PERIZIA GEOLOGICA E SISMICA  
- scala 1: 2.000

2.3 - VECCHI NUCLEI - scala 1: 1.000

#### **ALL. 3 - NORMATIVA**

3.1 - REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

3.2 - CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE – scala 1:2000

3.3 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA E DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE  
- scala 1: 5.000

### **4 - INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'art. 10 Sub.1.e della LR n°12/2005 stabilisce che il Piano delle Regole deve individuare cartograficamente e disciplinare normativamente le aree:

- *destinate all'agricoltura*
- *di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche*

- *non soggette a trasformazione urbanistica*

Il Documento di Piano ha fornito al Piano delle Regole i seguenti indirizzi di tutela delle singole entità ambientali del territorio comunale, riconducibili a detti ambiti:

#### **4.a - per le aree destinate all'agricoltura**

ponendo netta distinzione fra gli ambiti classificabili ai sensi della DGR 19.09.2008 n°8/8059 in:

- **Aree agricole produttive** così qualificabili in quanto interessate da attività e da impianti produttivi per scopi agricoli e/o zootecnici e/o florovivaistici in esse, effettivamente, già insediati;
- **Aree agricole per la coltivazione dei suoli** così qualificabili perchè esercitano un ruolo complementare alle precedenti, per effetto del solo esercizio della coltivazione delle superfici agrarie in assenza di impianti:
  - *sia in forma di colture di tipo estensivo*
  - *sia nella forma della conduzione di attività di orticoltura, meno frequente, ma ancora radicata nel territorio e spesso ben inserita paesaggisticamente;*
- **Aree agricole di valore paesaggistico** così qualificabili in quanto suoli utilizzati per la sola coltivazione agricola sono caratterizzati da elevato pregio paesistico-ambientale, per effetto della presenza di balze, di terrazzamenti e di muretti a secco che impreziosiscono paesisticamente i luoghi.

#### **4.b - per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

sia nella stesura del Piano delle Regole che del Piano dei Servizi, si tiene conto della filosofia del vigente *Piano del Paesaggio Lombardo* ( P.P.R ) e del P.T. di Coordinamento Provinciale adeguato nell'anno 2009 alla L.R. n°12/2005, che è caratterizzata dalla preoccupazione di tutelare i valori paesaggistici residui del territorio.

Pertanto, recependo tale indirizzo, il Piano delle Regole tutela volontariamente le singole entità ambientali meritevoli di conservazione e di valorizzazione, quali i boschi, le radure, le incisioni dei corsi d'acqua, i percorsi pedonali di valenza storica come pure quelli di valenza paesistica e di valenza ambientale ed ecologica, i crinali, i dossi, le visuali sensibili, i punti di vista panoramici, i manufatti di valore storico-culturale, i paleoalvei ed ogni altra preesistenza ambientale suscettibile di essere tutelata da un'adeguata regolamentazione d'uso.

Gli effetti di tale impostazione progettuale sono avvertibili in termini di:

- valorizzazione della presenza sul territorio comunale delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari, anche isolate, che sono state censite e tutelate dal Vigente Piano provinciale d'indirizzo forestale ( PIF ); si tratta, infatti, di entità ambientali che, oggettivamente, arricchiscono il territorio comunale sotto il profilo paesaggistico.

Il Piano delle Regole distingue, però, fra caratteri di natura paesaggistica e caratteri di natura ecologica, proprio alla luce dei recenti criteri regionali stabiliti dal Testo Unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale costituito dalla L.R. 05.12.2008 n°31 pubblicata sul BURL 1°SO n°50 del 10.12.2008.

Pertanto, il Piano delle Regole organizza il **Sistema del verde comunale** distinguendo fra i seguenti tipi di aree:

- **Aree di verde urbano di connessione**

Le cui funzioni sono quelle di concorrere a costituire:

- *barriera ai lati della viabilità sovralocale*
- *filtro per scopi d'igiene ambientale*
- *fasce di mitigazione fra attività produttive ed insediamenti residenziali*
- *ripristino e/o bonifica di aree degradate paesaggisticamente*
- *prospettive vegetali per la valorizzazione di preesistenze architettoniche isolate*
- *connessione dei tratti terminali della rete ecologica comunale*
- *riqualificazione paesaggistica degli spazi residui dell'edificato e della rete viaria.*

La categoria del **verde urbano di connessione** comprende il sistema del verde pubblico in parte ereditato dal Previgente PRG, ossia i seguenti tipi:

- **Aree a giardino di pertinenza della residenza nel tessuto urbano consolidato**
- **Giardini pubblici**
- **Giardini di pertinenza dei campi sportivi**
- **Aree verdi nei lotti degli edifici industriali**
- **Piste ciclopedonali**

- **Aree boschive**

caratterizzate da una conformazione areale prevalentemente estesa peraltro già previste dal PRG previgente;

- **Aree della rete ecologica esistente**

individuata nelle posizioni del territorio idonee all'insediamento di ulteriori allungamenti e/o di ulteriori allargamenti dei tratti di rete ecologica già esistente, al fine di consentirne la futura estensione, ed un ulteriore arricchimento del valore paesaggistico dell'insieme degli ambiti agricoli che effettivamente caratterizzano il paesaggio agrario del basso meratese.

- **Aree della rete ecologica in previsione**

caratterizzate da formazioni lineari, filari alberati, macchie isolate e/o longitudinali e cespugli atti a realizzare continuità e connessione fra ambiti boscati e reti ecologiche esistenti o ambiti di rilevanza naturalistica appartenenti ad altre zone esterne al tessuto urbano consolidato.

## 5 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE DEL P.G.T.

Il Documento di Piano, declinando gli indirizzi e le direttive del Vigente P.T.C.P. in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, orienta il Piano dei Servizi a delineare contenuti di natura programmatica da sviluppare anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Conseguentemente, il Documento di Piano orienta anche il Piano delle Regole a disciplinare le modalità di coordinamento e di bilanciamento degli interessi pubblico e privato, al fine di rendere concretamente possibile il perseguimento negoziato degli obiettivi di sostenibilità dell'assetto insediativo.

Il Piano delle Regole fonda la propria articolazione sui seguenti principi:

- natura programmatica del piano dei servizi
- perequazione
- compensazione
- incentivazione

e delinea le seguenti modalità per la loro concreta applicazione, così come riportato dall'Allegato 3.1, al fine di costituire la normativa di riferimento per la gestione programmata del Piano dei Servizi, in un'ottica di sinergia pubblico/privato e/o privato/pubblico.

### **NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi sviluppa i propri contenuti di natura programmatica anche sulla base delle richieste e/o proposte dei cittadini, singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata, oltre a garantire la pubblicità dell'azione amministrativa ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005, anche all'attivazione delle sinergie pubblico-privato orientate allo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi potranno avvenire, alternativamente, nelle forme di:

- variante ai sensi dell'Art. 9 sub. 14 della L.R. n°12/2005 s.m.i.
- integrazione ai sensi dell'Art. 9 sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.i.

### **PEREQUAZIONE**

Deve essere stabilita una capacità edificatoria diffusa per tutte le aree poste all'interno della perimetrazione del tessuto urbano consolidato con esclusione dei centri storici, delle zone agricole, delle zone inserite nel parco Adda Nord oltre che alle zone industriali artigianali e commerciali. Tali diritti sono liberamente commerciabili.

Nei lotti liberi posti all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale è pertanto ammessa l'edificazione secondo indici prestabiliti.

E' altresì ammesso un indice massimo di S.L.P. della superficie complessiva del lotto nel caso di acquisizione di superficie perequativa derivante dagli altri lotti.

### **INCENTIVAZIONE**

Deve essere stabilita una volumetria d'incentivazione urbanistica dosata entro contenuti limiti percentuali di crescita rispetto alla volumetria preesistente nei vecchi nuclei, da orientare all'uso mirato al miglioramento igienico e qualitativo dell'abitare.

E' pertanto consentito per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli posti in centro storico, una volumetria o una s.l.p. , a seconda della destinazione d'uso, d'incentivazione urbanistica finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Le modalità di intervento per usufruire del bonus volumetrico o di superficie, sono demandate alle specifiche norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **COMPENSAZIONE**

In caso di interventi d'interesse pubblico o generale che determinano l'acquisizione di aree o la realizzazione di opere, secondo le previsioni del Piano dei Servizi, è prevista una forma di compensazione attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità.

In particolare le forme d'intervento compensative coordinate con i privati e mirate al convenzionamento degli interessi pubblici e privato riguardano l'esecuzione di opere d'interesse generale, cessione di aree al comune ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, fornitura alla collettività di servizi e/o prestazioni di servizi d'interesse generale;

## **6 – CONCLUSIONI**

Nella Premessa di questo elaborato si è detto che il Piano dei Servizi ha il compito di costituire il motore della programmazione comunale, mentre il Piano delle Regole ha il compito di costituire la disciplina da applicare da parte dei Privati e da parte degli Amministratori pubblici, nel processo di programmazione e di progettazione degli interventi attuativi delle previsioni delineate dal Documento di piano e, quindi, complessivamente, dal P.G.T. .

In effetti, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si svilupperanno sempre più frequentemente ed intensamente, sulla base delle proposte che i cittadini singoli o associati formuleranno all'Amministrazione comunale, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Conseguentemente, nel prossimo futuro, l'interconnessione fra gli atti di P.G.T., costituiti dai Piani delle Regole e dei Servizi, dovrà necessariamente intensificarsi e dettagliarsi, anche sulla scorta delle prime esperienze applicative.