

# DP 1

# Documento di Piano

## Relazioni

## Relazione e criteri attuativi

Sindaco

Giampaolo Cusini

Ufficio tecnico

Giulio Bianchi

Segretario Comunale

Tiziana Ronchetti

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

dicembre 2014

Adozione

delibera C.C. 18 del 24/07/2013

Approvazione

delibera C.C. 34 del 09/12/2014

Pubblicazione BURL

---

**Sindaco**

Giampaolo Cusini

**Segretario**

Tiziana Ronchetti

**Vice sindaco**

Fabio Chindamo

**Uffici comunali**

Giulio Bianchi

**Piano di Governo del Territorio****Valutazione Ambientale Strategica**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Cordinatori: Vanina Zanaboni, Andrea Gavazzoni

Collaboratori: Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU Engineering s.r.l., Massimo Marella

---

## INDICE

<b>INCIPIT</b> .....	<b>4</b>
<b>PARTE PRIMA - IL NUOVO MODELLO DI PIANIFICAZIONE</b> .....	<b>5</b>
<b>INTRO</b> .....	<b>5</b>
<b>CAPITOLO 1 - IL NUOVO MODELLO DI PIANO</b> .....	<b>6</b>
1.1. II CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	7
1.2. L'APPROCCIO ANALITICO .....	9
1.3. GLI ELEMENTI DI INNOVAZIONE DEL PIANO .....	10
ELEMENTI DI INNOVAZIONE NELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	10
LA PEREQUAZIONE PER L'EQUITA' E L'EFFICACIA DEL PIANO .....	10
LA SUSSIDIARIETA' NELLA GESTIONE DEI SERVIZI COLLETTIVI .....	12
LE MODALITA' PREVISTE DALLA COMPENSAZIONE.....	12
GLI INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE PER UNA NUOVA SOSTENIBILITA' .....	13
IL MIX FUNZIONALE PER UNA STRATEGIA DEL COMMERCIO E DELLA PRODUZIONE.....	14
1.4. LA STRUTTURA E GLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	15
<b>CAPITOLO 2 – LA DEFINIZIONE DELLA VISION</b> .....	<b>17</b>
<b>PARTE SECONDA - LA SINTESI DELLO STATO DI FATTO</b> .....	<b>19</b>
<b>CAPITOLO 3 - GEOGRAFIA DEI NUOVI BISOGNI</b> .....	<b>19</b>
<b>CAPITOLO 4 -LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE</b> .....	<b>25</b>
<b>PARTE TERZA - IL PROGETTO DI PIANO</b> .....	<b>26</b>
<b>CAPITOLO 5 – GLI OBIETTIVI E L' ASSETTO STRATEGICO</b> .....	<b>27</b>
5.1. IL TEMA ORDINATORE E LE SUE DECLINAZIONI.....	27
<b>CAPITOLO 6 - LA NUOVA VISIONE DELLA CITTA'</b> .....	<b>31</b>
6.1. LA CITTA' DEI SERVIZI.....	33
6.1.1. POLO SPORTIVO .....	38
6.1.2. IL NUOVO PARCO LUNGO IL TORRENTE IURA.....	40
6.1.2. ALTRI SERVIZI E VIBILITA' DI PROGETTO .....	42
6.2. LA CITTA' VERDE .....	43
6.2.1.RIDEFINIZIONE DEL PLIS del Parco del torrente Iura .....	44
6.2.2.LA RETE ECOLOGICA COMUNALE COME ECOSISTEMA.....	47
6.2.3.La RETE DEI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI DI FRUIZIONE .....	51
6.2.4.La CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO.....	54
6.3 LA CITTA' DELL'ABITARE .....	57
6.3.1. SCENARIO DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	57
6.3.2 SCENARIO DELLE NUOVE TRASFORMAZIONI.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
6.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE .....	60
6.5.1 CLASSIFICAZIONE .....	60
<b>PARTE QUARTA - I DATI DEL PIANO</b> .....	<b>61</b>



<b>CAPITOLO 7 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>61</b>
7.1 INQUADRAMENTO E ANDAMENTO DEMOGRAFICO .....	61
7.2 LE QUANTITA' DI PROGETTO .....	62
7.2.1 NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA .....	63
7.2.2 IL NUOVO CARICO INSEDIATIVO .....	63
7.3 SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEGLI ATC .....	64
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>66</b>

*“Il territorio è un palinsesto: le diverse generazioni vi hanno scritto, corretto, cancellato e aggiunto”  
(Corboz, 1983).*

*“In quest'immenso archivio di segni possiamo cogliere un altrettanto vasto insieme di intenzioni, di progetti e concrete azioni di singole persone, di ristretti gruppi o di intere società”  
(B. Secchi, Prima lezione di urbanistica)*



## INCIPIT

Il PRG regolava l'attività edificatoria in un territorio comunale; il PGT ha invece il compito di "governare" il territorio e di "programmarne" le politiche di sviluppo secondo nuovi obiettivi di innovazione, sostenibilità e partecipazione. A seconda delle peculiarità del contesto in esame si mettono in atto strategie, politiche e progetti sempre diversi, ma accomunati da un unico *leit motiv*: migliorare la qualità della vita dei cittadini e ristabilire o preservare l'equilibrio tra l'essere umano e l'ambiente circostante.

Il nuovo strumento urbanistico diventa quindi l'*incipit* per la costruzione di nuovo paesaggio, per la definizione di nuove politiche urbane a piccola e grande scala dove criticità e peculiarità si incontrano nell'intento di innalzare la qualità urbana sulla base di nuovi principi sostenibili e partecipati, attraverso le differenti opportunità messe in gioco dai grandi progetti sovra comunali e dall'identità del territorio locale, da leggere e interpretare attraverso elementi del paesaggio stesso – rurale, urbano ed extraurbano.

Gli aspetti affrontati nel presente lavoro sono molteplici e di varia natura; ogni elemento affronta il proprio legame con il paesaggio secondo un disegno unitario di città pubblica da condividere secondo criteri di qualità, fruizione, funzionalità e decoro. Ogni componente concorre a costruire il quadro finale della città e a definire le linee di programmazione in grado di sostenere i cambiamenti del terzo millennio, senza dimenticare gli elementi connotativi del territorio e la tradizione che in esso trovano luogo.

All'interno del territorio di Bulgarograsso il PGT si pone come principale obiettivo quello di implementare l'offerta dei servizi alla persona esistenti e di preservare in maniera dinamica il sistema fisico naturale e il sistema urbano ed antropico individuando innovativi indirizzi e azioni di piano tese alla sostenibilità ambientale urbana e sociale.

# PARTE PRIMA - IL NUOVO MODELLO DI PIANIFICAZIONE

## INTRO

Il processo formativo del nuovo strumento urbanistico segue la definizione di un sistema di pianificazione che si costruisce attraverso le relazioni tra il Documento di piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole. Le relazioni tra i tre strumenti si precisano nella verifica di coerenza dei processi di trasformazione urbana con le politiche urbanistiche, che vengono delineate nel Documento di piano, nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi e sulla base dei diritti dei suoli assegnati dal Piano delle regole.

La “lettura della città” è stata svolta attraverso l’individuazione di processi urbani indispensabili ai fini dello svolgimento di opportune analisi, e della redazione di documenti necessari a comprendere i nuovi scenari strategici di piano.

Il presente documento ha lo scopo di delineare gli obiettivi programmatici che hanno portato alla redazione dei suddetti strumenti, all’interno di una cornice concertativa tra i vari soggetti che partecipano al procedimento di formazione del PGT, soffermandosi in particolare sulle scelte strategiche che sono state tradotte e articolate nel Documento di Piano. L’elaborazione del progetto di Documento di Piano ha tenuto conto, quindi, dei riscontri tecnici e di conferenza pubblica derivanti dalle linee orientative esplicitate nel percorso di VAS. Tuttavia solo in seguito al completamento del quadro conoscitivo comprensivo degli assetti idrogeologici e dei vincoli le scelte iniziali e orientative sono confluite nel progetto esecutivo di PGT e in particolare del Documento di Piano, parallelamente al processo di VAS descritto nel Rapporto Ambientale.

Il PGT può contribuire e ricercare le migliori soluzioni ai problemi irrisolti dei cittadini di Bulgarograsso in ordine alla casa, al lavoro, ai servizi pubblici ed ai nuovi bisogni, oggi emergenti in campo sociale, in campo ambientale e nel settore della sicurezza e della solidarietà.

Gli obiettivi e le strategie del presente Documento di Piano evidenziano un territorio vario e complesso, al cui interno è possibile trovare tutti i caratteri identificativi della città contemporanea e del paesaggio rurale, oltre che gli inequivocabili elementi di peculiarità e criticità ad essa connessi. L’evolversi della città è segno di avanguardia e allo stesso tempo di rapporto col passato, è matrice di nuove relazioni e di nuovi scenari urbani; la pianificazione del territorio deve farsi per questo promotrice di una nuova identità culturale capace di saper accogliere le diverse esigenze dei cittadini che lo abitano e dalle relazioni dei sistemi urbani.



## CAPITOLO 1 - IL NUOVO MODELLO DI PIANO

Il processo di elaborazione degli atti di PGT si è sviluppato a partire da un'esplicitazione di posizioni espresse dall'Amministrazione Comunale in ordine allo stato della pianificazione nel Comune e all'esigenza di uno strumento urbanistico innovativo, orientato su nuovi indirizzi, che sono stati altrettanto esplicitati, attraverso le fasi di concertazione con la comunità utilizzando lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (avvio del procedimento con deliberazione G.C. n. 70 del 2009 successivamente integrata con deliberazione G.C. n. 37 del 23/05/2012), e attraverso le istanze formulate dai cittadini/operatori a partire dall'avvio del procedimento di formazione del PGT (deliberazione G.C. n.69 del 02/09/2009).

Il comune di Bulgarograsso è dotato di Piano Regolatore Generale redatto dal dott. ing. R. Colombo adottato con delibera n.27 del 20 settembre 1994 a cui sono state apportate 7 varianti successive. Inoltre è presente un Piano dei Servizi redatto dal progettista Arch. M. Figlioli e adottato e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26 marzo 2004 e n. 34 del 29 giugno 2004.

L'elaborazione degli atti del PGT prende concretamente avvio con le proposte formulate nelle fasi di partecipazione pubblica della VAS nelle quale sono stati delineati gli obiettivi programmatici e le ricerche più puntuali da compiere, definendo queste ultime sulla base di una ricognizione del quadro conoscitivo, ovvero sia del patrimonio di informazioni disponibili e dell'ammissibilità delle istanze sulla scorta del sistema dei vincoli presenti nel territorio.

Conseguentemente gli obiettivi discendono sia da programmi politici, che sono l'espressione della volontà dei soggetti chiamati ad amministrare il comune, sia dalla realtà territoriale emersa dalle analisi condotte, ossia dall'interpretazione delle dinamiche e dallo studio delle risorse presenti sul territorio oltre che dall'efficacia delle azioni intraprese fin'ora dai precedenti piani urbanistici.

Infine tali obiettivi discendono dalla "realtà territoriale espressa nelle analisi", ovvero sia dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dalla valutazione degli impatti delle presenti proposte progettuali (VAS).

Il compito essenziale della fase di avvio è quello di garantire un effettivo raccordo fra il livello comunale e i livelli sovra comunali (Provincia e Regione), nonché ASL e ARPA, che congiuntamente sono impegnati nel governo delle trasformazioni del territorio e sono chiamati ad esprimersi sul piano, nell'ambito delle procedure definite dalla legge (Documento di Piano).



## 1.1. II CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il lavoro iniziale si è sviluppato mediante l'individuazione di opportuni indirizzi e linee guida in grado di disegnare la traccia, il modello da seguire utile al procedimento di pianificazione del territorio. Il Documento di Piano definisce infatti l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che l'amministrazione comunale intende perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 4/2008, e sulla scorta della DGR 29.12.2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale", attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- a. Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b. Il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio – economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005 s.m.i., il Documento di Piano:

- a. Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale;
- b. Determina gli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale;
- c. Determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra



comunale;

- d. Dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contigui;
- e. Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistici - edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva; individua le aree, da riqualificare, degradate o dismesse che possano compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici; individua le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi; individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- f. Determina la modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g. Definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- h. Definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il DP ha sostanzialmente il compito di delineare la dimensione strategica del piano, traducendosi in uno scenario complessivo del territorio urbano in connessione al contesto sovra locale, e, seppur con validità temporale limitata (quinquennale), esso riveste inoltre una dimensione programmatica del territorio, secondo l'opportuna delineazione di obiettivi e indirizzi.

Il quadro conoscitivo redatto, sulla base del Sistema Informativo Territoriale, dovrà essere ampliato e aggiornato sulla base dei rilievi e delle analisi effettuate sul territorio oggetto di piano, oltre a prestare particolare attenzione alle previsioni d'area dei territori contermini.

La dimensione progettuale e strategica del DP dovrà infatti contenere al suo interno:

- L'analisi dei vincoli comunali e sovra locali esistenti, amministrativi e paesaggistico-ambientali;
- gli altri atti di pianificazione locale e sovra locale che possono ricadere nel contesto del territorio di Bulgarograsso;
- le istanze e osservazioni dei singoli cittadini e di tutti quegli enti chiamati a partecipare al procedimento di PGT e di VAS;
- l'analisi dei sistemi caratterizzanti del paesaggio naturale e antropico.

Operativamente, il DP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia,

sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti.

Come già sottolineato, il Documento di Piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.

## 1.2 L'APPROCCIO ANALITICO

Il lavoro analitico svolto è affidato al quadro conoscitivo, la cui natura a volte non si limita alla stessa analisi ma contiene alcuni elementi proiettati verso il progetto, come è proprio dell'analisi quando è intesa come interpretazione o come "osservazione intenzionata" in base ad alcune opzioni di quadro. Si è già osservato un approccio di questo tipo a proposito della lettura del quadro territoriale che introduce ad uno scenario d'area vasta, intermedia e comunale (vedi le proposte per la definizione del Documento di scoping): si ritrovano alcuni di questi elementi utilizzabili dal progetto (e da questo ripresi almeno parzialmente) anche negli studi di settore (ad esempio quello geologico - sismico) che forniscono linee di assetto del territorio o delle politiche.

Le attività di elaborazione di piano hanno riguardato competenze che hanno visto in campo "saperi comuni" propri dell'interlocuzione sociale durante il processo partecipativo. Dato atto che si è assunta come opzione dominante la valorizzazione del territorio inteso come luogo, come "soggetto" complesso, differenziato, dotato di identità, profondità e di memoria, le operazioni di lettura del territorio stesso non sono state affidate esclusivamente o prevalentemente ad una descrizione di tipo positiva e funzionalista, basata solo sulla quantificazione di dati (socioeconomici, demografici, di volumetrie e destinazioni d'uso, di opere infrastrutturali); l'analisi di questo tipo di dati è stata comunque affrontata ed ha permesso di configurare un profilo del Comune nelle sue forme demografiche, socioeconomiche e della trasformazione; così come lo stesso tipo di dati ha consentito di inquadrare territorialmente il Comune nel contesto in ordine alle polarità ed attrattività, ai tassi di crescita, anche in rapporto al quadro delle relazioni e delle infrastrutture.

Complessivamente, in ordine al cogliere la struttura territoriale nel suo essere luogo e come si è detto soggetto, si è ricorsi ad una lettura intesa come "interpretazione", che comprende ed utilizza i dati oggettivi ma li legge su un arco più complesso di forme territoriali: forme fisiche, paesaggio, forme ambientali, ecologiche e geologiche, forme culturali in termini attuali e storici e li integra in un'osservazione ed un ascolto attivo.

Un ulteriore carattere dell'interpretazione riguarda il coinvolgimento ed il soggetto osservante come non separato dal soggetto osservato; questo riguarda certamente l'osservatore esperto, il pianificatore, ma riguarda anche il soggetto sociale, la società insediata, il sapere degli abitanti e della gente comune. Il territorio è infatti anche la società insediata.

Il processo partecipato ed interattivo di elaborazione del piano, per giungere alla ricostruzione dei problemi ed alla costruzione delle scelte, si fonda inoltre sul coinvolgimento degli attori sociali nella stessa operazione di lettura dello stato delle cose, nella interpretazione del territorio. Anzi si può sostenere che, anche riflettendo a posteriori su ciò che è avvenuto



concretamente, l'attività di interpretazione del territorio (connesso alla configurazione di uno scenario strategico progettuale) è il vero "luogo comune" dell'incrocio tra saperi esperti e sapere comune, dove si discute nel "senso" del territorio e quindi del senso delle operazioni necessarie a trasformarlo.

### 1.3 GLI ELEMENTI DI INNOVAZIONE DEL PIANO

#### ELEMENTI DI INNOVAZIONE NELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO

La nuova normativa regionale (LR n°12/2005 e successive integrazioni) prevede che il governo del territorio, attuato mediante una pluralità di piani a scale territoriali differenziate, si ispiri a criteri di 'adeguatezza', 'sussidiarietà', 'sostenibilità', 'flessibilità', 'compensazione', 'perequazione', 'partecipazione', temi scaturiti da nuovi modi di pensare la città e che permettono, insieme a nuovi assetti regolativi, l'introduzione di nuove modalità attuative di governo del territorio.

I tre documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, il Documento di Piano (DP), il Piano delle Regole (PR) e il Piano dei Servizi (PS) rendono più articolata e dinamica la lettura degli obiettivi e degli strumenti messi in atto per la pianificazione del territorio comunale.

Ogni singolo documento, pur conservando una propria autonomia, va letto e utilizzato all'interno del quadro strategico complessivo risultante dall'insieme dei documenti che formano il PGT.

#### LA PEREQUAZIONE PER L'EQUITA' E L'EFFICACIA DEL PIANO

In sinergia con i principi della L.R. 12/2005, il presente piano recepisce lo strumento della perequazione come il raggiungimento di trasformazioni dei suoli "efficienti", come mezzo di attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica finalizzato alla sostenibilità urbana. In altre parole, il principio della perequazione mira a introdurre nuove modalità di gestione tra interessi individuali ed interessi generali, per meglio rispondere alle reali esigenze della comunità urbana prima ancora dell'interesse del singolo.

La perequazione urbanistica si occupa dell'ambito comunale - urbano, cercando la ricomposizione degli interessi fondiari che vengono a modificarsi con la stesura dello strumento urbanistico vigente, così da garantire un eguale trattamento ai diversi attori chiamati alla partecipazione del piano, oltre che uno sviluppo urbano sostenibile.

La perequazione "di comparto", nei PII/PA/PCC e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, avviene tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi che si ripartiscono i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva del bilancio di piano, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici

esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche. Il mantenimento della volumetria esistente negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

Nel caso della perequazione di comparto le finalità della perequazione sono plurime. Da un lato, si garantisce l'uguaglianza delle proprietà fondiariae non solo in termini di vantaggi, ma anche per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione e di dotazione di servizi. Infatti, la potenzialità edificatoria prevista dal piano è distribuita in maniera equa tra tutti i proprietari degli ambiti territoriali chiamati a concorrere alla trasformazione urbanistico -edilizia.

L'equità distributiva spinge all'indifferenza della proprietà immobiliare rispetto al PGT.

Dall'altro lato, la perequazione ha come obiettivo il finanziamento della parte pubblica del PGT, costituendo un metodo di acquisizione delle aree e opere necessarie a soddisfare bisogni collettivi ed elevare la qualità urbana, anche esterni al comparto di intervento, senza necessariamente ricorrere all'espropriazione o al finanziamento di opere pubbliche.

In definitiva, il primato dell'assetto territoriale non impedisce di considerare le aspettative dei proprietari rispetto alle concrete destinazioni delle aree. Il criterio perequativo offre perciò uno strumento per ripensare la disciplina degli ambiti territoriali da criterio conformativo della proprietà (limiti che riguardano categorie di beni) a strumento conformativo del territorio (scelte urbanistiche che orientano l'allocazione delle volumetrie ammesse ovvero dei nuovi ambiti di trasformazione).

La perequazione "diffusa" viene invece proposta come semplificazione dell'azonamento, e conseguentemente degli indici fondiari che sono attribuiti ai tessuti omogenei.

La capacità edificatoria nel tessuto urbano consolidato, è data da un indice fondiario generalmente unico, salvo differenze tra il residenziale rispetto al produttivo, a cui si aggiungono incrementi dello stesso secondo le modalità operative di intervento. In particolare si punta alla qualità dell'intervento subordinando incentivi volumetrici alla sostenibilità energetica ed ambientale del progetto.

Questa forma di perequazione diffusa consente attraverso incrementi mirati della capacità edificatoria di riqualificare i tessuti urbani, specie l'edilizia del secondo dopoguerra. Alcune cautele sono poste all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, e il criterio perequativo diffuso è applicabile per quegli edifici sprovvisti di valore architettonico - ambientale o non vincolati. L'elemento perequativo è rivolto anche alle aree agricole al fine di evitare lo *sprawl* urbanistico e per la salvaguardia delle aree a valenza paesistica e ambientale. Nella fattispecie l'orientamento del piano è verso la possibilità di ampliamento per gli edifici esistenti sparsi e per la concentrazione edilizia di prossimità al centro aziendale.



## LA SUSSIDIARIETA' NELLA GESTIONE DEI SERVIZI COLLETTIVI

Il termine “sussidiarietà” indica letteralmente un’azione svolta da un’entità con capacità maggiori verso una più bisognosa di supporto; l’obiettivo di introdurre tale principio nella pianificazione urbana, si basa sulla sempre più scarsità di risorse, in dotazione ai comuni, atte a garantire la produzione di nuovi servizi indispensabili alla popolazione o, addirittura, il semplice mantenimento di quelli esistenti. Il principio della sussidiarietà rappresenta una modalità di coinvolgimento degli organismi e dei soggetti che operano nel territorio, nonché dei privati proprietari delle aree interessate dalla programmazione dei servizi, che non va letto in sostituzione della capacità dell’Amministrazione Pubblica di far fronte al fabbisogno di servizi della città, quanto come strumento di supporto e di stimolo nel ricercare forme diversificate di realizzazione e di gestione più flessibili e più veloci nel rispondere a particolari bisogni emersi, di volta in volta, dalla città.

Su questa premessa, si vuole evidenziare come La L.R. 12/2005, oltre ai principi di perequazione, compensazione e premialità, abbia aperto scenari alternativi rivolti a nuovi meccanismi di produzione dei servizi partecipativi (ad esempio ove il comune mette a disposizione più di tutti il capitale sociale ed il privato, consenziente nel garantire la produzione di un servizio a titolo compensatorio, trae un vantaggio in termini di sconti sugli oneri di urbanizzazione) e di gestione convenzionata dei servizi.

“Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell’area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all’intervento della pubblica amministrazione” (art.9, co, 13, L.R. 12/2005): il concetto introduce una strada alternativa nella realizzazione di servizi ad uso pubblico per la comunità.

Nella normativa di piano il suddetto principio è richiamato integralmente; in particolare nelle disposizioni di attuazione del PS, tale modalità è ammessa per ogni privato interessato direttamente nella realizzazione di un servizio di interesse pubblico attraverso il convenzionamento che rende, per natura giuridico - legislativa, il servizio ad uso pubblico potenziandone la sua fruibilità.

## LE MODALITA' PREVISTE DALLA COMPENSAZIONE

Così come per la perequazione, e fortemente legato al tema della sussidiarietà, all’interno del nuovo strumento di piano si richiamano i principi e gli obiettivi derivanti dalla “compensazione” come la possibilità di attribuire, a ristoro della cessione gratuita al comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale da parte di un privato, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT. (art. 11, L.R. 12/2005).

In altri termini, in tutte le aree private individuate come servizi, negli elaborati cartografici del PS, ovvero non già assoggettate all’uso pubblico e comunque al di fuori degli ambiti di

trasformazione controllata e dei piani attuativi, è ammessa la compensazione prevista dalla legge urbanistica regionale vigente.

Sono attribuiti, a compensazione della cessione al Comune delle suddette aree, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili individuate dalla normativa di piano. A livello tecnico, il trasferimento dei diritti edificatori deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo o al titolo abilitativo.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi e/o destinate alla viabilità, non comprese all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa, una capacità volumetrica teorica che si traduce in diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I proprietari privati, detentori dei diritti volumetrici, hanno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio.

I criteri attuativi del DP individuano e regolano (con il supporto delle norme del Piano delle regole) gli ambiti di trasformazione controllata e/o comparti soggetti a pianificazione attuativa ove sono collocabili i diritti edificatori provenienti dalla compensazione, nonché definisce i parametri edificatori, in termini di superficie o volume, sia delle aree private da cedere che delle aree nelle quali è ammissibile il trasferimento dei diritti edificatori.

In concreto l'atterraggio dei diritti edificatori è previsto solamente in alcune aree di trasformazione (ambiti di trasformazione controllata e piani attuativi in generale) dove si è dimostrata la possibilità di maggiore densificazione in rapporto al sistema infrastrutturale e dei servizi esistente e programmato, e comunque all'interno della quota premiale massima del 15% della capacità edificatoria.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.

In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa assoggettate ad indice minimo di edificazione.

Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

L'Amministrazione comunale dovrà provvedere a definire la Convenzione – tipo per l'attuazione della compensazione.

#### GLI INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE PER UNA NUOVA SOSTENIBILITA'

L'attenzione delle strategie di piano, esplicitate e approfondite nella presente relazione, volge lo sforzo al recupero del patrimonio esistente attraverso molteplici modalità di intervento, di cui alle norme di governo del PR, oltre al raggiungimento di una pianificazione corretta e consapevole dei nuovi ambiti di trasformazione (ATC).



In raggiungimento ai presenti obiettivi, la normativa di piano prevede una premialità all'interno della pianificazione attuativa (PII/PA/PCC) in termini di incentivazioni della capacità edificatoria (art. 11., co. 5, L.R. 12/2005) per chi realizza interventi particolarmente virtuosi. In altre parole, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dagli obiettivi di comparto, può essere consentito un premio volumetrico per le finalità seguenti:

- interventi con particolare attenzione ai principi di eco sostenibilità ambientale, rivolti alla promozione di edilizia bioclimatica e ad elevato risparmio energetico;
- interventi finalizzati alla riqualificazione urbana;
- iniziative di edilizia convenzionata o sociale;
- interventi finalizzati al recupero delle aree obsolete o dismesse, a rischio di obsolescenza o dismissione;
- interventi per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione (cessione gratuita) di aree per servizi o di interesse pubblico;
- in ogni caso in presenza di rilevanti interessi pubblici.

Altre formule non necessariamente legate alla premialità, sono introdotte attraverso il meccanismo della perequazione diffusa laddove si premia la qualità progettuale a fronte di incentivi della capacità edificatoria o dei parametri edilizi.

#### IL MIX FUNZIONALE PER UNA STRATEGIA DEL COMMERCIO E DELLA PRODUZIONE

Come esplicitato nel corso della presente relazione (in particolare nel "Sistema della città consolidata, ovvero dell'abitare"), tra gli obiettivi primari di piano si assiste alla necessità di fornire maggiore operatività alle esigenze di rinnovamento funzionale ed edilizio del TUC - tessuto urbano consolidato - mediante l'introduzione di criteri di "indifferenza funzionale". Ovvero laddove gli obiettivi della nuova pianificazione si rivolgono alla riutilizzazione di aree già urbanizzate e alla conferma delle previsioni inattuate del PRG previgente, sono state sviluppate con particolare attenzione le formule di incentivazione di "mix funzionale", che trovano riscontro e operatività nelle NGT di piano, secondo la classificazione delle diverse zone del TUC oggi esistenti e in programmazione.

Il mix funzionale rappresenta un'opportunità di marketing territoriale ed è uno strumento per migliorare la qualità urbana e la vivibilità dell'intero tessuto urbano consolidato.

Per mix funzionale s'intende l'insieme delle funzioni compatibili e complementari alla funzione abitativa quali il direzionale, il ricettivo, gli esercizi di vicinato, l'artigianato di servizio ed i pubblici esercizi.

A questo si sommano i servizi di interesse pubblico e generale per i quali, il Piano dei Servizi, incentiva e favorisce la realizzazione sull'intero territorio comunale.

Il mix funzionale è ammesso nella quasi totalità del territorio urbanizzato, tenuto conto delle peculiarità dei singoli ambiti o tessuti.



Per questi tessuti, contraddistinti da funzioni miste e difficilmente isolate/separate fra loro (frutto della lettura dei tessuti operata in fase di analisi del territorio oggetto di piano), vengono garantiti, nella normativa di piano, criteri per il mantenimento del “mix funzionale” secondo il principio della polifunzionalità da garantirsi nelle zone del TUC, a sopravvivenza dei tessuti edificati così come stratificati alla dimensione attuale.

#### 1.4 LA STRUTTURA E GLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano ha una natura strategica e l'essenziale finalità di illustrare in maniera esaustiva gli obiettivi del piano, le politiche da intraprendere, i progetti da realizzare e le norme da attuare, offrendo una visione chiara e dettagliata sul futuro del territorio e sull'impatto che il piano produce alle componenti territoriali, in senso positivo e negativo. Il documento di piano però non si esaurisce in una definizione di obiettivi, ma gli stessi sono stati definiti e trovano riscontro all'interno del quadro conoscitivo di massima, all'interno di altri allegati elaborati in supporto alle scelte strategiche.

La documentazione predisposta per il DP, e più volte richiamata come riferimento nella presente relazione di piano, è come di seguito strutturata:

DP 1	Relazione e criteri attuativi
DP 1a	Allegato – Quadro conoscitivo
DP 2	Il sistema infrastrutturale locale 1:5.000
DP 3	Previsioni di piano. Elementi strategici 1:10.000
DP 4	La carta delle rilevanze 1:5.000
DP 5	La carta della sensibilità del paesaggio 1: 5.000

Oltre ai documenti del presente elenco, si richiamano gli elaborati di cui allo “Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico” oltre che la documentazione predisposta per la Valutazione Ambientale Strategica che formano parte integrante del PGT.

Tavola 1	Carta di inquadramento geologico
Tavola 2	Carta di inquadramento idrografico e idrogeologico
Tavola 3	Carta di inquadramento geopedologico
Tavola 4	Carta dell'acclività
Tavola 5	Carta di dettaglio
Tavola 6	Carta di sintesi
Tavola 7a/7c	Carta di fattibilità geologica
Tavola 85a/8c	Carta dei vincoli
Tavola 9	Carta di pericolosità sismica locale PSL

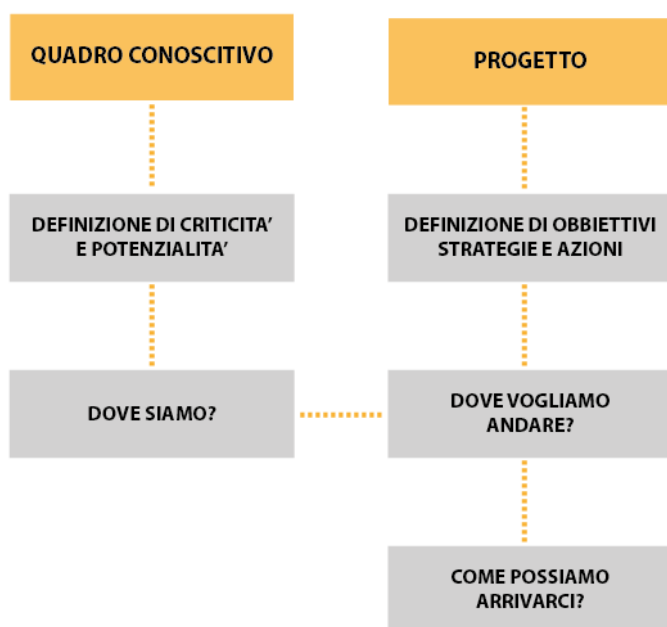


Tavola 10	Carta di pericolosità sismica locale e fattibilità
	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
	Relazione Geologica
	Norme Tecniche di Attuazione geologiche sismiche
Allegato 15	Allegato 15

## CAPITOLO 2 – LA DEFINIZIONE DELLA VISION

Il termine *visioning*, identifica una metodologia utilizzata come tecnica di persuasione e di costruzione del consenso durante un percorso di partecipazione. Il termine riassume sia l'impegno di costruzione di uno scenario desiderabile (*vision*) che la necessità di pianificare le azioni e gli obiettivi (*planning*). All'interno del settore della pianificazione urbanistica, il processo di *visioning* si propone come obiettivo l'elaborazione della "visione futura del territorio" in esame, attraverso cui definire un quadro d'insieme di lungo periodo che considera variabili e fenomeni complessi e molto interrelati tra loro.

La costruzione della visione futura di un territorio si avvale di differenti tipi di analisi, dell'analisi SWOT così come di analisi economiche o di studi strettamente connesse al sistema antropico, sulla base della quale vengono esplorati obiettivi e interessi di dettaglio, necessari nel processo decisionale.



La definizione della vision e del piano programmatico e la costruzione della vision segue le seguenti fasi:

- La prima fase, risponde alla domanda "dove siamo?" e ha la finalità di restituire un profilo della comunità locale nel suo stato attuale, descrivendo i suoi caratteri principali, valutando i punti di forza e di debolezza, delineando istanze e questioni attuali, nonché articolando un

quadro di principi condivisi. All'interno di questa fase saranno prese in considerazione le dinamiche socio-economiche e ambientali più considerevoli e saranno fissate le istanze emergenti con le quali la comunità locale è chiamata a confrontarsi.

- La seconda fase risponde alla domanda "dove vogliamo andare?" e rappresenta il momento *clou* del processo di *visioning*; l'obiettivo è quello di articolare una visione complessiva dello sviluppo futuro del territorio, prospettando lo stato in cui la comunità verrebbe a trovarsi nel caso perseguisse le strategie prefissate.
- L'ultima fase risponde alla domanda "come possiamo arrivarci?" e consiste nella definizione delle azioni mirate ad orientare la comunità nella direzione della visione a lungo termine definita nella fase precedente. In questa fase vengono identificati i gruppi



responsabili dell'implementazione di azioni specifiche, le fasi di avanzamento temporale per la realizzazione e una possibile attività di monitoraggio dei risultati ottenuti,

Una volta definita la vision, gli obiettivi generali e specifici oltre che le azioni di piano per realizzarli, il processo di pianificazione si concentra sulla reale individuazione di misure progettuali e normative compatibili alla sua implementazione.

## **PARTE SECONDA - LA SINTESI DELLO STATO DI FATTO**

La finalità di questa sezione è di rispondere alla domanda “dove siamo”, e di offrire una fotografia ridotta dello stato di fatto all’interno del territorio di Bulgarograsso in termini di criticità e potenzialità territoriali, prendendo in considerazione sia le considerazioni fatte nel quadro conoscitivo di riferimento che lo stato di attuazione del PRG, al fine di capire il quadro programmatico, il tema ordinatore e le scelte strategiche che il PGT intende portare avanti all’interno della realtà comunale di Bulgarograsso. Il capitolo seguente “geografia dei nuovi bisogni” presenta l’inquadramento territoriale, il quadro conoscitivo di sintesi così come emerso dall’analisi SWOT e permette di comprendere il perché di determinate scelte programmatiche e strategiche giustificando ed espletando l’importante ruolo del PGT per il governo del territorio di Bulgarograsso. Il capitolo quattro, invece, definisce lo stato di attuazione del PRG; è infatti necessario considerare che oltre ai piani sovra-ordinati, il punto di partenza della nuova pianificazione urbanistica è determinato dallo stato di attuazione del PRG e dei piani in corso d’attuazione o già approvati e convenzionati. Tali considerazioni non saranno considerate nelle scelte di piano ma valutate ai fini della sostenibilità dello stesso.

### **CAPITOLO 3 - GEOGRAFIA DEI NUOVI BISOGNI**

#### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E QUADRO CONOSCITIVO DI SINTESI**

Bulgarograsso è un comune di pianura, che rientra nella parte meridionale del territorio della provincia di Como a confine con i comuni di Lurate Caccivio a nord, Villa Guardia, Cassina Rizzardi e Fino Mornasco a est, Guanzate a sud e Appiano Gentile ad ovest. Sorge a soli 11 km sud dal capoluogo provinciale quale comune dalle origini medioevali e si estende per una superficie di soli 3 kmq. Gli abitanti, detti bulgaresi, sono concentrati per lo più nel capoluogo comunale, contiguo ai nuclei urbani di Lurate Caccivio e Cassina Rizzardi e di minore misura nella località Ronco Vecchio.

Il territorio, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche di lieve entità che vanno da un minimo di 308 metri sul livello del mare a un massimo di 353 metri; l’abitato, che mostra segni evidenti di una forte espansione edilizia, presenta un andamento plano-altimetrico pianeggiante.

Parte del territorio è interessato dal PLIS Parco del Lura che ha inizio proprio nella parte sud di questo comune per proseguire lungo la valle scavata dal torrente.

In maniera sintetica verranno definite le criticità/punti di debolezza e le risorse/punti di forza, così come presentati all’interno dell’allegato conoscitivo nella sezione analisi



SWOT. Quanto emerso dal quadro conoscitivo ci consente di definire gli obiettivi e le strategie di piano e di delineare il tema ordinatore, obiettivo fondamentale del piano, e i sotto temi a cui corrispondono obiettivi e strategie specifiche, che verranno ampiamente trattati nel capitolo successivo. Pertanto la fase conoscitiva risulta essenziale all'interno del processo di pianificazione e programmazione urbanistica.

Di seguito si ripropongono le **criticità** e le **potenzialità** del territorio di Bulgarograsso declinate secondo i sistemi di lettura del territorio:

- Sistema fisico naturale ed ambientale
- Sistema della mobilità
- Sistema socio economico
- Sistema insediativo

SISTEMA FISICO - AMBIENTALE	
CRITICITA'	POTENZIALITA'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ambito estrattivo quale elemento di disturbo del paesaggio agricolo.</li> <li>▪ Aree libere all'interno del centro urbano troppo frammentate e di dimensioni limitate.</li> <li>▪ Carenza di vuoti urbani tra l'edificato e le infrastrutture importanti per alcuni punti critici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parco del Torrente Lura - ambiti di rilevante valenza paesistica e ambientale.</li> <li>▪ Percorsi ciclo pedonali e sentieri.</li> <li>▪ Presenza di aree boschive di particolare rilevanza.</li> </ul>
SISTEMA DELLA MOBILITA'	
CRITICITA'	POTENZIALITA'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pressione del traffico derivato dagli assi provinciali di attraversamento che tagliano il centro abitato, interferendo con le funzioni residenziali.</li> <li>▪ Incroci pericolosi, poca sicurezza stradale.</li> <li>▪ Sistema di connessioni interne difficoltoso per presenza di sensi unici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Presenza di importanti infrastrutture nelle vicinanze che permettono un ottimo collegamento su larga scala.</li> <li>▪ Posizione strategica.</li> </ul>
SISTEMA SOCIO - ECONOMICO	
CRITICITA'	POTENZIALITA'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densità abitativa molto alta.</li> <li>▪ Carenza di piccole attività commerciali nel centro.</li> <li>▪ Attività produttive anche di discrete dimensioni inserite nel centro urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buona offerta di servizi e lavoro sul territorio.</li> <li>▪ Dinamiche positive della popolazione.</li> <li>▪ Popolazione tendenzialmente giovane e attiva.</li> </ul>
SISTEMA INSEDIATIVO	
CRITICITA'	POTENZIALITA'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Presenza all'interno del nucleo storico di edifici disabitati e degradati.</li> <li>▪ Presenza di numerose porosità all'interno del centro abitato.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edilizia diffusa a bassa densità (ville mono bi plurifamiliari).</li> <li>▪ Tessuto da riqualificare.</li> <li>▪ Vocazione residenziale consolidata del paese.</li> </ul>

*Analisi SWOT – criticità e potenzialità*

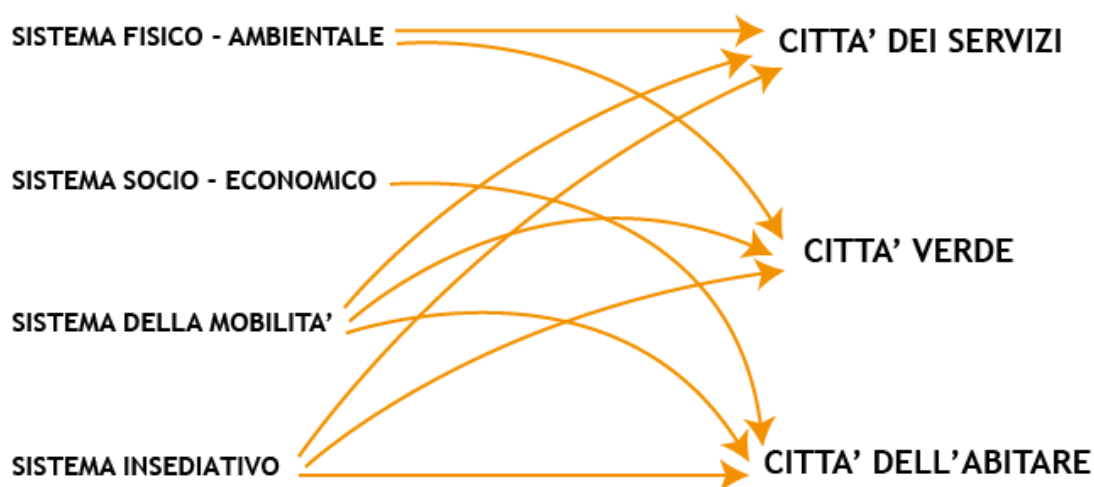
L'individuazione delle criticità e delle potenzialità ci consente di sviluppare il progetto per il territorio comunale di Bulgarograsso e quindi definire i temi ordinatori, le strategie e le azioni di piano necessarie allo sviluppo futuro del territorio. Gli obiettivi, gli strumenti, le azioni di piano e i principali temi progettuali sono stati definiti ed organizzati ponendo attenzione al sistema dei servizi alla persona, al sistema del paesaggio rurale, al sistema della mobilità sostenibile, al sistema della città consolidata, all'insieme degli elementi storici e culturali, al sistema agricolo forestale, e altro ancora, quali sistemi diversi tra loro ma allo stesso tempo concatenati e integrati. Di seguito si ripropongono gli **obiettivi** e le **strategie** per il territorio di Bulgarograsso emersi dall'analisi delle criticità e delle potenzialità declinate secondo i sistemi di lettura del territorio precedentemente illustrati.

SISTEMA FISICO - AMBIENTALE	
OBIETTIVI	STRATEGIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riequilibrio ambientale protezione e sicurezza del territorio</li> <li>▪ Recupero della funzione residenziale</li> <li>▪ Riqualificazione di porzioni della città in stato di degrado</li> <li>▪ Valorizzazione del patrimonio industriale esistente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ridefinire il PLIS e la protezione delle aree naturali e ambientali esistenti</li> <li>▪ Rivalorizzare gli edifici esistenti in ambito residenziale</li> <li>▪ Nuovi aree verdi a servizio della cittadinanza</li> </ul>
SISTEMA DELLA MOBILITA'	
OBIETTIVI	STRATEGIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ridurre la pressione del traffico</li> <li>▪ Potenziare la mobilità sostenibile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interventi di mitigazione del verde</li> <li>▪ Ampliare ove possibile il sistema del verde ed i vuoti urbani ai lati delle infrastrutture</li> <li>▪ Intervenire mettendo in sicurezza gli incroci e i passaggi pericolosi</li> </ul>
SISTEMA SOCIO- ECONOMICO	
OBIETTIVI	STRATEGIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miglioramento della qualità del sistema urbano</li> <li>▪ Potenziamento dei servizi alla persona, e dei servizi per il tempo libero</li> <li>▪ Realizzazione di poli d'eccellenza</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creare nuove opportunità insediative per attività e nuove funzioni urbane</li> <li>▪ Potenziare politiche abitative nel settore della residenza</li> <li>▪ Favorire il recupero e l'ampliamenti degli edifici esistenti</li> </ul>
SISTEMA INSEDIATIVO	
OBIETTIVI	STRATEGIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limitare il consumo di suolo</li> <li>▪ Creare nuove opportunità insediative per attività e servizi</li> <li>▪ Potenziare politiche abitative nel settore della residenza</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rigenerare il tessuto storico della città</li> <li>▪ Migliorare le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'abitato esistente</li> </ul>

*Analisi SWOT- obiettivi e strategie*



L'analisi SWOT, dovutamente sviluppata per sistemi, consente di definire le potenzialità e le criticità di un territorio, e di individuare le azioni e gli obiettivi strategici da realizzare all'interno del piano di governo del territorio. Tali obiettivi strategici e azioni si inseriscono all'interno di una vision per la città che si declina a sua volta in una vision per specifiche città individuate a seconda delle tipologie di azioni da intraprendere e degli obiettivi da sviluppare. All'interno di un'unica città possiamo quindi individuare differenti città: la città dei servizi, la città verde e la città dell'abitare. Di seguito uno schema illustrativo dell'interazione tra i sistemi analizzati nell'analisi SWOT e le differenti città che costituiscono la vision da realizzare all'interno del progetto di piano di governo del territorio di Bulgarograsso.



INTERAZIONI TRA I SISTEMI E CITTA'

## I NUOVI BISOGNI DEL CITTADINO CONTEMPORANEO

I bisogni dei cittadini contemporanei cambiano al cambiare della società e del sistema economico-politico nazionale e globale, mostrandosi sempre più complessi da intercettare e da soddisfare; essi sono molteplici e fanno riferimento a tutte le sfere del vivere collettivo, ma ai fini del nostro lavoro risultano interessanti i bisogni che si confrontano e si concretizzano nella dimensione fisica e funzionale del territorio comunale. Le richieste dei cittadini, in generale, afferiscono principalmente alla necessità di migliori servizi alla persona, di maggiori spazi di interazione e di dialogo, di migliori opportunità commerciali e di servizi di vicinato, all'esigenza generale di una migliore e diffusa qualità degli spazi pubblici, e alla concreta possibilità di migliori opportunità occupazionali.



Il tentativo dell'amministrazione di rispondere se non a tutti, ad alcuni di questi bisogni determina cambiamenti nella struttura urbana<sup>1</sup> della città e nella sua dimensione fisica. Conseguentemente, il comune di Bulgarograsso acquisirà nuove funzioni determinando un cambiamento negli usi del suolo, ma vedrà anche la trasformazione, seppur ridotta, della sua forma urbana che verrà modificata in conseguenza all'aggiunta o alla dismissione di edifici, all'ampliamento o al ripensamento degli spazi pubblici, allo smantellamento di alcune strutture e all'introduzione di nuove architetture. È attraverso questo continuo processo di trasformazione e adattamento della città che i bisogni trovano concreta espressione all'interno della realtà locale.

## PRINCIPI CONDIVISI

L'Amministrazione comunale individua e persegue i principali obiettivi di governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale, che recepisce quali indirizzi prioritari secondo un criterio omogeneo e funzionale dell'intero territorio in questione.

### *Obiettivi sovra locali*

In maniera generale l'amministrazione si rifà agli indirizzi definiti all'interno del PTCP della Provincia di Como, delineano un sistema di pianificazione che persegue i seguenti obiettivi :

- ridurre il consumo di suolo, tenendo conto dell'elevato livello di urbanizzazione del territorio comunale entro i confini amministrativi;
- passare da un modello di piano definito da norme e previsioni rigide ad un piano che attui progetti prestazionali in forza di regole e condizioni definite per obiettivi;
- fornire maggiore operatività all'esigenze di rinnovamento funzionale ed edilizio del tessuto urbano consolidato con l'introduzione di criteri di indifferenza funzionale;
- adottare regole di trasformazione che consentano la dotazione di un patrimonio di aree pubbliche da destinare a nuove attrezzature e servizi di interesse pubblico generale programmate nel Piano dei servizi;
- introdurre una tendenziale parità di trattamento nell'attribuzione dei diritti edificatori,
- secondo l'obiettivo di una partecipazione generalizzata alle trasformazioni pubbliche e private introdotte dal nuovo strumento urbanistico.
- In particolare, l'obiettivo della partecipazione generalizzata è perseguito distinguendo le proprietà fondiarie, pubbliche e private nelle seguenti categorie:
  - proprietà con diritti edificatori esercitabili nella proprietà stessa;
  - proprietà con diritti di edificazione non esercitabili nella proprietà stessa, ma

<sup>1</sup> Per struttura urbana si intende la dotazione funzionale e la maniera in cui le attività sono distribuite all'interno dello spazio fisico della città.



esercitabili e trasferibili altrove con cessione gratuita dell'area all'Amministrazione comunale (principio della compensazione).

### *Obiettivi generali*

- Preservare il territorio ed intervenire il meno possibile con interventi di tipo edificatorio, mantenendo le attuali dotazioni previste nel PGT, cercando di valorizzarle e spingendo i residenti odierni e futuri ad occupare gli alloggi messi a disposizione senza operare interventi nuovi.
- Valorizzazione delle aree agricole che presentano elementi di interesse paesaggistico ed ambientale (filari alberati, zone boscate, sistema culturale tradizionale) e che definiscono un sistema di verde integro che andrà valorizzato a compensazione dell'antropizzazione dei rimanenti contesti di sviluppo urbano.
- Contenere il più possibile il consumo di suolo, in particolare delle aree agricole, puntando al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente ed al recupero e valorizzazione dell'impianto geomorfologico ed ambientale del territorio comunale.

## CAPITOLO 4 -LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Nella fase iniziale dell'iter progettuale, sono stati analizzati gli strumenti urbanistici vigenti alla data di avvio del procedimento: internamente a questi è stata effettuata la valutazione dello stato di attuazione delle strategie progettuali rispetto al PRG pre vigente. La presente analisi è necessaria al fine di valutare il carico insediativo residuo da reiterare o, oltre alle slp e alle volumetrie già messe in gioco, da riconsiderare eventualmente nelle nuove strategie del DP.

### LO STATO DEI PIANI ATTUATIVI

Di seguito sono così indicati i comparti previsti dal PRG, soggetti a piano attuativo, per i quali ne è stato valutato lo stato di attuazione e l'eventuale consumo di suolo – CS – previsto nel caso di PA da reiterare nelle nuove previsioni del PGT – carico urbanistico pregresso.

STATO PIANI ATTUATIVI del PRG (data riferimento: ottobre 2012)				
P.A.	DESTINAZIONE	STATO di attuazione	STATO previsto dal PGT	CS*
0	PRODUTTIVO	Attuato	PC	
1	PRODUTTIVO	Attuato	PC	
2	PRODUTTIVO	Non attuato	Reiterato PC	no
3	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	
4	RESIDENZIALE	Attuato	RC1	
5	RESIDENZIALE	Attuato	RC1	
6	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	
7	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	
8	TURISTICO - RICETTIVO	Attuato	TR	
9	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	
10	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	
11	RESIDENZIALE	Attuato	RC2	

\*valutazione del nuovo Consumo di suolo generato dalla previsioni non attuate (al PRG) e riconfermate dal PGT.

Per una maggiore comprensione si rimanda alla parte “La valutazione del piano” nella quale sono esplicitate le disposizioni per il raggiungimento delle condizioni di ammissibilità del piano.



## PARTE TERZA - IL PROGETTO DI PIANO

### INTRO

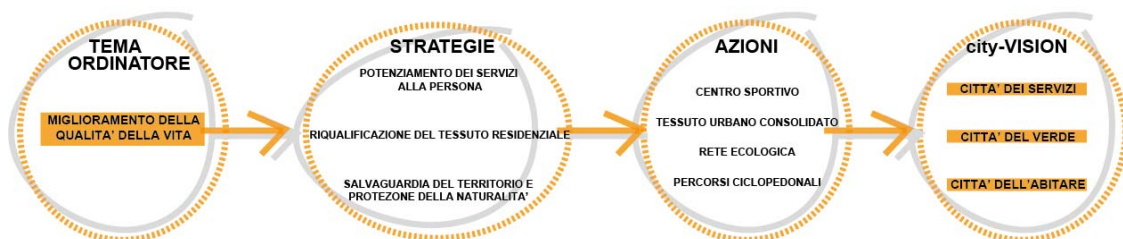
Il progetto di piano e le trasformazioni a livello di tessuto fisico a scala territoriale sono la risultante di un quadro strategico ben delimitato in cui gli obiettivi, le strategie e le azioni di piano sono coerentemente finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei cittadini all'interno dei confini comunali. Il quadro strategico definisce il tema ordinatore del progetto, che funge da obiettivo principale, i sotto temi, che sono gli obiettivi specifici, e le strategie del nuovo piano di governo del territorio, rivelandosi, come l'elemento fondamentale e centrale del piano stesso, il punto di riferimento di ogni processo decisionale.

Questa sezione ha la finalità di rispondere alla domanda "dove vogliamo andare?" e di definire quindi la visione complessiva per lo sviluppo futuro del territorio in esame, esplicitando il nuovo progetto per la città pubblica, che dovrà coerenzarsi in maniera sostenibile con le previsioni sovra locali, e realizzarsi attraverso l'espletamento degli obiettivi e delle strategie in grado di permettere alla realtà comunale di "migliorarsi" in una dimensione sostenibile. Con la definizione del quadro strategico, il comune di Bulgarograsso inizia un percorso di riflessione sul futuro del territorio, identificando problemi, selezionando le priorità, gli orientamenti di fondo e le missioni e dando vita ad una serie di progetti inquadrati in un contesto territoriale di area vasta, ma prevalentemente finalizzati a migliorare la qualità della vita dei cittadini.

Inoltre, la sezione ha anche la finalità di illustrare le azioni di Piano individuate e di rispondere alla domanda "come possiamo arrivare agli obiettivi preposti?", definendo concretamente le operazioni da intraprendere al fine di orientare la comunità nella direzione della vision di lungo termine. L'individuazione delle azioni di Piano rappresenta l'ultimo *step* all'interno del complesso processo di definizione del Piano di governo del territorio e costituisce l'insieme degli interventi concreti da attuare, sui quali verranno valutati gli effetti trasformativi positivi e negativi.

## CAPITOLO 5 – GLI OBIETTIVI E L' ASSETTO STRATEGICO

Il raggiungimento dell'obiettivo generale, della *mission*, e degli obiettivi strategici, definiti attraverso il perseguimento delle strategie, avviene attraverso la definizione di precise azioni di Piano, come illustrato dal seguente schema.



SCHEMA CONCETTUALE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E DELLE AZIONI DI PIANO

### 5.1 IL TEMA ORDINATORE E LE SUE DECLINAZIONI

Nella fase iniziale di avvio dell'iter del nuovo strumento urbanistico comunale, l'Amministrazione comunale ha espresso i primari e principali obiettivi, oltre che indirizzi, per la redazione degli atti necessari alla stesura del PGT. Tali indirizzi sono stati opportunamente definiti nel corso della redazione del piano e adeguatamente confrontati all'interno dei momenti di concertazioni previsti alla L.R. 12/2005 (percorso di Valutazione Ambientale Strategica del Piano). Il quadro delle iniziative e degli indirizzi a scala territoriale permette alle differenti amministrazioni locali di determinare gli specifici obiettivi da perseguire nel procedimento di pianificazione, maggiormente incentrati sulle problematiche reali, sulle potenzialità e sulle peculiarità da salvaguardare.

La strategia di Piano è connessa ad una visione di potenziamento delle risorse esistenti e all'individuazione di ulteriori opportunità, pertanto il punto di partenza è costituito dalla messa in rete di tutte le risorse presenti (economiche, sociali, culturali) e dall'attivazione di una strategia unitaria costituita da un obiettivo generale e da quattro obiettivi specifici, esplicitati attraverso le strategie e le azioni del Piano e che daranno vita a quattro visioni della città: la città dei servizi, la città verde e la città attrattiva.

#### TEMA ORDINATORE- OBIETTIVO FONDAMENTALE

Il tema ordinatore, che nel suo insieme sintetizza l'approccio metodologico del piano, può essere così riassunto :

#### MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELLA VITA



Il miglioramento della qualità della vita dei residenti è un tema ordinatore complesso che si declina in molteplici sottotemi e obiettivi specifici, nuovamente sviluppati in strategie di medio e lungo termine principalmente relative alla tutela dell'ambiente naturale, all'offerta di nuovi servizi alla persona e di servizi di vicinato, ed alle possibilità di rivalorizzazione del tessuto consolidato.

Il perseguimento di tale obiettivo coinvolge i sistemi territoriali e si ispira ai principi innovativi di paesaggio e ambiente introdotti dalla direttiva europea e riconfermati nella normativa regionale di riferimento che promuove uno sviluppo attento e sostenibile del territorio ed è improntata sulla riqualificazione ambientale. L'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini, declinato nella qualità dell'ambiente e del paesaggio insieme alla dotazione di servizi faranno del comune di Bulgarograsso un luogo più piacevole e da attraversare e da vivere. Perseguire tale obiettivo è un progetto ambizioso che richiede l'impiego di consistenti energie, culturali, tecniche e anche finanziarie, che l'amministrazione ha attentamente deciso di intraprendere.

## STRATEGIE

Il tema ordinatore, che funge da macro-obiettivo, è perseguibile attraverso l'individuazione di strategie o sotto-tematizzazioni d'area:

### + SERVIZI ALLA PERSONA

Potenziamento della dotazione di servizi presenti all'interno del territorio attraverso la creazione di tre nuovi poli dediti al potenziamento del centro sportivo, alla realizzazione di un grande parco a sud del tessuto urbano e allo sviluppo del servizio di depurazione.

### + SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Salvaguardia di parti della città ambientalmente e paesaggisticamente qualificate e di importanza per il sostentamento della flora e della fauna oltre che la ridefinizione in termini di perimetro e valorizzazione dell'area del Parco del Torrente Lura.

### + TESSUTO CONSOLIDATO

Limitare il consumo di suolo e incentivare gli interventi volti alla riqualificazione del tessuto residenziale.



Nei paragrafi successivi seguirà l'illustrazione completa azioni da intraprendere per il raggiungimento dell'obiettivo generale e lo sviluppo delle tre città: la città dei servizi, la città verde e la città dell'abitare. Oltre al sistema dei servizi pubblici<sup>2</sup>, il DP, in collaborazione con il PS e PR, individua "gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione" che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni prevalenti, in termini di pianificazione sovra comunale.

## AZIONI DI PIANO

Per ogni obiettivo specifico sono state individuate precise strategie e politiche di intervento in supporto agli obiettivi. Esse indirizzano il piano d'azione di lungo termine usato per impostare e successivamente coordinare le azioni tese a raggiungere uno scopo predeterminato, pertanto le strategie si applicano a tutti i campi in cui per raggiungere l'obiettivo sono necessarie una serie di operazioni e azioni separate. Di seguito verranno presentate in maniera sintetica le azioni legate alle strategie precedentemente enunciate:

- Migliorare e potenziare la dotazione di servizi presenti all'interno del territorio attraverso la creazione di nuove aree attrattive destinate al potenziamento del centro del centro sportivo, alla realizzazione di un grande parco a sud del tessuto urbano e allo sviluppo del servizio di depurazione
- Conservare parti della città ambientalmente e paesaggisticamente qualificate e di importanza per il sostentamento della flora e della fauna oltre che la ridefinizione in termini di perimetro e valorizzazione dell'area del Parco del Torrente Lura
- L'incentivazione di interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbano prevede la riqualificazione di edifici industriali e residenziali esistenti sia dal punto di vista fisico architettonico che funzionale.

<sup>2</sup> Il sistema dei servizi è opportunamente affrontato e approfondito negli elaborati predisposti del Piano dei Servizi.



- Limitare il consumo di suolo e favorire la permeabilità nella territorio agricolo e boscato, mettendolo in connessione con il centro urbano in modo da garantire maggiore sicurezza per la mobilità lenta.

Ogni azione verrà ampiamente discussa nei paragrafi successivi in cui verranno presentati gli ambiti di trasformazioni.



## CAPITOLO 6 - LA NUOVA VISIONE DELLA CITTÀ'

Il progetto del piano di governo del territorio del comune di Bulgarograsso ha la finalità di intraprendere azioni e portare avanti obiettivi il cui fine generale risiede nel miglioramento della qualità della vita dei cittadini, declinata nel tema dei servizi alla persona, della sostenibilità e valorizzazione ambientale e della riqualificazione del tessuto consolidato entro cui ogni relazione e azione prende piede.

Le strategie illustrate nel capitolo precedente e i temi fanno riferimento a tre immagini della città (dei servizi, verde e dell'abitare) e vanno quindi letti ed interpretati nel loro insieme, in sinergia con gli altri importanti interventi strutturali a livello sovra locale che ridisegnano il futuro del territorio. In un progetto unitario, essi hanno il compito di "rigenerare" la città di Bulgarograsso attraverso:

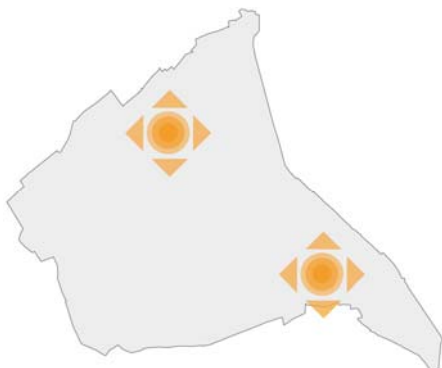
- il potenziamento e la realizzazione di nuovi servizi alla persona
- la tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale
- il recupero del tessuto residenziale esistente limitando il consumo di suolo

in modo da renderla una entità il più possibile soddisfacente, interessante e soprattutto in grado di rispondere alle esigenze di coloro che risiedono sul territorio migliorando la qualità dell'abitare a Bulgarograsso. Nel perseguire questi obiettivi, il piano si pone il complesso compito di rispondere alle richieste di una società più moderna e complessa che cambia rapidamente.

Come precedentemente accennato, il tema ordinatore, che consiste nel migliorare la qualità della vita dei cittadini si sviluppa all'interno del territorio di Bulgarograsso in tre temi progettuali, che rappresentano gli obiettivi specifici e i grandi programmi di sviluppo del territorio. All'interno dei confini comunali questi progetti cambieranno significativamente le dinamiche interne e il mix funzionale, incrementando la qualità urbana.



LE AZIONI GENERALI CHE DETERMINANO LE QUATTRO IMMAGINI DELLA CITTÀ



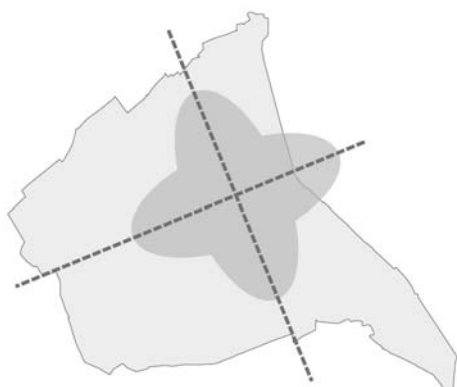
## LA CITTA' DEI SERVIZI

Il progetto per la città dei servizi è la prima vision generata dal progetto di Piano che riguarda soprattutto la realizzazione di un ampliamento del centro sportivo oltre alla realizzazione di un grande parco a sud del tessuto urbano e allo sviluppo del servizio di depurazione .



## LA CITTA' VERDE

Il progetto della città verde è la seconda vision generata dal progetto di Piano tesa a proteggere l'ambiente, a ripristinare funzioni ecologiche e a tutelare gli habitat naturali presenti nel territorio di Bulgarograsso. Il progetto coinvolge il PLIS del Parco del Lura, la costruzione della rete ecologica comunale e l'estensione del sistema delle reti ciclopedonali e del sistema del verde oltre che una ridefinizione della aree agricole.



## LA CITTA' DELL'ABITARE

Il progetto della città dell'abitare è la terza vision generata dal progetto di Piano ed è tesa a potenziare le funzioni residenziali all'interno della realtà comunale di Bulgarograsso, All'interno di questa vision troviamo la necessità di rivalorizzare il tessuto urbano consolidato ed in particolare il nucleo di antica formazione attraverso ambiti di riqualificazione e riconversione.

## 6.1 LA CITTA' DEI SERVIZI

La città contemporanea è caratterizzata da diversi fenomeni come l'accorpamento dei nuclei urbanizzati a discapito delle aree libere, l'aumento o la stabilità della popolazione residente, il decentramento dei grandi poli, ma anche da fenomeni come lo sviluppo delle nuove tecnologie di comunicazione – internet – e i nuovi panorami telematici. Questi processi, hanno rimesso in discussione le dimensioni spazio-tempo della città, ovvero le relazioni fisiche che intercorrono tra le persone e la moltitudine di elementi contenuti nella città stessa (servizi, attrezzature, attività ...); sulla base di questi valori, le relazioni socio-urbane del nostro secolo risultano sempre più frammentarie e scostanti, relazioni come risultato degli spostamenti “da – a”, senza tener conto degli elementi e dei nodi presenti sul percorso (tempo di arrivo). Tutti questi “nodi e percorsi” rappresentano però gli elementi della città, che devono contenere al proprio interno, attrattiva e funzione per poter essere adeguatamente vissuti e fruiti. La città, infatti, non rappresenta un percorso continuo, lineare e costante, ma diventa contenitore di una moltitudine di oggetti ed elementi; essa diventa in primis “città pubblica” dove ritrovare funzioni e attrezzature, elementi di vita collettiva e connessioni veloci e allo stesso tempo capillari è un requisito essenziale.

Il Piano dei Servizi ha il compito di definire questi elementi molteplici, attribuendo ad ognuno di essi, opportuni criteri di giudizio per la valutazione della “città pubblica”. Nel processo di pianificazione del territorio, i servizi rappresentano gli spazi e gli elementi delle relazioni urbane, delle reti sociali e delle dimensioni temporali-spaziali generate all'interno della città.

Nel presente capitolo verranno trattati solo alcuni temi del PS; per la lettura completa del PS (ricognizione dello scenario esistente e programmazione futura) si rimanda agli elaborati del PS.

### LA QUALITA' DIFFUSA DEI SERVIZI

Lo spazio pubblico gioca un ruolo importante nelle società democratiche in quanto ambito storicamente, socialmente e politicamente determinato in cui si sviluppano una molteplicità d'azioni sociali<sup>3</sup>. Per spazio pubblico s'intende un ambito che non appartiene necessariamente all'autorità pubblica in termini di proprietà e gestione, ma che è pubblico in termini di accesso; si fa riferimento all'insieme degli spazi urbani, dovutamente pianificati o naturali, “democratici, pieni di significato, in grado di rispondere ai bisogni degli utenti e accessibili al pubblico in ogni momento”<sup>4</sup>, collocati al livello della strada, alla scala del

---

<sup>3</sup> Carr, 1992

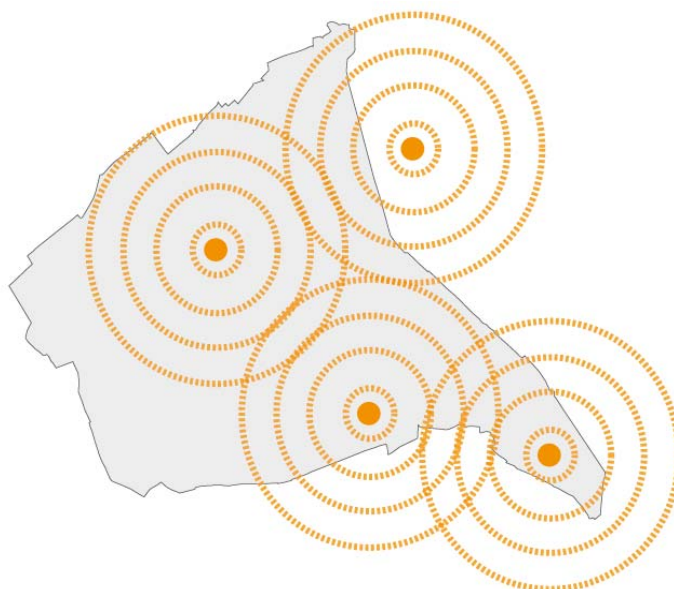
<sup>4</sup> Carr, 1992



vicinato, della città o della nazione<sup>5</sup>. La concezione urbanistica dello spazio pubblico è profondamente radicata in un'idea di senso comune secondo la quale è pubblico quello spazio che è di tutti, utilizzabile in comune da più soggetti e non appropriabile in modo esclusivo.

A livello regionale e nel caso specifico della Lombardia la volontà di creare una sinergia tra pubblico e privato, di abbandonare la logica quantitativa per focalizzarsi invece sulla qualità di uno spazio e di un servizio pubblico, unitamente alla necessità di un adeguamento in termini generali del concetto di pianificazione nel panorama contemporaneo ha portato all'approvazione della L.R. 12/2005. In dettaglio, l'art. n°9 di tale legge introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi" (PS), derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche e delle azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche di interesse pubblico o in generale della dotazione ed offerta di servizi.

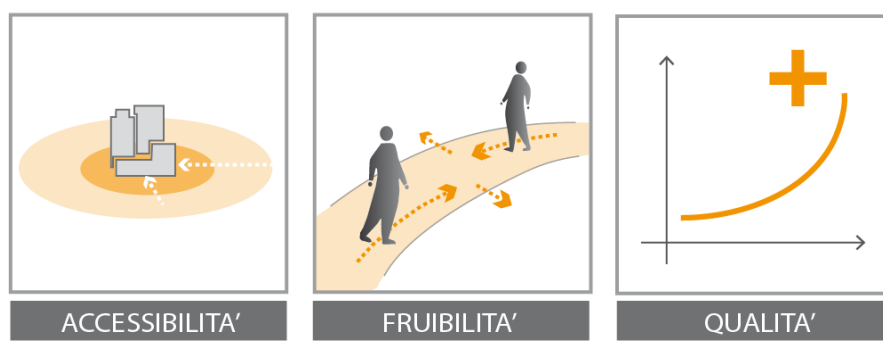
Parlare di spazi pubblici oggi significa chiamare in causa fattori che non riguardano solo le regole della pianificazione urbana, ma che fanno riferimento alla qualità della vita, alla sostenibilità ambientale, a pratiche di *urban design*, alle innovazioni nel settore delle tecnologie e ai fenomeni legati alla globalizzazione sociale, economica e valoriale. Pensare allo spazio pubblico oggi significa pensare in un'ottica globale, a un insieme di attrezzature rappresentanti i nodi di una fitta rete capillare di servizi tra loro connessi, la cui qualità deve essere adeguatamente monitorata e attentamente progettata.



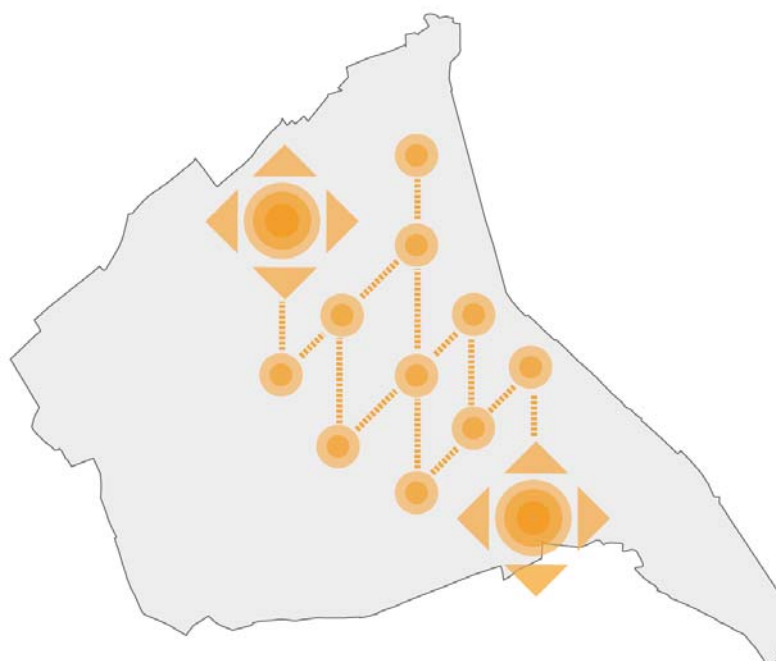
MAPPA DEI SERVIZI SOVRA LOCALE

<sup>5</sup> Lo spazio pubblico del vicinato è costituito da aree verdi e da spazi ricreativi piuttosto piccoli; lo spazio pubblico cittadino fa riferimento a tutti gli spazi in cui è possibile praticare attività ricreative ed è simile a quello delle comunità, ma occupa generalmente estensioni maggiori. Lo spazio pubblico nazionale afferisce agli spazi aperti, molto vasti che comprendono parchi e che hanno una grande estensione.

Il "piano dei servizi", effettuato in dettaglio per il comune oggetto di analisi, rivaluta il ruolo dell'ambito pubblico e dei servizi pubblici locali: basandosi sull'individuazione della dotazione pubblica esistente e su quella in previsione esso compie una valutazione dello stato dei servizi pubblici e d'interesse pubblico in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità. Pertanto tale strumento non restituisce solo la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature d'interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma fornisce ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne la reale capacità prestazionale.



Inoltre, la definizione della trama delle connessioni all'interno del comune di Bulgarograsso è un elemento importante di valutazione che si basa sull'individuazione dei servizi a livello comunale, secondo un grado di importanza differente. Questo permette di individuare le connessioni più deboli, sulle quali porre maggiore attenzione nella determinazione delle linee e azioni di intervento del PS, e dello scenario strategico generale del DP – nuovi connessioni e/o percorsi da potenziare.



RETE DEI SERVIZI COMUNALI DI BULGAROGRASSO



L'analisi delle connessioni e dei livelli di accessibilità sono ampiamente trattati nella Relazione del PS, secondo i diversi livelli di trasporto (mobilità individuale e collettiva) e secondo la classificazione dei servizi utilizzata (S1/S2/S3/S4).

## LE NUOVE AREE A SERVIZIO

Il piano dei servizi concorre insieme agli altri documenti del PGT alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di garantire un'adeguata dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in grado di rispondere alle esigenze del vivere moderno e ai nuovi bisogni della popolazione.

I servizi pubblici presenti all'interno delle realtà territoriali fanno riferimento a quattro settori principali: servizi per il verde, servizi per l'istruzione, servizi di interesse comune e parcheggi, meglio spiegate nel PS.



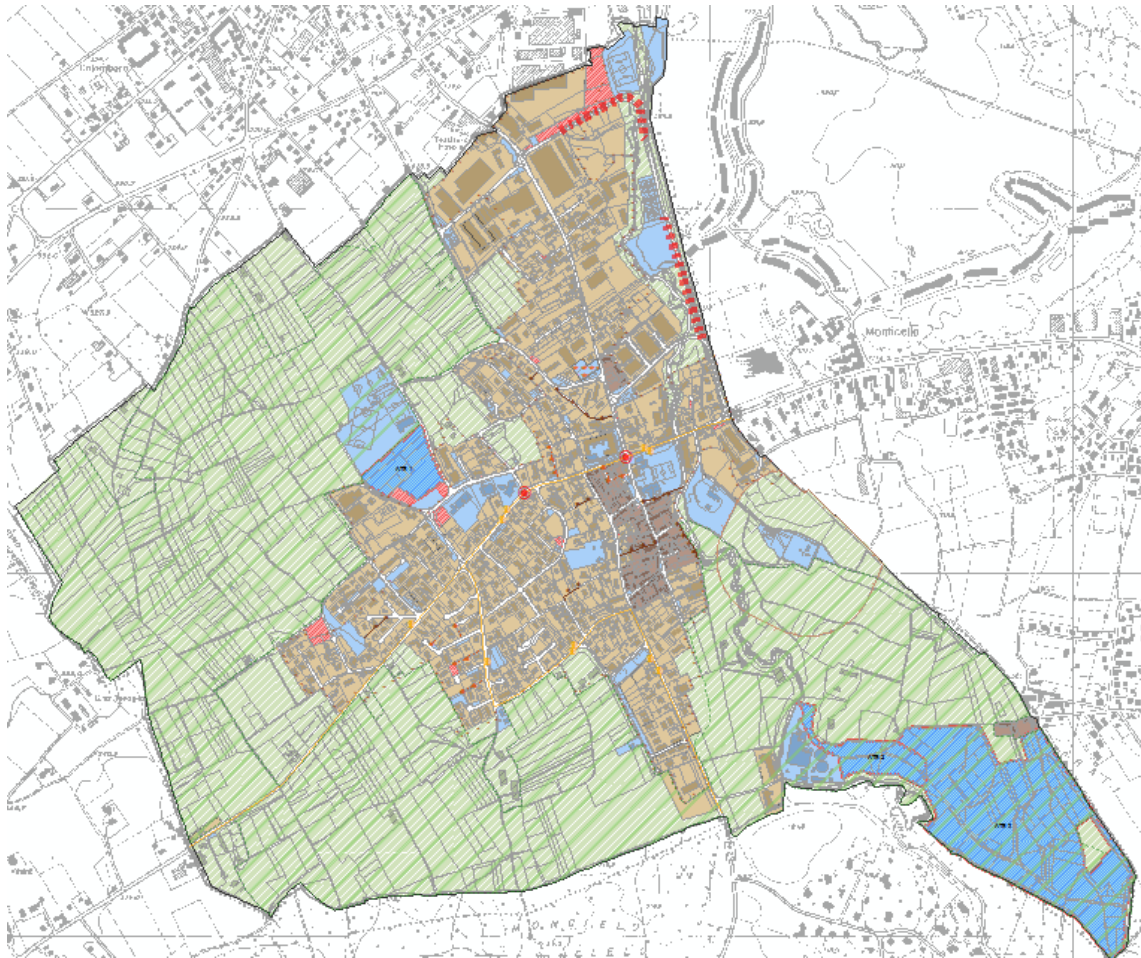
Come già enunciato, parallelamente alla definizione del quadro strategico del DP, sono state elaborate le strategie per il PS e per le aree interessate dal processo di pianificazione. Esse saranno brevemente riassunte di seguito.

L'attuazione degli elementi strategici del PS in oggetto, legati alle dinamiche del progetto del DP, può essere di diversa natura, tra le casistiche come di seguito elencate:

- Attuazione delle aree di trasformazione per servizi (ATS);
- Reiterazione di strategie pregresse al PRG e risultanti non attuate allo stato di PGT (a seguito del rilievo dei servizi);
- Potenziamento di aree di proprietà pubblica, o private ad uso pubblico, già a servizio mediante implemento della funzione in essere o cambio di categoria a servizio (S1-S4).

Demandando alla relazione del PS per una maggiore completezza e comprensione di informazioni, in estrema sintesi il progetto del PS acquisisce una superficie a servizio di progetto pari a circa mq. 296.591, della quale più del 90% si tratta di aree non attuate dal PRG e riconfermate nel PGT.

I contenuti macro del progetto del PS sono rappresentati nella cartografia di piano, nella quale sono stati evidenziati i principali obiettivi da perseguire nel sistema dei servizi.



SERVIZI DI PROGETTO - ESTRATTO PS2

L'impegno nelle politiche sociali costituisce il fondamento dell'attività dell'Amministrazione, in termini di attenzione e verifica dell'evoluzione della realtà sociale della comunità e di priorità nell'investimento di risorse, pertanto l'amministrazione non svolge solo un ruolo istituzionale di primo promotore, ma anche di primo erogatore e garante di servizi sociali ed assistenziali. I servizi erogati riguardano tutte le fasce d'età, e atti a soddisfare le esigenze degli abitanti di Bulgarograsso.

Pertanto l'attenzione si focalizza sulla necessità di trovare i mezzi per capaci di soddisfare i bisogni di varie classi sociali contemporaneamente e di creare un processo di interazione e dialogo tra le generazioni. L'erogazione di servizi alla persona si deve concentrarsi intorno a principi quali la multifunzionalità, il potenziamento di spazi d'interazione e l'eccellenza nell'offerta del servizio. Oltre alla riconferma di alcune aree già individuate dal vecchio PRUG come standard da acquisire, il piano segnala tre grandi interventi di trasformazione a tema individuati in cartografia con apposita sigla ATS. Il primo si riferisce all'ampliamento e potenziamento del centro sportivo esistente, con un ampliamento che interessi tutta la parte



meridionale dello stesso raddoppiandone la dimensione. L'intervento più incisivo prevede la riconversione a parco di una grande porzione di territorio alle pendici del confine comunale e del Torrente Lura in modo che diventi uno spazio e un parco multifunzione dove senza intaccare gli elementi e il paesaggio naturale si creino aree diversificate nelle quali favorire fruizione e godimento del servizio. Da ultimo viene individuato un comparto di trasformazione quale ampliamento del servizio di depurazione sovracomunale, ad est dell'esistente in modo da rispondere con maggiore adeguatezza alle necessità della popolazione di Bulgarograsso e del circondario.

### 6.1.1 POLO SPORTIVO

Uno degli obiettivi del piano di governo del territorio del comune di Bulgarograsso consiste nel potenziare il polo sportivo del paese per renderlo polivalente e luogo di aggregazione per diverse fasce d'età che fornisce al territorio una visione urbana di più ampio respiro ATS1. Data la posizione strategica la trasformazione di quest'area è occasione per ricucire l'esistente campo sportivo con i servizi posti poco più a sud tra cui le scuole, elementare e materna, nonché la palestra, i parcheggi ed i percorsi per la mobilità lenta che portano sino a queste zone, perlopiù servite anche dal servizio di trasporto pubblico. Tale intervento può essere visto non solo quale evento fine a se stesso ma occasione per una riqualificazione più ampia di percorsi che da qui si snodano, pedonali e ciclabili, mirando ad ottenere un bacino d'utenza che riguardi l'intera città e non solo.

## LINEE GUIDA

Data la vastità dell'area interessata nell'intervento vengono presentate alcuni indirizzi o linee guida da tenere in considerazione in fase progettuale per far sì che l'opera meglio si amalgami con il contesto e che venga percepito quale benefit al 100% dagli abitanti.

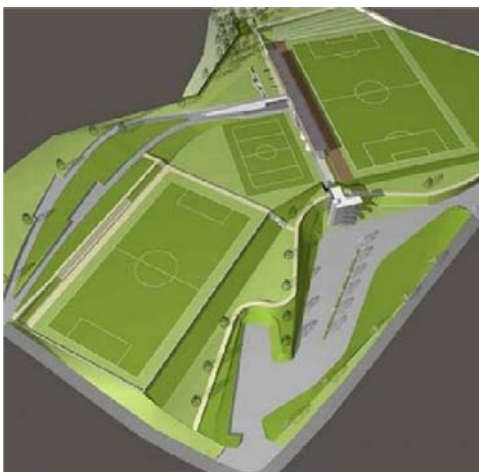
### INSERIMENTO NEL VERDE

L'ambito all'interno del quale sorgerà la nuova struttura confina con il territorio agricolo, e con il PLIS del Torrente del Lura, nel quale è compreso anche il centro sportivo esistente; si può pertanto affermare che è essa completamente immersa nel verde. La progettazione degli spazi dovrà necessariamente tenere conto delle visuali verso la campagna e della predominanza di materiali verdi che coprano e interessino la trasformazione.

Questo non solo consente di pensare ad interessanti inserimenti architettonici ma anche ad una idonea piantumazione e alla presenza di mitigazioni ambientali che consentano di amalgamare al meglio le strutture nell'ambiente partendo prima dal rispetto dello stesso e



dalla pianificazione del paesaggio naturale e poi dall'inserimento architettonico (dalle piantumazioni ai rialzamenti del terreno).



### SOSTENIBILITA' ARCHITETTONICA

Il progetto dovrà seguire i principi dell'architettura sostenibile e quindi integrare nell'edificio strutture tecnologiche appropriate in grado di conferire priorità alle esigenze di efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale e di miglioramento della salute, del comfort e della qualità della fruizione degli utenti/abitanti.

Inoltre, i materiali utilizzati nella progettazione dovranno essere coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, favorendo soprattutto l'utilizzo di materiali quali il legno, il ferro e il vetro ad esclusione dell'uso di pannellature e strutture in calcestruzzo prefabbricato a vista e ove possibile anche l'utilizzo di tetti verdi. A tale riguardo si propone la progettazione di strutture in legno prefabbricato o del tipo a secco con caratteristiche di sostenibilità ambientale e bio-architettura.



Un tale progetto quindi va a potenziare la realtà di Bulgarograsso in quanto centro di servizi e ad introdurre un progetto comunale di ampio respiro, che avrà impatti significativi anche per le realtà limitrofe.

## BEST PRACTICE

Nuovo centro sportivo  
Miki City, Giappone



### 6.1.2 IL NUOVO PARCO LUNGO IL TORRENTE LURA

L'ambito di trasformazione ATS 3 ha come finalità ultima rivalutare uno spazio periferico di margine rispetto al territorio vissuto dai Bulgaresi per ridarne vita spessore attrattiva senza però alterare la natura dei suoli.

Il parco può essere al suo interno articolato in settori aventi differenti



funzioni e destinazioni, area riservata al passeggio una destinata agli orti urbani, ancora una ad attività didattiche e manifestazioni temporanee. Il tutto collegato da una rete interna di sentieri e percorsi che ne migliorano la fruizione e l'accesso. Tra le indicazioni si evidenzia l'utilizzo di materiali naturali anche per l'arredo attrezzato del parco in modo da non compromettere il passaggio della fauna e la proliferazione della flora al suo interno. Per tal motivo si vuole creare, ma perlopiù preservare e rendere fruibile una zona dove vi sia anche possibile praticare numerose attività: dal birdwatching all'equitazione e biking.



BEST PRACTICE

Parco Naturale  
Burgenland, Austria -  
per la conservazione del  
paesaggio



Rural Enviroment Cycle  
Tisingtao  
per l'utilizzo di materiali  
naturali





### 6.1.2 ALTRI SERVIZI E VIBILITA' DI PROGETTO

Tra le aree previste dalla nuova città dei servizi sono indicate e riconfermate da PRUG ben 262.909 mq di superficie da destinare a attività a servizio pubblico di vario genere. Ad esclusione delle tre grandi aree di trasformazione indicate con le sigle ATS 1 ATS 2 e ATS 3 la maggior parte di queste sarà destinata ad ospitare nuovi parcheggi pubblici o aree verdi. Per alcune di queste, come già riscontrato sui servizi esistenti la proprietà può anche restare privata, ciò non toglie la destinazione urbanistica del suolo a svolgere funzione di pubblica utilità per ognuno dei quali potranno essere meglio specificate e decisi indici e parametri in fase attuativa.

Tra gli interventi sulla mobilità si segnalano la previsione del collegamento tra via IV Novembre e la nuova piattaforma ecologica che interessa una superficie di oltre 30.000 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del Piano dei Servizi PS.1

## 6.2 LA CITTA' VERDE

La diffusione di modelli di sviluppo urbano sostenibile, soprattutto nei paesi Nordici, e le continue indicazioni della Comunità Europea relative a politiche e azioni locali di sostenibilità ambientale portano a riflettere continuamente sull'efficacia di tali interventi, sulla necessità di intraprendere tale percorso e sul fatto che anche nelle realtà di medio-piccole dimensioni, quali quella di Bulgarograsso, un nuovo modello di sviluppo, attento al benessere dei cittadini e fondato sulla sostenibilità ambientale delle azioni e degli interventi, è diventato possibile se non necessario.

Nel comune di Bulgarograsso lo sviluppo sostenibile è parte integrante del progetto del PGT e coinvolge le scelte in ambito sia urbano che ambientale: le azioni sostenibili sono relative al sistema della mobilità, intervengono sul tessuto urbano costruito, fanno riferimento alla progettazione del paesaggio agricolo e si spingono alla tutela e la salvaguardia degli habitat naturali e dell'ecosistema ambiente, indirizzando l'amministrazione verso una maggiore attenzione alla qualità dell'ambiente e della vita del cittadino all'interno dell'ecosistema urbano.

Le politiche di intervento sul paesaggio previste all'interno del comune di Bulgarograsso tengono conto non solo della città come agglomerato di edifici pubblici e privati, abitazioni, costruzioni industriali e produttive, strade, aree di sosta, piazze ed aree verdi agricole, ma guarda alla città come ecosistema, come insieme di esseri viventi (non solo l'essere umano) che vivono ed interagiscono tra loro e con l'ambiente fisico (aria, acqua, suolo, edifici, strade e così via), seguendo delle specifiche relazioni biologiche, chimiche e fisiche. Si fanno riferimento soprattutto ad interventi di protezione e salvaguardia della naturalità del paesaggio attraverso la realizzazione della rete ecologica comunale e di azioni di tutela del paesaggio agricolo, riconoscendo al territorio rurale le sue funzioni fondamentali non solo agricole, ma di tutela dell'ambiente naturale, di difesa della biodiversità e di identità culturale, a completamento di quelle urbane.

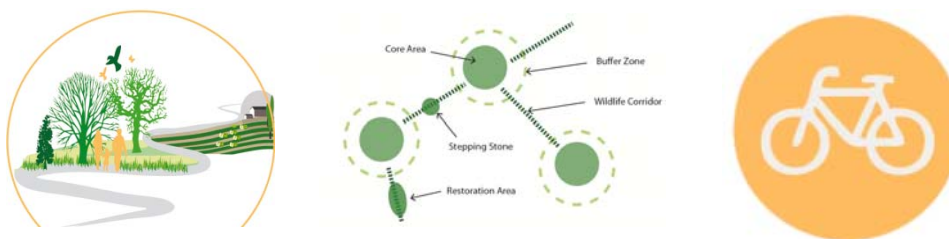
Le principali macro-azioni promosse sono le seguenti:

- Ridefinire il perimetro del Parco del Torrente Lura e meglio delineare il regime dei suoli che tratta le aree agricole e le zone boscate, riconoscendo al suo interno le funzioni fondamentali, non solo agricole ma anche di salvaguardia e tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio.
- Realizzazione del progetto di Rete Ecologica Comunale, che oltre a recepire le indicazioni regionali e provinciali promuova il passaggio e il rinnovo della flora e fauna attraverso habitat che possano comunicare ed interagire tra loro verso una migliore qualità dell'ambiente.



- Promuove azioni di mobilità sostenibile incentivando con nuovi percorsi sentieri e nuove piste ciclabili e pedonali verso una maggiore fruizione del territorio urbano e agricolo.
- Individuare le zone maggiormente sensibili dal punto di vista paesaggistico per tutelare la loro integrità dalle trasformazioni o dagli effetti derivanti dall'antropizzazione.

Questo capitolo sviluppa i temi relativi alla sostenibilità da valutarsi in un quadro strategico unitario, in costante dialogo con la pianificazione urbanistica alle diverse scale progettuali.



IL PLIS, LA RETE ECOLOGICA E IL SISTEMA CICLOPEDONALE E LE SENSIBILITÀ PAESISTICHE

### 6.2.1 RIDEFINIZIONE DEL PLIS DEL PARCO DEL TORRENTE LURA

Il progetto del PGT si propone di ridefinire il perimetro del PLIS del Parco del Torrente del Lura concordato con l'ente parco esistente di riferimento nonché meglio definire i regimi dei suoli. Nel progetto di Piano tutto il tessuto non urbanizzato viene catalogato quale area agricola suddivisa in tre differenti zone in cui sono presenti differenti limiti paesistico ambientali.

Il Parco di Interesse Sovracomunale all'interno del territorio di Bulgarograsso al fine di tutelare e preservare maggiormente gli habitat naturali esistenti ma soprattutto di impedire che futuri consumi di suolo e processi di urbanizzazione compromettano questa importante risorsa per l'essere umano e l'ambiente.

Tutto ciò al fine di riconoscere al territorio rurale le sue funzioni fondamentali non solo agricole ma di tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio, di difesa della biodiversità e di identità culturale, a completamento di quelle urbane.

La zona E1 area agricola produttiva ovvero le aree in cui destinare l'attività orto-floro vivaistiche o le colture intensive ed allevamenti al fine di garantire la prosecuzione delle attività agricole esistenti in queste aree ove la vocazione dei suoli meglio risponde a tali attività.

La zona E2 è comprensiva di quelle aree agricole particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale. In esse sono comprese le aree boscate, di forestazione, di rinaturalizzazione ed interessate da particolari vincoli ambientali paesistici e idrogeologici in cui per l'appunto non è ammessa nuova edificazione.

La zona E3 comprende invece le aree estrattive in essere; in particolare la cava individuata dal piano cave provinciale quale ambito ATE 13 dove vengono date indicazioni sulla futura

riqualificazione e ripristino dell'area una volta esaurita l'attività. Per tal motivo la stessa area è inserita nel progetto di Rete Ecologica Comunale. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo successivo.

Il PLIS svolge importanti funzioni ambientali, quale mantenere l'efficienza ecologica delle varie formazioni forestali presenti, aumentare la biodiversità complessiva del territorio del parco, ma svolge anche un'importante funzione sociale, garantendo ai cittadini che vivono nei comuni interessati e limitrofi una buona qualità della vita e il contatto diretto ed immediato con il sistema della flora e della fauna.

## OBIETTIVI DEL PROGETTO

Gli obiettivi di ridefinizione del PLIS e delle aree agricole riguardano la sfera ecologica, economica e sociale:

### OBIETTIVI DI CARATTERE ECOLOGICO

- Tutelare le vaste aree a vocazione agricola;
- Tutelare le valenze ambientali e le emergenze naturalistiche presenti nel Parco;
- Conservare la biodiversità;
- Creare corridoi ecologici;
- Valorizzare il paesaggio tradizionale.

### OBIETTIVI DI CARATTERE ECONOMICO

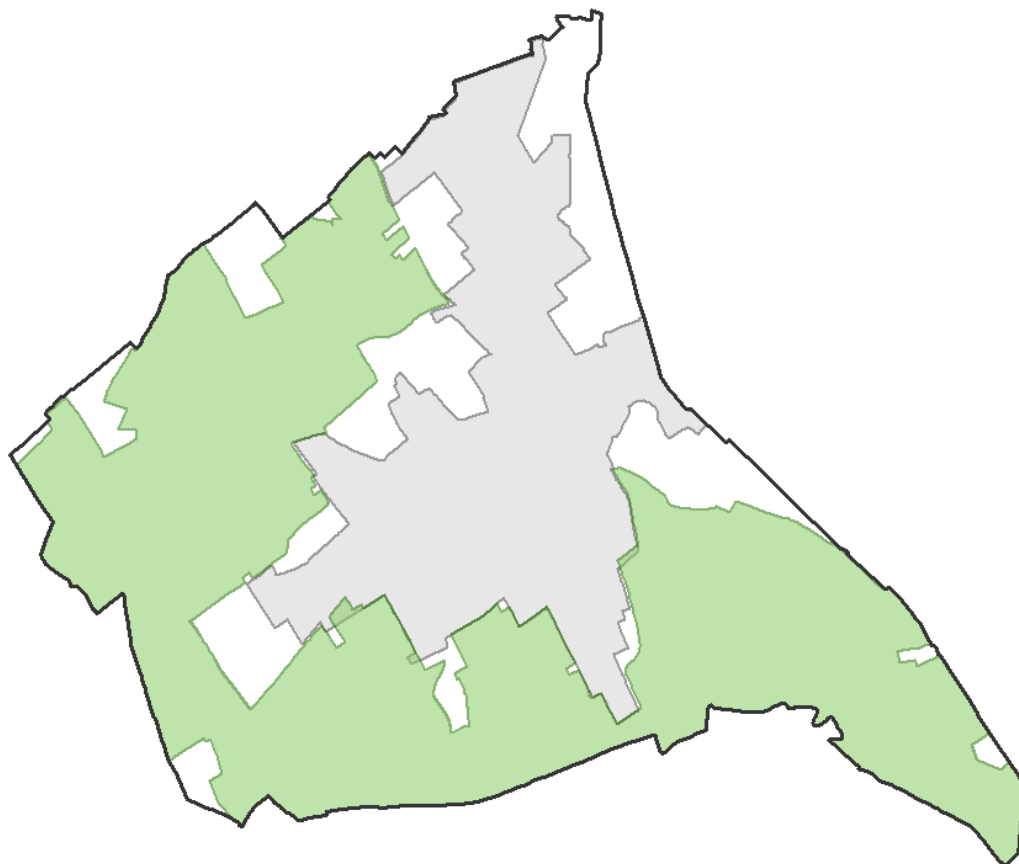
- Individuare il giusto equilibrio tra obiettivi di tutela e valorizzazione del sistema economico sostenuto da attività agricole e zootecniche, che garantiscono il presidio dei territori.

### OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

- Incrementare le possibilità di fruizione all'aria aperta e svago per le popolazioni locali;
- Riscoprire l'identità del proprio territorio;
- promuovere i processi di educazione ambientale e sensibilizzare la popolazione sull'importanza della sostenibilità ambientale;
- incrementare l'estensione dei percorsi ciclopedonali.

PGT

COMUNE DI BULGAROGRASSO  
PROVINCIA DI COMO



*IL PLIS, PARCO DEL LURA*

## BEST PRACTICES



Paesaggi  
come forme  
d'arte





## 6.2.2 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE COME ECOSISTEMA

Il progetto di rete ecologica si propone di connettere funzionalmente le aree più interessanti dal punto di vista naturalistico mediante la riqualificazione dei corridoi ecologici. La rete ecologica individua inoltre gli elementi necessari a mantenere e favorire le componenti legate al sistema della flora e della fauna.

Il progetto di rete ecologica a livello locale prevede:

- A) il recepimento delle indicazioni di livello regionale e quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- B) il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto ad un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantire la sua conservazione ad una corretta trasformazione del tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- C) la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione degli interventi).

Su tali basi, gli obiettivi specifici della rete ecologica per il livello comunale consistono sostanzialmente nel fornire al Piano di Governo del Territorio un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, oltre che uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato, su cui basare la localizzazione delle scelte progettuali. Ciò fornisce alla pianificazione attuativa un quadro organico del sistema naturalistico, dal quale far derivare azioni ambientalmente compatibili.

Gli obiettivi di riequilibrio ecosistemico, per poter essere conseguiti, devono poter essere tradotti in forma di neo-ecosistemi o interventi gestionali progettati e realizzati in modo da poter rispondere ad obiettivi polivalenti, inquadrabili in politiche amministrative esistenti o comunque realistiche.

Sono rappresentate schematicamente alcune tipologie di neo-ecosistemi attuabili per la realizzazione della rete ecologica:

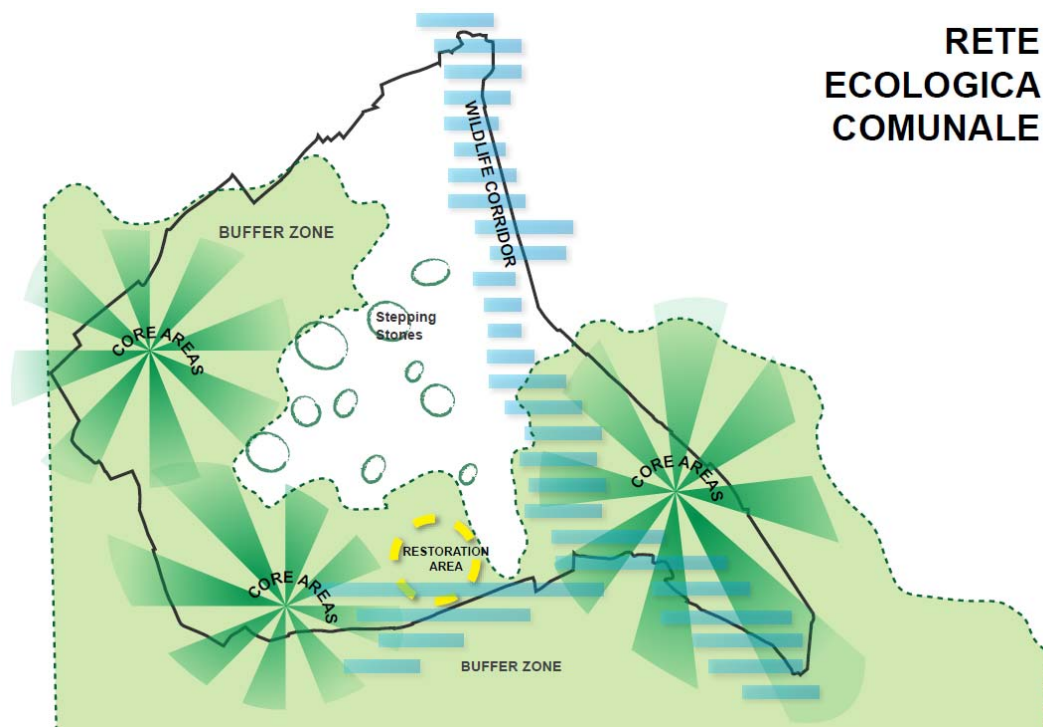
1. Consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica;
2. Consolidamenti spondali di corsi d'acqua con tecniche di ingegneria naturalistica;
3. Rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale e casce di espansione;
4. Passaggi per pesci;
5. Ecosistemi-filtro a valle di impianti di depurazione;
6. Bacini polivalenti di ritenzione delle acque meteoriche;
7. Piantagione di siepi e filari nelle aree coltivate;



8. Fasce buffer e ricalibrazione di alveo in corsi d'acqua minori;
9. Realizzazione di nuove unità di habitat entro gli agro ecosistemi;
10. Recupero delle aree di cava;
11. Passaggi per la fauna o polivalenti lungo le infrastrutture lineari che producono frammentazione;
12. Interventi anti-rumore polivalenti,
13. Fasce di qualità ecologica a lato delle infrastrutture trasportistiche lineari;
14. Rinaturazioni in aree intercluse e degradate;
15. Greenways;
16. Interventi con valenze naturalistiche nei parchi urbani;
17. Interventi di pre-verdissement nelle nuove urbanizzazioni;
18. Nuove aree boscate extraurbane di interesse naturalistico.

Le reti ecologiche sono uno strumento di grande importanza per la conservazione della naturalità e per un assetto sostenibile del territorio. Partendo dal presupposto che tutte le specie vegetali ed animali sono distribuite in modo disomogeneo sul territorio, obiettivo di una Rete Ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali), che concorrono alla biodiversità, la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte.

Per una illustrazione approfondita delle reti ecologiche si rimanda all'allegato PR.2 abaco morfologico paesaggistico.



SCHEMA REC – RETE ECOLOGICA COMUNALE DI BULGAROGRASSO

### LA RETE ECOLOGICA DI BULGAROGRASSO

Per dare forma ad una rete ecologica nel Comune di Bulgarograsso, sono state recepite le componenti della rete ecologica di livello regionale e provinciale e sono state messe a sistema con le aree verdi nel comune non appartenenti alle reti sovra locali; infine, tutte le aree sono state classificate secondo la matrice strutturale teorica della rete ecologica: *core areas*, *buffer zones*, *stepping stones*, *restoration areas*, *wildlife corridors*. La determinazione delle unità ecosistemiche e del loro grado di isolamento e frammentazione, nonché delle connessioni esistenti e delle discontinuità, è stata possibile attraverso una stratificazione delle naturalità tramite la creazione di un database naturalistico, che non si è basato soltanto sulla mera individuazione cartografica degli elementi, ma si è spinto verso la ricerca di una continuità ambientale funzionale agli obiettivi di conservazione.

A Bulgarograsso si individuano i seguenti elementi delle rete ecologica:

- **CORE AREAS:** le aree caratterizzata da maggiore naturalità all'interno del territorio comunale, zone con una valenza paesistica di particolare pregio e rilevanza dove si insedia una discreta concentrazione di biodiversità e alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni. La diversità è un bene primario per la variabilità tra gli organismi viventi. Tali area hanno appunto carattere di centralità, e hanno dimensioni tali da sostenere le diverse specie e la loro diffusione in habitat che differiscono dalla matrice urbana. Nel comune di Bulgarograsso vengono individuati due nodi: due a ovest del territorio comunale compresi nel PLIS Parco del Torrente Lura, dove corrispondono anche ad elementi di primo livello della RER e aree sorgenti di biodiversità. Il terzo nodo è posizionato a sud-est del territorio bulgarese rinforzato anche dalla previsione del nuovo parco in previsione.
- **BUFFER ZONES:** le zone cuscinetto, hanno la funzione di ampliare le aree di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria e non, al fine di incrementare le possibilità di consolidamento della rete ecologica. Queste zone sono volte a protezione dei nodi, in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali, ad esempio, i centri urbanizzati. In questo caso le zone buffer costituiscono fasce esterne alle *core areas*, ove sia necessario attenuare le cause d'impatto potenzialmente critiche derivanti dalle antropizzazioni, e sono a protezione di itinerari di fruizione paesistica.



- **WILDLIFE CORRIDORS:** la loro funzione di corridoi preferenziali è quella mettere in connessione diversi elementi delle reti, al fine di favorire il passaggio delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo un'eventuale isolamento e gli effetti deleteri della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa. La loro importanza si riconduce nel preservare tali collegamenti in modo che sia garantita la coesistenza dello sviluppo e l'espansione urbana con il rispetto della naturalità e dei suoi percorsi. All'interno del comune di Bulgarograsso il corridoio principale segue il corso del Torrente Lura ampliandosi per ricomprendere al suo interno anche corridoi già individuati a livelli superiori e varchi. Tale corridoio che a sud si biforca seguendo la direzione sud e ovest, permettere di connettere le core areas tra loro garantendo loro una comunicazione diretta.
- **STEPPING STONES:** non sempre i corridoi ecologici hanno una continuità completa, il collegamento avviene anche attraverso aree verdi minori che funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili. Per il comune oggetto di studio, tali aree sono state individuate nella rete del verde compresa all'interno del centro abitato del tessuto urbanizzato, quali servizi per il verde esistenti e di progetto, o aree private, anche recintate.
- **RESTORATION AREA:** le aree di ripristino ambientale sono quelle zone che svolgono un'importante funzione per il consolidamento della rete ecologica, mediante il ricomposizione degli elementi di naturalità. A Bulgarograsso ciò avviene attraverso la riqualificazione della trama naturalistica di un'area ad oggi adibita a cava in modo che nella sua riqualificazione una volta dismessa possa contribuire a conservare un discreto livello di biodiversità e possa divenire punto d'appoggio per la fauna e la flora. Possiamo parlare per quest'area di Terzo paesaggio, come noto dal "Manifesto del terzo paesaggio" di Gilles Clément: un luogo che si cerca di ridurre o sopprimere. In questo caso trattasi di residui, prodotti dalla razionale organizzazione del territorio, spazi indecisi, privi perché privati di funzione; un'area di scarto, di margine che costituisce un territorio di rifugio per la diversità. Lungo una strada provinciale, nei recessi dimenticati da antropizzazioni si trova un'area che deve la sua esistenza al fatto di essere uno spazio in attesa di destinazione, rimasto per caso privo di urbanizzazione per una difficoltà che rende lo sfruttamento difficile e costoso.  
Non sempre i corridoi ecologici hanno una continuità completa, il collegamento avviene anche attraverso aree verdi minori che funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili.

La definizione degli elementi della rete ecologica sono visibili dettagliatamente nel documento PR 2 Abaco morfologico e paesaggistico del Piano delle regole, attraverso il quale vengono delineate le azioni e gli strumenti attuativi per ogni singolo elemento costitutivo delle rete ecologica comunale e nella carta dedicata la progetto PS 5 Rete Ecologica comunale.

### 6.2.3 LA RETE DEI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI DI FRUIZIONE

*Cosa accadrebbe se non avessimo più a disposizione alcun trasporto a motore? Chiudiamo gli occhi un istante e immaginiamo di vivere in una realtà in cui ogni spostamento può avvenire solo camminando, pedalando, navigando con i venti o a bordo di un carro. Potrebbe sembrare un incubo: grandi città isolate, lunghi viaggi impossibili, tempi di spostamento incalcolabili e un'economia virtualmente paralizzata. Ma la realtà sarebbe anche un'altra. In poco tempo potremmo tornare a respirare aria pulita anche in città, le strade sarebbero finalmente libere dal traffico, l'incidenza delle malattie causate da inquinamento e stress sarebbe drasticamente ridotta, come il numero degli incidenti dovuti ai trasporti e ovunque, invece di un fastidioso e continuo rumore di fondo, regnerebbe un silenzio irreal.*

*Per una mobilità sostenibile, Commissione Italiana per l'Unesco, 2010*

L'urgenza di trovare delle soluzioni concrete al problema della mobilità è quanto mai fondata. La congestione del traffico, l'inquinamento acustico e atmosferico, la tutela della salute dei cittadini, il fenomeno dell'espansione urbana e la sicurezza stradale, rappresentano gli elementi su cui le nuove politiche ambientali dovranno concentrarsi per vivere in maniera più equilibrata. Pianificare interventi infrastrutturali, tecnologici e gestionali in grado non solo di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo, ma soprattutto di modificare le abitudini dei cittadini in materia di trasporti non è un obiettivo semplice ma certamente non impossibile.

Gli indirizzi e le linee strategiche per gli obiettivi rivolti al miglioramento del sistema della mobilità e all'applicazione di principi e strumenti di mobilità sostenibile fanno riferimento a due livelli di intervento:

- Azioni di breve-medio termine;
- Azioni di medio-lungo termine.



Nelle politiche a breve-medio termine rientrano obiettivi quali:

- Sostenere lo sviluppo di una rete integrata per la mobilità lenta in grado di rispondere alle differenti necessità della popolazione che “abitano, lavorano e frequentano il territorio”(es. promozione di un sistema integrato del trasporto pubblico, migliorie nell’accesso al TPL ferroviario, estensione piste ciclopedonali, promozione di un’integrazione tariffaria dei servizi del TPL, migliorare la qualità dei luoghi della mobilità);
- Aumento delle alternative alla mobilità attraverso agevolazioni agli spostamenti a piedi, in bici e con i mezzi pubblici;
- Favorire la ricomposizione delle “prossimità spaziali” per ridurre gli spostamenti e moltiplicare i tragitti “multipli”;
- Riduzione dello spazio occupato dai mezzi di motorizzazione con la riduzione del rumore e degli inquinanti atmosferici
- Destinare risorse, umane ed economiche per politiche di sensibilizzazione di pratiche di sostenibilità ambientale ed energetica (es: limitare l’utilizzo dell’auto solo se necessario e promuovere pratiche di pedonalizzazione delle attività di corto raggio).

Relativamente alle azioni previste al medio-lungo periodo, quindi meno immediate e di facile completamento, troviamo:

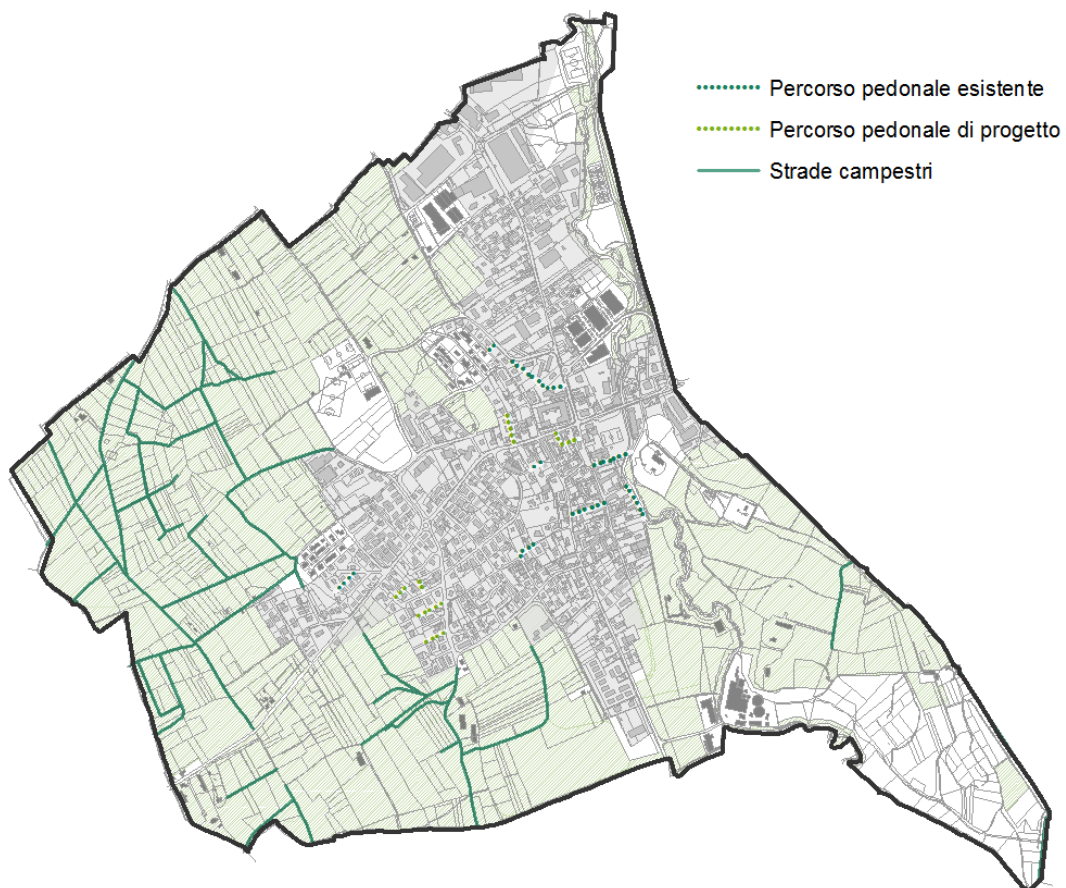
- Attuare politiche di densificazione selettiva intorno ai nodi strutturali esistenti in progetto in base ai profili di accessibilità offerti e alle condizioni del contesto attraversato;
- Valorizzare investimenti infrastrutturali (es. modalità di trasporto sostenibile, promozione di progetti di nuovi quartieri senza auto in prossimità dei nodi di interscambio).

## IL PROGETTO DELLA RETE CICLOPEDONALE

Il progetto per la mobilità lenta proposto dall’amministrazione comunale di Bulgarograsso prevede l’impiego dei numerosi sentieri, strade campestri o percorsi già esistenti sul territorio che attraversano oggi il suolo agricolo o boscato. Oltre a questi tracciati vengono considerati dalla rete anche dei brevi tratti di passaggi ciclopedonale preferenziali nel centro urbano. Sono altresì previsti ulteriori tratti di rete da integrare agli esistenti in modo da poter connettere e rendere più facilmente raggiungibili i servizi pubblici e allo stesso tempo mettere in sicurezza il passaggio di pedoni e ciclisti in alcune zone.

*PISTA CICLABILE E SENTIERI A BULGAROGRASSO*

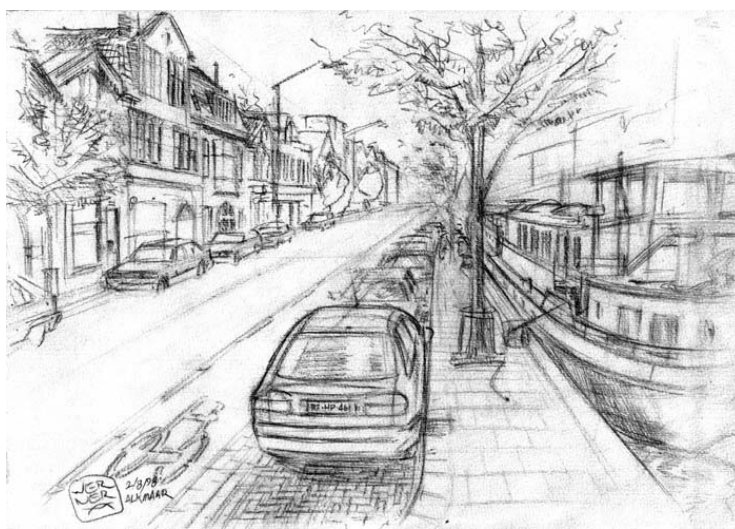
La realizzazione di piste ciclabili e di percorsi pedonali rappresenta un importante elemento di fruizione e di svago per la collettività intera e un impegno significativo dell'amministrazione verso l'applicazione di sistemi di mobilità sostenibile. Il progetto di estendere la rete ciclopedonale si presenta come un'opportunità per i cittadini che in futuro potrà connettersi con il sistema dei comuni limitrofi per giungere ad un sistema integrato di percorsi di mobilità sostenibile.

*ESTRATTO SENTIERI E PISTE CICLO - PEDONALI ESISTENTI E DI PROGETTO*

### ATTENZIONE AI MATERIALI e ALLA SEGNALETICA

La realizzazione dei tratti previsti seguirà i principi della bio edilizia e dell'ecologia, pertanto nella fase di progettazione non solo verranno applicate le norme e le regole del buon urban design, in grado di rendere la strada sicura e confortevole, ma nella realizzazione del tracciato verranno utilizzati materiali performanti, economici e sicuri.

#### BEST PRACTICES



#### 6.2.4 LA CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO

Nel percorso di costruzione dello studio paesistico contenuto nel DP, tra la fase ricognitiva e quella dispositiva o programmatica, è opportuno prevedere un momento di interpretazione e valutazione, cioè l'esplicitazione dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciuti, individuando i punti di forza e di debolezza nella struttura paesaggistica comunale.

Il Codice (art. 143) dispone una ricognizione, in base alle caratteristiche naturali e storiche ed al loro livello di rilevanza e integrità, da ripartirsi su scala territoriale in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli più compromessi o degradati. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuto, operano per ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

Il livello di rilevanza comporta una fase di giudizio, secondo criteri e parametri intesi quali chiavi di lettura del paesaggio nella sua accezione estetico - percettiva, storico-culturale ed ecologico - ambientale.



Il giudizio di rilevanza paesistica è generalmente riconducibile essenzialmente a tre filoni, intesi come passi di un percorso tutti ugualmente necessari, come da seguenti approcci (riassuntivi dei contenuti espressi nei paragrafi precedenti):

GIURIDICO-AMMINISTRATIVO	Tale approccio si baserà essenzialmente sui provvedimenti di tutela che interessano il territorio, quindi sulla ricognizione dei vincoli disposti sia per legge, che per decreto (vedi Repertorio dei beni vincolati).
TECNICO-DISCIPLINARE	<p>Utilizza i criteri dati dal PTP (Linee guida) e dal PTCP. Entrambi riconoscono tre criteri per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi: morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico. L'integrazione di tali fattori determina il giudizio complessivo di sensibilità, che si articola in chiavi di lettura a livello sovralocale e locale. Nella valutazione si terrà conto di entrambi, argomentando poi quanto influiscono l'uno e l'altro sul giudizio complessivo finale.</p> <p>Le chiavi di lettura sono sotto il profilo morfologico la presenza e contiguità di caratteri leggibili e riconoscibili sia localmente che di contesto più generale; sotto il profilo vedutistico la rilevanza della fruizione percettiva, anche in relazione alla integrazione/continuità dei caratteri locali e d'insieme o panoramici; e sotto il profilo simbolico attraverso i luoghi della memoria e rimandi nella cultura locale e comunque la capacità di espressione dello spirito del luogo.</p>
SOCIALE-PARTECIPATIVO	<p>Pone rilevanza alla dimensione percettiva e simbolica che le diverse componenti del paesaggio assumono per la popolazione direttamente interessata. Utile al riguardo può essere la definizione di una eventuale "mappa delle memorie e dei significati simbolici" oppure "mappa delle attribuzioni di valore" (vedi Criteri attuativi ex art. 7 della LR 12/2005), da definirsi con il particolare contributo dei cittadini nelle varie fasi di concertazione e pubblicazione del Documento di piano.</p> <p>Il livello di integrità e il relativo momento o fase di giudizio comporta preliminarmente una definizione di nozione di integrità ovvero <i>una condizione del territorio riferibile alle permanenze</i>, secondo diverse accezioni: territoriale, insediativa, del paesaggio agrario e naturalistico - ambientale.</p>


### LE CLASSI DEL PAESAGGIO

La costruzione della carta del paesaggio si è basata sull'elaborazione di una carta riassuntiva in grado di connettere al suo interno tutte le informazioni precedentemente descritti (elementi e componenti del paesaggio) oltre che sulla sovrapposizione di carte tematiche.

I gradi o le classi di sensibilità, considerati i criteri di cui alla DGR 11045/2002 e DGR n. 2121/2006, per il Comune di Bulgarograsso sono come di seguito individuate:

- Classe 5 – classe di sensibilità MOLTO ALTA;
- Classe 4 – classe di sensibilità ALTA;
- Classe 3 – classe di sensibilità MEDIA.
- Classe 2 – classe di sensibilità BASSA




### CARATTERIZZAZIONE DELLE CLASSI NEL TERRITORIO DI BULGAROGRASSO:

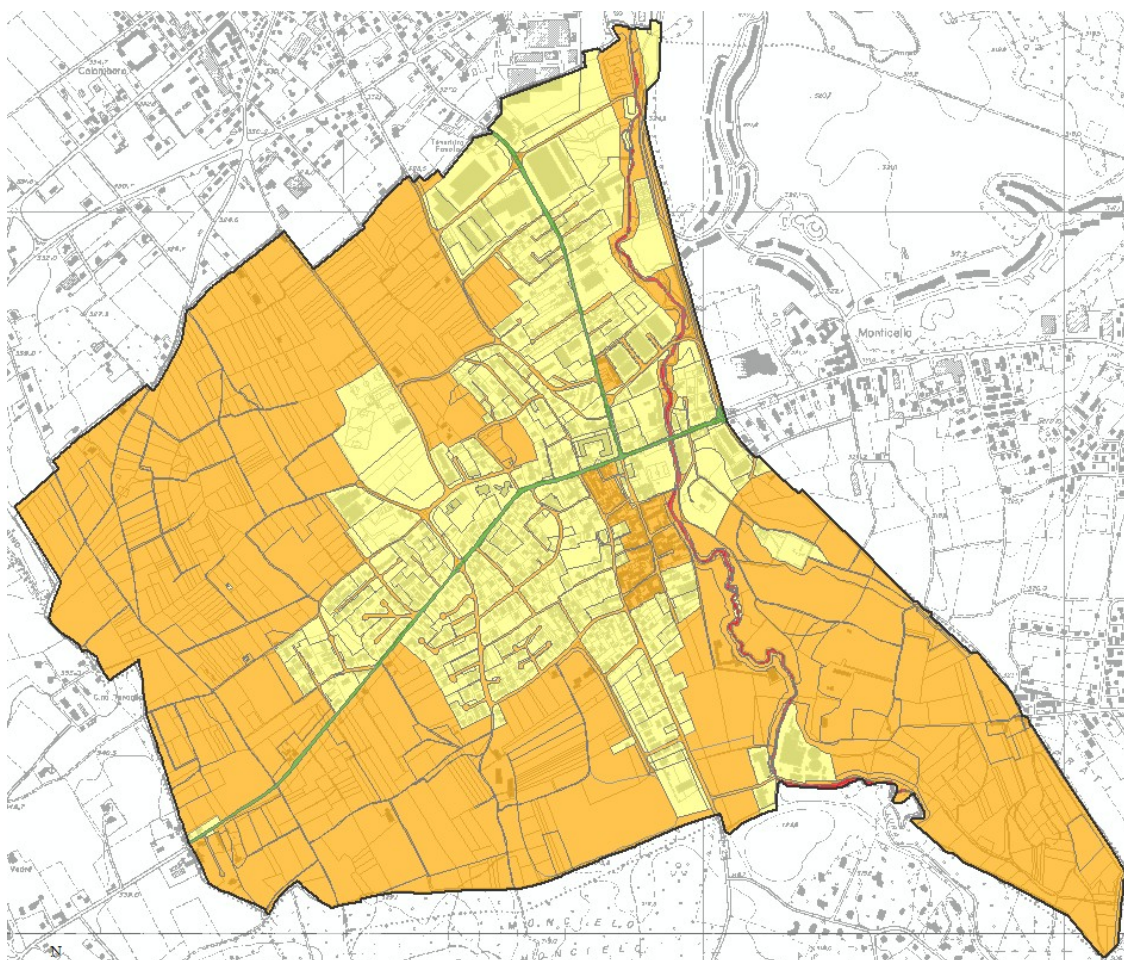
5 – MOLTO ALTA		Appartengono a questa classe: - film, torrenti, corsi d'acqua
----------------	---	--

# PGT

COMUNE DI BULGAROGRASSO  
PROVINCIA DI COMO



4 – ALTA		Alla classe 4 corrispondono: - i nuclei storici - aree boscate - PLIS Parco del Torrente del Lura.
3 – MEDIA		La classe 3 rappresenta il paesaggio maggiormente antropizzato e non gravato da vincoli.
2 - BASSA		Strade provinciali SP 27 SP25



ESTRATTO CARTA DELLE SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO

Gli ambiti ricompresi nelle classi 4 e 5 sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 24 – 25 delle norme di attuazione del PTPR<sup>6</sup> nonché della DGR n.7 dell'8 Novembre 2002 all'art.3 e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto.

<sup>6</sup> Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui all'art. 30 delle NTA del PPR, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

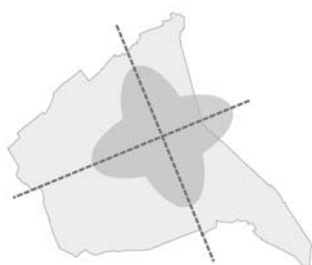
## 6.3 LA CITTA' DELL'ABITARE

Molto spesso nei dibattiti a sfondo urbanistico si parla oggi della necessità di rivalorizzare il centro storico di molte realtà locali alterato da processi di urbanizzazione incontrollata; il processo di rivalorizzazione del nucleo di antica formazione ha la finalità di rigenerare una parte storica della città migliorando funzionalmente e fisicamente il tessuto urbano consolidato.

Una delle strategie messe in atto per la valorizzazione del nucleo di antica formazione e delle porosità all'interno del TUC – tessuto urbano consolidato, riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle nuove volumetrie insediabili, legate al completamento delle porosità urbane. Oltre a premi volumetrici il piano prevede anche la riconversione e completa ristrutturazione concessa con intervento diretto per il recupero degli edifici ormai privi del quel particolare valore o caratterizzazione architettonica propria del tessuto storico.

*Per un dettaglio sulle modalità d'intervento consentite si veda la normativa del piano delle regole. E' inoltre doveroso un rimando all'abaco morfologico e paesaggistico.*

### 6.3.1. SCENARIO DEL TESSUTO CONSOLIDATO



La caratterizzazione del tessuto urbano rappresenta la porzione dei luoghi ormai consolidata e conformata, sulla base di caratteri stilistici, morfologici – insediativi - culturali in grado di determinare dinamiche e andamenti del sistema socio - urbano.

La lettura della città e l'analisi del territorio hanno così definito la caratterizzazione del TUC - tessuto urbano consolidato - attraverso la determinazione di specifiche zone, secondo opportune identificazioni morfologiche e tipologiche e livello di insediamento raggiunto, ovvero basati sul rapporto con il costruito, con gli spazi vuoti, con le aree verdi, con il sistema pubblico, i lotti di pertinenza e l'intero contesto urbano.

Lo scenario del tessuto consolidato<sup>7</sup> così come ci appare oggi si compone in una logica impostata principalmente da sistemi infrastrutturali e dalle componenti morfologiche presenti sul territorio; come già sottolineato, lo sviluppo del territorio è stato indirizzato al completamento di queste aree già compromesse fino, in molti casi, alla quasi completa saturazione.

<sup>7</sup> Per tessuto urbano consolidato si definisce quella parte di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento (art. 10 della L.R. 12/2005).



La classificazione dei tessuti è stata quindi basata su una lettura della città costruita oltre ad una lettura “a ritroso” degli strumenti di pianificazione precedenti. Questa lettura, oltre a determinare la classificazione del TUC, rappresenta lo strumento primario entro il quale definire gli indirizzi e le azioni da svolgersi sulle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, basandosi sulle diverse necessità e peculiarità delle zone individuate.

L’analisi ha inoltre approfondito la struttura tipologica e morfologica delle diverse zone del TUC, secondo l’individuazione delle più comuni forme di rappresentazione architettonica oltre ad i materiali e le tecniche tipicamente riconoscibili nel territorio<sup>8</sup>.

In questa parte di territorio sono previsti, secondo un opportuno e adeguato assetto normativo, interventi finalizzati alla riqualificazione dell’impianto urbanistico esistente con particolari attenzioni e cautele, come ad esempio il mantenimento e salvaguardia degli elementi storico - architettonici, miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale dell’intero patrimonio edilizio.

Oltre ai suddetti elementi migliorativi della qualità del patrimonio esistente, sono previsti elementi di attenzione anche rispetto alla riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, agli elementi di connessione e fruizione della mobilità individuale e collettiva.

A livello strategico il PGT individua gli strumenti finalizzati alla riqualificazione o al completamento del tessuto urbano consolidato. Questo deve essere infatti rivalorizzato secondo forme e modalità definite con l’AC e i cittadini, demandate alla normativa di attuazione.

Gli strumenti messi a disposizione dal PGT sono in sintesi:

- **CATEGORIE DI INTERVENTO PER I NAF – il PGT, e il PR** nel dettaglio, adeguano le previsioni di riqualificazione e tutela dei nuclei di antica formazione mediante la predisposizione di opportune categorie di intervento – *conservazione e ristrutturazione* - rivolte principalmente al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell’organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.
- **ABACO MORFOLOGICO DEL PAESAGGIO** - Il PR è integrato da un manuale operativo - PR 2 “Abaco morfologico e paesaggistico”- riguardante le modalità edilizie di intervento avuto riguardo delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei materiali da impiegarsi e riferito alla salvaguardia delle matrici/componenti ambientali della rete ecologica quando oggetto di modificazione ed intervento; nonché per quanto concerne il piano dei colori da seguire nella riqualificazione del nucleo di antica formazione.

---

<sup>8</sup> Per il presente argomento si rimanda totalmente all’elaborato PR2 Abaco morfologico e paesaggistico del Piano delle regole

È quindi possibile affermare che la strategia di piano ha rivolto particolare attenzione al tessuto consolidato attraverso modalità attuative da utilizzare secondo i diversi casi e al fine di confermare e migliorare il più possibile la qualità della vita degli abitanti di Bulgarograsso in termini di residenza.



## 6.5 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata sono le aree risultanti per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, opportunamente classificati e individuati nella cartografia di piano.

### 6.5.1 CLASSIFICAZIONE

Nel dettaglio, le aree non soggette a trasformazione rappresentano l'insieme delle aree, esterne al TUC o alle aree agricole così come trattate nel presente piano, sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti varianti significative rispetto agli usi attuali.

Esse sono opportunamente rappresentate nella cartografia di piano – in riferimento alle “Modalità per la pianificazione comunale” (art.7 L.R. 12/2005) - e sono come di seguito elencate:

- Aree coincidenti con il tracciato del RIM (Reticolo Idrico Minore e fontanili) e di rispetto idrogeologico.

Per le suddette aree come precedentemente elencate, si richiama integralmente la normativa del PR – NGT – la quale al suo interno contiene la classificazione dei suddetti ambiti e le relative modalità di intervento.

## PARTE QUARTA - I DATI DEL PIANO

### INTRO

Nella fase di avvio del procedimento di formazione del nuovo PGT, previo avviso pubblico, sono pervenute da parte di privati cittadini, operatori, varie domande per l'inserimento di nuove aree in trasformazione, a fronte del fatto che le previsioni previgenti possono considerarsi sostanzialmente esaurite.

In sede di definizione del DP, oltre che del PS e del PR, tali proposte sono state valutate nel dettaglio; l'analisi di fattibilità è stata redatta innanzitutto attraverso la predisposizione di una griglia di ammissibilità: la matrice di calcolo ha evidenziato gli elementi vincolanti del territorio (dal punto di vista amministrativo, geomorfologico naturalistico, paesaggistico) in sovrapposizione alle aree private oggetto di richiesta da parte dei cittadini.

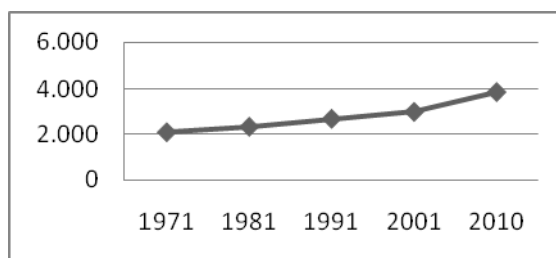
Questa prima fondamentale analisi ha dichiarato le possibili vocazioni del territorio a trasformarsi, sulla base delle opportunità edificatorie così come ammesse dagli elementi vincolanti presenti.

### CAPITOLO 7 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La comprensione delle strategie e degli obiettivi del presente PGT è ulteriormente supportata dall'analisi del quadro socio-demografico, da leggere in sinergia con il carico insediativo previsto dal piano stesso, in termini di andamento della popolazione nel corso degli anni e soprattutto nel corso dei diversi strumenti di pianificazione che si sono susseguiti nel corso degli anni. Per una maggiore lettura e comprensione si rimanda al documento di dettaglio allegato al presente DP e denominato "DP 1a - Allegato - Analisi del quadro socio-demografico".

#### 7.1 INQUADRAMENTO E ANDAMENTO DEMOGRAFICO

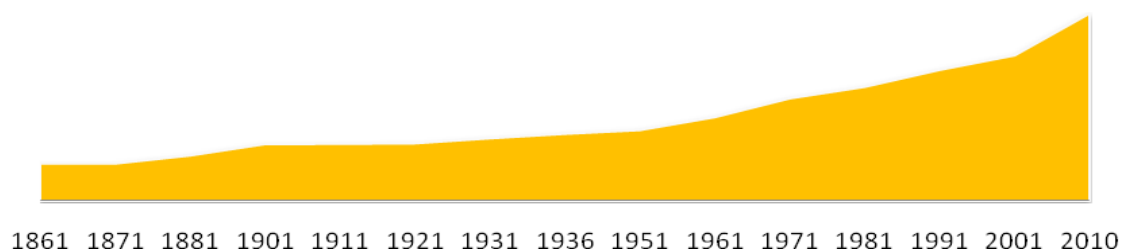
Nel corso dell'ultimo secolo e ancora prima, i residenti stabilizzati nel comune di Bulgarograsso hanno seguito una costante crescita così come avvenuto nella intera provincia di Como come si può notare dalle tabelle e dai grafici sottostanti. In particolare il comune ha registrato forti incrementi ad inizio secolo, per poi aumentare stazionalmente fino agli anni 70 quando l'aumento si aggira attorno al 20%. Il ritmo elevato nell'incremento della popolazione si è mantenuto fino ad oggi per registrare il picco





della variazione proprio nell'ultimo decennio, in cui i dati testimoniano una variazione percentuale del +29 % tre volte superiore al movimento a livello provinciale.

l'incremento dell'ultimo decennio è stato pressapoco costante, portando a registrare nel 2010 ben 3.849 abitanti distribuiti su una superficie territoriale limitata: difatti la densità abitativa del intero comune risulta essere molto alta, con valori che superano i 1.000 metri quadri ad abitante. Tale densità è comunque in linea con la media del territorio della bassa comasca.



ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1861 AL 2009 DEL COMUNE DI BULGAROGRASSO

Comune	1971	1981	1991	2001	2010
<b>Bulgarograsso</b>	2.107	2.342	2.691	2.989	3.849
<b>Provincia di Como</b>	476.209	511.425	522.147	537.500	594.988

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 2001 AL 2009 DEL COMUNE DI BULGAROGRASSO  
(FONTE: ATLANTE STATISTICO REGIONALE)

#### COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE

L'andamento della popolazione residente di un comune è determinato dalle componenti che determinano il movimento demografico (sesso, età, saldo naturale e saldo migratorio).

Così come per la differenza iscritti e cancellati, la tendenza del comune, relativa all'aumento delle nascite rispetto ai deceduti è sempre positiva negli anni. Il valore del saldo naturale è rimasto pressapoco costante, mentre tra il 2002 e il 2010 il saldo migratorio è diminuito drasticamente, dopo un picco positivo nel 2005.

## 7.2 LE QUANTITA' DI PROGETTO

A seguire vengono indicati gli obiettivi e le strategie del piano in termini quantitativi, mediante la quantificazione secondo i diversi valori messi in gioco per le aree ATC (del DP) e gli ambiti di riqualificazione PII/PA/PCC (del PR).

NOTA: il parametro utilizzato per il successivo calcolo della popolazione residente è pari a 150 mc/ab.



### 7.2.1 NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Come premesso nei capitoli precedenti della presente relazione, i nuovi ambiti di trasformazione controllata – ATC possono essere elencati come di seguito:

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	Indice/Rc	SLP totale (mq)	V totale (mc)	carico insediativo (150mc/ab)
<i>Ambiti a servizi privati di interesse generale</i>							
<b>ATS1</b>	via Ravarino	SERVIZI	24.100	30%	7.230		
<b>ATS2</b>	strada provinciale 25	SERVIZI	24.800	Da progetto			
<b>ATS3</b>	strada provinciale 25	SERVIZI	191.700	Da progetto			
<b>TOT</b>			<b>240.600</b>		<b>7.230</b>		

### 7.2.2 IL NUOVO CARICO INSEDIATIVO

Per il calcolo complessivo dell’apporto demografico aggiuntivo per il dimensionamento di Piano, si considera il numero di abitanti così come definito dalle previsioni del DP e del PR; si considerano inoltre gli abitanti aggiuntivi derivanti dai dati delle lottizzazioni in attuazione o convenzione adottata – piani attuativi in essere.



	Abitanti attuali	ab. generati dal DP (PGT)	ab. generati dal PR (PGT)	AGGIUNTIVI TOTALI DI PGT	ab. derivanti dai PA in attuazione (PRG)	PROIEZIONE ABITANTI
<b>n° abitanti</b>	<b>3.921</b>	-	-	-	-	<b>3.921</b>

E’ bene considerare, in via generale, che non essendoci ambiti di trasformazione con destinazione residenziale prevalente, non ci saranno nuovi abitanti aggiuntivi.



NOTA: al fine del calcolo della capacità complessiva di piano, il dato totale del n. di abitanti, di cui alla tabella precedente, è assolutamente teorico e praticamente irrealizzabile nella misura come indicata in tabella.

### 7.3 SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEGLI ATC

Il presente paragrafo ha il compito di fornire degli indirizzi utili per la verifica della sostenibilità finanziaria delle scelte strategiche del piano, sulla base di un quadro di massima previsto per le trasformazioni del PGT.

Parlare di "sostenibilità finanziaria" può quindi dare indicazioni in merito alla reale fattibilità del progetto secondo le tipologie di progetto, il monitoraggio degli stessi e la valutazione secondo "parametri economici"<sup>9</sup>.

La sostenibilità finanziaria del piano ha quindi il compito di trattare alcuni temi fondamentali del PGT stesso indicati come di seguito:

- i nuovi ambiti di trasformazione del DP;
- le aree di completamento/riqualificazione previste dal PR;

Vi è quindi una stretta relazione tra le strategie del DP e le aree di completamento del TUC previste (residenziale ed extraresidenziale): tale sinergia permette di utilizzare le possibili risorse messe in gioco dall'AC con la valorizzazione privata (interessi privati, perequativi e compensativi) per la costruzione condivisa della città pubblica e dei nuovi servizi strategici in progetto. Ovvero, ogni trasformazione prevista ha un valore aggiunto per la comunità in termini di opere e attrezzature prevalentemente per servizi di comparto, ma solitamente anche in riferimento ad opere migliorative di contesto (piste ciclabili, verde pubblico, potenziamento/allargamento degli assi stradali, etc).



<sup>9</sup> da "Criteri per la valutazione dei progetti", D. Pettenella, Dip. Territorio e Sistemi Agro-forestali, Univ. PD

Per gli ultimi due punti, si devono tenere conto di una serie di aspetti assolutamente imprescindibili dal contesto sociale nel quale è inserito il piano ovvero valutare alcuni elementi fondamentali per la reale fattibilità e sostenibilità di un progetto.

- VALORE DI PARTENZA DELL'AREA: valore economico dell'area alla data di richiesta di trasformazione (se area agricola libera o produttiva, se già consolidata a residenziale, secondario o terziario, se area a servizi);
- COSTI DI URBANIZZAZIONE: incidenza economica a trasformare una determinata area sulla base del suo valore di partenza (incidenza diversa se area è già urbanizzata rispetto ad un'area priva di urbanizzazioni);
- QUALITA' DELL'INTERVENTO: caratteristiche progettuali dell'intervento previsto in termini di eco compatibilità, qualità architettonica, principi di bioedilizia e bioclimatica, valore percettivo del contesto, prossimità ai trasporti ed ai servizi, etc.).

E' bene sottolineare che sono molteplici gli elementi che possono condizionare la fattibilità di un progetto e di più varia natura: il reale raggiungimento degli obiettivi, le condizioni di mercato, gli eventi esterni indipendentemente dagli assetti iniziali del progetto, etc.

In estrema sintesi, il totale degli introiti stimati dalle trasformazioni e dai meccanismi attivabili con il PGT si aggira intorno ai 215.000 €, (introito storico dei contributi di costruzione) secondo una stima di carattere teorico e puramente previsionale derivata dall'analisi finanziaria del piano dei servizi.

Ogni valutazione di cui al PS, alla quale si demanda per il dettaglio del calcolo, tiene conto di parametri economici relativi a dati forniti dall'Ufficio di competenza e confrontati con i valori medi del territorio di azione, allo stato di redazione del PGT.



## CONCLUSIONI

La città di Bulgarograsso con il nuovo strumento urbanistico è chiamata a ripensare il futuro del suo territorio, a proiettare nuove *vision* e ad adattare il contesto urbano alle nuove ed emergenti esigenze dei cittadini moderni rispetto ai classici bisogni relativi alla casa, al servizio pubblico, al bisogno di natura e in generale ad una migliore qualità della vita. Questa una opportunità da non perdere se si crede nella necessità di costruire una “comunità urbana” e non semplici città dormitorio.

Nel ricercare un tema ordinatore che potesse guidare il processo di progettazione del territorio, il comune di Bulgarograsso nella figura del Sindaco, della sua giunta e dei suoi cittadini, ha scelto di indirizzare le politiche verso il “miglioramento della qualità della vita dei cittadini” perseguito attraverso l’esplicazione di precise azioni e strategie da attuare nelle seguenti sfere: la sfera dei servizi alla persona, la sfera della sostenibilità ambientale, la sfera del tessuto urbano consolidato.

E’ all’interno di questi grandi ambiti di interesse che si sviluppano le azioni e le strategie dell’amministrazione, finalizzate prima di tutto a soddisfare le richieste dei cittadini ma senza dimenticare il paesaggio urbano e naturale esistente che il piano di governo del territorio intende preservare ma anche migliorare attraverso interventi ispirati a principi di sostenibilità ambientale, tutela, conservazione e creatività progettuale.

# DP 1

# Documento di Piano

## Relazioni

## Criteria attuativi

Sindaco

Giampaolo Cusini

Ufficio tecnico

Giulio Bianchi

Segretario Comunale

Tiziana Ronchetti

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

dicembre 2014

Adozione  
delibera C.C. 18 del 24/07/2013

Approvazione  
delibera C.C. 34 del 09/12/2014

Pubblicazione BURL

## INDICE

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPO 1 - PRINCIPI E CRITERI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
Art. 1 Principi e criteri generali .....	2
Art. 2 Ambito di applicazione.....	2
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza .....	3
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano .....	3
Art. 5 Varianti del documento di piano .....	3
Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT.....	4
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio .....	4
Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione.....	5
Art. 9 Sistema informativo territoriale .....	5
Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	5
<b>TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE.....</b>	<b>7</b>
Art. 11 Perequazione e incentivazione urbanistica.....	7
Art. 12 Premialità e compensazione.....	7
Art. 13 Applicazione degli indici premiali e di incentivazione.....	7
Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa della premialità.....	8
Art. 15 Indice massimo di edificabilità.....	9
<b>TITOLO 3 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>10</b>
Art. 16 Campo di applicazione e classificazione.....	10
Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi .....	10
Art. 18 Monetizzazione .....	10
Art. 19 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	11
<b>CAPO 2 - TABELLE E SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>12</b>
Art. 20 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata .....	12
Art. 22 Schede attuative .....	12

**PGT**

COMUNE DI BULGAROGRASSO  
PROVINCIA DI COMO



# TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

## CAPO 1 - PRINCIPI E CRITERI GENERALI

### ***Art. 1 Principi e criteri generali***

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Documento di piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I presenti criteri attuativi del Documento di Piano definiscono gli obiettivi del governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.

Gli aspetti conformativi dell'uso dei suoli sono regolamentati dal Piano delle regole e dai Piani Attuativi previsti dal Documento di piano.

In particolare il Piano di Governo del Territorio comunale ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri, ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

### ***Art. 2 Ambito di applicazione***

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovracomunali di livello regionale e provinciale, nella misura in cui detti strumenti abbiano natura prevalente, e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del Piano di governo del territorio.





### **Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali, il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole).

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

### **Art. 4 Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art 3, costituiscono il Documento di piano:

<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	
DP 1	Relazione e criteri attuativi (VEDI QUAD)
DP 1a	Allegato – Quadro conoscitivo
DP 2	Il sistema infrastrutturale locale 1:5.000
DP 3	Previsioni di piano. Elementi strategici 1:10.000
DP 4	La carta delle rilevanze 1:5.000
DP 5	La carta della sensibilità del paesaggio 1: 5.000

### **Art. 5 Varianti del documento di piano**

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005 salvo i casi di cui all'art.13 comma 14-bis della Legge.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico - catastale e dei confini di proprietà, nonché le modifiche in sede attuativa ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi insediabili degli ambiti di trasformazione quali obiettivo predeterminato del Documento di piano di massima.

Non sono considerate varianti le rettifiche ai presenti criteri per effetto di correzione di errori materiali o di rettifiche che non incidono sulle strategie complessive del Documento di piano con le modalità di cui all'art.13 comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Non sono considerate varianti al Documento di piano le modifiche e le rettifiche e gli aggiornamenti dei perimetri di centro abitato e alle fasce di rispetto cimiteriale.

## CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

### ***Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT***

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

### ***Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio***

Gli interventi edilizi consentiti dal PGT perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. La riqualificazione degli insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che non interessato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche coperti.

I nuovi interventi insediativi (ristrutturazione/riqualificazione/sostituzione/nuova costruzione) dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire una corretta esposizione delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, muri di Trombe.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.



### **Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione**

Il Documento di piano e il Piano delle regole individuano ambiti del territorio non soggetti a trasformazione per la presenza di vincoli geologici e idrogeologici, coincidenti con il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica. Tale individuazione ha valore prescrittiva in recepimento dello Studio geologico, idrogeologico e sismico e della Carta del paesaggio. Ulteriori prescrizioni di tipo conformativo dell'uso dei suoli sono demandate al Piano delle regole.

### **Art. 9 Sistema informativo territoriale**

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovra ordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

### **Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

I seguenti elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, sono allegati e formano parte integrante del Documento di Piano, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica a sua volta integrante il Piano delle regole.

Tavola 1	Carta di inquadramento geologico
Tavola 2	Carta di inquadramento idrografico e idrogeologico
Tavola 3	Carta di inquadramento geopedologico
Tavola 4	Carta dell'acclività
Tavola 5	Carta di dettaglio
Tavola 6	Carta di sintesi
Tavola 7a/7c	Carta di fattibilità geologica
Tavola 85a/8c	Carta dei vincoli
Tavola 9	Carta di pericolosità sismica locale PSL
Tavola 10	Carta di pericolosità sismica locale e fattibilità
	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
	Relazione Geologica
	Norme Tecniche di Attuazione geologiche sismiche

Allegato 15

Allegato 15

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità delle azioni di Piano Allegato 7 del precedente elenco. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati nelle Classi di fattibilità identificate, dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente elenco.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".



## TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### CAPO 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE

#### ***Art. 11 Perequazione e incentivazione urbanistica***

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli incrementato della capacità edificatoria premiale ove consentita.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva assegnata dai presenti Criteri del Documento di piano e dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

#### ***Art. 12 Premialità e compensazione***

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, può essere consentita una premialità, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi.

Il suddetto incremento della capacità edificatoria può essere consentito, in forma di incentivazione urbanistica, per tutti gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete e dismesse, a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici nonché per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione (cessione gratuita) di aree per servizi o di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

#### ***Art. 13 Applicazione degli indici premiali e di incentivazione***

L'incremento premiale e l'incentivazione urbanistica è prioritariamente ammessa per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi e per

l'incentivazione del recupero del nucleo di antica formazione, sempre che ve ne sia la libera disponibilità sul mercato edilizio.

**Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa della premialità**

L'Amministrazione comunale potrà provvedere a definire attraverso il Regolamento edilizio le modalità attuative della incentivazione e premialità. Sino all'approvazione/adeguamento del suddetto Regolamento, la Giunta Comunale valuterà l'applicazione dell'articolo precedente, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia e di interesse pubblico rilevante, in particolare per l'acquisizione di aree per servizi soggette a compensazione; a tal fine possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008) nonché possono venire utilizzati i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata (< 15%) sulla base della seguente tabella:

1	Interventi di riqualificazione urbana	
1.1	Realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti nel Piano dei servizi	8%
1.2	Necessità di bonifica ambientale propedeutica alla trasformazione	2%
1.3	Presenza di edilizia convenzionata (o agevolata o sociale) in luogo di edilizia privata ammessa, pari almeno al 20% della capacità volumetrica complessiva	10%
1.4	Opere significative di mitigazione e/o compensazione ambientale	5%
2	Interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e di bioarchitettura climatica	
2.1	Classificazione energetica virtuosa (classe A)	10%
2.2	Classificazione energetica virtuosa dell'intero intervento (classe B)	5%
2.3	Impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di cui all'art.15, lett. m delle presenti NTA e comunque superiori del 30% ai minimi di legge	5%
2.4	Risparmio idrico con recupero acqua piovana	3%
2.5	Risparmio idrico con rete delle acque grigie	5%
2.6	Gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	2%
2.7	Utilizzo significativo di materiali ecologicamente sostenibili	3%
2.8	Impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	2%
2.9	Impiego significativo di pareti con verde verticale	2%
2.10	Permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	3%
2.11	Previsione di adeguate aree condominiali per il parcheggio e ricovero di biciclette	2%
3	Installazione di opere d'arte pubblica o di uso pubblico (L.717/1949), Regolamento D.M. 23.03.2006)	



3.1	Opere con valenza estesa al comparto di piano attuativo	3%
3.2	Opere con valenza urbana (2% del costo totale di costruzione)	7%
4	Qualità del progetto	
4.1	Soluzione progettuale conseguente ad uno specifico concorso di architettura	6%
4.2	Soluzioni progettuali significative di bio-architettura e/o con impiego materiali sostenibili	6%

**Art. 15 Indice massimo di edificabilità**

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione, compensazione, premialità e incentivazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e negli interventi nel tessuto urbano consolidato, l'incremento del 15% della capacità edificatoria si intende, una tantum, e aggiuntivo rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale ovvero al rapporto di copertura nei comparti produttivi polifunzionali.

## TITOLO 3 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### ***Art. 16 Campo di applicazione e classificazione***

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono classificati come segue:

- a) ATC: servizi di interesse pubblico e generale di iniziativa privata convenzionata.

#### ***Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi***

L'individuazione degli ATC e della relativa capacità edificatoria massima riportati nelle tabelle di cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed ai Piani attuativi.

Gli obiettivi quantitativi insediativi riportati nelle tabelle hanno valore prescrittivo in quanto obiettivi del Documento di piano.

Sono demandate al Piano delle regole la definizione degli obiettivi di comparto, degli indirizzi e orientamenti tipologici, nonché è demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la previsione delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento.

I piani attuativi previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

#### ***Art. 18 Monetizzazione***

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste nei piani attuativi, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione





al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. La monetizzazione è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei servizi.

***Art. 19 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale***

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

## CAPO 2 - TABELLE E SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **Art. 20 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata**

Le seguenti tabelle individuano, coerentemente con la cartografia di piano, gli ambiti soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio (PA) se di iniziativa privata, la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata quale capacità edificatoria massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle NGT del Piano delle regole.

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	Indice/Rc	SLP totale (mq)	V totale (mc)	carico insediativo (150mc/ab)
-----	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------	-----------------	---------------	-------------------------------

#### *Ambiti a servizi privati di interesse generale*

<b>ATS1</b>	via Ravarino strada	SERVIZI	24.100	30%	7.230		
<b>ATS2</b>	provinciale 25 strada	SERVIZI	24.800	Da progetto			
<b>ATS3</b>	provinciale 25	SERVIZI	191.700	Da progetto			
<b>TOT</b>			<b>240.600</b>		<b>7.230</b>		

### **Art. 22 Schede attuative**

Le schede attuative del Documento di piano, fermo restando la capacità edificatoria massima stabilita dalla tabella di cui all'art. 20 hanno carattere orientativo e di indirizzo, nonché specificano gli obiettivi di massima dei singoli comparti da considerare e definire puntualmente nelle relative convenzioni urbanistiche.

## PREMESSA

---

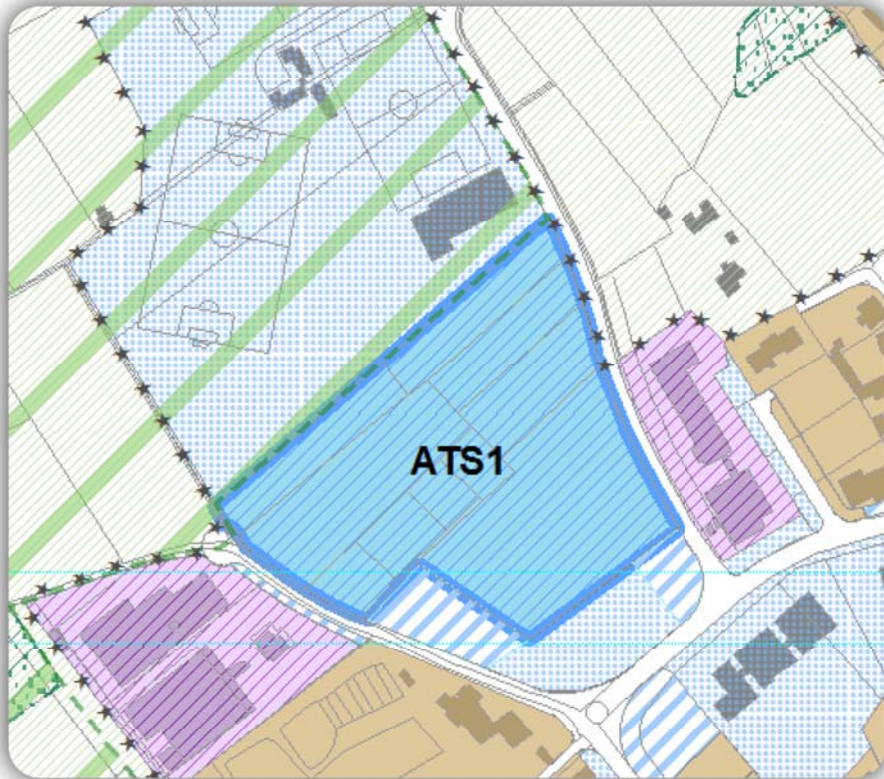
*Il presente documento si pone quale schema orientativo e di indirizzo per gli ambiti di trasformazione previsti sul territorio comunale di Bulgarograsso*

*Il seguente book per ogni singolo ambito di trasformazione presenta:*

- *una scheda contenente la loro localizzazione, dati quantitativi e prescrizioni sulle modalità di intervento, e gli elementi conformativi imposti dal piano;*
- *uno schema strategico indicante le linee guida da seguire nella fase di progettazione;*
- *diverse opportunità e spunti per la realizzazione dell'intervento affrontando i temi riguardanti le possibili tipologie insediabili, la disposizione e la progettazione degli spazi pubblici, e del sistema dei flussi.*

*Ulteriori indirizzi sulle tipologie edilizie, di materiali e utilizzo del colore, e giusta collocazione degli elementi dell'arredo urbano sono contenuti nell' Abaco morfologico e paesaggistico [PR 2] a cui si demanda.*





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS1



### Inquadramento

*L'ambito sorge in adiacenza del centro sportivo esistente, e si inserisce in una posizione di completamento urbano. Si segnala la vicinanza con strutture scolastiche e parcheggi esistenti pubblici e privati che potranno ben integrarsi con il nuovo ambito.*



### Art.58.3 Ambito di trasformazione ATS1 Via Raverino

[estratto PR 1]

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi di uso pubblico, da attuarsi previo piano attuativo, in via Raverino (ATS1) di iniziativa privata di interesse generale previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

L'intervento è rivolto alla realizzazione di un centro sportivo convenzionato a norma dell'art.4 delle Disposizioni Attuative del Piano dei servizi. [...]

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	Indice/Rc	SLP totale (mq)
ATS1	via Raverino	SERVIZI	24.100	30%	7.230

### CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

### CLASSE DI FATTIBILITA'

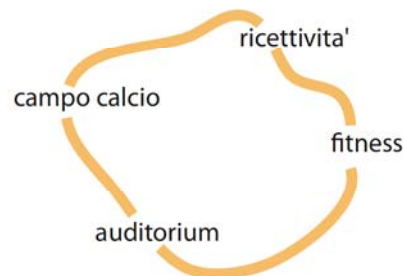
3 - fattibilità con consistenti limitazioni

### FATTIBILITA' AMBIENTALE

si richiama la scheda di valutazione ATS1 contenuta nel Rapporto Ambientale VAS 1



Sfruttare la posizione degli edifici per creare osservatori sul paesaggio e sugli impianti sportivi



Sfruttare la posizione degli edifici per creare osservatori sul paesaggio e sugli impianti sportivi.

L'utilizzo di superfici calpestabili quali coperture delle strutture chiuse permette di creare punti visuali a disposizione dei cittadini.



### Sviluppo integrato con il contesto



Ampliamento del polo sportivo esistente  
Relazionarsi con i servizi esistenti

### Tutela e mitigazione degli impatti



Impiego di materiali verdi a protezione delle attività ricreative nei confronti di strade e parcheggi

Concentrando l'edificazione a ridosso di quelle esistenti mantenendo con i visuali verso il territorio agricolo

### Accessibilità



Sfruttare le infrastrutture esistenti per gli accessi

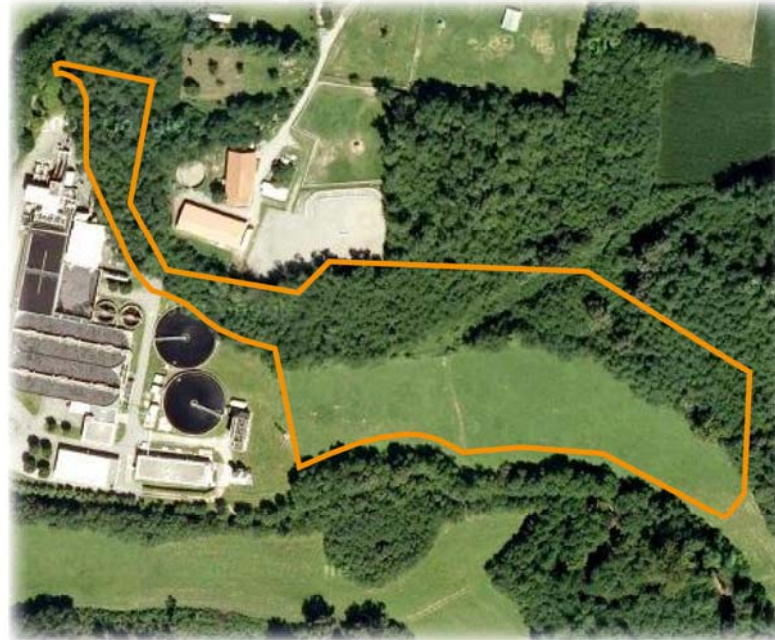
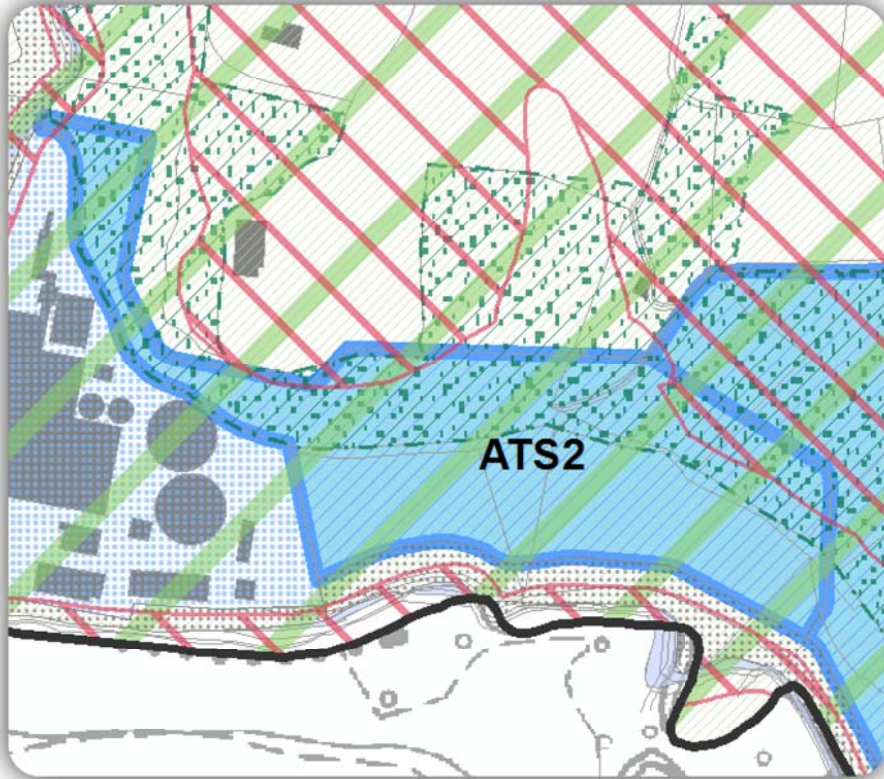
Gli spazi di sosta vengono bene integrati con il contesto mediante l'utilizzo di materiali permeabili e mitigazioni: alberature quali schermature vere e proprie creando così spazi fruibili e piacevoli per non concepire il parcheggio soltanto quale luogo fine a se stesso



Utilizzo di materiali sostenibili, tecniche di bioedilizia con edifici a basso impatto ambientale. Utilizzo di energie rinnovabili, mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici e sfruttamento dell'illuminazione e l'isolamento naturale.



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS2



### Inquadramento

L'ambito sorge in adiacenza al depuratore esistente ed è finalizzato al suo ampliamento al fine di risolvere le criticità legate alla manutenzione in particolare condizioni meteorologiche ed ad un raddoppiamento dei comuni serviti. La zona ricade lontano dai centri abitati e in una porzione di territorio già interessata da boschi e ricadente nel territorio del PLIS "Parco del Torrente Lura".

### Art.58.4 Ambito di trasformazione ATS2 Strada Provinciale 25 [estratto PR 1]

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi pubblici, da attuarsi con titolo abilitativo diretto, in via Strada Provinciale 25 (ATS2) di iniziativa pubblica previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

L'intervento è rivolto alla realizzazione e al potenziamento degli impianti di depurazione inter-comunali.

L'iniziativa è demandata al Consorzio pubblico intercomunale per la depurazione e le aree sono soggette ad esproprio da parte dell'ente competente.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

Il lotto dovrà essere equipaggiato di idonea piantumazione mitigativa.

La possibilità di attuazione dell'ambito è subordinata alla validazione, da parte di I.L spa quale soggetto concedente per l'autostrada regionale Varese-Como-Lecco, di una soluzione che assicuri la piena compatibilizzazione tecnica e funzionale tra l'intervento di ampliamento ed il tracciato della stessa infrastruttura, come tecnicamente definito nella configurazione progettuale di riferimento indicata nel PTR.

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	Indice/Rc	SLP totale (mq)
ATS2	S. Provinciale 25	SERVIZI	24.800	Da progetto	

### CLASSE DI SENSIBILITA'

4 - sensibilità alta

### CLASSE DI FATTIBILITA'

3 - fattibilità con consistenti limitazioni

### FATTIBILITA' AMBIENTALE

si richiama la scheda di valutazione ATS 2 contenuta nel Rapporto Ambientale VAS 1



### Edificio + Paesaggio

Mitigazione cormatica delle pareti esposte



Schermatura a verde degli edifici impattanti

### Dialogare con il contesto



Minimizzare l'impatto delle edificazioni realizzate

Mantenere le costruzioni più impattanti adiacenti al depuratore esistente



### Tutela degli elementi naturali



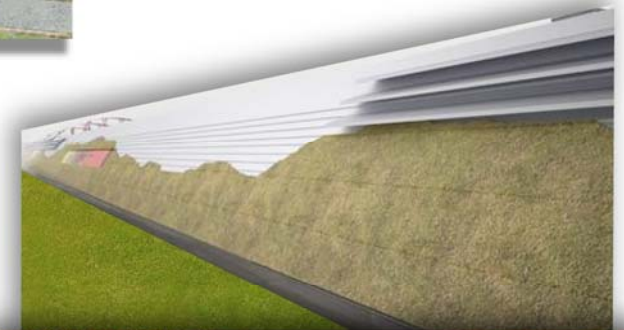
Accertarsi che i residui degli scarichi non interferiscano con l'acqua del Torrente Lura

Mantenimento delle fasce boscate esistenti a nord del comparto

Mitigazione delle strutture inserite e di tutto l'impianto



Barriere per il rumore con materiali fonoassorbenti





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS3



### Inquadramento

L'ambito destinato a parco verde polifunzionale sorge a sud del territorio comunale, entro i confini del PLIS "Parco del Torrente Lura" a ridosso dell'omonimo corso d'acqua, in una zona ad oggi poco accessibile e da valorizzare.



### Art.58.5 Ambito di trasformazione ATS3 Strada Provinciale 25 [estratto PR 1]

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi pubblici, da attuarsi con piano attuativo, in via Strada Provinciale 25 (ATS3) di iniziativa privata e pubblica previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

In caso di iniziativa privata, la convenzione urbanistica potrà prevedere, a fronte dei rilevanti interessi pubblici derivanti dall'attuazione dell'ambito, la realizzazione di attrezzature di ristoro e ricettive a servizio del verde e in conformità con le norme del PLIS.

L'area rappresenta lo sviluppo ricreativo e turistico del Parco di Interesse Sovracomunale del Lura, ed è assoggettata ad esproprio da parte dell'ente competente in subordine all'iniziativa privata convenzionata.

L'intervento è rivolto alla realizzazione e al potenziamento del verde pubblico o di uso pubblico mediante interventi di riforestazione, piantumazione, creazione di attrezzature anche di tipo fisso per il ristoro, la ricreazione, il turismo e la didattica con particolare attenzione alla bio-architettura, alla temporaneità delle strutture e alla mitigazione ambientale degli impatti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	Indice/Rc	SLP totale (mq)
ATS3	S. Provinciale 25	SERVIZI	191.700	Da progetto	

### CLASSE DI SENSIBILITA'

4 - sensibilità alta

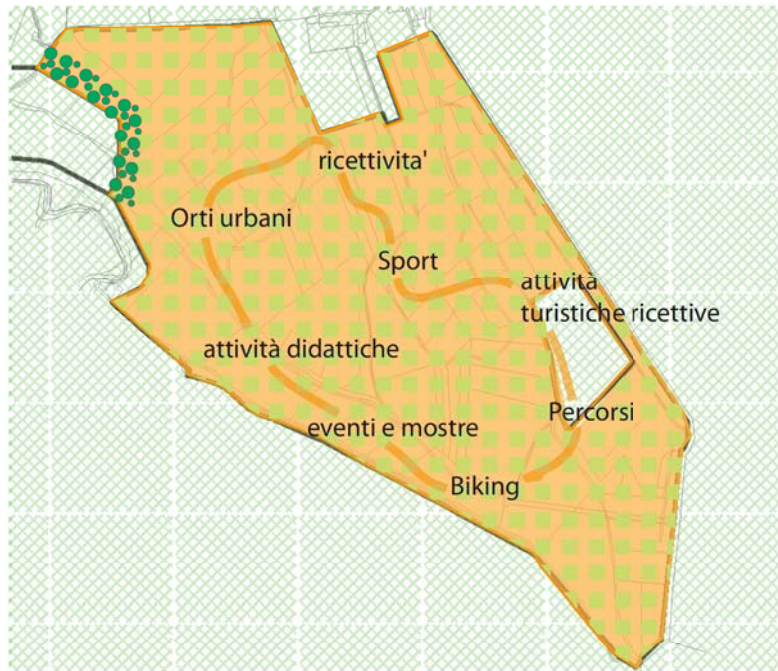
### CLASSE DI FATTIBILITA'

3 - 4 - fattibilità con consistenti e gravi limitazioni

### FATTIBILITA' AMBIENTALE

si richiama la scheda di valutazione ATS 3 contenuta nel Rapporto Ambientale VAS 1





Percordi pedonali e ciclabili di fruizione del parco, realizzati con materiali permeabili e poco impattanti ed inserimento di segnali e cartellonistica per l'orientamento dei percorsi.

Utilizzo di strutture prefabbricate o temporanee per le attività di ristorazione o ricreative



Un parco ospitante funzioni varie e flessibili disegnato mediante materiali naturale

### Valorizzazione del paesaggio

Mantenimento delle specie della flora e fauna presenti

Tutela delle aree boscate

Arredo urbano mediante materiali naturali tipici del paesaggio comense

### Promuovere la fruizione e l'utilizzo

Un parco multifunzionale

Insediamiento di strutture temporanee per promuovere attività di ritorno

