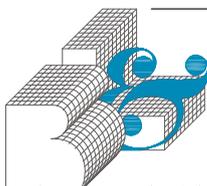


AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/ta **Guido Maria Pellò**
n° 1239



piùassociati

studio B&Lpiùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)



T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:

Procedente arch. Brigida Ramundo
Competente geom. Silvana Orsenigo

Le fasi del procedimento:

Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 16 del 09/03/2020
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 41 del 09/07/2021
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 63 del 27/10/2023
Scoping - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Proposta - conferenza di valutazione
Adozione - D.C.C. n. del
Compatibilità PTCP - Atto n. del
Compatibilità PTR - Atto n. del
Approvazione - D.C.C. n. del



COMUNE DI
Grandate
PROVINCIA DI COMO

Piano di Governo del Territorio
Nuovo Documento di Piano e variante al
Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole

DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005

GRANDATE/PGT2020

OGGETTO:

Relazione illustrativa
del Documento di Piano

SCALA: -

D.r

INDICE**d.r – relazione illustrativa del DdP**

PREMESSE	5
1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	5
1.a. Il sistema di pianificazione nella legge per il Governo del Territorio	5
1.b. I contenuti del Documento di Piano	5
1.c. I contenuti del Piano dei Servizi	6
1.d. I contenuti del Piano delle Regole	7
2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GRANDATE	8
DOCUMENTO DIRETTORE E PRIMI INDICATORI EMERGENTI DALLA FASE RICOGNITIVA	9
3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E GLI OBIETTIVI GENERALI CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ASSEGNA AL PIANO	9
4. L'ATTIVITÀ PARTECIPATIVA	12
5. L'INDICE MEDIO VOLUMETRICO PER ABITANTE	13
6. GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI DI RILIEVO	14
6.a. La Popolazione	14
6.a/1 <i>La dinamica demografica nel lungo periodo</i>	14
6.a/2 <i>Analisi parametrica dei movimenti demografici</i>	15
6.a/3 <i>La struttura della popolazione</i>	16
6.a/4 <i>Conclusioni</i>	20
6.b. Le attività economiche	21
6.b/1 <i>Addetti e unità locali</i>	23
6.b/2 <i>Il sistema commerciale</i>	26
6.d. Il patrimonio edilizio abitativo	39
7. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	41
8. L'ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA DISCIPLINA PIANIFICATORIA REGIONALE	45
8.a. L'adeguamento alla disciplina paesaggistica del Piano del Paesaggio Regionale - PPR	45
8.b. L'adeguamento alla disciplina del Piano Territoriale Regionale - PTR	48
8.c. La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale - PTR	53
9. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE: IL PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)	55
9.a. Il sistema paesistico-ambientale	55
9.b. La salvaguardia del patrimonio storico/artistico	61
9.c. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo	61
9.d. Le infrastrutture per la mobilità	62
9.e. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo	62
10. ATTI E DOCUMENTI PROGRAMMATORI SOVRACOMUNALI E COMUNALI	63
10.a. Variante al PAI "Torrente Seveso da Lucino (Montano Lucino - CO) alla confluenza nella Martesana in Milano"	63



10.b. Piano Cave della Provincia di Como	64
10.c. Contratto di fiume Seveso	65
10.d. Programma Regionale Mobilità Trasporti	66
10.e. Programma dei Servizi del Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Como, Lecco e Varese	66
10.f. Atti e documenti programmatori dei Comuni contermini	67
10.f/1 Comune di Como	67
10.f/2 Comune di Casnate con Bernate	67
10.f/3 Comune di Luisago	67
10.f/4 Comune di Montano Lucino	67
10.f/5 Comune di Villa Guardia	67
10.g. Atti e documenti programmatori comunali	68
11. LA DECLINAZIONE DEGLI INDIRIZZI GENERALI DELL'AMMINISTRAZIONE	69
11.a. Contesto di matrice storico ambientale- Nuclei di antica formazione	69
11.b. Contesto urbano consolidato a prevalente sviluppo residenziale	70
11.c. Contesto urbano residenziale ad alta incidenza di verde	71
11.d. Contesto produttivo	72
11.e. Contesto dei servizi	73
11.f. Contesto degli ambiti di trasformazione	74
11.g. Contesto degli ambiti della rigenerazione	75
11.h. Contesto delle naturalità agricole e boscate	76
11.j. Contesti di interesse paesistico	77
11.k. Contesto delle infrastrutture per la mobilità	78
12. PRIME INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	79
LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO E LE POLITICHE DI INTERVENTO	84
13. LA COERENZA CON GLI INDIRIZZI DEL PTR DEGLI OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE, INNOVAZIONE E FRUIZIONE DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA	84
14. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14	86
14.a. Lo stato di attuazione delle previsioni del DdP che consumano suolo	86
14.b. La riduzione della soglia tendenziale di consumo di suolo	87
14.c. Il bilancio neutro di consumo di suolo	87
14.d. Il bilancio qualitativo	88
15. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE	100
15.a. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato	100
15.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale	100
15.b/1 - Le funzioni ed i servizi strategici ai sensi dell'art. 8 NTA del PTCP	100
15.b/2 - Il patrimonio storico e artistico	100

15.b/3 - <i>Il sistema distributivo commerciale</i>	100
15.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali	100
15.c/1 - <i>La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)</i>	100
15.c/2 - <i>Le aree agricole strategiche</i>	100
15.c/3 - <i>Le tecniche di ingegneria naturalistica</i>	101
15.c/4 - <i>Le greenways e le piste ciclopedonali</i>	101
15.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico	101
15.e. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma	101
16. LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT	102
16.a. Lo sviluppo edilizio	102
16.b. Il rafforzamento ed il potenziamento dell'attuale offerta di servizi	103
16.c. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa	104
17. LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER LA RESIDENZA E GLI ALTRI SETTORI FUNZIONALI	105
17.a. La salvaguardia ed il riuso degli agglomerati di matrice storica	105
17.a/1 - <i>Riferimenti normativi.</i>	105
17.a/2 - <i>La metodologia di indagine applicata.</i>	107
17.a/3 - <i>Gli indirizzi progettuali.</i>	108
17.a/4 - <i>L'articolato normativo.</i>	109
17.b. Il tessuto urbano consolidato	109
17.b/1 - <i>I quartieri residenziali.</i>	110
17.b/2 - <i>Gli isolati a funzioni miste, quelli produttivi e commerciali.</i>	110
17.b/3 - <i>Gli insediamenti produttivi</i>	110
17.b/4 - <i>Gli insediamenti commerciali</i>	110
17.c. Le aree di riqualificazione, recupero e rigenerazione mediante programmazione integrata	111
17.c/1 - <i>Riferimenti normativi</i>	111
17.c/2 - <i>Obiettivi</i>	111
17.d. Le aree destinate all'attività agricola	112
17.e. Le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse generale	112
17.e/1 - <i>Modalità di acquisizione delle aree per servizi.</i>	112
17.e/2 - <i>Modalità di realizzazione delle opere.</i>	112
17.f. L'infrastrutturazione ed i sottoservizi	113
18. DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	114
19. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	115
20. I CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, NEGOZIAZIONE E INCENTIVAZIONE	116
20.a. Disciplina della compensazione urbanistica	116
20.b. Disciplina della perequazione	116
20.c. Criteri di negoziazione	116



20.d. Disciplina di incentivazione urbanistica	117
21. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	118
Ambito AT/1 – via Plinio	119
Ambito AT/2 – via Isola	120
Ambito AT/3 – via Pusterla	121
Ambito AT/4 – via Leopardi	122
Ambito AT/5 – via dei Pradei	123
Ambito AT/6 – via Manzoni	124
Ambito AS/1 – via Madonna del Noce	125
Ambito AS/2 – SS dei Giovi	126
Ambito AS/3 – via Madonna del Noce	127
22. LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEI PIANI / PROGRAMMI SOVRAORDINATI	128



1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.a. Il sistema di pianificazione nella legge per il Governo del Territorio

La pianificazione generale comunale è normata in Lombardia dalla Legge Regionale n. 12/2005 che individua il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale".

La Legge, comprovata l'elevata complessità dei sistemi urbani e acclarata la necessità di produrre sistemi di governo territoriale flessibili, introduce ed articola il PGT in tre atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- **Documento di Piano** - di carattere strategico ed operativo, descrive ed interpreta in una visione complessiva il Territorio Comunale ed indica gli indirizzi generali e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per la sua salvaguardia e lo sviluppo sostenibile.
- **Piano dei Servizi** - di carattere più settoriale, persegue l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- **Piano delle Regole** - di carattere prescrittivo e regolamentare, è pertinente agli elementi morfologici e di qualità della città e del territorio.

1.b. I contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano:

- indica le **strategie**, ovvero delinea la visione complessiva del territorio comunale e del suo futuro sviluppo;
- individua gli **indirizzi operativi**, ovvero determina gli obiettivi specifici da perseguire e le azioni da attivare per gli ambiti soggetti a recupero e trasformazione;
- **non contiene previsioni che producono effetti diretti** sul regime giuridico dei suoli;
- **ha validità**, per i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti residenti, **quinquennale** ed è sempre **modificabile**;

Le analisi del quadro conoscitivo del Documento di Piano si articolano nei seguenti sistemi:

- territorio extraurbano e sovralocale;
- territorio urbano;
- mobilità;

- paesaggio;
- storico e monumentale;
- geologico, idrogeologico e sismico;

e verificano le seguenti **tematiche**:

- principali dinamiche in atto;
- maggiori criticità territoriali;
- potenzialità del tessuto insediativo e dei residuali ambiti naturalistico ambientali.

Sulla scorta degli elementi emergenti del quadro conoscitivo il Documento di Piano compie le seguenti **scelte d'indirizzo**:

- individua gli obiettivi generali di sviluppo, tenendo conto della presenza di patrimonio edilizio dismesso e sottoutilizzato, definendo la soglia comunale di consumo del suolo;
- determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali;
- individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

1.c. I contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi:

- Individua ed assicura un'**adeguata dotazione di aree** per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione;
- Si preoccupa della **preservazione** e del **mantenimento di corridoi ecologici** e della progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato;
- Individua le **necessarie aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti** in relazione alle nuove previsioni insediative;
- Valuta i **costi** e precisa le modalità di intervento;
- Determina la **dotazione per abitante** che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche.
- Indica i **servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione**, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza degli utenti;

- individua le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il **principio dell'invarianza idraulica e idrologica** sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione.
- Il Piano dei Servizi **non ha termine di validità** ed è sempre modificabile.

1.d. I contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, in particolare:

- Individua i **nuclei di antica formazione** con puntuale disciplina;
- Definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, **gli ambiti del tessuto urbano consolidato**;
- Riconosce e valorizza **le aree e gli immobili assoggettati a tutela**;
- Individua **aree ed edifici a rischio** di compromissione e degrado;
- Contiene la definizione dell'**assetto geologico, idrogeologico e sismico**;
- Individua, nella carta del consumo di suolo, le **aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico/ambientale ed ecologico, non soggette a trasformazione urbanistica**.
- Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno **carattere vincolante** e producono **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**; **non ha termine di validità** ed è sempre modificabile.

2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GRANDATE

Il Comune di Grandate è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) dall'anno 2009, in quanto approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 20 del 26/05/2009, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 49 del 9 dicembre 2009.

(BUR20090656)

Comune di Grandate (CO) – Avviso di approvazione definitiva e deposito atti costituenti il Piano di Governo del Territorio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, si avvisa che:

- con d.c.c. n. 20 del 26 maggio 2009 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il resp. del servizio tecnico:
Carlo Mancuso

Successivamente, con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 06/05/2013 è stata approvata una variante puntuale al Piano dei Servizi e con deliberazione del Consiglio comunale Numero 4 del 25/02/2019 è stata prorogata la validità ed i contenuti del Documento di Piano del Piano di Governo del territorio di dodici mesi successivi all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'Amministrazione Comunale ha tuttavia ritenuto impellente l'esigenza di dover procedere ad una revisione del suddetto PGT con l'intento di apportarvi correttivi e affinamenti ritenuti migliorativi sia in termini pianificatori che normativi, oltre che economico negoziali, ad alcuni specifici aspetti che verranno sottoposti all'esame della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per misurarne gli effetti sull'ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

La necessità di intervenire con modifiche ritenute utili e non più rinviabili discende dalla constatazione che le complessità delle tematiche organizzative, procedurali, partecipative e di ampiezza territoriale oltre che di rilevanza ambientale affrontate dall'amministrazione per la redazione del primo nuovo strumento di governo del territorio hanno distolto, in ragione della novità e della portata di molte norme e direttive, l'attenzione rispetto ad aspetti puntuali e particolari che emergono con maggiore evidenza e chiarezza.

D'altro canto, l'impianto generale del Piano di Governo del Territorio è tale da favorire, in ragione della notevole flessibilità operativa che consente, progressivi adeguamenti alle reali ed effettive necessità del cittadino, là dove i loro obiettivi si prospettassero coerenti con l'impianto generale del Piano e con le sue valenze ambientali.

3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E GLI OBIETTIVI GENERALI CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ASSEGNA AL PIANO

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione di Giunta n. 16 del 09/03/2020 ha dato avvio al procedimento per la redazione di una variante generale e revisione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.): Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole, con relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), sulla scorta dei seguenti indirizzi generali:

- a) l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai contenuti del sistema territoriale regionale sia del Piano Territoriale Regionale, sia del Piano Paesistico Regionale, nonché alla variante di integrazione al P.T.R. ex L.R. 31/2014, in materia di riduzione del consumo di nuovo suolo, approvato con D.C.R. n. 411 del 19/12/2018, pubblicato sul BURL n. 11 del 13/03/2019;
- b) la redazione di uno strumento urbanistico per la previsione di una riduzione della percentuale della soglia di consumo di nuovo suolo, resa esecutiva dalla recente approvazione in Consiglio Regionale dell'adeguamento del Piano Territoriale Regionale, nonché l'elaborazione della "Carta del consumo di suolo", secondo i criteri stabiliti nel P.T.R., così come adeguato alla L.R. 31/2014;
- c) il recepimento del procedimento di valutazione e verifica in ordine alle norme dimensionali delle superfici di vendita contenute nel Piano delle Regole del vigente PGT e nel Regolamento per le Medie Strutture di Vendita commerciale, giusta deliberazione di Giunta comunale n. 15 del 18/03/2019 [che contiene l'atto di indirizzo all'Ufficio Tecnico e di riflesso all'ufficio S.U.A.P. affinché avviano il procedimento di verifica, atto a valutare se necessario modificare e/o integrare la disciplina comunale urbanistico-commerciale (particolarmente nel settore delle aree con destinazione commerciale) attualmente vigente, onde garantire che la pianificazione delle attività sul territorio sia adeguatamente conformata ai vincoli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali];
- d) il recepimento delle previsioni contenute nel Piano della Mobilità Ciclistica Regionale;
- e) l'individuazione di percorsi sia ciclopedonali che di mobilità sostenibile, anche mediante l'individuazione di possibili collegamenti sovracomunali;
- f) la redazione, al fine di agevolare la realizzazione di interventi pubblici al servizio della collettività, del nuovo Piano dei Servizi, a seguito:
 - del monitoraggio delle opere pubbliche realizzate e lo studio di quelle già previste dal P.G.T. vigente ma non ancora realizzate;
 - dei criteri perequativi e compensativi, che saranno introdotti nell'ambito del progetto di P.G.T. degli ambiti di trasformazione, anche in attuazione dei principi contenuti nella L.R. 31/2014;
- g) la revisione degli indirizzi strategici di politica urbanistica, attraverso un confronto con il nuovo quadro socioeconomico e le esigenze in fatto ragionate sulla capacità insediativa comunale;

- h) l'analisi degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, previsti nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano in relazione ai contenuti propri della L.R. 31/2014, così come modificata dalla L.R. 16/2017, della L.R. 12/2015 e s.m.i. e dei criteri di attuazione con il criterio dell'esame delle reali esigenze di espansione del territorio comunale anche in applicazione del "bilancio ecologico", valutando le aree ed i contesti edificabili in termini quantitativi e qualitativi;
- i) l'incentivo all'insediamento di attività di vicinato ed artigianato di servizio a favore della popolazione;
- j) l'analisi e lo studio dell'attuale dotazione di parcheggi pubblici con individuazione di aree prossime al centro paese ove poter sviluppare nuovi parcheggi pubblici od opere ad iniziativa privata per il parcheggio privato o convenzionato;
- k) l'introduzione dei criteri di perequazione e compensazione, di incentivazione per il recupero e l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, per il miglioramento dell'efficientamento energetico e il conferimento di incentivi volumetrici volti a soddisfare il fabbisogno locale;
- l) il recupero e la riconversione di aree industriali ed artigianali dismesse, anche puntando ove possibile sull'insediamento di attività ad elevato contenuto tecnologico od "incubatori d'impresa", con l'obiettivo primario di favorire l'incontro tra domanda ed offerta di dette aree al fine di restituire loro una funzione produttiva;
- m) l'identificazione di comparti da sottoporre a rigenerazione urbana (tematica introdotta dalla L.R. n. 31/14 e L.R. 26 novembre 2019 - n. 18), qualora se ne rilevi la presenza, nell'ambito del territorio comunale;
- n) l'individuazione, anche ai sensi della L.R. n. 16 del 26.05.2016 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" di aree da destinarsi all'uso agricolo per salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati;
- o) il confronto con le aziende già insediate sul territorio, al fine della stesura di disposti normativi e regolamentari aderenti alle reali esigenze del tessuto produttivo, per l'importanza che esso riveste nel sistema economico comunale;
- p) la previsione di edilizia convenzionata: nuovi alloggi a prezzo/canone calmierato, per rispondere alla domanda di casa;
- q) l'individuazione di aree del territorio comunale in cui consentire l'insediamento di attività artigianali;
- r) integrazione del Piano dei Servizi con il al P.U.G.S.S. (Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo) che regola l'infrastrutturazione del sottosuolo, disciplinando i servizi locali di interesse economico generale e dettandone le norme in materia di gestione rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche
- s) regolamentazione riguardo antenne e tralicci per telecomunicazione-radiotelevisione;



- t) il recepimento di quanto contenuto nel Decreto del Commissario Governativo n. 4 in data 15.10.2018, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e l'apposizione del relativo vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dagli interventi, così come riportato negli elaborati di progetto dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.P.O.);
- u) il necessario coordinamento della pianificazione urbanistica sia con lo studio geologico, sia con il Reticolo Idrico Minore ed eventuale adeguamento delle previsioni vincolistiche dettate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - P.G.R.A. (Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n. 25 del 21.06.2017), sia a livello cartografico, sia a livello normativo vincolistico;
- v) la redazione di nuove N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione in adeguamento ai disposti normativi e regolamentari vigenti in materia, volti ad esplicitare il progetto di piano, in coordinamento con la revisione del Regolamento Edilizio e con l'introduzione dei disposti regolamentari in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica;
- w) la rappresentazione coerente dello stato dei luoghi derivante dalla giusta rappresentazione delle proprietà e delle confinanze;



4. L'ATTIVITÀ PARTECIPATIVA

Come previsto dalla medesima Legge Regionale di Governo del Territorio è stato pubblicato apposito avviso pubblico finalizzato a raccogliere istanze di suggerimento o proposte da parte di cittadini e parti sociali. L'elenco di seguito riporta le istanze pervenute.

n.	prot.	data	Oggetto contributo	Ambito di PGT vigente
1	2542	15/05/2020	Trasformazione area agricola	PAU - APG
2	3125	16/06/2020	Mantenimento attuale previsione	TUC 1
3	3386	30/06/2020	Trasformazione area agricola	PAU
4	3387	30/06/2020	Rettifica perimetro ambito e soppressione standard	RFP-3
5	3407	30/06/2020	Osservazione di carattere generale: Housing sociale e area servizi Croce Rossa	NAF APG PAV
6	3466	02/07/2020	Modifica perimetro NAF	NAF TUC 1
7	3500	03/07/2020	Soppressione standard	APG
8	3503	03/07/2020	Modifica modalità calcolo parametri urbanistici PAVR	PAVR
9	3504	03/07/2020	Rettifica da PAVR a TUC 2	PAVR
10	3505	03/07/2020	Modifica modalità calcolo parametri urbanistici PAVR	PAVR
11	3506	03/07/2020	Osservazione di carattere generale: istituzione registro diritti edificatori	-
12	3507	03/07/2020	Incremento indici edificatori TPC	TPC
13	3533	04/07/2020	Soppressione prescrizione speciale TUC 2 e standard	TUC 2* APG
14	3543	06/07/2020	Osservazione di carattere generale: limitare consumo suolo	-
15	3544	06/07/2020	Osservazione di carattere generale: riqualificazione paesaggistica area camposanto	-
16	3555	06/07/2020	Osservazione di carattere generale: campeggi, parcheggi, bonus, RFR-1	-
17	3556	06/07/2020	Modifica RFR-3 RFP-5	RFR 3 RFP 5
18	4661	08/09/2020	Trasformazione area agricola	PAU
19	5373	07/10/2020	Attribuzione destinazione agricola produttiva	RNP

La maggior parte delle n. 19 istanze è per la verità orientata verso richieste di soddisfacimento di interessi particolari e privati, prevalentemente inerenti alla trasformazione di lotti di proprietà; sono tuttavia presenti, in ragione di circa un quarto del totale, **suggerimenti e proposte per la tutela degli interessi diffusi** di cui fa esplicito riferimento la L.R. 12/2005.

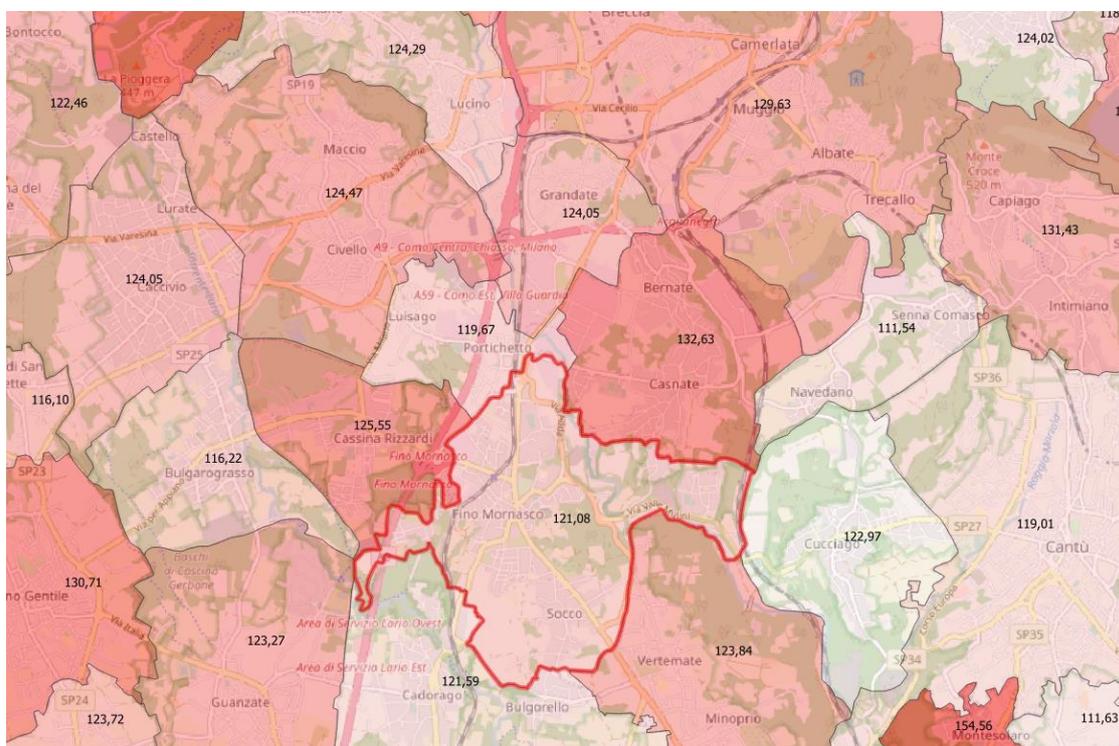
5. L'INDICE MEDIO VOLUMETRICO PER ABITANTE

La legge regionale non prevede più l'applicazione del parametro di 150 mc/abitante per il calcolo degli abitanti teorici e per il dimensionamento degli insediamenti e dei servizi, ma lascia che sia il Documento di Piano a definire un parametro commisurato all'effettiva realtà locale, che, sulla scorta dei dati risultanti dai censimenti ISTAT, ammonta a **124 mc/abitante**. L'indice viene ricavato utilizzando i dati dell'ultimo censimento ISTAT disponibile (anno 2011).

Se si confronta il dato relativo al comprensorio in serie storica si evidenzia il fenomeno di decrescita dell'affollamento medio degli alloggi in quanto cresce la dotazione in metri quadrati per occupante: l'effetto è rilevabile con una media di circa il 10% nell'ultimo decennio.

Dimensione media per occupante - Serie storica (fonte: ISTAT)

	2001		2011		Δ
	mq	mc	mq	mc	
Casnate con Bernate	40,32	120,96	44,21	132,63	9,65%
Cassina Rizzardi	39,91	119,73	41,85	125,55	4,86%
Como	38,62	115,86	43,21	129,63	11,89%
Grandate	37,73	113,19	41,35	124,05	9,59%
Fino Mornasco	36,85	110,55	40,36	121,08	9,53%
Luisago	36,82	110,46	39,89	119,67	8,34%
Senna Comasco	36,01	108,03	37,18	111,54	3,25%
Villa Guardia	38,72	116,16	41,49	124,47	7,15%
Media Prov. Como	38,66	115,99	42,45	127,35	9,79%
Media Lombardia	38,12	114,36	41,03	123,09	7,63%



6. GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI DI RILIEVO

6.a. La Popolazione

In questo capitolo vengono analizzati gli elementi strutturali principali della popolazione dell'ambito territoriale sul quale insiste il Comune di Grandate e le caratteristiche delle attuali dinamiche demografiche.

6.a/1 La dinamica demografica nel lungo periodo

Esaminando la serie storica 1861-2019 relativa alla popolazione di Grandate si evidenzia un andamento prevalentemente crescente fino agli anni '70, un successivo decremento della crescita ed una lieve decrescita nell'ultimo ventennio. Seguono le tabelle che illustrano il fenomeno nel dettaglio.

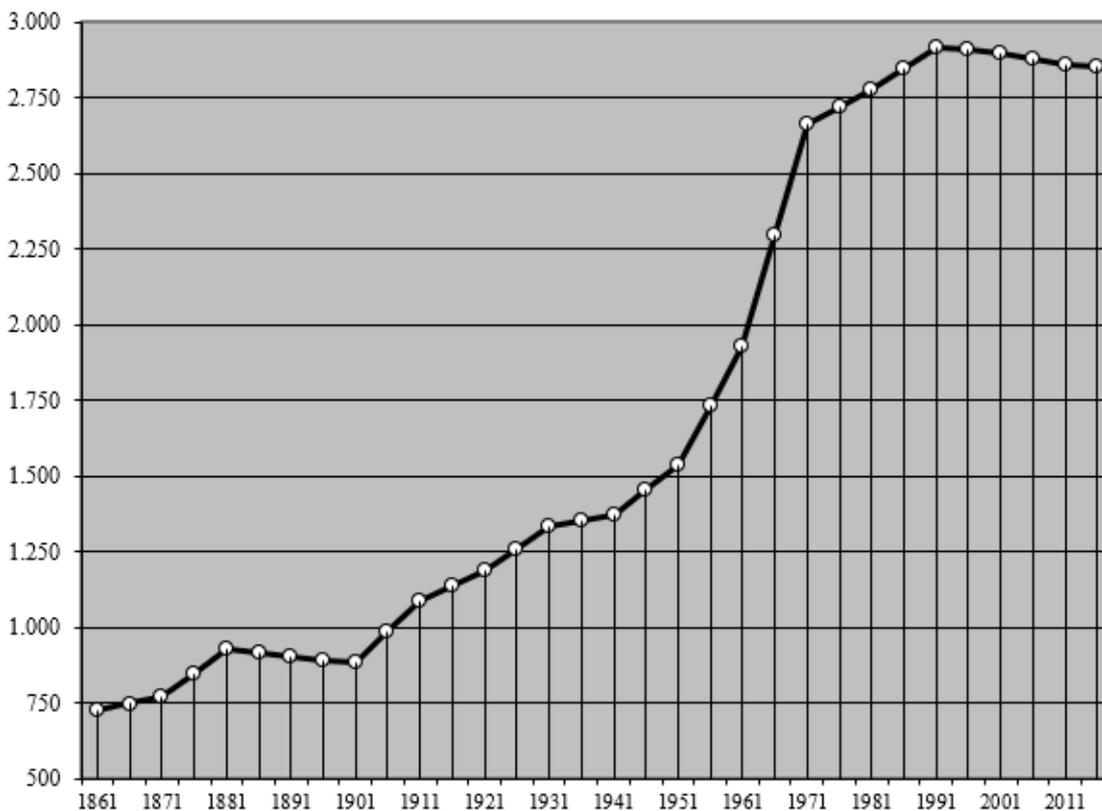
Serie storica della popolazione comunale residente e dei tassi decennali di incremento - Periodo 1871/2019 (fonte: ISTAT-ASR)

Anno	Popolazione	Delta	Tassi	Anno	Popolazione	Delta	Tassi
1861	727	-	-	1951	1.538	205	15,38%
1871	768	41	5,64%	1961	1.932	394	25,62%
1881	929	161	20,96%	1971	2.661	729	37,73%
1901	881	-48	-5,17%	1981	2.778	117	4,40%
1911	1.089	208	23,61%	1991	2.917	139	5,00%
1921	1.185	96	8,82%	2001	2.901	-16	-0,55%
1931	1.333	148	12,49%	2011	2.861	-40	-1,38%
1936	1.374	41	3,08%	2019	2.852	-9	-0,31%

Serie storica della popolazione residente - Confronto con l'andamento provinciale e nazionale (fonte: ISTAT-ASR)

Anno	Popolazione residente			Incrementi percentuali		
	Grandate	prov. Como	Italia	Grandate	prov. Como	Italia
1871	768	233.642	28.151.000	-	-	-
1881	929	247.258	29.791.000	20,96%	5,83%	5,83%
1901	881	269.594	33.778.000	-5,17%	9,03%	13,38%
1911	1.089	295.925	36.921.000	23,61%	9,77%	9,30%
1921	1.185	303.259	37.856.000	8,82%	2,48%	2,53%
1931	1.333	318.758	41.043.000	12,49%	5,11%	8,42%
1936	1.374	321.590	42.399.000	3,08%	0,89%	3,30%
1951	1.538	361.667	47.516.000	11,94%	12,46%	12,07%
1961	1.932	405.975	50.624.000	25,62%	12,25%	6,54%
1971	2.661	476.209	54.137.000	37,73%	17,30%	6,94%
1981	2.778	511.425	56.557.000	4,40%	7,40%	4,47%
1991	2.917	522.147	56.778.000	5,00%	2,10%	0,39%
2001	2.901	537.500	56.996.000	-0,55%	2,94%	0,38%
2011	2.861	590.050	60.340.328	-1,38%	9,78%	5,87%
2019	2.852					

Di seguito si riporta il grafico illustrativo dell'andamento della popolazione a partire dalla seconda metà del XIX secolo.



6.a/2 Analisi parametrica dei movimenti demografici

Per poter meglio interpretare l'ampiezza e le caratteristiche dei movimenti migratori che ricoprono una notevole importanza nello sviluppo del comune sono stati posti a confronto i dati relativi a dinamica migratoria e naturale. Questo tipo di analisi può essere effettuato, in modo elementare, costruendo due parametri:

1°parametro $r = \Delta m / \Delta n$ rapporto dei saldi

Questo primo indice rappresenta il rapporto fra il saldo migratorio (Δm) e il saldo naturale (Δn) per ogni anno considerato. È evidente come un valore di $r > 1$ indichi che nella crescita comunale esiste una prevalenza della componente migratoria rispetto a quella naturale.

2°parametro $M = (I+E)/P$ mobilità migratoria

Questo secondo indice rappresenta il rapporto tra la somma dei movimenti migratori ($I =$ immigrati; $E =$ emigrati) e la popolazione totale residente (P) per ogni anno considerato.

Il parametro M risulta di grande utilità nella valutazione della "vivacità" demografica del comune. Può accadere infatti che, anche quando il saldo migratorio ($\Delta m = I - E$) risulti nullo, la mobilità abbia ugualmente valori assai elevati, dimostrando così la presenza di forti tensioni migratorie, conseguenti ad una situazione economica e territoriale mutevole. L'andamento dei due parametri considerati, nel periodo 1996-2014, è rappresentato sinteticamente nella tabella di seguito.

Sintesi dei dati anagrafici - Periodo 1996 – 2019 (fonte: ASR Lombardia)

Anno	Popolazione residente al 1 gennaio	Nati vivi	Morti	Saldo naturale (Δn)	Immigrati (I)	Emigrati (E)	Saldo migratorio (Δm)	Saldo totale ($\Delta n + \Delta m$)	Rapporto dei saldi ($r = \Delta m / \Delta n$)	Mobilità migratoria ($M = (I + E) / P$)	Bilancio demografico (assoluto e percentuale)	Popolazione residente al 31 dicembre
1996	2.926	29	24	5	98	88	10	15	2,00	6,3%	-	2.941
1997	2.941	29	29	0	77	83	-6	-6	-	5,5%	-6	2.935
1998	2.935	32	27	5	114	118	-4	1	0,80	7,9%	1	2.936
1999	2.936	24	29	-5	88	94	-6	-11	1,20	6,2%	-11	2.925
2000	2.925	33	19	14	77	102	-25	-11	1,79	6,1%	-11	2.914
2001	2.907	21	34	-13	79	77	2	-11	0,15	5,4%	-11	2.896
2002	2.896	26	20	6	96	96	0	6	0,00	6,6%	6	2.902
2003	2.902	16	21	-5	79	104	-25	-30	5,00	6,4%	-30	2.872
2004	2.872	24	16	8	116	91	25	33	3,13	7,1%	33	2.905
2005	2.905	27	26	1	117	104	13	14	13,00	7,6%	14	2.919
2006	2.919	27	23	4	105	112	-7	-3	1,75	7,4%	-3	2.916
2007	2.916	34	29	5	92	91	1	6	0,20	6,3%	6	2.922
2008	2.922	20	31	-11	87	78	9	-2	0,82	5,7%	-2	2.920
2009	2.920	21	22	-1	114	119	-5	-6	5,00	8,0%	-6	2.914
2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2012	2.861	17	21	-4	152	139	13	9	3,25	10,1%	23	2.884
2013	2.884	20	24	-4	129	139	-10	-14	2,50	9,3%	-14	2.870
2014	2.870	17	29	-12	91	114	-23	-35	1,92	7,2%	-35	2.835
2015	2.835	25	21	4	128	96	32	36	8,00	7,8%	36	2.871
2016	2.871	28	28	0	99	105	-6	-6	-	7,1%	-6	2.865
2017	2.865	16	30	-14	141	136	5	-9	0,36	9,7%	-9	2.856
2018	2.856	16	25	-9	95	100	-5	-14	0,56	6,9%	-14	2.842
2019	2.860	20	26	-6	119	121	-2	-8	0,33	8,4%	-8	2.852

Dall'esame dei dati si possono formulare alcune considerazioni:

- le dinamiche della popolazione sono dovute in larga parte agli apporti migratori, mentre ed il saldo naturale presenta valori prevalentemente negativi;
- il valore della mobilità migratoria è infatti sempre piuttosto elevato, mediamente del 7,2%: ciò sta ad indicare che il territorio di Grandate è interessato da un fenomeno di frequente ricambio di una parte non marginale di popolazione.

6.a/3 La struttura della popolazione

Poiché un atto di pianificazione urbanistica deve fornire una risposta alle esigenze, complessivamente considerate, della collettività, è di fondamentale importanza la conoscenza della struttura della popolazione e del modo nel quale essa si sta modificando. È chiaro infatti che le modalità di uso del suolo dipendono non soltanto dalla dimensione delle esigenze di insediamento residenziale, ma anche dal tipo di esigenze produttive e, in generale, economiche espresse dalla comunità.

L'aumento notevole della popolazione residente è innanzitutto accompagnato da una riduzione sensibile dell'ampiezza dei nuclei familiari, caratteristica questa che è presente su tutto il territorio nazionale.

6.a/3.1 I nuclei familiari

Il raggrupparsi della popolazione in nuclei familiari è un elemento di fondamentale importanza sia per la sua diretta influenza sulla struttura base della popolazione, sia per le importanti conseguenze che determina su molte variabili oggetto della programmazione. È chiaro, ad esempio, che la previsione del fabbisogno di alloggi non può essere limitata al numero complessivo dei vani occorrenti. Sarà anche necessario avere un'idea piuttosto attendibile rispetto al tipo di alloggi richiesti e alle loro dimensioni, in relazione ai modi di convivenza consolidati nel Comune ed alle dimensioni quantitative di tali convivenze. La tendenza ormai generalizzata in tutti i paesi ad avanzato sviluppo economico e tecnologico è riscontrabile anche a Grandate. Infatti, il numero dei nuclei familiari aumenta con una velocità maggiore dell'andamento della popolazione, provocando così una considerevole diminuzione del numero medio di componenti per ogni nucleo di convivenza.

Numero di famiglie - Serie storica (fonte: ASR Lombardia/ISTAT)

Anno	Grandate			prov. Como	Lombardia	Italia
	Popolazione	Famiglie	Componenti	Componenti	Componenti	Componenti
1971	2.661	780	3,41	3,25	3,14	3,39
1981	2.778	893	3,11	2,97	2,89	3,04
1991	2.917	1.004	2,91	2,76	2,69	2,85
1996	2.926	1.039	2,82	2,64	2,51	-
1997	2.941	1.043	2,82	2,62	2,50	-
1998	2.935	1.042	2,82	2,60	2,47	-
1999	2.936	1.053	2,79	2,58	2,45	-
2000	2.925	1.047	2,79	2,53	2,44	-
2001	2.907	1.108	2,62	2,55	2,47	2,61
2003	2.902	1.062	2,73	2,51	2,40	-
2004	2.872	1.083	2,65	2,49	2,37	-
2005	2.905	1.099	2,64	2,45	2,35	2,48
2006	2.919	1.108	2,63	2,43	2,33	2,46
2007	2.916	1.108	2,63	2,41	2,32	2,44
2008	2.922	1.113	2,63	2,40	2,31	2,42
2009	2.920	1.114	2,62	2,39	2,30	2,41
2010	2.873	1.144	2,51	2,37	2,29	2,40
2011	2.876	1.147	2,51	2,31	2,21	2,33
2012	2.861	1.192	2,40	2,32	2,21	2,29
2013	2.884	1.200	2,40	2,34	2,26	2,34
2014	2.870	1.208	2,38	2,33	2,26	2,34
2015	2.835	1.216	2,33	2,32	2,25	2,37
2016	2.871	1.228	2,34	2,31	2,24	2,32
2017	2.865	1.219	2,35	2,31	2,24	2,31
2018	2.856	1.214	2,35	-	-	-
2019	2.860	1.224	2,34	-	-	-

I riflessi di tale situazione non devono essere sottovalutati, sia in sede di previsione nazionale che in sede di programmazione urbana comunale; in sede di previsione nazionale questo fenomeno provoca riflessi sulla domanda di alloggi prima di tutto, perché, se si escludono le coabitazioni volontarie, genera un aumento della richiesta di alloggi, anche se la popolazione complessiva resta stazionaria; in sede di programmazione urbana comunale perché la diminuzione di ampiezza delle famiglie richiede una progressiva ma sostanziale revisione delle tipologie degli alloggi, privilegiando l'esigenza di alloggi di dimensione più contenuta ma, al tempo stesso, più flessibili e adattabili alle necessità familiari, come la recente pandemia ci sta insegnando.

Nel corso della sua storia una famiglia, infatti, attraversa fasi diverse di fabbisogno abitativo (in termini di tipologia e di ampiezza dell'alloggio) ed è una diffusa tendenza, soprattutto nel caso di acquisto in proprietà, la ricerca di abitazioni in grado di soddisfare non solo le esigenze "normali" ma anche quelle di "punta" della famiglia. Ne deriva un sottoutilizzo di stanze e di spazio e, in mancanza di scelte che invertano questa tendenza, anche un necessario, se pur contenuto, sovradimensionamento del fabbisogno complessivo di vani in sede comunale, perché la riduzione dell'ampiezza dei nuclei famigliari comporta:

- un aumento, anche a parità di popolazione residente, del fabbisogno di alloggi e quindi di stanze;
- una diversa tipologia e dislocazione dei servizi pubblici, che, nell'ottica del Governo del Territorio, possano perseguire l'obiettivo di rispondere a precisi requisiti basati sulla domanda, in altre parole "qualità".

6.a/3.2 Le classi di età

Esaminando la struttura della popolazione secondo la distribuzione per classi di età alla data degli ultimi censimenti, riportata nella tabella che segue, si possono formulare le seguenti considerazioni:

Popolazione residente totale per classe di età - Serie storica comunale (fonte: ASR Lombardia)

Classi di età / Anno	Valori assoluti									Totale
	0-5 anni	6-10 anni	11-14 anni	15-19 anni	20-24 anni	25-29 anni	30-59 anni	60-64 anni	oltre 65 anni	
2012	163	123	104	114	131	133	1.229	199	665	2.861
2013	149	136	105	116	119	140	1.236	184	699	2.884
2014	143	134	104	115	126	133	1.212	186	717	2.870
2015	128	134	98	121	122	129	1.203	168	732	2.835
2016	129	144	96	126	120	130	1.209	174	743	2.871
2017	130	148	104	119	119	134	1.185	175	751	2.865
2018	124	148	108	132	111	120	1.172	191	750	2.856
2019	132	137	114	129	118	121	1.139	183	769	2.842
2020	125	129	115	127	128	135	1.123	195	775	2.852
Classi di età / Anno	Valori percentuali									Totale
	0-5 anni	6-10 anni	11-14 anni	15-19 anni	20-24 anni	25-29 anni	30-59 anni	60-64 anni	oltre 65 anni	
2012	6%	4%	4%	4%	5%	5%	43%	7%	23%	100%
2013	5%	5%	4%	4%	4%	5%	43%	6%	24%	100%
2014	5%	5%	4%	4%	4%	5%	42%	6%	25%	100%
2015	5%	5%	3%	4%	4%	5%	42%	6%	26%	100%

2016	4%	5%	3%	4%	4%	5%	42%	6%	26%	100%
2017	5%	5%	4%	4%	4%	5%	41%	6%	26%	100%
2018	4%	5%	4%	5%	4%	4%	41%	7%	26%	100%
2019	5%	5%	4%	5%	4%	4%	40%	6%	27%	100%
2020	4%	5%	4%	4%	4%	5%	39%	7%	27%	100%

- La quota di popolazione più giovane (meno di 25 anni) è pari al 22% della popolazione totale, mentre in Lombardia ed in provincia di Como è quasi il 23%;
- La popolazione tra 25 e 60 anni è pari al 44%, contro il 48% della media provinciale e regionale
- La quota di popolazione oltre 65 anni si attesta nel 2020 attorno al 27%, mentre i dati provinciale e regionale sono pari al 23%.

6.a/3.3 La popolazione straniera residente

Un ulteriore indicatore demografico e sociale per l'analisi è dato dalla presenza di cittadini stranieri.

Dalla tabella di seguito riportata si possono trarre alcune considerazioni:

- Il fenomeno generale è di costante prevalente crescita, sia a livello comunale che provinciale;
- nell'anno 2019 vengono rilevati nel Comune di Grandate n. 158 stranieri residenti, con un'incidenza percentuale pari al 5,6%, a fronte di una media provinciale pari all'8,4%;

Popolazione straniera residente - Serie storica comunale (fonte: ASR Lombardia)

Anno	Residenti totali Comune	Stranieri residenti Comune	% popolazione straniera Comune	% media Provincia
2012	2.861	116	4,1%	7,3%
2013	2.884	136	4,7%	7,8%
2014	2.870	126	4,4%	8,3%
2015	2.835	107	3,8%	8,2%
2016	2.871	120	4,2%	8,1%
2017	2.865	129	4,5%	8,0%
2018	2.856	136	4,8%	8,0%
2019	2.842	158	5,6%	8,4%

6.a/3.4 Le attività della popolazione

Analizzando le attività, attualmente la popolazione di Grandate in età professionale (maggiore di 15 anni) si suddivide così come illustrato:

- *Popolazione non in condizione professionale*, ovvero gli studenti, le casalinghe, i pensionati; essi sono 1.313 unità, pari al 47% della popolazione residente maggiore di 15 anni;
- *Non occupati*, in cerca di occupazione, che si quantificano in 63 unità, il 4,8% della popolazione residente maggiore di 15 anni;

- *Occupati*, sono 1.250 unità, pari al 50% della popolazione residente maggiore di 15 anni.

Confrontando la situazione a livello comprensoriale, come riportato nella tabella qui sotto riportata si possono evidenziare i seguenti elementi di giudizio:

Popolazione residente > 15 anni per condizione lavorativa - 2011 (fonte: ISTAT)

COMUNE	Popolazione residente > 15 anni	Forze di lavoro	Non forze di lavoro	Forze di lavoro			
				Occupati	In cerca di occupazione	% su fdl	% su fdl
Casinate con Bernate	4.197	2.411	1.786	2.290	94,98%	121	5,02%
Cassina Rizzardi	2.640	1.615	1.025	1.514	93,75%	101	6,25%
Como	71.762	37.294	34.468	34.553	92,65%	2.741	7,35%
Fino Mornasco	8.052	4.638	3.414	4.322	93,19%	316	6,81%
Grandate	2.486	1.313	1.173	1.250	95,20%	63	4,80%
Luisago	2.296	1.342	954	1.254	93,44%	88	6,56%
Senna Comasco	2.581	1.574	1.007	1.489	94,60%	85	5,40%
Villa Guardia	6.556	3.748	2.808	3.518	93,86%	230	6,14%
<i>Totale Comuni</i>	<i>100.570</i>	<i>53.935</i>	<i>46.635</i>	<i>50.190</i>	<i>93,06%</i>	<i>3.745</i>	<i>6,94%</i>
<i>Totale provincia di Como</i>	<i>503.343</i>	<i>277.136</i>	<i>226.207</i>	<i>259.288</i>	<i>93,56%</i>	<i>17.848</i>	<i>6,44%</i>
<i>Totale Lombardia</i>	<i>8.320.840</i>	<i>4.558.115</i>	<i>3.762.725</i>	<i>4.246.653</i>	<i>93,17%</i>	<i>311.462</i>	<i>6,83%</i>

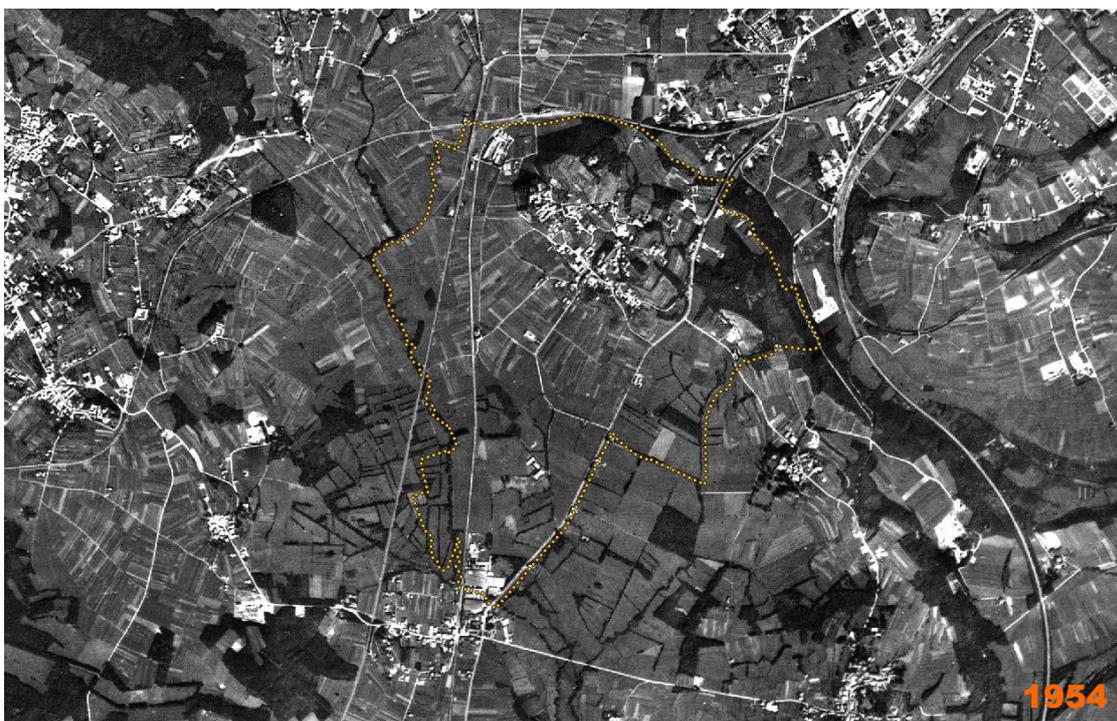
- la condizione occupazionale risulta abbastanza soddisfacente in quanto la quota di popolazione con un lavoro ammonta alla metà della popolazione residente in condizione lavorativa, leggermente sopra alla media comprensoriale (49%) e di poco inferiore alle medie provinciale e regionale (51%);
- migliore la situazione della popolazione in cerca di occupazione: a Grandate la quota è pari al 4,80% della forza lavoro, contro rispettivamente il 6,94%, il 6,44, ed il 6,83% riferiti rispettivamente al comprensorio, alla Provincia di Como e alla Regione;

6.a/4 Conclusioni

Benché nell'attuale scenario emergenziale, che perdura da ormai oltre un anno, sia molto difficile trarre conclusioni sufficientemente attendibili, si può senza dubbio affermare come il quadro demografico e sociale di Grandate sia relativamente stabile, il che consente di programmare più consapevolmente gli investimenti per servizi nel futuro; allo stesso modo non emergono particolari tensioni sociali, si rileva inoltre che la presenza di popolazione straniera incide in modo meno rilevante rispetto alla media provinciale. La stabilità demografica e sociale è inoltre favorita dai seguenti fattori: il Comune di Grandate gode di un elevato livello di accessibilità attraverso il trasporto pubblico e privato, il tasso di disoccupazione è al di sotto della media e la dotazione di servizi, sia nel Comune che nel comprensorio in cui gravita Grandate, è più che soddisfacente.

6.b. Le attività economiche

Il comprensorio cui fa riferimento il Comune di Grandate ha visto formarsi dagli anni '50 ad oggi, sia per la facilità di accessibilità stradale e ferroviaria che per disponibilità di suoli, un sistema di attività industriali e terziarie che ha notevolmente inciso sullo sviluppo del territorio con aspetti positivi (quelli legati all'occupazione) ma anche con aspetti problematici legati alla frammistione con altre funzioni a causa di una programmazione territoriale che purtroppo non sempre è riuscita a perseguire un ordinato sviluppo, come si evince dalle immagini in serie storica qui di seguito.





6.b/1 Addetti e unità locali

Relativamente alla soglia storica più recente, al confronto dei dati distrettuali dall'anno 2011 al 2017 si possono fare le seguenti osservazioni:

- i Comuni di Luisago, Villa Guardia e Grandate sono gli unici che registrano un incremento di unità locali, in controtendenza rispetto agli altri comuni ed alla media provinciale;
- la tendenza generalizzata è un aumento degli addetti a fronte di un decremento di unità locali, con conseguente incremento della dimensione media dell'unità locale;

Unità locali delle imprese - serie storica 2011-2017 (fonte: ISTAT)

Comune	Unità Locali 2011	Unità Locali 2012	Unità Locali 2013	Unità Locali 2014	Unità Locali 2015	Unità Locali 2016	Unità Locali 2017
Casinate con Bernate	371	359	347	341	338	337	334
Cassina Rizzardi	244	254	253	246	242	235	232
Como	10.288	10.228	10.182	10.075	10.014	10.008	9.950
Grandate	312	324	333	327	328	331	336
Fino Mornasco	738	756	752	742	714	716	698
Luisago	201	198	198	203	210	212	216
Senna Comasco	250	240	230	231	230	232	228
Villa Guardia	609	609	598	602	609	621	616
<i>Totale comuni</i>	<i>13.013</i>	<i>12.968</i>	<i>12.893</i>	<i>12.767</i>	<i>12.685</i>	<i>12.692</i>	<i>12.610</i>
<i>Totale provincia di Como</i>	<i>50.489</i>	<i>49.959</i>	<i>49.508</i>	<i>49.522</i>	<i>49.178</i>	<i>49.300</i>	<i>48.756</i>

Addetti alle unità locali delle imprese - serie storica 2011-2017 (fonte: ISTAT)

Comune	Addetti U.L. 2011	Addetti U.L. 2012	Addetti U.L. 2013	Addetti U.L. 2014	Addetti U.L. 2015	Addetti U.L. 2016	Addetti U.L. 2017
Casinate con Bernate	2.217	2.187	2.181	2.184	2.163	2.188	1.882
Cassina Rizzardi	968	960	986	1.003	1.081	1.124	1.148
Como	35.397	34.926	34.364	35.288	36.452	36.805	38.626
Grandate	3.473	3.567	3.578	3.398	3.253	3.274	3.586
Fino Mornasco	3.475	3.534	3.596	3.205	3.324	3.225	3.041
Luisago	1.381	1.433	1.356	1.351	1.404	1.376	1.459
Senna Comasco	968	926	900	939	934	962	969
Villa Guardia	2.661	2.670	2.663	2.617	2.539	2.556	2.631
<i>Totale comuni</i>	<i>50.540</i>	<i>50.203</i>	<i>49.624</i>	<i>49.985</i>	<i>51.150</i>	<i>51.510</i>	<i>53.342</i>
<i>Totale provincia di Como</i>	<i>184.823</i>	<i>183.208</i>	<i>179.539</i>	<i>178.231</i>	<i>178.119</i>	<i>179.472</i>	<i>183.140</i>

Imprese registrate nelle CCIAA per sezione di attività economica (fonte: CCIAA di Como)

Anno	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A Agricoltura, silvicoltura pesca	8	9	28	9	9	9	9	5	5	6	7
B Estrazione di minerali da cave e miniere	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
C Attività manifatturiere	60	55	13	56	53	49	49	48	46	46	44
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F Costruzioni	40	39	26	46	41	43	46	43	43	43	44
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di auto	57	57	19	66	66	64	66	72	76	74	70
H Trasporto e magazzinaggio	15	16	2	14	17	15	15	14	15	14	14
I Attività dei servizi alloggio e ristorazione	10	10	14	14	11	13	14	16	14	13	11
J Servizi di informazione e comunicazione	3	3	1	3	4	5	6	6	6	5	5
K Attività finanziarie e assicurative	5	6	1	4	3	4	4	3	5	5	5
L Attività immobiliari	14	15	5	18	19	16	18	20	20	21	22
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	10	10	1	10	10	14	15	13	12	12	14
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	6	5	2	5	5	8	10	14	14	13	12
O Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P Istruzione	0	1	0	1	2	2	2	1	1	3	3
Q Sanità e assistenza sociale	1	1	1	1	0	1	1	2	3	2	2
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2
S Altre attività di servizi	11	10	5	11	10	9	9	9	7	6	3
T Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X Imprese non classificate	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale comunale	244	238	118	259	251	253	265	268	269	265	259
Totale provinciale	45.196	45.427	45.149	44.098	43.325	42.682	42.650	42.527	42.587	42.526	42.429

Relativamente alla numerosità delle imprese rilevate nell'ultimo decennio si possono fare le seguenti osservazioni:

- le attività prevalenti sul territorio comunale sono per numero di imprese quelle commerciali, manifatturiere e delle costruzioni, rispettivamente con 70, 44 e 44 presenze;
- vi sono meno di una decina di aziende agricole presenti sul territorio comunale;
- i settori delle costruzioni e del commercio impiegano rispettivamente 220 e 270 addetti;

Le tabelle che seguono illustrano in serie storica l'evoluzione dell'ampiezza media delle unità locali nel sistema delle imprese:

- l'ampiezza media delle imprese nel comune di Grandate è oltre il doppio della media regionale, ciò è dimostrato dalla presenza di importanti realtà produttive sul territorio;
- la tendenza in corso, in linea con il trend regionale, è tuttavia quella della diminuzione progressiva e diffusa dell'ampiezza media delle unità locali, nel 1951 di

circa sei addetti/unità, nel 2017 attorno al valore di circa 4 addetti/unità, dovuto presumibilmente al forte sviluppo del settore terziario e dei servizi.

Ampiezza media delle unità locali delle imprese per numero di addetti - serie storica 2011-2017
(fonte: ISTAT)

Comune	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Casinate con Bernate	5,98	6,09	6,29	6,40	6,40	6,49	5,63
Cassina Rizzardi	3,97	3,78	3,90	4,08	4,47	4,78	4,95
Como	3,44	3,41	3,37	3,50	3,64	3,68	3,88
Grandate	11,13	11,01	10,74	10,39	9,92	9,89	10,67
Fino Mornasco	4,71	4,67	4,78	4,32	4,66	4,50	4,36
Luisago	6,87	7,24	6,85	6,66	6,69	6,49	6,75
Senna Comasco	3,87	3,86	3,91	4,06	4,06	4,15	4,25
Villa Guardia	4,37	4,38	4,45	4,35	4,17	4,12	4,27
<i>Totale comuni</i>	<i>3,88</i>	<i>3,87</i>	<i>3,85</i>	<i>3,92</i>	<i>4,03</i>	<i>4,06</i>	<i>4,23</i>
<i>Totale provincia di Como</i>	<i>3,66</i>	<i>3,67</i>	<i>3,63</i>	<i>3,60</i>	<i>3,62</i>	<i>3,64</i>	<i>3,76</i>

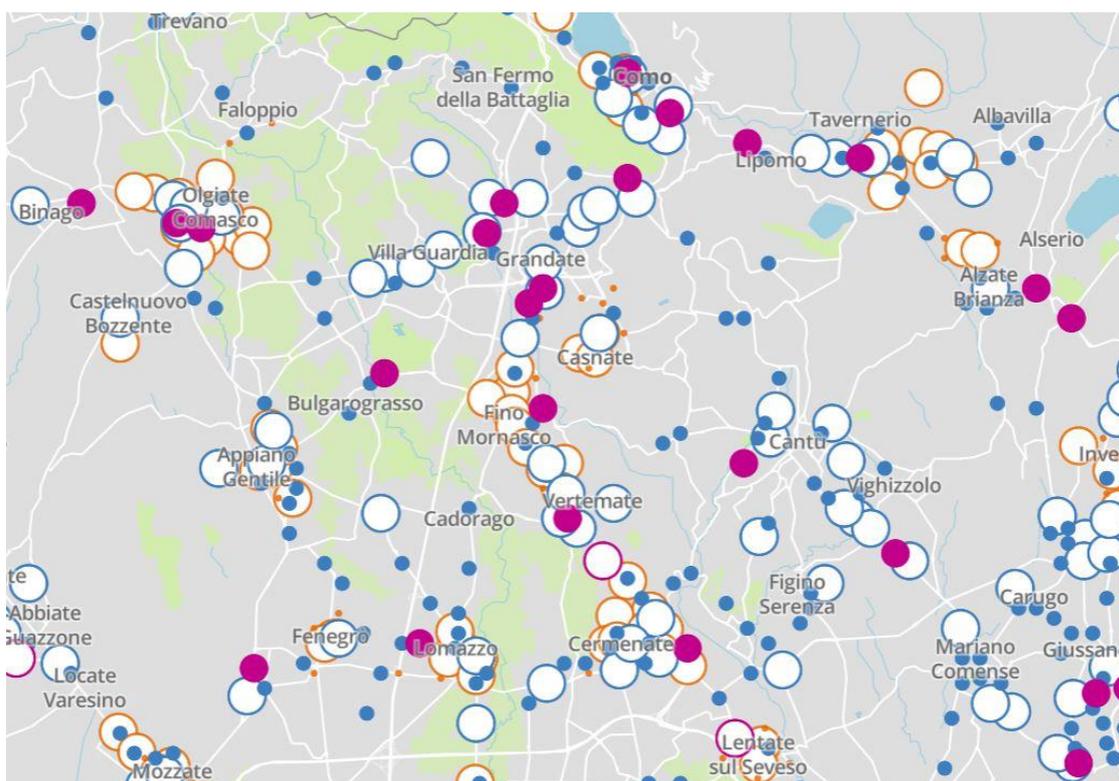
Ampiezza media delle unità locali delle imprese in serie storica - Lombardia (fonte: ISTAT)

	1951	1961	1971	1981	1991	1996	2001	2011	2017
Unità locali	274.649	344.522	408.663	519.798	553.701	605.517	649.509	896.697	885.173
Addetti	1.706.122	2.321.769	2.634.152	2.917.228	2.899.527	2.831.464	2.957.386	3.587.721	3.643.782
Dimensione media	6,21	6,74	6,45	5,61	5,24	4,68	4,55	4,00	4,12

6.b/2 Il sistema commerciale

6.b/2.1 Il bacino territoriale di riferimento

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del 2006 riconosce al Comune di Grandate una valenza commerciale sovralocale, ciò in ragione della presenza di un sistema commerciale consolidatosi lungo l'asse della SS dei Giovi, tale sistema presenta una densità commerciale senza soluzione di continuità da Cernate a Como, come ben rappresentato nella mappa qui di seguito riportata, che localizza e classifica le attività commerciali presenti sul territorio secondo l'articolazione dimensionale prevista dal D.lgs. 114/98 in Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita e Grandi strutture di vendita.



La rappresentazione delle attività commerciali lungo gli assi della SS dei Giovi e della Varesina, in viola le GSV; in blu le MSV, in arancio gli EVI - fonte: Regione Lombardia, dati aggiornati al 30/06/2020

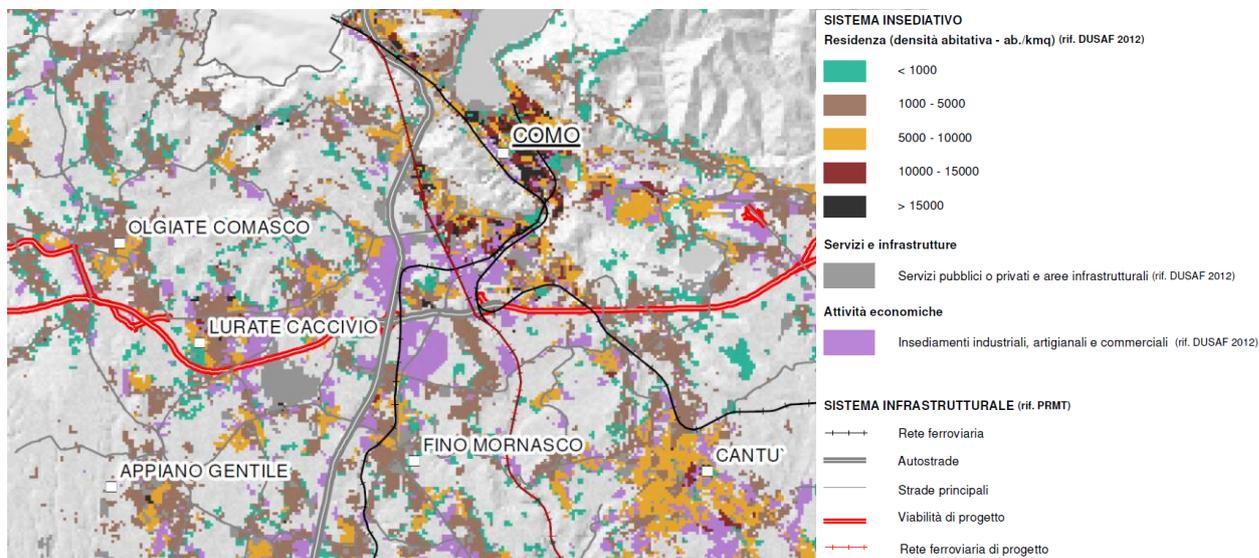
Comuni con valenza commerciale sovralocale

Alzate Brianza, Anzano del Parco, Arosio, Bizzarone, Cassina Rizzardi, Grandate, Inverigo, Lipomo, Limido Comasco, Merone, Montano Lucino, Solbiate, Tavernerio, Turate, Vertemate con Minoprio, Villa Guardia.

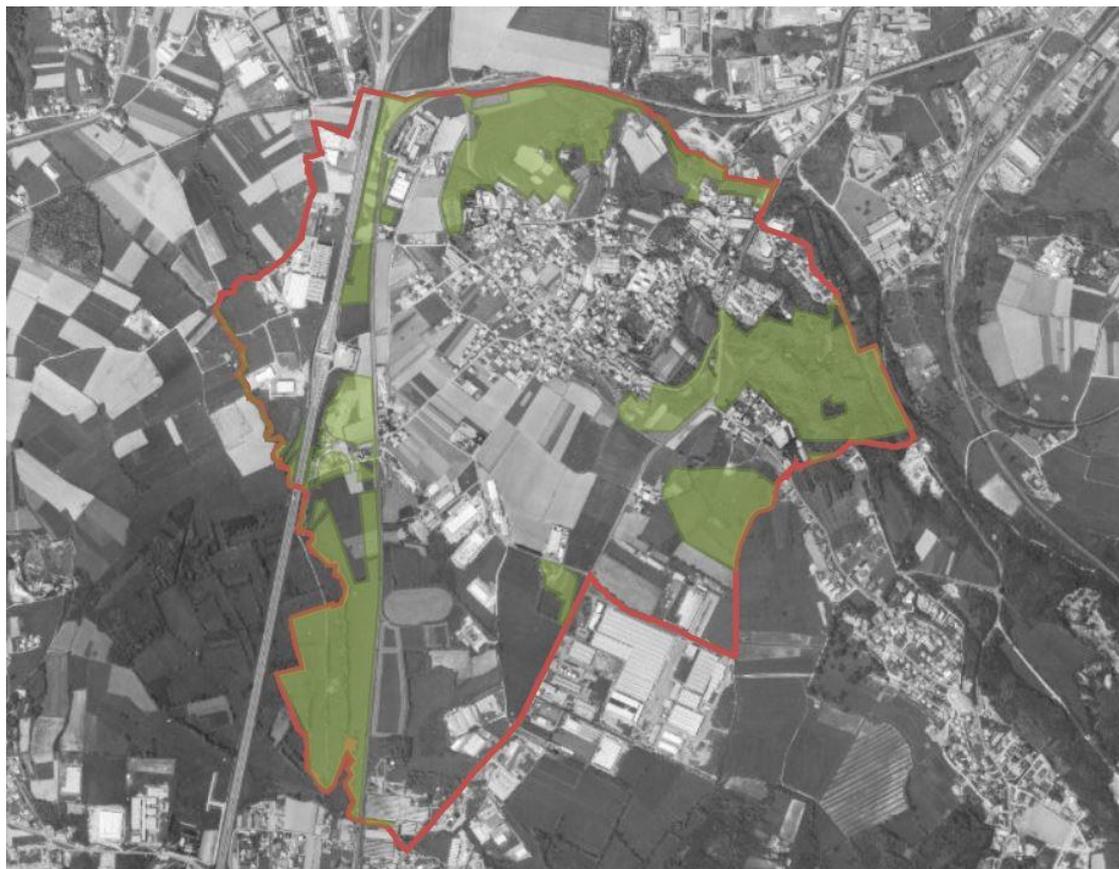
La tabella dei Comuni individuati dal piano provinciale con valenza commerciale sovralocale - Fonte art. 56 delle NTA del PTCP di Como

Il recente PTR, integrato ai sensi della l.r. 31/14 sul consumo di suolo nel 2018, introduce chiavi di lettura per le diverse realtà territoriali di ausilio alla formulazione dei criteri per la riduzione del consumo di suolo e pone particolare attenzione all'articolazioni dei sistemi insediativi, dai quali emergono il ruolo e il peso assunto, in termini di densità e di varietà funzionale, dai poli e dalle direttrici di sviluppo storico. L'estratto cartografico evidenzia in particolare l'assetto insediativo dell'area urbana

di Como, cui Grandate appartiene, e mostra con evidente chiarezza il ruolo che l'infrastrutturazione territoriale (ferrovia, autostrada, direttrici storiche) ha giocato nello sviluppo territoriale.



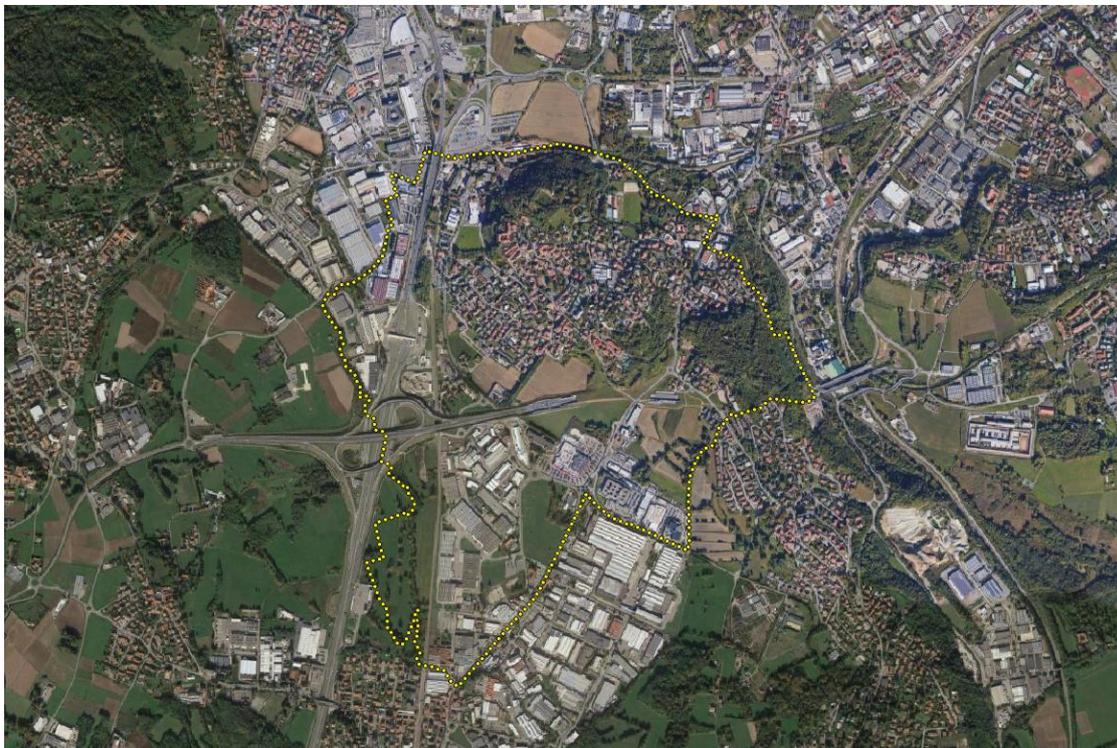
Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – Elab. 02.A6 "Densità e caratteri insediativi"



Si tratta tuttavia di un fenomeno relativamente recente, riferibile all'ultimo quarantennio: l'immagine riportata qui sopra mostra infatti quanto "rimasto" oggi dell'originaria struttura agraria ancora rinvenibile intorno alla metà degli anni '70 del Novecento: in colore verde sono individuate le aree sul territorio comunale di Grandate

classificate agricole dallo strumento urbanistico vigente, sullo sfondo la foto aerea eseguita nel 1975 ed acquisita dalla Regione Lombardia nel Geoportale. Tutto ciò non colorato in verde oggi è, o è già stato, oggetto di previsioni trasformative.

L'immagine qui sotto mostra l'esito di tali trasformazioni.



6.b/2.2 L'offerta commerciale

Le tabelle riportate in questo paragrafo sono tratte dalle periodiche pubblicazioni dell'Osservatorio Regionale sul Commercio, integrate dalle informazioni reperite presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive comunale.

Il dato generale che emerge è che nell'ultimo decennio la struttura degli esercizi di vicinato (EVI) è passata da 30 a 41 unità con la relativa superficie di vendita quasi raddoppiata; non è invece mutata la struttura delle grandi strutture di vendita (GSV). Il sistema delle medie strutture di vendita (MSV) presenta lo stesso numero di attività ad inizio ed a fine soglia, mentre la composizione merceologica mostra la cessazione di due strutture no-food e l'insediamento di due nuove strutture, rispettivamente food e no-food.

Esercizi di vicinato (EV) Serie storica comunale

(Fonte: Osservatorio Commercio Regione Lombardia ed Uffici comunali)

Anno	Alimentari Numero esercizi	Non ali- mentari Numero esercizi	Misti Numero esercizi	Totale Numero esercizi	Alimentari Superficie esercizi (mq)	Non ali- mentari Superficie esercizi (mq)	Misti Su- perficie esercizi (mq)	Totale Su- perficie esercizi (mq)
2003	5	19	3	27	312	1.040	246	1.598
2004	7	19	3	29	339	1.040	246	1.625
2005	7	19	4	30	356	1.040	350	1.746
2006	7	20	3	30	300	973	278	1.551
2007	7	20	3	30	300	714	278	1.292
2008	7	20	3	30	300	714	278	1.292
2009	7	20	3	30	300	714	278	1.292
2010	7	20	3	30	300	714	278	1.292
2011	7	22	3	32	300	969	278	1.547
2012	7	22	3	32	300	969	278	1.547
2013	8	27	3	38	378	1.351	278	2.007
2014	8	32	3	43	378	1.570	278	2.226
2015	7	37	3	47	338	1.995	278	2.611
2016	11	30	3	44	883	1.590	278	2.751
2017	10	29	3	42	783	1.540	278	2.601
2018	9	29	3	41	696	1.540	278	2.514
2019	8	28	3	39	616	1.500	278	2.394
2020	8	30	3	41	616	1.590	278	2.484

La dimensione media degli esercizi di vicinato all'anno 2020 è pari a 60,6 mq (dato allineato alla media della Provincia di Como di 60,2 mq/esercizio), articolati nel dettaglio come segue: 77 mq per gli alimentari; 53 mq per i non alimentari e 92,7 mq per i misti.

Esercizi di vicinato (EV) Distretto 2020

(Fonte: Osservatorio Commercio Regione Lombardia)

Comune	Numero EV	Superficie EV (mq)	Dimensione media EV (mq)
Casnate con Bernate	25	1.751	70,0
Cassina Rizzardi	22	1.629	74,0
Como	1.900	109.482	57,6
Fino Mornasco	62	3.714	59,9
Grandate	41	2.484	60,6
Luisago	11	873	79,4
Senna Comasco	23	1.590	69,1
Villa Guardia	67	5.849	87,3
<i>Totale Comuni (senza Como)</i>	<i>251</i>	<i>17.890</i>	<i>71,3</i>
<i>Totale Comuni</i>	<i>2.151</i>	<i>127.371</i>	<i>59,2</i>
<i>Totale provincia di Como</i>	<i>5.942</i>	<i>357.752</i>	<i>60,2</i>
<i>Totale Lombardia</i>	<i>110.641</i>	<i>6.615.200</i>	<i>59,8</i>

Medie Strutture di Vendita (MSV)

Anno	Numero esercizi	Alimentari Superficie esercizi (mq)	Non alimentari Superficie esercizi (mq)	Totale Superficie esercizi (mq)
2010	5	0	1.663	1.663
2011	3	0	757	757
2013	3	0	757	757
2014	3	0	757	757
2015	3	0	757	757
2016	5	227	1.133	1.360
2017	6	227	1.533	1.760
2018	6	227	1.533	1.760
2019	6	227	1.533	1.760
2020	5	227	1.157	1.384

All'anno 2020, l'unico esercizio MSV alimentare ha una superficie di vendita di mq 227; le quattro attività MSV non alimentari hanno una superficie media di 289 mq.

L'assetto delle grandi strutture di vendita risulta pressoché invariato nell'ultimo decennio ed è il seguente:

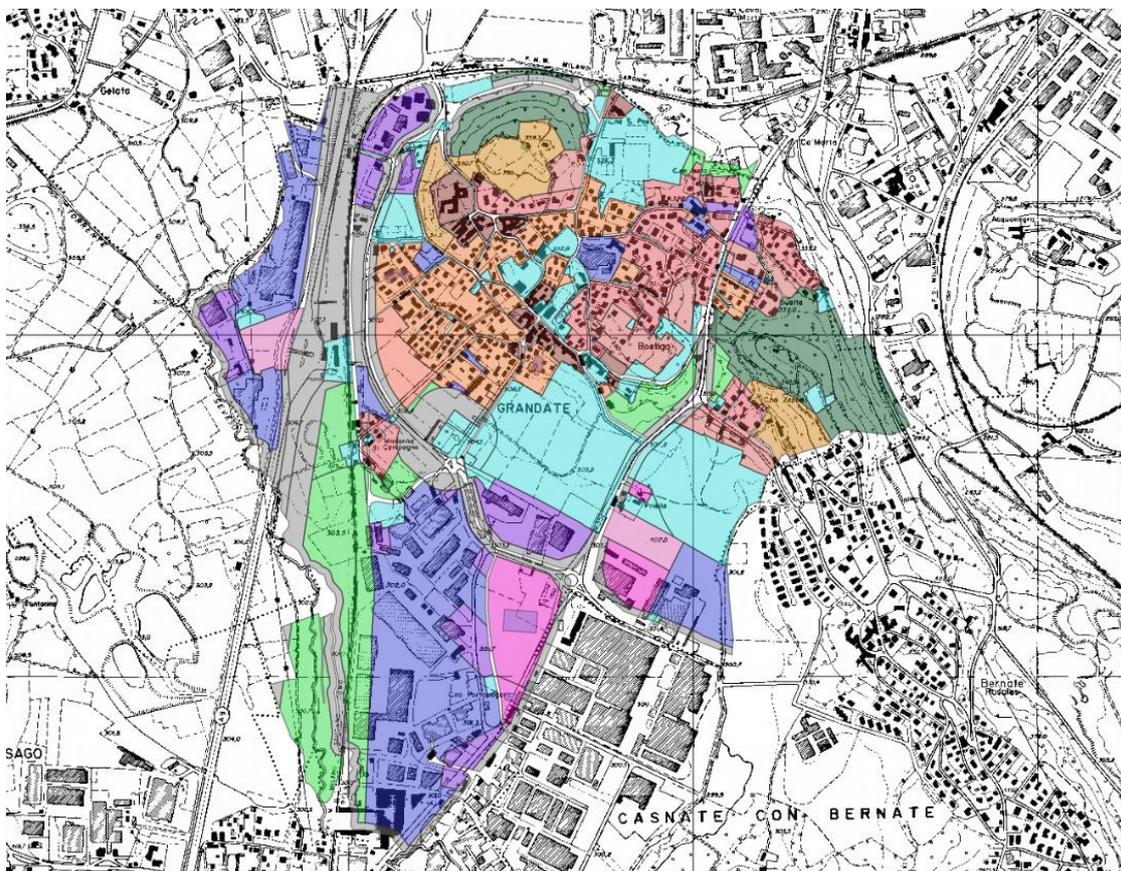
Grandi Strutture di Vendita (GSV)

Anno	Numero esercizi	Alimentari Superficie esercizi (mq)	Non alimentari Superficie esercizi (mq)	Totale Superficie esercizi (mq)
2010	2	4.000	7.638	11.638
2011	2	4.000	7.638	11.638
2013	2	4.000	7.638	11.638
2014	2	4.000	7.638	11.638
2015	2	4.000	7.638	11.638
2016	2	4.000	7.638	11.638
2017	2	4.000	7.638	11.638
2018	2	4.000	7.638	11.638
2019	2	4.000	7.638	11.638
2020	2	4.000	7.638	11.638

6.b/2.3 Le previsioni urbanistiche vigenti e previgenti a confronto

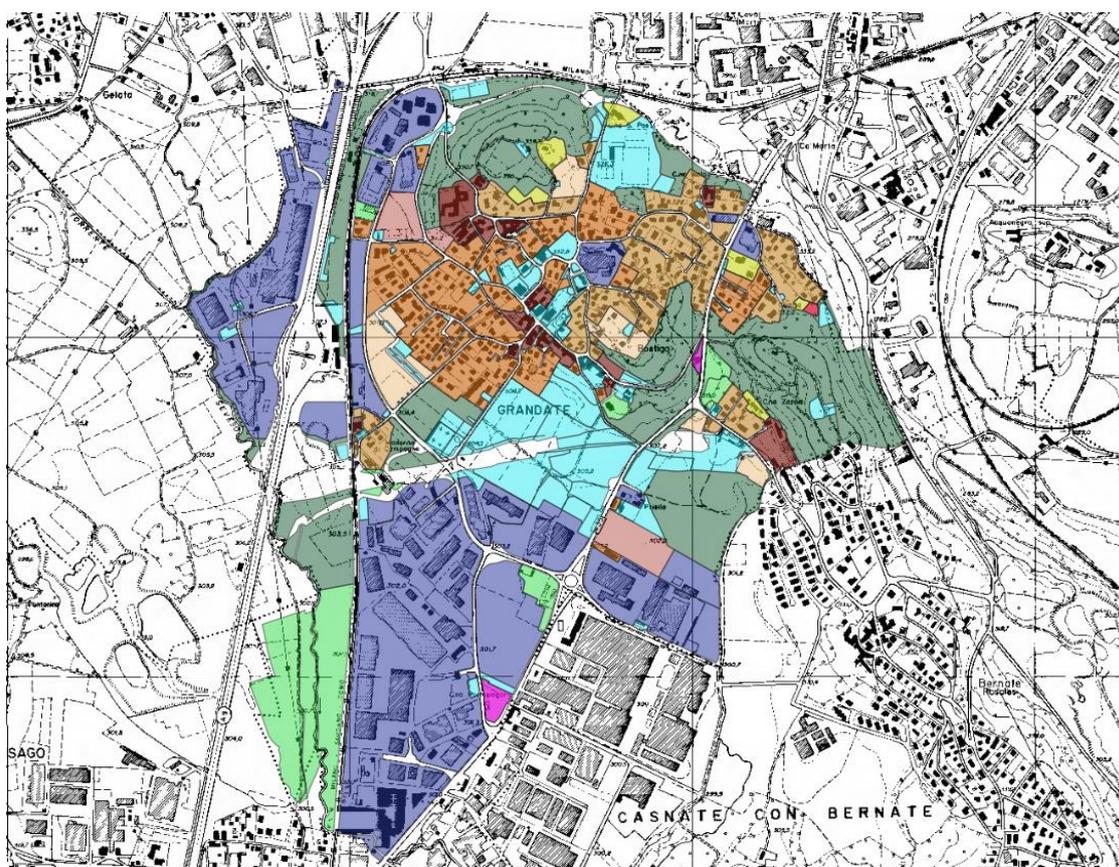
Per quanto attiene alla disciplina commerciale, l'approvazione nel 2009 del vigente strumento urbanistico ha avuto come effetto la possibilità di insediamento anche al di fuori degli ambiti commerciali propriamente definiti nel precedente Piano Regolatore Generale (PRG), la cui ultima variante risale al 2007.

Piano Regolatore Generale PRG 2007



Nel PRG venivano differenziate, tra le aree ed ambiti non residenziali, le seguenti:

- zona D1 a destinazione industriale ed artigianale (in blu);
- zona D2 a destinazione commerciale e direzionale (in viola);
- zona D3 a destinazione direzionale e ricettiva (in fucsia);
- zone per la programmazione integrata, a destinazione mista (in rosa)



L'elemento innovativo introdotto nel 2009 dal PGT, nei confronti del precedente PRG, sta nel fatto che le nuove politiche di piano non hanno più differenziato, nelle zone non residenziali (in blu nell'estratto qui sopra), le destinazioni produttive industriali ed artigianali da quelle terziarie commerciali (solo la destinazione ricettiva ha mantenuto la propria autonomia funzionale, qui rappresentata in fucsia). La disciplina commerciale è stata pertanto rideterminata con riferimento a ciascun ambito omogeneo dal Piano delle Regole e successivamente recepita nel "Regolamento per le Medie Strutture di vendita: determinazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni", approvato con DCC n. 12 del 9/04/2014, secondo le seguenti prescrizioni:

Ambito	Disciplina commerciale
<p>NAF</p> <p>nuclei di antica formazione</p>	<p>non sono ammesse le destinazioni: terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).</p>
<p>VIS</p> <p>ville ed organismi edilizi di impianto storico con relativi compendi</p>	<p>Non sono ammesse le destinazioni: terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 31.03.98 n. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g)</p>

TUC tessuto urbano di completamento	Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni: terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq 400) e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g)
TUV tessuto urbano ad alta incidenza di verde	Non sono ammesse le destinazioni: terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 31.03.98 n. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).
PAVR ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - residenziale	Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni: terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).
TPC tessuto produttivo consolidato	Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività: terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq 800) e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D.lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g)
ATR ambiti di trasformazione residenziale	Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni: terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).
RFR riqualificazione funzionale residenziale	Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni: terziarie costituenti esercizi di media (eccedenti mq. 400 per il comparto n. 3) e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).
ambito RFP1 di riqualificazione funzionale produttiva	Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita
ambito RFP3 di riqualificazione funzionale produttiva	Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come grandi strutture di vendita

ambito **RFP4**

di riqualificazione funzionale produttiva

Art. 56 N.T A del PTCP: "Le localizzazioni di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. di competenza dei comuni dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione de/l'accessibilità diretta alla nuova struttura",

ambito **RFP5**

di riqualificazione funzionale produttiva

Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

ambito **RFR1**

di riqualificazione funzionale residenziale

Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

ambito **RFR3**

di riqualificazione funzionale residenziale

Destinazioni funzionali non ammesse Terziarie intese come medie eccedenti mq. 400 e grandi strutture di vendita

ambito **RFR4**

di riqualificazione funzionale residenziale

Destinazione funzionali non ammesse Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

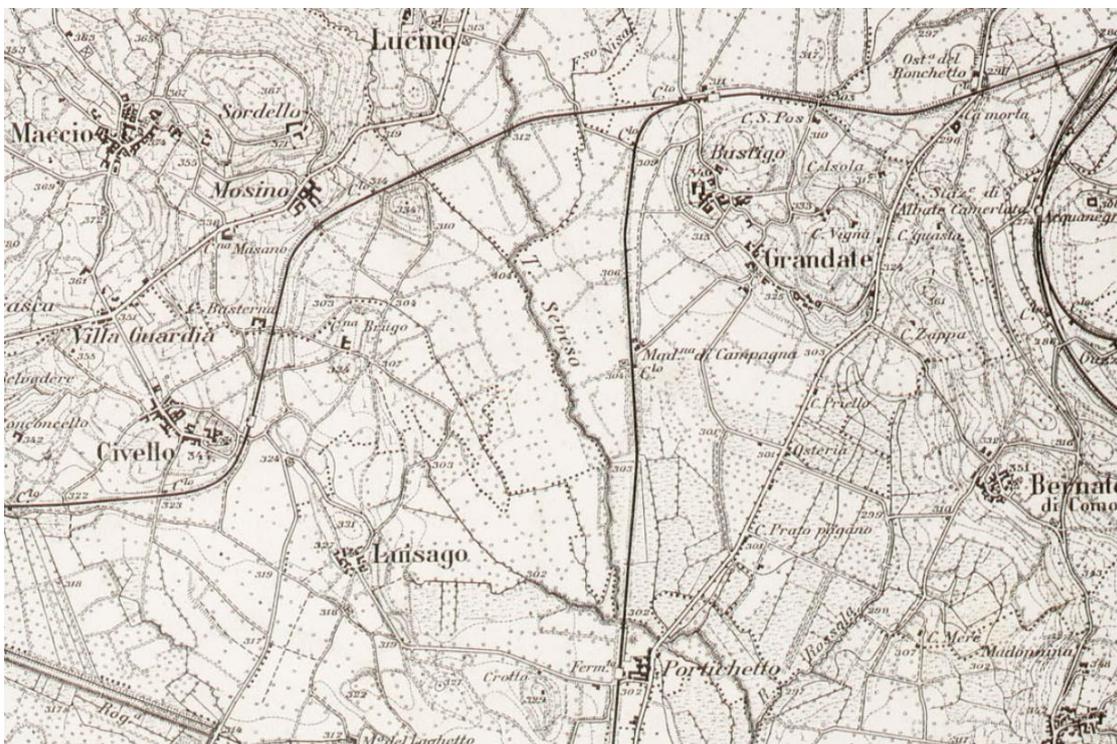
Tutto ciò probabilmente nell'intento di favorire, quanto meno nella fase iniziale di attuazione del piano, una rapida riconversione delle realtà produttive industriali che si trovavano in uno stato di dismissione o sottoutilizzo. Tuttavia, confrontando le previsioni urbanistiche con i dati statistici sull'evoluzione del sistema commerciale, non è stato possibile riscontrare una correlazione tra la nuova disciplina introdotta e gli effetti sul sistema commerciale, infatti, fatta eccezione per le attività di vicinato, l'evoluzione del sistema commerciale denota una sostanziale assenza delle dinamiche che tali norme avrebbero consentito.

6.b/2.4 Le potenziali criticità rilevate

Avvertenza - Nella presente relazione non verranno affrontate le potenziali problematiche derivanti dal traffico in quanto, non essendo il Comune soggetto all'obbligo di redazione di specifico piano del traffico, non si dispone di adeguate informazioni in merito. Ci si dovrà piuttosto preoccupare, come peraltro prescrive anche il PTCP all'art. 56 delle Norme tecniche, di prevedere puntuali studi e valutazioni nel momento in cui si dovessero esaminare richieste di apertura di nuove MSV.

Nucleo di antica formazione

I caratteri che contraddistinguono il nucleo di antica formazione di Grandate sono riconducibili alla matrice agraria che caratterizza la quasi totalità dei nuclei della fascia pedemontana di analoghe dimensioni.



La vigente disciplina urbanistica prevede che non siano ammesse le destinazioni: terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedenti mq 300) e grande struttura di vendita.

L'attuale assetto urbano, sostanzialmente coincidente con quello riscontrabile alla prima levatura IGM, è connotato da tipologie edilizie a corte ed in linea lungo la cortina stradale, in qualche caso da edifici isolati; la destinazione prevalente è residenziale. Non sono attualmente previste limitazioni al traffico (residenti, ZTL etc.) e si riscontra, analogamente a nuclei simili nella provincia, di pari origine e dimensioni, una generale carenza di aree per la sosta.

La Convenzione Europea del Paesaggio, tenutasi a Firenze il 20 ottobre 2000, colloca il patrimonio edilizio di matrice storica tra gli elementi fondanti del tema della valorizzazione del paesaggio, l'impianto urbano di matrice storica è pertanto tutelato dalla normativa regionale ed il Piano delle Regole è lo strumento che disciplina le trasformazioni, sempre nel rispetto di tale impianto storico.

Una superficie commerciale superiore alla soglia del vicinato risulta potenzialmente incompatibile con il patrimonio di matrice storica da salvaguardare, in quanto le superfici occorrenti per l'attività di vendita, quelle accessorie e quelle per il parcheggio, nonché per l'adeguamento delle infrastrutture per l'accessibilità, risultano raramente compatibili con l'assetto morfologico che connota il nucleo. Disporre indiscriminatamente l'insediamento di maggiori superfici è in potenziale contrasto con gli indirizzi di conservazione dell'impianto morfologico originario del nucleo, oggi ancora ben leggibile. Eventuali richieste di intervento dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Si suggerisce di prevedere in tal

caso apposite procedure flessibili (programmazione integrata) preordinate ad una valutazione puntuale degli impatti sull'ambiente urbano che tengano conto della particolare vulnerabilità del tessuto edilizio sotto il profilo paesaggistico e della qualità ambientale del contesto, prevalentemente residenziale, sotto gli aspetti acustici, di emissioni nell'atmosfera e del traffico.

Andrà parimenti posta particolare attenzione all'insediamento di attività di vicinato e paracommerciale, anche qualificati come "negozi storici", con riferimento ad un corretto inserimento paesistico degli interventi, adottando attente modalità di valutazione delle trasformazioni edilizie in merito alle aperture, alle vetrine ed insegne, che dovranno essere valutate con metriche di coerenza con il contesto di antica formazione.

Tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale

Il tessuto residenziale di più recente formazione si articola in parte sulla collina ed in parte ai suoi piedi. La tipologia prevalente è quella degli edifici mono e plurifamiliari con una discreta dotazione di spazi verdi, supportati da una maglia urbana prevalentemente orientata ad usi di città locali e vocati alla mobilità dolce. Il principale fattore di rischio deriva dall'introduzione di elementi estranei e fuori scala rispetto al paesaggio oggi percepito.



Le trasformazioni dovranno essere gestite, per gli aspetti paesaggistici, con criteri di armonizzazione al paesaggio esistente. Per queste ragioni valgono le considerazioni già espresse nel paragrafo sui NAF.

Si riscontrano tuttavia alcuni elementi di potenziale criticità, già peraltro individuati nel vigente PGT ed oggetto di una specifica normativa di riconversione funzionale orientata alla residenza. Anche qui si suggerisce di prevedere procedure flessibili (programmazione integrata) preordinate ad una valutazione puntuale degli impatti sull'ambiente urbano.



Tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva



Viene identificato con l'ambito dell'asta della statale dei Giovi e delle direttrici infrastrutturali prevalentemente sovralocali. La vocazione industriale e commerciale dell'ambito non esclude a priori alcuna limitazione. Potrebbe essere tuttavia opportuno distinguere, come peraltro già fu fatto nel precedente Piano Regolatore Generale, le destinazioni industriale e commerciale attualmente esistenti, questo per due ragioni:

- il monitoraggio delle attività commerciali nell'ultimo decennio non ha dato alcun riscontro in merito alla previsione nel vigente PGT di indifferenza funzionale tra le destinazioni industriale/artigianale e MSV (ancorché limitata a 800 mq);
- Non ci sono al momento indicatori che lasciano presumere una futura necessità di riconversione funzionale dell'attuale tessuto produttivo, né un fabbisogno di destinazioni diverse.

Anche qui, qualora dovesse presentarsi la necessità, dovrà essere consentito, sempre mediante il ricorso allo strumento della programmazione integrata, di operare trasformazioni urbanistiche che prevedano nuove e diverse opzioni di utilizzo delle aree.

Ambiti di trasformazione residenziali

Anche per le aree di trasformazione residenziale, attualmente in numero di due ancora da attuare, valgono le considerazioni espresse per il tessuto consolidato residenziale.

Ambiti di trasformazione produttivi

Gli ambiti appartenenti a questa categoria e non ancora attuati sono due: il primo, RFP3, alla luce di una istanza depositata in fase di avvio del procedimento che ne chiede la conferma a destinazione produttiva/logistica pur con alcune rettifiche, risulta coerente con le attuali disposizioni; per il secondo, RFP4, attualmente non sussistono limitazioni.

Ambiti oggetto di pianificazione attuativa approvata e convenzionata.

Si ritiene corretto, nelle more di validità delle rispettive convenzioni, confermarne il contenuto e le norme che hanno originato i singoli piani. La corrente giurisprudenza prevede, anche nel caso fossero decorsi i termini di validità delle convenzioni, la possibilità, una volta completate le opere di urbanizzazione, di completare con interventi edilizi diretti le parti di piano non ancora concluse.

6.d. Il patrimonio edilizio abitativo

I dati e le valutazioni generali riportate in questo capitolo trattano della consistenza del patrimonio edilizio residenziale; per quanto riguarda le abitazioni vengono considerati in particolare gli aspetti connessi alla vetustà del patrimonio edificato che, beninteso, non è un tema circoscrivibile alla sola realtà comunale, come si vedrà nei dati riportati, ma costituisce un'opportunità che il PGT dovrà cogliere nell'ambito delle iniziative per la rigenerazione, quale alternativa pressoché obbligata al consumo di nuovo suolo.

I dati censuari consentono la formazione di una statistica che tiene conto di alcuni indicatori descrittivi della tipologia delle abitazioni:

- numero di piani;
- epoca di costruzione;
- materiale di costruzione;
- efficienza energetica del patrimonio abitativo costruito

Edifici residenziali per numero di piani fuori terra (fonte: ISTAT)

numero di piani	1		2		3		4 e più		totale
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.
Casinate con Bernate	63	7,1%	532	59,8%	270	30,3%	25	2,8%	890
Cassina Rizzardi	111	21,6%	281	54,7%	104	20,2%	18	3,5%	514
Como	208	2,3%	3.713	41,7%	2.834	31,8%	2.153	24,2%	8.908
Fino Mornasco	144	9,9%	846	58,0%	409	28,1%	59	4,0%	1.458
Grandate	201	32,0%	278	44,3%	94	15,0%	55	8,8%	628
Luisago	56	11,2%	309	61,7%	119	23,8%	17	3,4%	501
Senna Comasco	44	10,1%	250	57,6%	119	27,4%	21	4,8%	434
Villa Guardia	117	9,3%	718	56,8%	354	28,0%	74	5,9%	1.263
<i>Totale Comuni</i>	<i>944</i>	<i>6,5%</i>	<i>6.927</i>	<i>47,5%</i>	<i>4.303</i>	<i>29,5%</i>	<i>2.422</i>	<i>16,6%</i>	<i>14.596</i>
<i>Totale Provincia di Como</i>	<i>10.703</i>	<i>8,8%</i>	<i>60.928</i>	<i>50,3%</i>	<i>39.244</i>	<i>32,4%</i>	<i>10.185</i>	<i>8,4%</i>	<i>121.060</i>

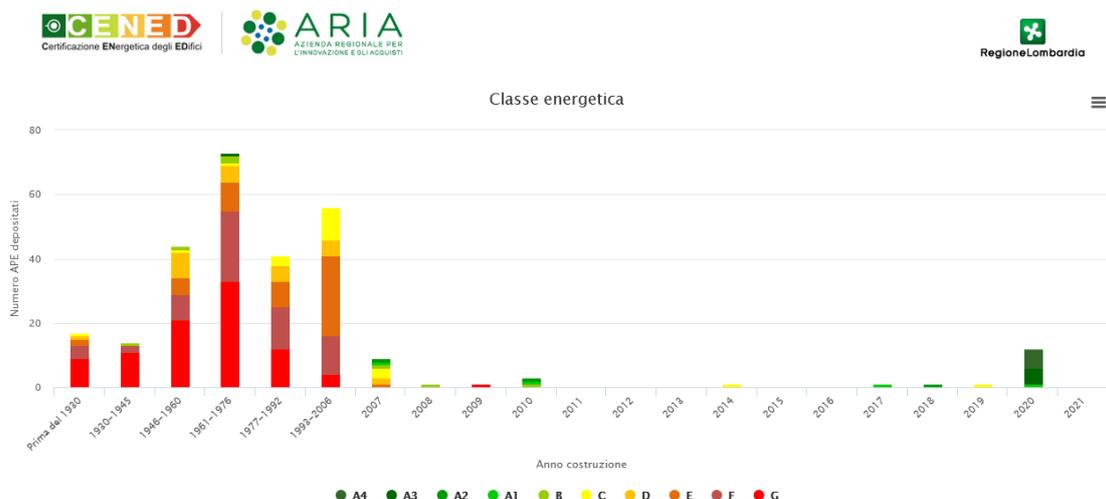
Edifici residenziali per tipo di materiale (fonte: ISTAT)

Tipo di materiale	muratura portante		calcestruzzo armato		altro		totale
	n.	%	n.	%	n.	%	n.
Casinate con Bernate	91	10,2%	124	13,9%	675	75,8%	890
Cassina Rizzardi	288	56,0%	103	20,0%	123	23,9%	514
Como	5.776	64,8%	2.459	27,6%	673	7,6%	8.908
Fino Mornasco	564	38,7%	439	30,1%	455	31,2%	1.458
Grandate	340	54,1%	241	38,4%	47	7,5%	628
Luisago	71	14,2%	97	19,4%	333	66,5%	501
Senna Comasco	14	3,2%	167	38,5%	253	58,3%	434
Villa Guardia	490	38,8%	725	57,4%	48	3,8%	1.263
<i>Totale Comuni</i>	<i>7.634</i>	<i>52,3%</i>	<i>4.355</i>	<i>29,8%</i>	<i>2.607</i>	<i>17,9%</i>	<i>14.596</i>
<i>Totale Provincia di Como</i>	<i>63.646</i>	<i>52,6%</i>	<i>31.975</i>	<i>26,4%</i>	<i>25.439</i>	<i>21,0%</i>	<i>121.060</i>

Edifici residenziali per epoca di costruzione (fonte: ISTAT)

Epoca di costruzione	1918 e prec.	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e succ.	totale
Valori assoluti										
Casinate con Bernate	45	26	63	88	120	211	218	74	45	890
Cassina Rizzardi	21	21	42	93	126	107	41	15	48	514
Como	1.534	1.410	1.995	1.914	1.190	444	220	140	61	8.908
Fino Mornasco	84	65	198	354	293	165	180	86	33	1.458
Grandate	25	41	110	133	92	61	19	63	84	628
Luisago	38	30	41	46	77	146	64	29	30	501
Senna Comasco	6	8	26	47	81	80	144	29	13	434
Villa Guardia	82	77	130	295	255	116	133	87	88	1.263
Totale Comuni	1.835	1.678	2.605	2.970	2.234	1.330	1.019	523	402	14.596
Totale Provincia di Como	22.550	12.503	16.008	21.597	19.114	11.520	9.017	4.764	3.987	121.060
Valori percentuali										
Casinate con Bernate	5,1%	2,9%	7,1%	9,9%	13,5%	23,7%	24,5%	8,3%	5,1%	100,0%
Cassina Rizzardi	4,1%	4,1%	8,2%	18,1%	24,5%	20,8%	8,0%	2,9%	9,3%	100,0%
Como	17,2%	15,8%	22,4%	21,5%	13,4%	5,0%	2,5%	1,6%	0,7%	100,0%
Fino Mornasco	5,8%	4,5%	13,6%	24,3%	20,1%	11,3%	12,3%	5,9%	2,3%	100,0%
Grandate	4,0%	6,5%	17,5%	21,2%	14,6%	9,7%	3,0%	10,0%	13,4%	100,0%
Luisago	7,6%	6,0%	8,2%	9,2%	15,4%	29,1%	12,8%	5,8%	6,0%	100,0%
Senna Comasco	1,4%	1,8%	6,0%	10,8%	18,7%	18,4%	33,2%	6,7%	3,0%	100,0%
Villa Guardia	6,5%	6,1%	10,3%	23,4%	20,2%	9,2%	10,5%	6,9%	7,0%	100,0%
Totale Comuni	12,6%	11,5%	17,8%	20,3%	15,3%	9,1%	7,0%	3,6%	2,8%	100,0%
Totale Provincia di Como	18,6%	10,3%	13,2%	17,8%	15,8%	9,5%	7,4%	3,9%	3,3%	100,0%

Il grafico sotto riportato, tratto dal sito CENED, dimostra in quale misura il patrimonio edilizio realizzato fino agli anni 2000 sia connotato da scarse prestazioni energetiche e conseguenti elevati consumi di risorse non rinnovabili, con evidente impatto negativo sul quadro delle emissioni.



fonte: CENED Regione Lombardia

7. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Durante gli anni di vigenza del PGT del Comune di Grandate si è riscontrata una modesta attività edilizia: la tabella che segue illustra lo sviluppo edilizio nel periodo di vigenza dell'attuale PGT mediante l'analisi dei titoli abilitativi rilasciati nel periodo 2009/2020.

Monitoraggio attività edilizia anni 2009/2020 (fonte U.T.C.)

anno 2009						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2237	Nuova costruzione	VIA MONTE ROSA 1			123
2	DIA 17/09	Nuova costruzione	VIA MADONNA DEL NOCE	1.216	9,8	
3	DIA 33/09	Nuova costruzione	VIA CARDUCCI GIOSUE'	1.254	10,1	
4	DIA 34/09 e succ.	Nuova costruzione	VIA MANTERO RICCARDO			12.500
5	DIA 37/09	Nuova costruzione	VIA CARDUCCI GIOSUE'	1552	12,5	
Totale				4.022	32,4	12.623
anno 2010						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2242	Nuova costruzione	VIA PASCOLI GIOVANNI	629	5,1	
2	PdC 2241	Nuova costruzione	VIA PASCOLI GIOVANNI	502	4,0	
3	PdC 2244	Ampliamento manufatto esistente all'esterno della sagoma	VIA DELLE CANEDETTE 7			295
4	DIA 08/10	Nuova costruzione	VIA PUSTERLA FELICE	825	6,7	
5	DIA 09/10	Ampliamento	VIA DEI GIOVI 73			940
6	PdC 2246	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI			107
7	DIA 24/10	Ampliamento l.r. 13/2009 (piano casa)	VIA BELVEDERE 6	21	0,2	
8	PdC 2249	Nuova costruzione	VIA CARDUCCI GIOSUE'	838	6,8	
9	DIA 33/10	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI			1.560
10	PdC 2250	Recupero sottotetto	VIA MONVISO 1	125	1,0	
11	PdC 2251	Nuova costruzione (mc 158) e recupero sottotetto (mc 342)	VIA MONTE CERVINO 6	500	4,0	
12	DIA 42/10	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI 59			3.164
13	PdC 2252	Recupero sottotetto	VIA MADONNA DEL NOCE 47	157	1,3	
Totale				3.597	29,0	6.066

anno 2011						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2258	Nuova costruzione	VIA PUSTERLA FELICE	548	4,4	
2	DIA 15/11	Nuova costruzione	VIA MADONNA DEL NOCE	483	3,9	
3	DIA 19/11	Ristrutturazione	VIA DEI GIOVI 52			92
4	DIA 27/11	Nuova costruzione	VIA PREALPI 18/A	59	0,5	
Totale				1.090	8,8	92

anno 2012						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2267	Ampliamento manufatto esistente all'esterno della sagoma	VIA DEI GIOVI 50			150
2	DIA 12/12	Recupero sottotetto a fini abitativi l.r. 15/96 e s.m.i.	VIA PREALPI 9	295	2,4	
3	PdC 2268	Nuova costruzione	VIA REPUBBLICA			-
4	DIA 23/12	Nuova costruzione	VIA MADONNA DEL NOCE	517	4,2	
5	DIA 61/12	Nuova costruzione	VIA SAN POS 2/A	43	0,3	
6	DIA 71/12	Nuova costruzione	VIA CARDUCCI GIOSUE'	1.307	10,5	
Totale				2.162	17,4	150

anno 2013						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2281	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI 50	1.647	13,3	
Totale				1.647	13,3	0

anno 2014						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2289	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI			464
2	DIA 43/14	Ristrutturazione edilizia	VIA UNIONE 8	62	0,5	
3	PdC 2291	Nuova costruzione	VIA MADONNA DEL NOCE			144
4	PdC 2292	Ampliamento manufatto esistente all'esterno della sagoma	VIA LEOPARDI GIACOMO 2/A			1.995
5	DIA 57/14	Nuova costruzione	VIA MADONNA DEL NOCE			293
Totale				62	0,5	2.896

anno 2015						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2295	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI 69/B			895
2	PdC 2303	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI			956
3	DIA 61/15	Nuova costruzione	VIA PUSTERLA FELICE 4	599	4,8	
Totale				599	4,8	1.851
anno 2016						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2310	Nuova costruzione	VIA DEI GIOVI			612
2	PdC 2318	Ampliamento manufatto esistente all'esterno della sagoma	VIA DEI GIOVI 54			1.575
Totale				0	0,0	2.187
anno 2017						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	SCIA 15/17	Recupero sottotetto (art.10 c.1 l.c dpr 380)	VIA PREALPI 16/B	35	0,3	
2	PdC 2326	Ampliamento manufatto esistente all'esterno della sagoma	VIA MONVISO 5	28	0,2	
Totale				63	0,5	0
anno 2018						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2343	Nuova costruzione	VIA MONTE BERNINA	1.126	9,1	
Totale				1.126	9,1	0
anno 2019						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	SCIA 27/19	Recupero sottotetto	VIA PASCOLI GIOVANNI 2	182	1,5	
2	SCIA 43/19	Ristrutturazione edilizia	VIA VERDI 9	98	0,8	
Totale				280	2,3	0

anno 2020						
n.	n. pratica	Tipo pratica	Localizzazione	Residenziale		Non residenziale
				V (mc)	Abitanti (i=124)	SL (mq)
1	PdC 2343	Recupero sottotetto	VIA VECELLIO TIZIANO 15	61	0,5	
Totale				61	0,5	0
Totale generale				14.709	119	25.866

I dati riguardanti il monitoraggio dell'attività edilizia residenziale desunti dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Grandate per ampliamenti e nuove costruzioni (mc 13.500) o recupero dei sottotetti (mc 1.200) mostrano uno sviluppo rispettivamente di 109 e 10 abitanti teorici, con una media di 11 abitanti per anno, dato che si attesta a circa lo 0,4% della popolazione residente, peraltro in linea con l'attuale andamento demografico e coerente con il saldo migratorio.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano del PGT vigente si rileva che alla data di marzo 2021 non risultano attuati i seguenti ambiti: RFR/1, RFR/4, RFP3, RFP/4; risultano convenzionati ma non in attuazione gli ambiti ATR/1, RFP/5; risultano invece attuati o in via di completamento gli ambiti RFR/3, RFP/1, RFP/2.

Ambiti di trasformazione residenziali (fonte: UTC/Indagine PGT)

		Superficie mq	Volume mc	Abitanti teorici (i= 150)	Non attuato	Strumento attuativo convenzionato	Intervento realizzato o in corso di realizzazione
RFR 1	Via Leopardi / Plinio	15.083	10.000	67	X		
RFR 3	ex S.S. 35	29.897	35.000	233			X
RFR 4	Via Manzoni	3.693	2.900	19	X		
ATR 1	Via Monviso	1.203	1.250	8		X	
totale		49.876	49.150	327			

Ambiti di trasformazione non residenziali (fonte: UTC/Indagine PGT)

		Superficie mq	Rapporto di copertura %	Superficie coperta mq	Non attuato	Strumento attuativo convenzionato	Intervento realizzato o in corso di realizzazione
RFP 1	Via Mantero	23.310	50,00	11.655			X
RFP 2	ex S.S. 35	29.719	18,50	5.500			X
RFP 3	Via dei Pradei	6.693	37,35	2.500	X		
RFP 4	Via Tornese	54.804	21,90	12.000	X		
RFP 5	Via Catelli	16.135	48,03	7.750		X	
totale		130.661		39.405			

8. L'ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA DISCIPLINA PIANIFICATORIA REGIONALE

8.a. L'adeguamento alla disciplina paesaggistica del Piano del Paesaggio Regionale - PPR

Il PTR lombardo, approvato definitivamente con DCR n. 951 del 19/01/2010, in sintesi apporta le seguenti integrazioni sostanziali rispetto al previgente PTPR del 2001:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo, relativamente alle letture dei paesaggi della Lombardia, con elaborati a maggiore valenza iconografica e comunicativa, che possano essere in grado di contribuire in modo più diretto al raggiungimento di una maggiore consapevolezza e del senso di appartenenza rispetto alle diverse connotazioni paesaggistiche del nostro territorio e al contempo segnalare la volontà regionale di monitorarne le trasformazioni reali;
- una maggiore articolazione della disciplina regionale, che va ad interessare quei contesti e sistemi paesaggistici di rilevanza regionale (laghi, fiumi, navigli e canali etc.) contraddistinti talora da difficoltà e criticità in merito ad una corretta e coerente gestione, cercando di incidere sia in termini di sensibilizzazione e responsabilizzazione dei diversi enti sia tramite l'individuazione di indirizzi e di disposizioni immediatamente prevalenti;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche e altre politiche di settore, come per esempio quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle agricole e turistiche, quelle infrastrutturali ed energetiche, ricercando adeguate forme di dialogo e sinergie operative, ma anche fornendo una griglia normativa in grado di chiarire i reciproci rapporti;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado, e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazioni già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale, provinciale delle aree protette, al fine di rendere le azioni di piano più incisive e coordinate, e coerenti con i criteri di monitoraggio e controllo che la Regione si sta dando anche tramite il SIT integrato;
- ribadire e rinforzare un approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica (per esempio tramite la definizione della rete verde e dei programmi e progetti di riqualificazione paesaggistica);
- dare maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori e auspicabili modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio, con specifica attenzione ai valori visuali e panoramici (percorsi panoramici, tracciati guida paesaggistici, belvedere ...) ma anche storico-culturali e naturali (siti UNESCO, geositi, centri e insediamenti storici).

Rispetto alla coerenza, il PGT deve quindi confrontarsi con i diversi atti che compongono il Piano del Paesaggio e in particolare con le indicazioni paesaggistiche del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigente, che ha effettuato le ricognizioni e gli affinamenti propri del suo livello. Il quadro conoscitivo si propone

come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituisce dal punto di vista paesaggistico uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio. Quello normativo e quello programmatico, che si sostanziano ed integrano nelle previsioni, indicazioni e prescrizioni del PGT, trovano invece una differente declinazione in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano.

In relazione ai **caratteri paesaggistici il PTR identifica l'area geografica di Grandate "Unità tipologica di paesaggio della fascia collinare"** connotata dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.

In questa unità tipologica di paesaggio gli **indirizzi di tutela** suggeriscono le seguenti cautele:

- **Colline:** Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Il paesaggio dell'ambito raggiunge elevati livelli di suggestione estetica anche grazie alla plasticità di questi rilievi. Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e mano missioni in genere.
- **Vegetazione:** Si assiste in questi ambiti ad una articolata ed equilibrata composizione degli spazi agrari e di quelli naturali, con aree coltivate nelle depressioni e sui versanti più fertili e aree boscate sulle groppe e i restanti declivi. Un significato particolare di identificazione topologica riveste poi l'uso di alberature ornamentali. Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo).
- **Paesaggio agrario:** La struttura del paesaggio agrario collinare è spesso caratterizzata da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o ciglionature. Sulle balze e sui pendii si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale, ricavata sui fondi dagli stessi proprietari. Occorre, innanzitutto, frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici. Occorre, poi, promuovere studi specificamente finalizzati alla definizione di criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell'edilizia tradizionale. Eguale cura va riposta nella progettazione di infrastrutture, impianti e servizi tecnologici, che risultano spesso estranei al contesto paesistico e talvolta, inoltre, richiedono rilevanti fasce di rispetto, intaccando porzioni sempre più vaste di territori agricoli integri.
- **Gli insediamenti esistenti:** Sono prevalentemente collocati in posizione di grande visibilità e spesso caratterizzati dalla presenza di edifici di notevole qualità architettonica. Gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie locali. Tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità, dall'illuminazione pubblica all'arredo degli spazi

pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento.

- Le ville, i giardini, le architetture isolate: La vicinanza ai grandi centri di pianura ha reso queste colline fin dal passato luogo preferito per la villeggiatura, dando luogo ad insediamenti di grande valore iconico, spesso, purtroppo, alterati da edilizia recente collocata senza attenzione alla costruzione antica dei luoghi. La caratteristica peculiare di questi insediamenti è di costituire, singolarmente, una unità culturale villa e annesso parco o giardino e, nel loro insieme, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico. La grande rilevanza paesaggistica e culturale del sistema giardini - ville - parchi - architetture isolate, impone una estesa ed approfondita ricognizione dei singoli elementi che lo costituiscono, considerando sia le permanenze che le tracce e i segni ancora rinvenibili di parti o di elementi andati perduti. La fase ricognitiva, che non può essere elusa, prelude alla promozione di programmi di intervento finalizzati alla conservazione e trasmissione del sistema insediativo e delle sue singole componenti, restituendo, ove persa, dignità culturale e paesistica ed edifici, manufatti, giardini ed architetture vegetali.
- Gli elementi isolati caratterizzanti i sistemi simbolico- culturali: Si tratta di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori campestri, tabernacoli, "triboline" cappelle votive), manufatti stradali (ponti, cippi, ecc.). Va promossa la rilevazione e la tutela di tutti questi elementi "minori" che hanno formato e caratterizzato storicamente il connettivo dei più vasti sistemi territoriali e segnano la memoria dei luoghi.

Compito del PGT deve essere quello di comporre, rispetto alle finalità indicate nella tabella seguente, con i propri atti di pianificazione urbanistica e territoriale, nonché quelli di indirizzo progettuale, il cosiddetto "Piano del paesaggio lombardo", vale a dire il sistema integrato di atti che agiscono ai diversi livelli al fine di migliorare la conoscenza, la tutela e la valorizzazione dei paesaggi lombardi.

Finalità	Esempi di azioni utili
Conservazione Conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e loro tutela nei confronti dei nuovi interventi.	<ul style="list-style-type: none"> • Identificare le preesistenze da tutelare. • Esplicitare le norme di tutela. • Vigilare sull'applicazione e sull'efficacia delle norme. • Segnalare le amministrazioni che si sono distinte per la qualificata tutela del paesaggio • Paesaggio agrario: riconoscimento economico delle pratiche paesisticamente corrette.
Innovazione Miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (costruzione dei "nuovi paesaggi").	<ul style="list-style-type: none"> • Superare il modello delle "zone di espansione" periferiche per ogni comune. • Polarizzare la crescita verso operazioni di riqualificazione urbana e insediamenti complessi di nuovo impianto. • Curare gli accessi alle città, l'immagine lungo le grandi strade, prevedere idonei equipaggiamenti verdi. • Estendere la prassi dei concorsi di architettura. • Fornire indicazioni metodologiche utili a collocare con consapevolezza i progetti nel paesaggio.
Fruizione Aumento della consapevolezza dei valori e della loro fruizione da parte dei cittadini	<ul style="list-style-type: none"> • Conferenze, pubblicazioni, mostre, dibattiti, corsi sul paesaggio e la sua tutela. • Incoraggiare la partecipazione alle scelte urbanistiche e promuovere l'individuazione condivisa dei valori paesaggistici locali. • Potenziare e tutelare la rete dei percorsi di fruizione paesaggistica.

[Fonte: PTR Lombardia]

8.b. L'adeguamento alla disciplina del Piano Territoriale Regionale - PTR

La LR 31/14 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola.

La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n. 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Il **Comune di Grandate appartiene all'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) del Comasco e Canturino** per il quale il PTR declina puntualmente i criteri di contenimento del consumo di suolo.

Comasco e Canturino. L'indice di urbanizzazione dell'ambito (38,8%) è sensibilmente superiore all'indice provinciale (17,6%).

Esso descrive solo parzialmente i caratteri di forte urbanizzazione dell'ambito, in quanto sono presenti forti elementi di variabilità dei caratteri insediativi. I livelli più intensi di consumo di suolo si registrano nella conurbazione di Como e lungo le sue radiali storiche (direttrici SS Comasina, SS Briantea verso Varese, SP Garibaldina, SP Canturina, SS dei laghi di Pusiano), nell'addensamento urbano di Cantù e lungo la direttrice della SP 41 Valassina, verso il confine est.

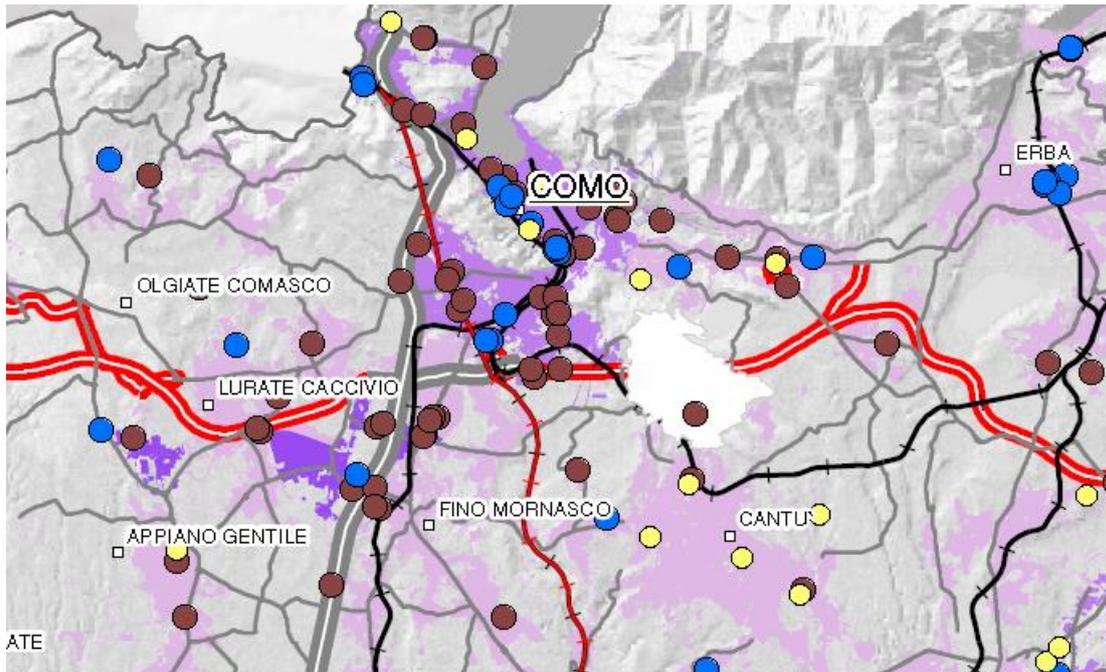
Qui si registrano indici di urbanizzazione più elevati. L'intensità del consumo di suolo è ulteriormente evidenziata dall'indice del suolo utile netto, che presenta valori critici per tutta l'area di Como e della sua cintura.

Il valore del suolo, mediamente, non è elevato e assume uno specifico significato in rapporto alla sua rarità e al ruolo che svolge nella regolazione dei sistemi urbani e per la connessione degli elementi del sistema ambientale. In alcuni casi il suolo libero assume connotati prevalentemente periurbani.

Le previsioni di consumo di suolo dei PGT sono perlopiù limitate a episodi di cucitura e completamento dei margini urbani. Nella fascia intermedia dell'ATO, verso Milano, le previsioni assumono, in alcuni casi, dimensioni maggiori, determinando l'occlusione delle residue direttrici di connessione ambientale presenti.

Tra le altre emerge la previsione di servizi sportivi e culturali sovracomunali contenuta nel PTCP e recepita dai PGT (nei Comuni di Villa Guardia e Luisago).

Nell'area metropolitana di Como, lungo le direttrici della A9 e verso Varese, sono presenti significative potenzialità di recupero e rigenerazione urbana, rilevabili anche a scala Regionale (tavola 04.C3, qui di seguito un estratto).



- Aree da recuperare
Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione (rif. aggiornamento 2009) e siti contaminati, come risultano dalla banca dati AGISCO (rif. aggiornamento 2016)
- Aree da recuperare ricomprese in ambiti di trasformazione
Aree comprese in Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano dei vigenti PGT, come risultano dal SIT della Regione

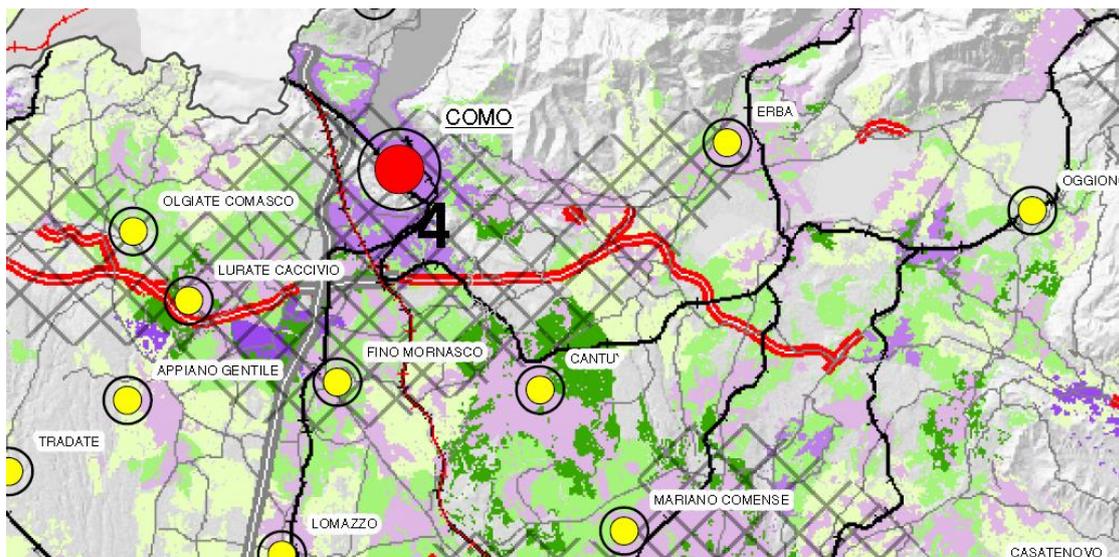
Qui, dove i conflitti potenziali tra sistema insediativo e valori ambientali sono più alti, il livello di tutela ambientale delle aree libere della pianura è affidato ad alcuni PLIS e ai parchi regionali presenti lungo i confini esterni dell'ATO.

Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi al completamento del tracciato Varese-Como-Lecco e del tracciato della Pedemontana, che di recente ha già connesso l'area all'aeroporto di Malpensa.

Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte.

In questa condizione deve essere consistente anche la capacità di rispondere ai fabbisogni attraverso specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa.

Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n° 4 – tavola 05.D4, qui sotto un estratto), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni).



AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

 1 - 21 (numero progressivo)

Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale

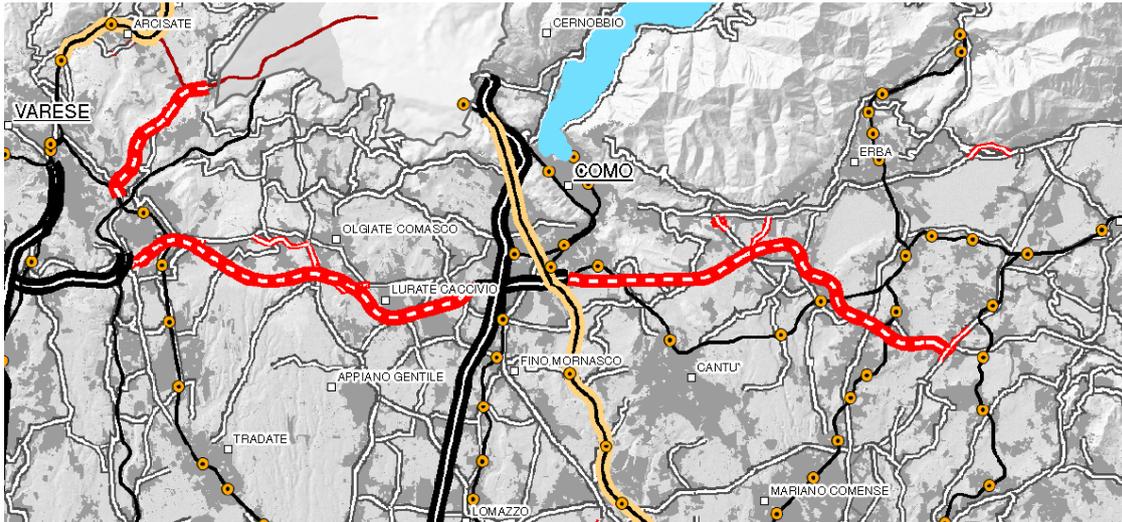
-  Capoluoghi provinciali - città di riferimento della pianificazione
-  Polarità da PTCP (abitanti > 10.000) centri minori di riferimento della pianificazione e programmazione territoriale

Nelle porzioni più dense, le previsioni di trasformazione, laddove necessarie per l'impossibilità di soddisfare i fabbisogni con il recupero del tessuto urbano, devono optare per consumi di suolo rapportati al solo soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP).

Gli elementi di potenziale rigenerazione dell'area già interessati da protocolli o accordi istituzionali partecipano, comunque, alla definizione del quadro di riferimento per la rigenerazione urbana di scala metropolitana.

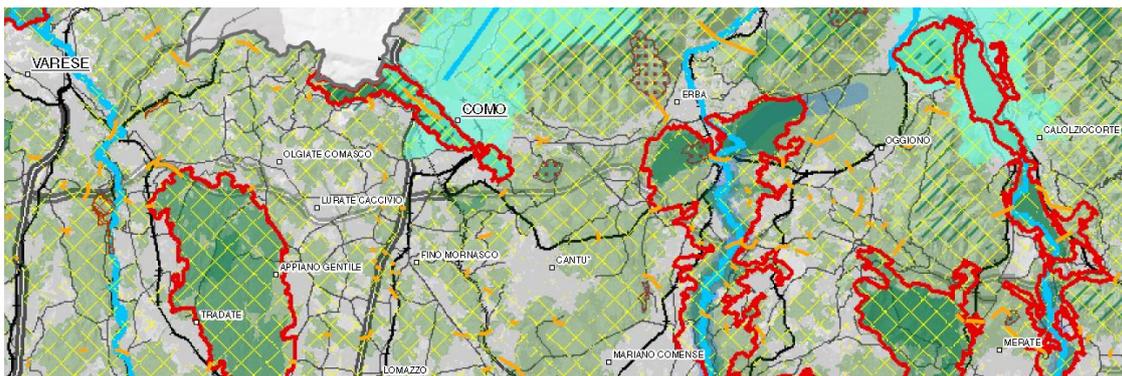
La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l'insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale (tavola 02.A7, qui sotto un estratto: completamento della Pedemontana Lombarda, da Lentate sul Seveso a Dalmine, realizzazione del collegamento Varese-Como-Lecco, potenziamento della linea ferroviaria Chiasso-Como-Seregno-Monza-Milano) e il ruolo di Como, polo di interesse regionale direttamente connesso alla Svizzera.

Anche la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'ATO, al ruolo di Como e della sua area metropolitana, con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli ATO (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, ecc.) estesa anche agli altri centri di gravitazione presenti (Cantù, Fino Mornasco e Lomazzo a est dell'A9, Appiano Gentile, Olgiate Comasco e Lurate Caccivio a ovest dell'A9).

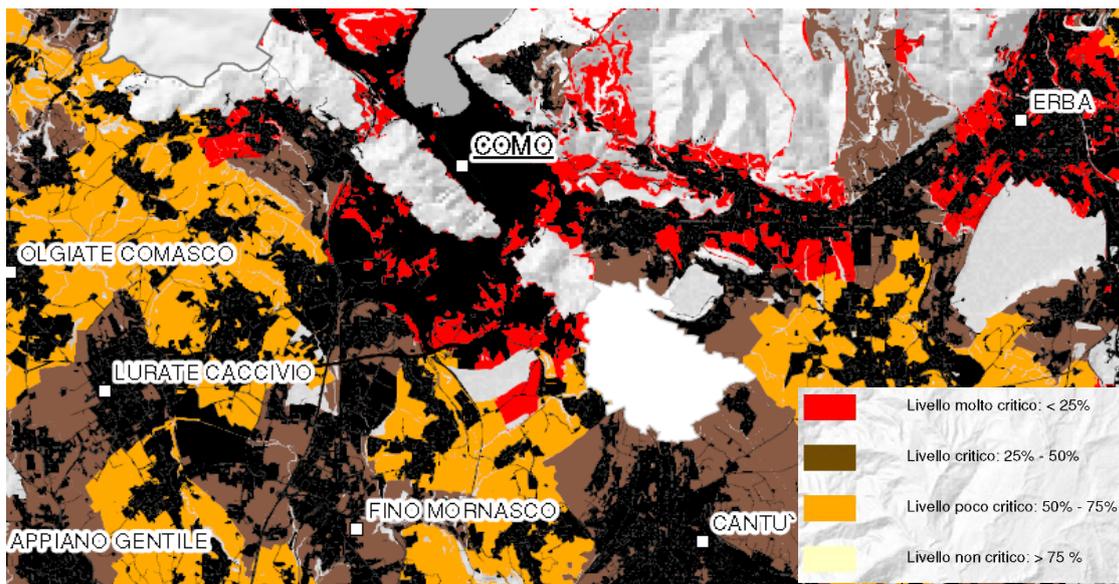


RETE VIABILITICA (rif. PRMT)		RETE FERROVIARIA (rif. PRMT)	
	Autostrade		Rete ferroviaria AV/AC
	Strade principali		Rete RFI-FN
	Altre strade		Rete metropolitana e metrotranviaria
	Nuove autostrade		Nuovi interventi - linee AV/AC
	Nuove strade principali		Nuovi interventi sulla rete ferroviaria
	Interventi su autostrade esistenti		Interventi sulla rete ferroviaria esistente
	Interventi su strade principali esistenti		Rete metropolitana e metrotranviaria in progetto
			Stazioni ferroviarie

Le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale (Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, Parco della Valle del Lambro, Parco Spina Verde, SIC e ZPS), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema della protezione e sistema insediativo (tavola 05.D2, qui sotto un estratto).

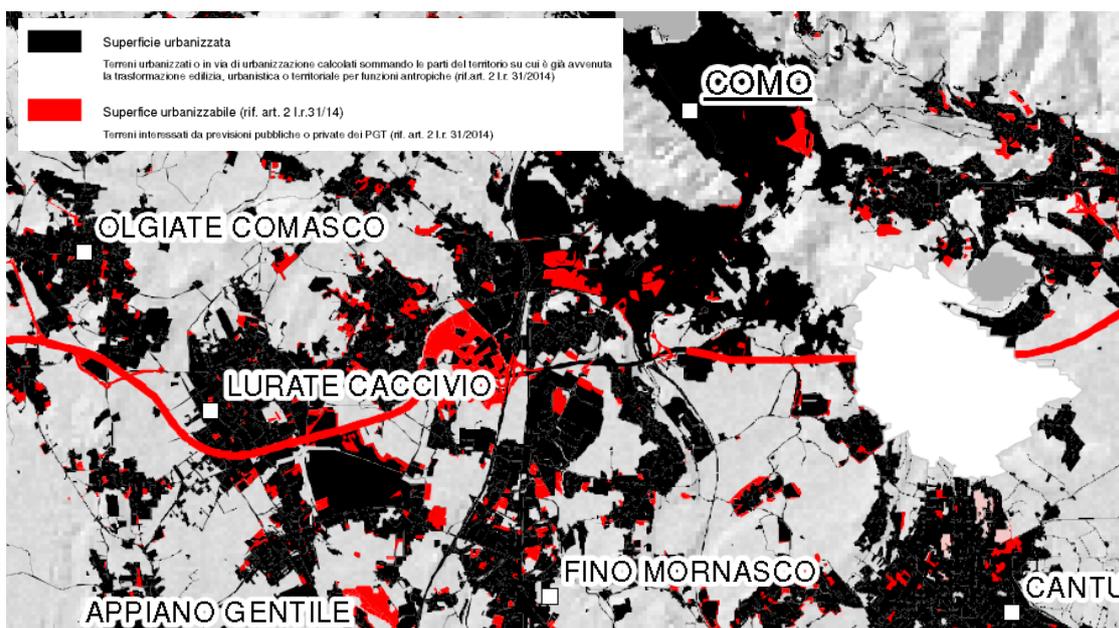


Negli altri settori territoriali, tra le direttrici a più forte conurbazione e nelle porzioni meridionale e occidentale dell'ATO, l'indice di suolo utile netto presenta valori superiori, che restituiscono una condizione generale di minor consumo di suolo (tavola 05.D1, qui sotto un estratto). In queste porzioni è comunque diffuso l'insediamento di importanti attività produttive (manifatturiere e commerciali).



Qui le potenzialità di rigenerazione rilevabili alla scala regionale non sono elevate.

Nella fascia meridionale, verso il confine con la Città Metropolitana, dove le tutele ambientali sono meno intense e la disponibilità di aree libere più abbondante, il consumo di suolo previsto dai PGT assume dimensioni significative (tavola 04.C1, qui sotto un estratto).



Le pressioni e le aspettative di trasformazione della fascia meridionale potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi alla realizzazione alla recente apertura della Pedemontana nel tratto Busto Arsizio – Lentate S.S. e al successivo completamento fino a Dalmine.

Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa e di un ulteriore consumo di suolo è quindi più forte.

La riduzione del consumo di suolo deve, pertanto, essere finalizzata al consolidamento e alla tutela delle aree libere e le previsioni di trasformazione devono,

prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione. Solo a fronte dell'impossibilità di attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, i consumi di suolo utili devono soddisfare unicamente i fabbisogni di breve periodo.

Nelle altre porzioni periferiche e nella fascia ovest le previsioni di trasformazione sono, invece, meno intense e perlopiù mirate alla cucitura del tessuto urbano di margine. Laddove non si possano attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, potranno, quindi, essere soddisfatti fabbisogni relativi ad archi temporali leggermente superiori.

La porzione dell'ATO attestata sulla direttrice della A9 è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente alle propaggini settentrionali dell'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

8.c. La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale - PTR

Nei documenti di programmazione territoriale regionale sono contenuti alcuni riferimenti puntuali al Territorio comunale di Grandate: primo fra tutti l'appartenenza all'elenco dei Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale per i quali dovrà essere trasmesso il PGT in Regione per la valutazione di compatibilità con il PTR, con particolare riguardo alla **Laminazione del torrente Seveso e affluenti**; in ogni caso il PGT persegue le indicazioni metodologiche di "maggior definizione" in rapporto all'applicazione dei criteri ed obiettivi regionali con le seguenti modalità.

Al **Documento di Piano** viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Al **Piano delle Regole** spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. È importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle Regole, e più in particolare negli ambiti di trasformazione, può trovare spazio "quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia" che fa sì che, per determinate e chiaramente individuate parti del territorio, i progetti che si attengono a tali prescrizioni non siano sottoposti ad esame paesistico.

Al **Piano dei Servizi** spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

Al **Rapporto Ambientale** della Valutazione Ambientale Strategica spetta infine il compito di verificare la coerenza tra gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale e quelli, sia generali che specifici, individuati nelle fasi di predisposizione del PGT.



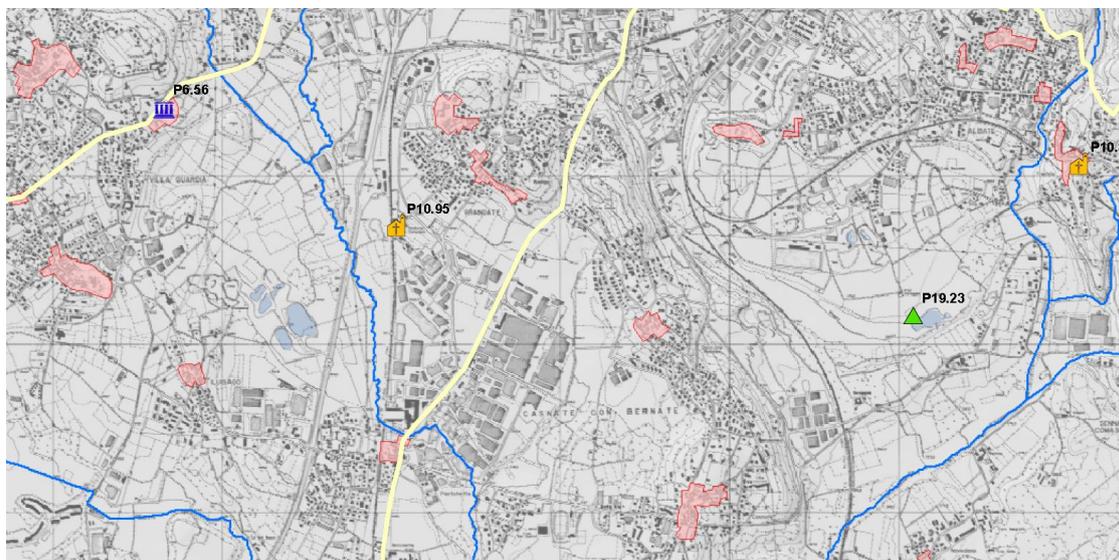
9. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE: IL PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Il PTCP della Provincia di Como, approvato definitivamente con dCP n. 59/35993 del 02/08/2006, individua gli obiettivi generali, relativi all'assetto ed alla tutela del territorio provinciale, i quali saranno il metro di misura nella valutazione di compatibilità del PGT con il piano provinciale e si riassumono nei seguenti:

- il sistema paesistico-ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole di interesse strategico;
- le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato;
- le infrastrutture per la mobilità;
- le politiche socio-economiche.

9.a. Il sistema paesistico-ambientale

Il territorio comunale di Grandate appartiene alle unità di paesaggio n. 25 "Collina olgiatese e Pineta di Appiano Gentile" e 26 "Collina canturina e media Valle del Lambro".



Unità tipologica di paesaggio n. 25

Collina olgiatese e Pineta di Appiano Gentile

Sintesi dei caratteri tipizzanti

L'amplessimo settore della provincia di Como posto a sud delle direttrici Como-Varese e Como-Lecco, genericamente denominato con il termine "Brianza", è caratterizzato da un assetto territoriale sostanzialmente omogeneo e significativamente differente dai precedenti.

Percepibili differenze nella struttura paesaggistica suggeriscono tuttavia di suddividere nella presente trattazione l'area briantea collinare in due settori, convenzionalmente disgiunti all'altezza della Strada Statale dei Giovi.

L'unità tipologica di paesaggio è ripartibile in tre sottozone geomorfologiche: i terrazzi antichi, i terrazzi recenti e le valli fluviali scavate. L'ambiente dei terrazzi antichi si distingue per il grado di povertà e acidità dei suoli, argillosi e rossastri, dovuti ad alterazione profonda ("ferrettizzazione") dei depositi fluvioglaciali, risalenti al Pleistocene inferiore. La vegetazione naturale potenziale è rappresentata da boschi acidofili di farnia e rovere, spesso accompagnati da betulla e pino silvestre. Il sistema dei terrazzi recenti corrisponde agli affioramenti dei depositi alluvionali, fluviali e fluvioglaciali del Pleistocene medio e superiore. La vegetazione potenziale è rappresentata da querceti con farnia e carpino bianco.

Particolare significato ai fini della conservazione della biodiversità possiedono le rare zone umide, non di rado localizzate in coincidenza di aree con cessata attività di cavazione dell'argilla. Il sistema delle valli fluviali comprende infine ambienti di forra, generalmente incisi nell'arenaria (localmente detta "molera") e nella formazione conglomeratica del Ceppo. La vegetazione potenziale è rappresentata da saliceti arbustivi e populo-saliceti a salice bianco.

Nella realtà odierna l'intera unità tipologica di paesaggio presenta un forte carico insediativo, con fitte maglie infrastrutturali e densità di popolazione tra le più elevate d'Europa, che ha corroso e consumato il territorio, celandone e/o banalizzandone l'assetto strutturale. Piuttosto comune è l'esperienza di non riconoscere i confini di un paese rispetto all'altro perché tutto è omogeneizzato in una crescente uniformità del

Unità tipologica di paesaggio n. 26

Collina canturina e media Valle del Lambro

Sintesi dei caratteri tipizzanti

L'amplessimo settore della provincia di Como posto a sud delle direttrici Como-Varese e Como-Lecco, genericamente denominato con il termine "Brianza", è caratterizzato da un assetto paesaggistico sostanzialmente omogeneo e significativamente differente dai precedenti. Percepibili differenze nella struttura paesaggistica suggeriscono tuttavia di suddividere nella presente trattazione l'area briantea collinare in due settori, convenzionalmente disgiunti all'altezza della Strada Statale dei Giovi.

L'unità di paesaggio è ripartibile in tre zone geomorfologiche: i terrazzi antichi, i terrazzi recenti e le valli fluviali scavate. L'ambiente dei terrazzi antichi si distingue per il grado di povertà e acidità dei suoli, argillosi e rossastri, dovuti ad alterazione profonda ("ferrettizzazione") dei depositi fluvioglaciali, risalenti al Pleistocene inferiore.

La vegetazione naturale potenziale è rappresentata da boschi acidofili di farnia e rovere, spesso accompagnati da betulla e pino silvestre. Il sistema dei terrazzi recenti corrisponde agli affioramenti dei depositi alluvionali, fluviali e fluvioglaciali del Pleistocene medio e superiore. La vegetazione potenziale è rappresentata da querceti con farnia e carpino bianco.

Di notevole interesse è la permanenza in tale ambito di residui lembi di brughiera (le cosiddette "baragge"), relitti di una ben più ampia diffusione in epoca passata. Particolare significato ai fini della conservazione della biodiversità possiedono le rare zone umide, non di rado localizzate in coincidenza di aree con cessata attività di cavazione dell'argilla. Il sistema delle valli fluviali comprende infine ambienti di forra, generalmente incisi nell'arenaria (localmente detta "molera") e nella formazione conglomeratica del Ceppo. La vegetazione potenziale è rappresentata da saliceti arbustivi e populo-saliceti a salice bianco.

Nella realtà odierna dei fatti, l'intera unità di paesaggio presenta un forte carico insediativo, con fitte maglie infrastrutturali e densità di popolazione tra le più elevate d'Europa, che ha corroso e consumato il territorio, celandone e/o banalizzandone l'assetto strutturale. Piuttosto comune è l'esperienza

paesaggio costruito. La vegetazione stessa risulta significativamente distante dall'assetto potenziale, essendo in gran parte dominata da boschi di robinia e frequentemente invasa da essenze originarie di altre regioni biogeografiche.

Tracce di alberature di pregio permangono talvolta nei parchi delle ville, storicamente insediate con il possesso delle visuali e il tracciato dei viali dall'altura al piano. Più in generale il paesaggio "relitto" è caratterizzato dagli insediamenti di colle e da scorci panoramici sugli orizzonti montani circostanti. Tra le aree meno alterate sotto il profilo ambientale, vere e proprie "terre di risulta" nelle quali è ancora possibile distinguere in parte i tratti dell'originaria struttura paesaggistica del territorio, possono essere citate:

- il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, area di rilevante importanza per la considerevole estensione dei suoi complessi boschivi, con dominanza di pino silvestre sui terrazzi e di farnia nelle valli incise dai corsi d'acqua principali (Bozzente, Gradaluso e Fontanile). L'area protetta include il terrazzo ferrettizzato delimitato dai fiumi Olona e Lura, tra i più estesi e meglio caratterizzati della Lombardia;
- alcuni lembi di paesaggio agro-forestale lungo le aste dei principali corsi d'acqua (Antiga, Seveso), uno dei quali, il Lura, è attualmente tutelato da un parco locale di interesse sovracomunale.

Il forte sviluppo edilizio che ha caratterizzato il comprensorio brianteo negli ultimi decenni ha fatto spesso perdere le tracce degli importanti elementi storico-culturali in grado di contraddistinguere i diversi luoghi. L'architettura tradizionale, soffocata dall'edificato diffuso, è talvolta rintracciabile in antiche residenze contadine, esempi di cascine, mulini o fornaci, oggi trasformate in private residenze o semplicemente abbandonate. Tuttavia i nuclei storici dei centri di maggiori dimensioni ospitano ancora prestigiose ville ed edifici religiosi.

Le greenways sono ancora poco comuni, sebbene alcuni percorsi tematici siano stati recentemente realizzati, ad esempio entro i confini del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate. In crescita è la progettazione e realizzazione di piste ciclabili.

di non riconoscere i confini di un paese rispetto all'altro perché tutto è omogeneizzato in una crescente uniformità del paesaggio costruito. La vegetazione stessa risulta significativamente distante dall'assetto potenziale, essendo in gran parte dominata da boschi di robinia e frequentemente invasa da essenze originarie di altre regioni biogeografiche.

La situazione di elevato rischio di perdita dei valori paesaggistici nella quale versa da tempo l'unità di paesaggio giustifica senz'altro l'inserimento della stessa tra gli "ambiti di criticità" del PTPR.

Tracce di alberature di pregio permangono talvolta nei parchi delle ville, storicamente insediate con il possesso delle visuali e il tracciato dei viali dall'altura al piano. Più in generale il paesaggio "relitto" è caratterizzato dagli insediamenti di colle e da scorci panoramici sugli orizzonti montani circostanti. Tra le aree meno alterate sotto il profilo ambientale, vere e proprie "terre di risulta" nelle quali è ancora possibile distinguere in parte i tratti dell'originaria struttura paesaggistica del territorio, possono essere citate:

- il Sito di Interesse Comunitario Palude di Albate, che si estende in una depressione paludosa chiusa da un cordone morenico e il cui sottosuolo comprende un deposito di torba sfruttato sino a mezzo secolo fa. Nelle zone più depresse la vegetazione passa dalla prateria umida al fragmiteto e a interessanti boschi di salicone e ontano nero;
- il Bosco di Brenna, collocato su un antico ripiano diluviale inciso dalla Valle del Terrò che ospita l'importante insediamento di Fabbrica Durini. Esso costituisce il cuore parte del più vasto nucleo forestale della collina comasca orientale, con prevalenza di una densa copertura a latifoglie miste;
- il Parco Locale di Interesse Sovracomunale Brughiera Briantea, ubicato in un contesto agro-forestale con suoli ferrettizzati e interessanti brughiere relitte;
- il fontanile tutelato dalla Riserva Naturale Fontana del Guercio;
- il Parco Regionale della Valle del Lambro nel tratto a sud dei laghi intermorenici, ricco di zone umide, meandri ed affluenti (le cosiddette Bevere), entro i confini del quale si

	<p>colloca anche il monumento naturale dell'Orrido di Inverigo.</p> <p>I centri principali attorno ai quali gravitano i comuni di quest'area sono Cantù e Mariano Comense. Vicende storiche hanno segnato questo territorio, in particolare quelle legate alla guerra tra Como e Milano occorsa tra l'XI e il XIII secolo, delle quali furono testimonianza castelli e borghi fortificati dei quali oggi si conserva solo qualche rudere. Tra gli esempi di architetture fortificate si ricorda in particolare il castello di Carimate, posto in posizione strategica per il controllo delle strade verso il nord, che fu eretto nel 1345 su una preesistenza e pesantemente restaurato in forme neogotiche sul finire dell'800.</p> <p>Diverse zone, per la loro felice posizione, sono state caratterizzate fin dal Rinascimento dalla presenza di ville suburbane, ma è soprattutto tra il '700 e l'800 che esse diventano meta di villeggiatura. Ancora oggi nel tessuto indifferenziato degli abitati sono riconoscibili alcune ville di nobili famiglie: tra le altre, Villa Vismara Calvi a Carimate, Villa Carcano ad Anzano, Villa Perego, la Rotonda e palazzo Crivelli ad Inverigo. Grandi esempi di architetture religiose, come l'Abbazia di Vertemate e le chiese in Galliano, a Cantù, restano tuttora indiscussi capolavori di arte lombarda.</p> <p>Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato anche dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti in numero ridotto o vertono in condizioni precarie, ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. Più difficile è scovare qualche mulino, un tempo edifici largamente diffusi e la cui testimonianza si ritrova in alcuni toponimi (la Valle di Mulini a Fino Mornasco).</p> <p>Landmarks di livello provinciale</p> <p>Ambienti agro-forestali della Pineta di Apiano Gentile e Tradate Centro storico di Apiano Gentile</p>
	<p>Landmarks di livello provinciale</p> <p>Palude di Albate-Bassone Abbazia di Vertemate Castello di Carimate</p> <p>Chiesa di San Vincenzo e basilica di San Giovanni in Galliano a Cantù Insediamento di Fabbrica Durini</p> <p>Fontana del Guercio</p> <p>Ville Crivelli e "La Rotonda" ad Inverigo Orrido di Inverigo</p>

<p>Principali elementi di criticità</p> <p>Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo</p> <p>Diffusa presenza di ambiti estrattivi Interruzione dei corridoi ecologici</p> <p>Presenza di specie estranee al contesto ecologico</p>	<p>Meandri ed ambienti riparati del fiume Lambro</p> <p>Principali elementi di criticità</p> <p>Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo</p> <p>Interruzione dei corridoi ecologici</p> <p>Presenza di specie estranee al contesto ecologico</p>
--	---

L'articolo 11 delle NTA del PTCP istituisce la **rete ecologica provinciale (REC)**: si tratta in estrema sintesi di un insieme di elementi lineari, areali e puntiformi, aventi elevato valore naturalistico ed ecologico. La REC si articola nelle seguenti fattispecie:

Elementi costitutivi fondamentali:

- CAP - Aree sorgenti di biodiversità di primo livello, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette.
- CAS - Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette.
- ECP - Corridoi ecologici di primo livello, comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette.
- ECS - Corridoi ecologici di secondo livello, comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette.
- STS - Stepping stones, elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.

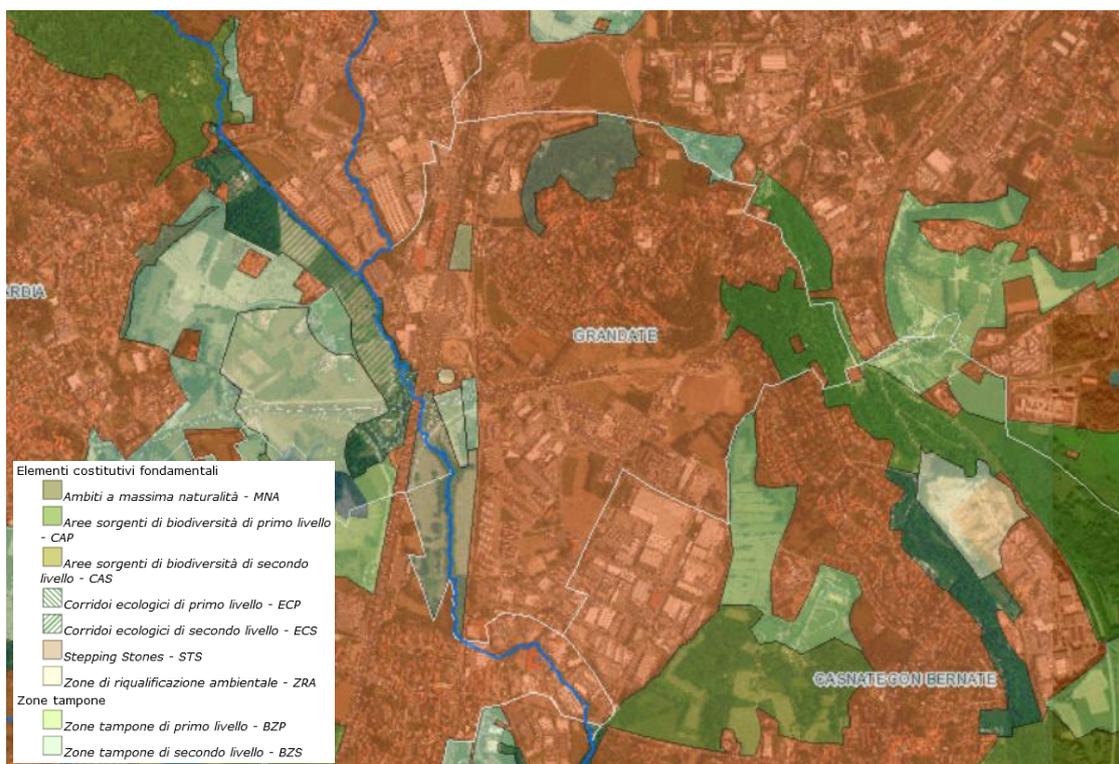
- ZRA - Zone di riqualificazione ambientale, comprendenti aree ove è necessario attivare interventi di ricostruzione e ricucitura della rete ecologica, fatte salve le disposizioni del vigente piano provinciale cave.

Zone tampone:

- BZP - Zone tampone di primo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosomaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.
- BZS - Zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosomaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

L'insieme di questi ambiti costituisce un sistema ecologico ambientale tale da garantire oltre ad un livello elevato di qualità del vivere, il sostentamento per alcune aziende agricole la cui presenza è punto di forza nel mantenimento di questo patrimonio naturale in uno stato di buona efficienza e fruibilità.

Le fattispecie che ricorrono per l'area comprendente il Comune di Grandate sono le rappresentate nella seguente immagine, tratta dal Geoportale della Provincia di Como:



9.b. La salvaguardia del patrimonio storico/artistico

Ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il Piano di Governo del Territorio persegue i seguenti obiettivi provinciali di tutela e valorizzazione del patrimonio storico:

- delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;
- Individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto;
- individuazione degli ambiti di interesse archeologico e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.

Il PTCP riconosce, quale elemento di rilevanza paesaggistica puntiforme di carattere fisico-morfologico, naturalistico e paesaggistico il **Santuario di Maria Bambina o Madonna del Noce**.

9.c. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo

L'art. 38 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale stabilisce per ciascun comune una soglia di sostenibilità insediativa. Il parametro che permette di misurare, in rapporto al contesto territoriale di riferimento ed alla consistenza del tessuto edificato attuale, la capacità di espansione e di "consumo" di suolo ammissibile è definito come Indice del Consumo del suolo che, nello specifico caso del Comune di Grandate, come verificato nel vigente PGT, corrisponde alla Classe E dell'Ambito Territoriale di riferimento.

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI GRANDATE	INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE	L.A.E.
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T.	2.750.000	100,00			
Area urbanizzata	A.U.	1.672.386	60,81	45-100	E	1,00
Area non urbanizzata	A.non U.	1.077.614	39,19			
		2.750.000	Verifica superficie comunale			delta
CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)						
Ambito territoriale	A	B	C	D	E	
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%	
2. Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%	
3. Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%	
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%	
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%	
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%	
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%	
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%	
LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)						
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%	
SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E.						
				16.724		

Fonte: Relazione del Documento di Piano del PGT vigente

9.d. Le infrastrutture per la mobilità

Il Comune di Grandate appartiene all'Area Urbana di Como, nella quale le maggiori criticità riguardano la mobilità delle persone e delle merci per alcuni nodi fortemente congestionati, in particolare nell'area di confine e nei collegamenti principali che gravitano sugli assi di accesso al capoluogo.

9.e. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo

Il PTCP riconosce al territorio di Grandate un livello di rischio idrogeologico medio, per gli opportuni approfondimenti si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica a corredo del PGT.



10. ATTI E DOCUMENTI PROGRAMMATORI SOVRACOMUNALI E COMUNALI

10.a. Variante al PAI "Torrente Seveso da Lucino (Montano Lucino - CO) alla confluenza nella Martesana in Milano"

La Variante costituisce integrazione al PAI (2001) che, per il torrente Seveso e gli altri corsi d'acqua compresi tra l'Olona e il Lambro, non aveva definito la delimitazione delle Fasce Fluviali e l'assetto di progetto.

La delimitazione delle fasce fluviali e la definizione dell'assetto di progetto del corso d'acqua rappresentano lo strumento necessario per orientare la pianificazione territoriale ed urbanistica e più in generale il corretto uso dei suoli e forniscono informazioni fondamentali per una corretta ed efficace organizzazione delle attività di protezione civile che concorrono in modo integrato con le opere alla mitigazione del rischio idraulico.

La Variante declina alla scala di asta fluviale i principi e gli obiettivi generali del PAI riconducibili in sintesi al conseguimento di un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, anche attraverso il recupero degli ambiti fluviali, la riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti e la programmazione sostenibile degli usi del suolo.

La Variante è preordinata al raggiungimento dei seguenti 5 obiettivi strategici:

1. migliorare la conoscenza del rischio;
2. migliorare la performance dei sistemi difensivi esistenti;
3. ridurre l'esposizione al rischio;
4. assicurare maggior spazio ai fiumi;
5. difendere le città e le aree metropolitane.

La variante ha introdotto la previsione di nuove aree di laminazione proposte da Enti Locali; l'assetto di progetto del torrente Seveso complessivamente risultante è costituito dalle seguenti opere:

- 3 aree di laminazione golenale per una volumetria complessiva di circa 150.000 m³ nei comuni di Cavallasca, Grandate, Luisago, Montano Lucino, S. Fermo della Battaglia e Villa Guardia;
- nuova configurazione delle aree golenali nei comuni di Vertemate con Minoprio, Carimate e Cantù come risultante dal "Progetto definitivo di adeguamento delle aree golenali AIPo - aprile 2015" che ha tenuto conto delle 3 aree previste più a monte ed ha aumentato il volume di laminazione disponibile nelle diverse aree golenali a circa 522.100 m³, superiore di oltre 300.000 m³ rispetto a quanto previsto nello studio AIPo-2011 come di seguito riportato:
 - Comune di Vertemate con Minoprio:
 - Area di laminazione 1: volume pari a 66.500 m³;
 - Area di laminazione 2: volume pari a 71.500 m³;
 - Area di laminazione 3: volume pari a 71.800 m³;

- Comune di Cantù:
 - Area di laminazione 4: volume pari a 52.500 m³;
- Comune di Carimate:
 - Area di laminazione 5: volume pari a 57.500 m³;
 - Area di laminazione 6: volume pari a 202.300 m³.

Tale risultato è stato conseguito attraverso l'abbassamento del piano campagna, mediante interventi di scavo e rimodellamento.

- aree di laminazione del torrente Seveso in Comune di Lentate sul Seveso, come risultanti dal progetto definitivo AIPo di gennaio 2016, che ha tenuto conto degli effetti di laminazione conseguenti agli interventi previsti più a monte, di seguito riportate:
 - Area di laminazione golenale: volume pari a 20.000 m³;
 - Area di laminazione in scavo: volume pari a 808.000 m³;

Il volume di invaso previsto complessivamente in Comune di Lentate sul Seveso è pari a circa 828.000 m³, inferiore di circa 22'000 m³ rispetto a quanto previsto nello studio AIPo-2011;

- area di laminazione del torrente Seveso in Comune di Varedo, Paderno Dugnano e Limbiate come risultante dal progetto preliminare AIPo – novembre 2015, risultante dalla unificazione delle due distinte aree previste nella precedente progettazione e caratterizzata da una volumetria pari a circa 2.200.000 m³, inferiore di circa 250.000 m³ rispetto alla somma dei volumi delle aree di laminazione previste nei due suddetti comuni nello studio AIPo-2011;
- area di laminazione del fiume Seveso in Comune di Senago (MI) come risultante dal progetto esecutivo di AIPo – ottobre 2016 posta lungo il CSNO, e caratterizzata da una volumetria pari a 810'000 m³, inferiore di circa 160'000 m³ rispetto a quanto previsto nello studio AIPo-2011, in relazione alle prescrizioni del decreto VIA che richiedeva di alzare il fondo dell'invaso di 3 m;
- area di laminazione in Comune di Milano situata nel Parco Nord, nei pressi del cimitero di Bruzzano, caratterizzata da una volumetria di 250'000 m³ come risultante dal progetto definitivo MM – novembre 2015.

10.b. Piano Cave della Provincia di Como

Il Piano Cave vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Regionale 28 ottobre 2014 n. 499 e pubblicato sul BURL, Serie Ordinaria, n. 47 del 17 novembre 2014.

Il Piano cave viene predisposto in conformità alla "Revisione dei «I criteri e le direttive per la formazione dei Piani provinciali delle cave» di cui al primo comma dell'art. 2 e al primo comma dell'art. 5 della l.r. n. 14/98, in materia di cave" emanati dalla Regione Lombardia con delibera della Giunta Regionale n. 8/11347 del 10 febbraio 2010, ai sensi della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14; esso in particolare:

- a) individua i giacimenti sfruttabili;

- b) identifica gli ambiti territoriali estrattivi, compresi quelli ubicati nelle aree protette ai sensi della l.r. 86/83 e s.m.i.;
- c) definisce i bacini territoriali di produzione a livello provinciale;
- d) individua le aree di riserva di materiali inerti, da utilizzare esclusivamente per le occorrenze di opere pubbliche;
- e) identifica le cave cessate da sottoporre a recupero ambientale;
- f) stabilisce la destinazione d'uso delle aree per la durata dei processi produttivi e la loro destinazione finale al termine dell'attività estrattiva;
- g) determina, per ciascun ambito territoriale estrattivo, i tipi e le quantità di sostanze di cava estraibili, in rapporto ad attività estrattiva esistente, consistenza del giacimento, caratteristiche merceologiche, tecnologie di lavorazione, bacini di utenza (provinciali-nazionali);
- h) stabilisce le normative generali applicabili a tutte le attività estrattive per la coltivazione e il recupero ambientale che devono essere osservate per ciascun bacino territoriale di produzione in rapporto alle caratteristiche idrogeologiche, geotecniche e al tipo di sostanze di cava estraibili.

Il vigente Piano Cave individua nel territorio di Grandate l'ambito "ATEg3", di tipologia "Sabbia e Ghiaia".

10.c. Contratto di fiume Seveso

Il "Contratto di Fiume Seveso" è stato approvato con DGR 13 dicembre 2006 n. VIII/3793 e successivamente aggiornato con DGR 10 febbraio 2010 n. VIII/11315 e DGR 12 settembre 2014 n. X/2348. Il Programma delle Azioni intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Caratterizzazione dei carichi inquinanti e miglioramento delle acque del bacino
- Definizione, co-progettazione e realizzazione interventi di riqualificazione fluviale e di mitigazione del rischio idraulico
- Progetto di sottobacino Fiume Seveso
- Gestione sostenibile del drenaggio urbano
- Diffusione e condivisione di informazioni sul bacino
- Aumento della sensibilità e realizzazione di strumenti formativi e iniziative culturali sul tema dell'acqua;

10.d. Programma Regionale Mobilità Trasporti

Il Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT), approvato con D.C.R. X/1245 del 20 settembre 2016, prevede importanti interventi per lo sviluppo delle infrastrutture e dei servizi di trasporto di interesse per le province di Como e Varese, mirati ad incrementare l'accessibilità e la competitività del territorio.

"Le linee ferroviarie di questi territori sono al centro anche di impegni internazionali tra Italia e Svizzera e dello sviluppo a livello europeo di assi funzionali alla mobilità sostenibile delle merci.

Il quadro delle azioni previste nelle singole province deve essere inserito nel più ampio contesto di interventi che interesseranno l'intero territorio regionale:

- attuazione della l.r. 6 del 2012, con la piena operatività piena delle Agenzie per il Trasporto Pubblico (sul territorio la competenza è dell'Agenzia di Como, Varese e Lecco) che hanno il compito di programmare, organizzare, monitorare, controllare e promuovere i servizi di trasporto in maniera integrata e ottimizzata in tutto il bacino di competenza;

- investimenti sul servizio di trasporto pubblico regionale con acquisti di materiale rotabile ferroviario e auto-filo-metro-tranviario per complessivi € 2 miliardi tra il 2016 e il 2025;

- sviluppo dell'integrazione tariffaria ad effettivo beneficio di chi si sposta e può farlo con titoli di viaggio validi su più mezzi di trasporto, accompagnata da un'immagine coordinata, semplificata e riconoscibile del servizio di trasporto (uniformità delle informazioni, omogeneo stile per mappe e legende, riconoscibilità pensiline, etc);

- diffusione della bigliettazione elettronica: sistemi interoperabili per biglietti e lettori elettronici;

- interventi di promozione della mobilità sostenibile, anche attraverso la diffusione veicoli a minor impatto emissivo (cfr. Allegato 3 del PRMT e il Documento di attuazione della Strategia regionale per lo sviluppo della mobilità elettrica approvato a marzo 2017 dalla Giunta);

*- interventi sulla ciclabilità, richiamando quelli specificamente previsti dal **Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC)** che definisce gli indirizzi per l'aggiornamento della pianificazione degli Enti locali e le norme tecniche per l'attuazione della rete ciclabile di interesse regionale con l'obiettivo di favorire e incentivare approcci sostenibili negli spostamenti quotidiani e nel tempo libero".*

Fonte: "Le azioni previste dal PRMT nelle province di Como e Varese" Regione Lombardia

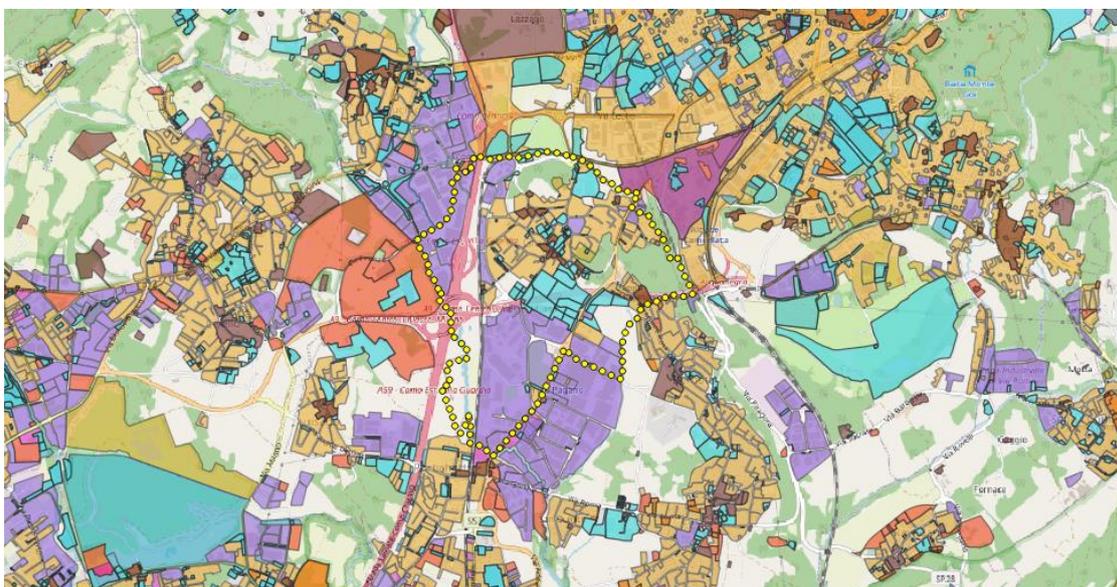
Per il territorio di Grandate risulta particolarmente strategico il ruolo della **stazione ferroviaria**, in quanto nodo intermodale del trasporto pubblico locale e possibile centro polifunzionale nel quale localizzare funzioni che contribuiscano a migliorare l'esperienza di viaggio degli utenti e a riqualificare il territorio circostante.

10.e. Programma dei Servizi del Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Como, Lecco e Varese

Il Programma di Bacino dei servizi del Trasporto Pubblico Locale (TPL) è lo strumento, redatto dalla Agenzia di Bacino del TPL, che disciplina l'evoluzione dei servizi

di trasporto pubblico locale nel territorio di riferimento e in diversi orizzonti temporali. Esso riconosce quale nodo intermodale la stazione di Grandate per l'interscambio ferro-gomma.

10.f. Atti e documenti programmatori dei Comuni contermini



10.f/1 Comune di Como

Da rapportarsi principalmente a gestione reti di smaltimento reflui sulla direttrice dei Giovi, elementi infrastrutturali di mobilità e trasporti intermodali localizzati presso il confine a nord del territorio di Grandate.

10.f/2 Comune di Casnate con Bernate

Da rapportarsi principalmente ad attività produttive e terziarie ubicate presso il confine sud/est, insediamenti residenziali al margine nord/est ed alla continuità ecologica e naturalistica a nord/est.

10.f/3 Comune di Luisago

Da rapportarsi principalmente ad attività produttive e terziarie ubicate presso il confine sud/ovest ed alla continuità ecologica e naturalistica a sud/est.

10.f/4 Comune di Montano Lucino

Da rapportarsi principalmente ad attività produttive e logistiche presso il confine nord/ovest.

10.f/5 Comune di Villa Guardia

Da rapportarsi principalmente alla continuità ecologica e naturalistica ed al PLIS presso il confine ovest ed oltre l'autostrada A9.

10.g. Atti e documenti programmatori comunali

Il Comune di Grandate è dotato dei seguenti strumenti di settore di livello comunale, ai quali si farà riferimento nella successiva fase programmatoria:

- Componente geologica, idrogeologica e sismica ed individuazione del reticolo idrico: strumenti elaborati a corredo del vigente PGT; se ne prevede l'aggiornamento alla luce della normativa sopravvenuta;
- Piano di zonizzazione acustica - PZA; se ne può prevedere l'eventuale aggiornamento alla luce delle nuove scelte urbanistiche da effettuare;
- Piano regolatore cimiteriale - PRC;
- Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo - PUGSS;
- Piano regolatore dell'illuminazione comunale - PRIC;
- Regolamento edilizio comunale a corredo del vigente PGT; se ne prevede l'aggiornamento alla luce della normativa sopravvenuta;
- Convenzioni in essere di strumenti attuativi (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento etc.), che verranno più puntualmente enumerati nel Piano delle Regole.

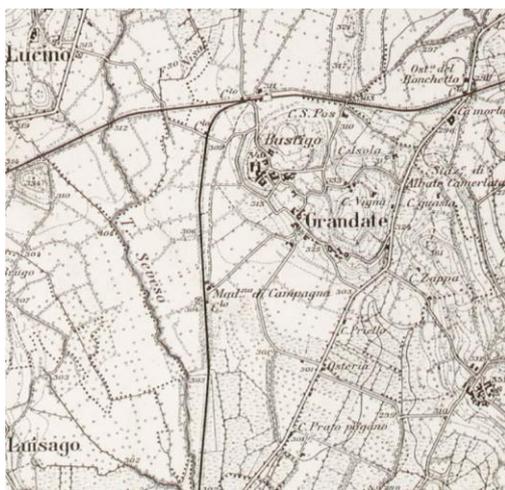
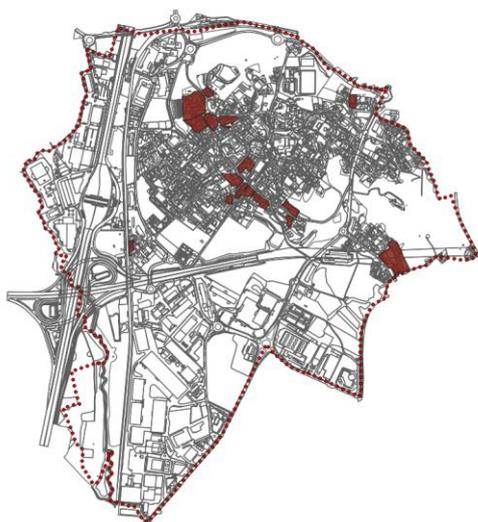


11. LA DECLINAZIONE DEGLI INDIRIZZI GENERALI DELL'AMMINISTRAZIONE

Nel presente capitolo, sulla scorta degli indirizzi generali enunciati nella deliberazione di Giunta n. 16 del 09/03/2020 di avvio al procedimento, si intende introdurre una **prima articolazione di indirizzi specifici per una possibile strategia operativa**, declinata sui principali contesti territoriali con puntuali azioni da intraprendere nella successiva fase di elaborazione della proposta di piano (*fonte delle illustrazioni: shapefile del PGT vigente scaricabili dal Geoportale della Regione Lombardia*).

Sistema del consolidato urbano

11.a. Contesto di matrice storico ambientale- Nuclei di antica formazione



Il contesto:

Nuclei centrali del comune, già individuati nelle zone NAF e VIS del vigente piano di governo del territorio, mutuati a partire dalle consistenze rilevabili sulla cartografia storica (IGM e Catasti).

Edifici isolati di interesse storico ed ambientale (rilevabili sulla cartografia storica (IGM e Catasti).

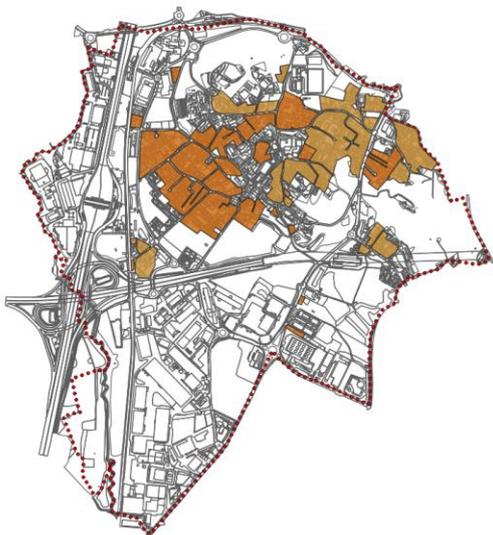
Gli indirizzi specifici:

- Adeguare la normativa comunale alle più recenti discipline sovraordinate (PPR Lombardo) e disposizioni normative (Testo Unico Edilizia, Legge regionale per la rigenerazione) per una maggior salvaguardia del contesto edificato, accompagnata da semplificazioni procedurali e flessibilità operative dell'iter di approvazione dei progetti.
- Promuovere una migliore qualità degli interventi di recupero a fronte di incentivi, anche volumetrici, finalizzati al miglioramento degli standard qualitativi di abitabilità, ove la morfologia del contesto e la configurazione volumetrica dei fabbricati lo consentirà.

Le azioni

- Esame ed eventuale aggiornamento dello studio vigente del tessuto storico al fine di ottenere un'approfondita conoscenza morfologica, storica ed architettonica dell'insieme.
- Individuazione degli impianti urbani, degli edifici meritevoli di tutela e degli esempi rappresentativi delle tecniche costruttive tradizionali.
- Elaborazione di una normativa orientata alla flessibilità mediante l'attribuzione di un grado di intervento che correla l'analisi morfologica di ciascun edificio con obiettivi di qualità anche attraverso incentivi premiali legati al suo conseguimento.
- Conferma del permesso di costruire convenzionato o assistito da atto unilaterale d'obbligo in luogo del piano di recupero, indirizzato a interventi di ristrutturazione edilizia integrale e ricomposizione volumetrica.

11.b. Contesto urbano consolidato a prevalente sviluppo residenziale



Il contesto:

Ambiti appartenenti al consolidato urbano di carattere prevalentemente residenziale, individuati negli ambiti TUC 1 e TUC 2 del vigente piano di governo del territorio.

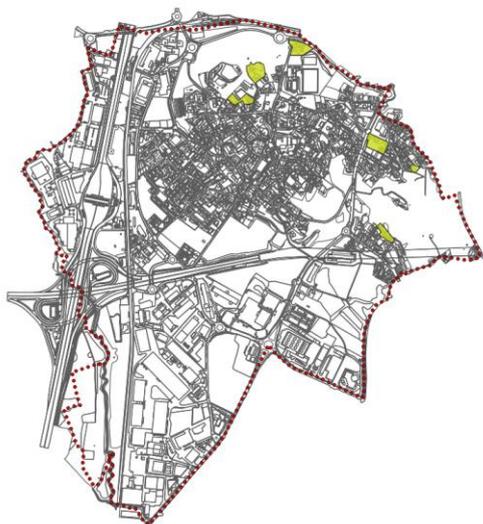
Gli indirizzi specifici:

- Incentivare le iniziative di adeguamento energetico, funzionale e tipologico dei fabbricati con sostanziali opere di ristrutturazione edilizia eventualmente anche mediante premialità volumetriche finalizzate ad elevare il livello di abitabilità degli alloggi, la qualità dei manufatti e l'ecocompatibilità.
- Incentivare gli interventi di sostituzione edilizia finalizzata all'elevazione del livello qualitativo dei manufatti ed alla ricerca di una loro migliore contestualizzazione nel luogo.
- Salvaguardare alcuni contesti edificati in relazione alle peculiarità morfologiche dei luoghi e delle densità esistenti.
- Incentivare la riqualificazione morfologica ed ambientale dei siti non compatibili con il contesto circostante per clima acustico ed emissioni, perseguendo elevati livelli qualitativi delle proposte progettuali e costruttive.

Le azioni

- Rilevazione sistematica del tessuto urbano per ricavare elementi conoscitivi in ordine ai caratteri morfologici e quantitativi.
- Adeguamento percentuale degli indici di edificabilità degli isolati o gruppi di edifici a bassa densità fondiaria nell'intento di ridurre l'uso di nuovo suolo inedificato in funzione di una maggiore sostenibilità dello sviluppo edilizio.
- Elaborazione di una normativa basata sui caratteri morfologici anziché sugli indici edilizi, con possibilità di ampliamenti con metriche inversamente proporzionali alle consistenze volumetriche esistenti (chi ha poco fa un po' di più di chi ha già molto).
- Introduzione di incentivi premiali legati al conseguimento di obiettivi di qualità energetica ed al perseguimento di benefici pubblici.
- Valutazione del grado di non compatibilità con il contesto circostante.
- Riconversione mediante l'applicazione della programmazione integrata a contenuto negoziale dei lotti occupati da eventuali attività artigianali o produttive obsolete o incompatibili con il contesto edilizio circostante.

11.c. Contesto urbano residenziale ad alta incidenza di verde



Il contesto:

Ambiti appartenenti al sistema urbanizzato di carattere residenziale ad elevata incidenza di verde, individuati negli ambiti TUV del vigente piano di governo del territorio e connotati da densità rada, composti per lo più da villini mono/bifamiliari con significativa presenza di aree pertinenziali verdi.

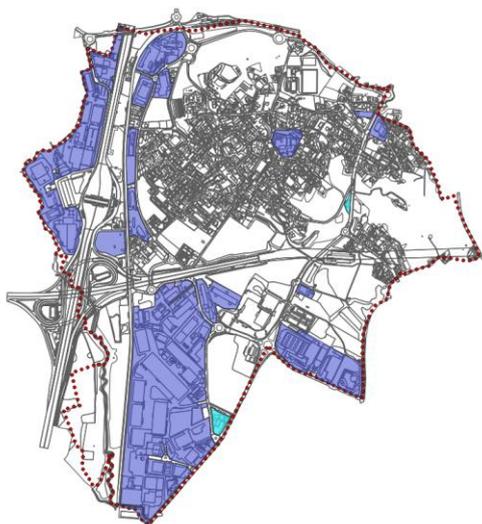
Gli indirizzi specifici:

- Mantenere l'attuale struttura morfologica e insediativa che caratterizza l'ambito, salvaguardando l'elevato grado qualitativo delle pertinenze a verde.
- Incentivare le iniziative di adeguamento energetico, funzionale e tipologico dei fabbricati con sostanziali opere di ristrutturazione edilizia eventualmente anche mediante premialità volumetriche finalizzate ad elevare il livello di abitabilità degli alloggi, la qualità dei manufatti e l'ecocompatibilità.

Le azioni

- Rilevazione sistematica del tessuto urbano per ricavare ulteriori elementi conoscitivi in ordine ai caratteri morfologici, qualitativi e quantitativi.
- Elaborazione di una normativa basata sui caratteri morfologici anziché sugli indici edilizi, con possibilità di ampliamenti con metriche inversamente proporzionali alle consistenze volumetriche esistenti (chi ha poco fa un po' di più di chi ha già molto).
- Introduzione, per gli eventuali ampliamenti, di incentivi premiali legati al conseguimento di obiettivi di qualità energetica.

11.d. Contesto produttivo



Il contesto:

Ambiti appartenenti al consolidato urbano di carattere produttivo, individuati nelle zone produttive industriali, artigianali, commerciali (TPC) e turistico-ricettive (TTC) del vigente piano di governo del territorio.

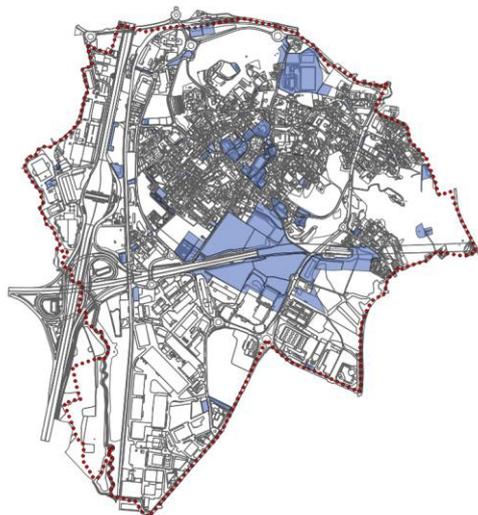
Gli indirizzi specifici:

- Individuare meccanismi atti a garantire maggior flessibilità operative a fronte della garanzia di miglioramento delle aree per servizi.
- Tutelare e valorizzare il sistema di relazioni e dei rapporti visuali con il contesto edificato circostante.
- Incentivare la riqualificazione morfologica ed ambientale dei siti obsoleti, perseguendo elevati livelli qualitativi delle proposte progettuali e costruttive.
- Favorire la razionalizzazione del tessuto produttivo esistente anche per trovare spazio a nuove eventuali attività economiche produttive.

Le azioni

- Valutazione del grado di compatibilità con il contesto circostante.
- Individuazione delle esigenze di adeguamento e potenziamento delle attività in essere.
- Proposizione di normative orientate al miglior sfruttamento possibile e sostenibile degli attuali insediamenti anche mediante ampliamenti differenziati per ambiti.
- Introduzione di meccanismi di compensazione ambientale (studi del colore, arredi a verde, barriere biofiltro alberate e acustiche).

11.e. Contesto dei servizi



Il contesto:

Aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale appartenenti al consolidato urbano, individuati nel Piano dei Servizi del vigente piano di governo del territorio.

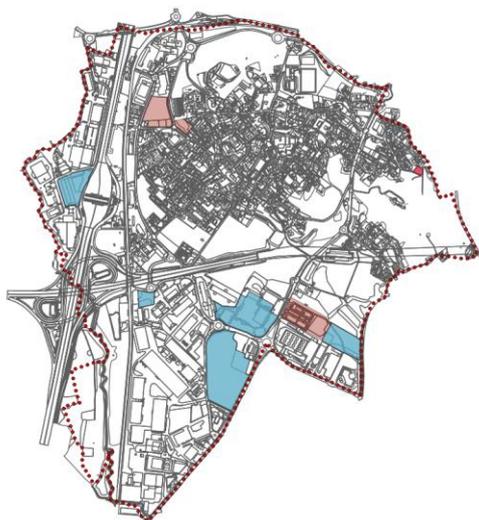
Gli indirizzi specifici:

- Perseguire il principio della sostenibilità economica evitando il più possibile l'acquisizione onerosa di standard urbanistici decaduti in favore di meccanismi di perequazione.
- Garantire la vivibilità e la qualità urbana attraverso l'organizzazione della struttura territoriale, l'accessibilità ai diversi servizi e l'armonizzazione tra insediamenti e servizi.
- Approfondire il livello di domanda e di fabbisogno in funzione delle strategie di sviluppo prefigurate negli indirizzi di redazione del piano di Governo del Territorio.
- Individuare nel contesto già urbanizzato eventuali aree di edilizia agevolata.

Le azioni

- Valutazione delle aree e delle strutture di interesse pubblico con analisi quantitative e qualitative.
- Selezione dei fabbisogni secondo una attenta valutazione della sostenibilità temporale ed economica delle iniziative previste.
- Valutazione critica, con approfondimenti normativi e dimensionali della dotazione a verde ambientale costituita dai corridoi ecologici e del sistema di connessione tra territorio rurale ed edificato (componente ambientale).

11.f. Contesto degli ambiti di trasformazione



Il contesto:

Sono gli ambiti, individuati tra le possibili alternative coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione e con maggiore sostenibilità, per il futuro sviluppo del Comune, corrispondenti agli ambiti ATR, RFR, RFP del vigente piano di governo del territorio.

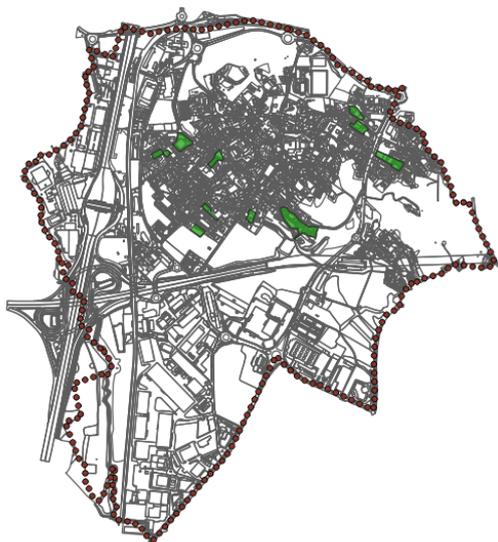
Gli indirizzi specifici:

- Sono quelli prefissati dall'Amministrazione Comunale in fase di avvio della procedura di redazione del PGT.
- Declinare gli obiettivi specifici a partire dai generali (localizzazioni, quantità, strumenti attuativi).

Le azioni

- Valutazione della fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti demografici (la pressione su infrastrutture, servizi e sottoservizi).
- Valutazione della fattibilità degli interventi relazione agli aspetti sociali, ovvero le aspettative della popolazione.
- Valutazione della fattibilità degli interventi relazione agli aspetti economici, attraverso l'introduzione dei concetti di:
 - negoziazione, ovvero la condivisione con la collettività dei benefici derivanti dal cambio d'uso dei terreni (la collettività viene in parte beneficiata della cosiddetta "rendita differenziale", attraverso oneri ed opere aggiuntive rispetto agli "standard dei vecchi PRG);
 - perequazione, correlata al concetto di non reiterabilità dei vincoli ed al perseguimento della sostenibilità e dell'autonomia economica del sistema dei servizi;
 - incentivazione attraverso premialità correlate al conseguimento di benefici pubblici o ulteriori prestazioni energetiche;
 - sostenibilità ambientale, ovvero la misura e la valutazione della pressione sull'ambiente.
- Elaborazione di normativa e specifiche schede contenenti le azioni specifiche, che si traducono in indirizzi ai quali la successiva attuazione dovrà attenersi: a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, mitigazioni ambientali, volumetrie, superfici e rapporti di permeabilità del suolo definiti, impegni negoziali per la cessione o la realizzazione di opere.

11.g. Contesto degli ambiti della rigenerazione



Il contesto:

Sono gli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale nei quali promuovere interventi di rigenerazione urbana.

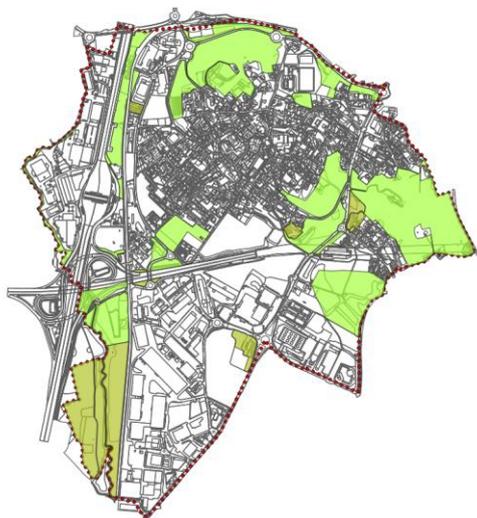
Gli indirizzi specifici:

- Sono quelli prefissati dall'Amministrazione Comunale in fase di avvio della procedura di redazione del PGT.
- Declinare gli obiettivi specifici a partire dai generali (localizzazioni, quantità, strumenti attuativi).

Le azioni

- Valutazione della fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti demografici (la pressione su infrastrutture, servizi e sottoservizi).
- Valutazione della fattibilità degli interventi relazione agli aspetti sociali, ovvero le aspettative della popolazione.
- Valutazione della fattibilità degli interventi relazione agli aspetti economici, attraverso l'introduzione dei concetti di:
 - negoziazione, ovvero la condivisione con la collettività dei benefici derivanti dal cambio d'uso dei terreni (la collettività viene in parte beneficiata della cosiddetta "rendita differenziale", attraverso oneri ed opere aggiuntive rispetto agli "standard dei vecchi PRG);
 - perequazione, correlata al concetto di non reiterabilità dei vincoli ed al perseguimento della sostenibilità e dell'autonomia economica del sistema dei servizi;
 - incentivazione attraverso premialità correlate al conseguimento di benefici pubblici o ulteriori prestazioni energetiche;
 - sostenibilità ambientale, ovvero la misura e la valutazione della pressione sull'ambiente.
- Elaborazione di normativa e specifiche schede contenenti le azioni specifiche, che si traducono in indirizzi ai quali la successiva attuazione dovrà attenersi: a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, mitigazioni ambientali, volumetrie, superfici e rapporti di permeabilità del suolo definiti, impegni negoziali per la cessione o la realizzazione di opere.

11.h. Contesto delle naturalità agricole e boscate



Il contesto:

Ambiti a coronamento del consolidato urbano in cui si alternano aree di carattere agricolo produttivo e macchie boscate.

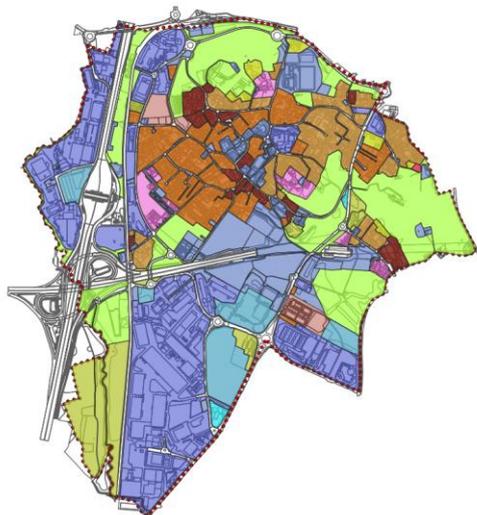
Gli indirizzi specifici:

- Individuare fasce inedificabili di interposizione tra contesto edificato ed aree di potenziale edificabilità (sistema di connessione tra territorio rurale ed edificato).
- Salvaguardare le colture tipiche locali e di pregio.
- Riconoscere i limiti e le confinanze con il contesto edificato onde salvaguardare questo patrimonio dall'aggressione e dall'erosione dell'edificato in espansione.
- Individuare gli ambiti con maggiori potenzialità di carattere agrituristico.

Le azioni

- Esame selettivo delle aree di potenziale realizzazione di opere funzionali alla conduzione dei fondi e di quelle da destinare alla residenza degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda.
- Ricognizione del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini produttivi primari e sua riorganizzazione morfologica e funzionale.
- Ricognizione delle macchie boscate estese, dei filari e delle aggregazioni puntuali in funzione dell'individuazione dei possibili livelli di salvaguardia.

11.j. Contesti di interesse paesistico



Il contesto:

Il territorio comunale nella sua totalità, con particolare riferimento alle porzioni più sensibili e fragili.

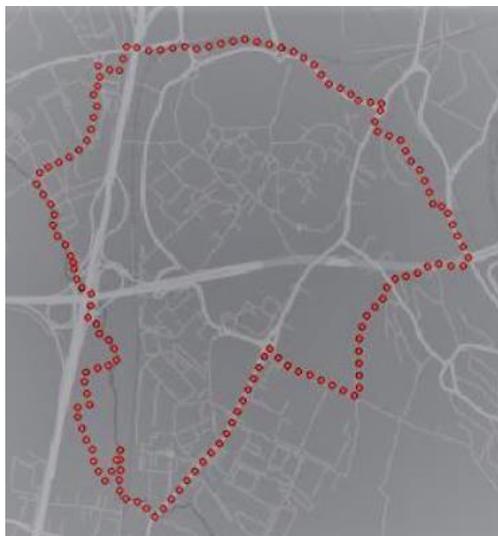
Gli indirizzi specifici:

- Identificare, perimetrare e salvaguardare i corridoi ecologici di connessione tra le aree agricole e le macchie boscate dei Comuni limitrofi, con approfondimento rispetto a PTR e PTCP).
- Valutare il grado di sensibilità dei vari siti applicando la metodica regionale a base dell'esame dell'impatto paesistico.
- Rafforzare i livelli di salvaguardia, rispetto a quelli minimi imposti dalla pianificazione sovralocale.
- Affrontare la questione della riqualificazione paesaggistica ed ambientale di siti dismessi o degradati, connettendola eventualmente ad opere compensative negoziate con interventi di trasformazione.

Le azioni

- Aggiornamento della Carta del Paesaggio e formulazione, per aree, contesti, insiemi edilizi etc. di norme morfologiche ed ambientali atte ad orientare gli interventi nell'ambito dei criteri di valutazione di impatto paesistico.
- Analisi critica di maggior dettaglio dell'insieme delle aree di elevata naturalità o di interesse storico/paesistico che costituiscono patrimonio ambientale di interesse sovracomunale.
- Ricognizione grafica e fotografica capillare, estesa all'intero Territorio comunale, delle componenti paesaggistiche che caratterizzano i diversi siti.

11.k. Contesto delle infrastrutture per la mobilità



Il contesto:

Sono le opportunità offerte dal servizio ferroviario regionale e dalle infrastrutture connesse al sistema autostradale e pedemontano nonché le criticità prevalentemente viabilistiche generate per lo più dai traffici di attraversamento nel consolidato urbano.

Gli indirizzi specifici:

- Scongiorare la congestione del traffico.
- Risolvere criticità legate alla carenza dei parcheggi, in particolare nei nuclei di antica formazione.
- Perseguire la migliore integrazione con i programmi ed i progetti delle opere connesse con la realizzazione della Pedemontana e l'autostrada regionale Como/Lecco

Le azioni

- Individuazione di possibili iniziative preordinate a disincentivare il traffico in attraversamento nei nuclei di antica formazione e nei contesti ad elevata densità prevalentemente abitativi.
- Perimetrazione di eventuali zone a traffico limitato.
- Individuazione delle diverse gerarchie della viabilità comunale con adozione di accorgimenti atti a incentivare o disincentivare l'uso da parte di diverse categorie di utenza.
- Mettere a rete le greenway esistenti, quelle previste nei progetti di compensazione di Pedemontana e negli strumenti sovraordinati.
- Connessione degli obiettivi di recupero nei nuclei di antica formazione al soddisfacimento delle esigenze della sosta.

12. PRIME INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

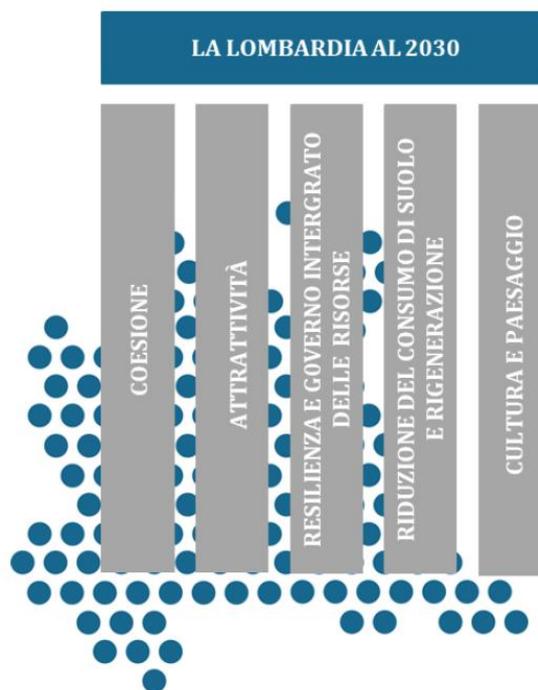
La presente variante si configura quale "Nuovo Documento di Piano in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 31/2014", si intende qui anticipare i contenuti ed i criteri regionali che si assumeranno per l'adeguamento della variante al PTR.

Il nuovo **Piano Territoriale Regionale** individua i seguenti **cinque criteri/pilastri** da assumere per la pianificazione locale: **Coesione e connessioni; Attrattività; Resilienza e governo integrato delle risorse; Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione; Cultura e paesaggio.**

In particolare, per quanto riguarda il tema della **riduzione del consumo di suolo**, il PTR individua **due soglie tendenziali** di riduzione del consumo di suolo per la Provincia di Como: **tra il 20 ed il 25% per le destinazioni residenziali** e il **20% per tutte le altre destinazioni.**

Per comprendere meglio il tema si riportano qui di seguito alcune definizioni, tratte dalla LR 31/14, che, al comma 1 dell'art. 2, definisce:

- **superficie agricola**: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- **superficie urbanizzata e urbanizzabile**: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- **Consumo di suolo**: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.
- **Bilancio ecologico del suolo**: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.



Gli strumenti operativi del PTR forniscono le ulteriori seguenti definizioni:

- **Superficie urbanizzata**, l'insieme dei terreni urbanizzati ovvero le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r. 31/14). Sotto questa categoria vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato. Nella superficie urbanizzata rientrano:
 - a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;
 - b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate);
 - c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;
 - d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.
 - e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc..), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;
 - f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;

g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

- **Superficie urbanizzabile**, l'insieme dei terreni in via di urbanizzazione ovvero le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r. 31/14). Essa comprende le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:
 - a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;
 - b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;
 - c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
 - d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;
 - e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
 - f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovra-comunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.
- **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che

la caratterizza. Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

- **Suolo libero**, il suolo libero nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT.
- **Aree della rigenerazione**, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
 - b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
 - c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
 - d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;
 - e) aree esterne o ai margini del TUC/centro abitato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
 - f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
 - g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Il PTR, con l'obiettivo di **rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno** (il problema del consumo di suolo deve essere infatti considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi), **definisce infine i criteri e le linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:**

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpoderale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e PT10.2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura



LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO E LE POLITICHE DI INTERVENTO

(art. 8 comma 2, lettere a/g L.R. 12/05)

13. LA COERENZA CON GLI INDIRIZZI DEL PTR DEGLI OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE, INNOVAZIONE E FRUIZIONE DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA

La coerenza tra indirizzi di salvaguardia del PTR ed obiettivi di sviluppo viene garantita, rispetto alle tre finalità indicate dal PTR, con le seguenti modalità:

a) Conservazione

- L'identificazione delle pertinenze e dei relativi contesti da tutelare riguarda:
 - la porzione antropizzata di territorio comunale che comprende il nucleo di antica formazione e di alcuni edifici diffusi nel consolidato urbano per le peculiarità architettoniche, compositive, testimoniali;
 - la posizione del sistema idrografico interessata dall'incisione valliva del Torrente Seveso, interessato peraltro dal progetto di rilevanza regionale delle vasche di laminazione.

b) Innovazione

- Il miglioramento della qualità del paesaggio viene perseguito mediante:
 - il superamento del modello della "zona di espansione periferica" perseguendo la riduzione della soglia tendenziale di consumo di suolo;
 - la polarizzazione della crescita verso opzioni di riqualificazione e rigenerazione urbana a favore di insediamenti complessi di nuovo impianto.

c) Fruizione

- la semplificazione normativa e l'attribuzione di un ruolo maggiormente incisivo alle valutazioni di impatto paesistico nella costruzione di scenari di progettualità condivisa orientata alla riqualificazione dell'ambiente urbano a partire dai nuclei di antica formazione.

La valutazione di coerenza tra le azioni di piano del PGT di Grandate e gli obiettivi del PTR è analiticamente declinata nel relativo capitolo della VAS, che ha accompagnato il procedimento della redazione del presente documento, alla quale si rimanda. A più puntuale dimostrazione di coerenza si riportano di seguito specifici rimandi in funzione dei suddetti obiettivi:

ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)

Azioni di PGT: Rafforzamento delle tutele nella piana attraversata dall'autostrada pedemontana

ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse

Azioni di PGT: Incentivi per sostituzione patrimonio edilizio meno performante

ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa

Azioni di PGT: Soglia di riduzione consumo di suolo

ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

Azioni di PGT: Ambiti di trasformazione localizzati in contesti urbanizzati e serviti dal TPL, nessuna dispersione insediativa, recepimento progetti infrastrutturali sovraordinati

ST3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio

Azioni di PGT: Disciplina ingegneria naturalistica

ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola

Azioni di PGT: Revisione carta della sensibilità paesistica e rafforzamento della rete di greenways

ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano

Azioni di PGT: Riconversione aree dismesse, valorizzazione dei NAF

ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico - ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico

Azioni di PGT: Rafforzamento delle tutele nella piana attraversata dall'autostrada pedemontana e della rete di greenways

ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"

Azioni di PGT: Elevata flessibilità operativa per l'attuazione delle trasformazioni

Obiettivo "Uso del suolo"

Azioni di PGT: Adeguamento all'integrazione del PTR

14. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14

La presente variante **si configura come un nuovo Documento di Piano ed intende perseguire l'adeguamento al PTR** ai sensi della L.R. 31/2014, quindi assicurando sia il **bilancio di consumo di suolo** che l'allineamento alla **soglia tendenziale di riduzione** che, per la provincia di Como, viene assunta nel 25% per le funzioni residenziali e nel 20% per le funzioni non residenziali; viene pertanto, qui di seguito, effettuata una **verifica** ed una **ricognizione** sulla scorta dei **criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**, contenuti nel documento approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018, successivamente e periodicamente aggiornato.

14.a. Lo stato di attuazione delle previsioni del DdP che consumano suolo

Dalla ricognizione dello stato di attuazione al 2014, alla data di entrata in vigore della legge regionale sul consumo di suolo n. 31/2014, effettuata dalla Regione risultano attuati gli ambiti RFR3, RFP1, RFP2. I restanti seguenti ambiti, non attuati alla data di entrata in vigore della LR 31/14, sono quelli interessati dalla soglia di riduzione del consumo di suolo: ATR1, RFR1, RFR4, RFP3, RFP4, RFP5.

Dalla carta del consumo di suolo si evince che le aree urbanizzabili negli ambiti di trasformazione sono le seguenti:

Ambiti di trasformazione in aree urbanizzabili	ST	Riduzione 20/25%
ATR1 via Monviso (residenziale - 25%)*	1.177	294
RFR1 via Leopardi/Plinio (residenziale - 25%)**	11.528	2.882
RFR4 via Manzoni (residenziale - 25%)	3.687	922
RFP3 via dei Pradei (non residenziale - 20%)	6.640	1.328
RFP4 Via Tornese (non residenziale - 20%)	54.855	10.971
RFP5 Via Catelli (non residenziale - 20%)***	16.147	3.229
Totale	94.034	19.626

* Nota: il P.A. relativo all'ambito ATR1 nel frattempo è stato approvato.

** Nota: RFR1 è un ambito di mq 15.202 costituito da una porzione urbanizzata (terreni che fronteggiano la via Plinio) di mq 3.674 e da una porzione urbanizzabile (un prato) di mq 11.528; si è tenuto conto, ai fini del calcolo per la riduzione del consumo di suolo, solamente di quest'ultima.

*** Nota: il P.A. relativo all'ambito RFP5 nel frattempo è stato approvato.

Occorre pertanto, ai fini dell'adeguamento, **ridurre le previsioni che consumano suolo di mq 19.626.**

14.b. La riduzione della soglia tendenziale di consumo di suolo

Le previsioni contenute nel nuovo Documento di Piano prevedono il seguente scenario:

Ambiti di trasformazione nel nuovo DdP		ST	confermato	ridotto
ATR1 diventa	PAV ATR1 (PA recepito)	1.177	1.177	0
RFR1 diventa	AT/4 (confermato)	11.258	11.258	0
RFR4 diventa	AT/6 (confermato)	3.687	3.687	0
RFP3 diventa	AT/5 (confermato)	6.640	6.640	0
RFP4 diventa	Agricolo (stralciato)	54.855	0	54.855
RFP5 diventa	PAV RFP5 (PA recepito)	16.147	16.147	0
Totale		94.034	39.179	54.855

La **soglia di riduzione del consumo di suolo** di mq 19.626 **viene** pertanto **raggiunta**, generando un **disavanzo** di mq (54.855-19.626) **35.229**, che verrà utilizzato per la verifica di bilancio neutro di consumo di suolo nel successivo paragrafo

14.c. Il bilancio neutro di consumo di suolo

La **prima verifica da effettuare è quella ai sensi della vigente legge regionale n. 31/14 sul consumo di suolo**, che, al comma 1 dell'art. 2, definisce:

- **Consumo di suolo**: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.
- **Bilancio ecologico del suolo**: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Lo scenario di piano prevede alcune modifiche puntuali e circoscritte al Piano dei Servizi e delle Regole e, in sintesi, il bilancio di consumo di suolo è il seguente:

Aree che concorrono al bilancio di consumo di suolo		bilancio
Riduzione ulteriore AT	disavanzo sulla soglia tendenziale	- 35.229
Ambito AT/2	Consumo suolo agricolo	+ 1.467
Ambito AT/3	Consumo suolo agricolo	+ 5.106
Ambito AS Adda (piazzola ecologica)	Consumo suolo agricolo	+ 646
Totale	Bilancio ecologico finale verificato	- 28.010

14.d. Il bilancio qualitativo

Una **seconda ricognizione** viene effettuata con riferimento al **capitolo 3 dei criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, inerente alle valutazioni di merito relative alla **qualità dei suoli consumati o su cui insistono le previsioni di consumo**, con l'obiettivo di rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno. Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi. Vengono qui di seguito analizzate le coerenze generali con gli otto criteri e linee di indirizzo qualitative di seguito indicate:

1. ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio è a saldo positivo.

2. a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;

Si tratta in ogni caso di modifiche estremamente puntuali e marginali, che coinvolgono ambiti di frangia e/o già oggetto di trasformazioni in atto.

3. il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio prevede un saldo positivo a favore della tutela.

4. è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto connotate da estrema marginalità nei confronti delle vaste aree di rete ecologica e di parco regionale.

5. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;

Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza su aree agricole strategiche.

6. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico- ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;

Le scelte di pianificazione non hanno incidenza su aree protette.

7. devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

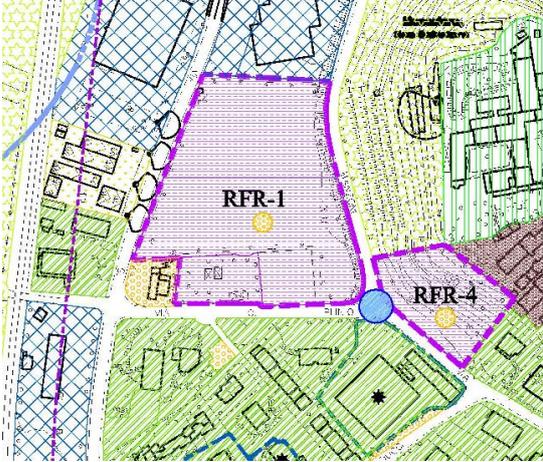
Le scelte di pianificazione non prevedono nuovi insediamenti potenzialmente critici in rapporto alla funzionalità fluviale.

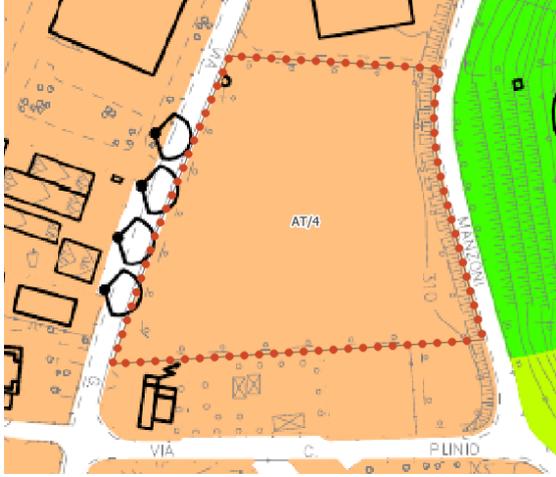
8. l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

Le aree agricole interessate dalle scelte di pianificazione risultano essere estremamente marginali ed interstiziali, non vengono intaccati sistemi compatti aventi efficacia prevalente.

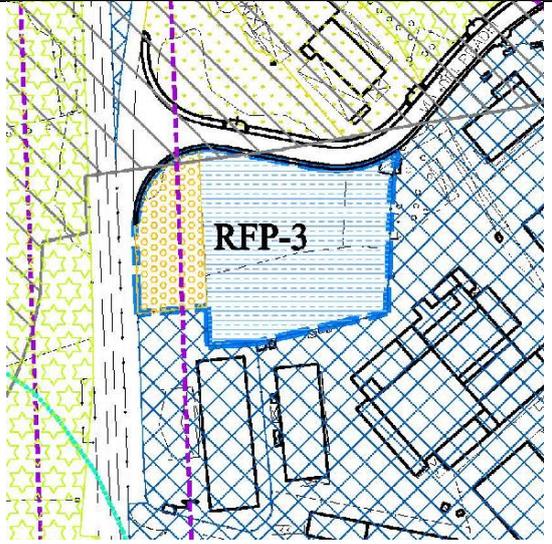
Qui di seguito vengono illustrate le valutazioni qualitative del bilancio di ciascuna singola trasformazione, con riferimento alle componenti descrittive dello stato dei luoghi (Dusaf), dei valori paesaggistici (sensibilità paesistica), di quelli naturalistici (rete ecologica del PTCP) e dei valori agronomici (carta del valore agricolo).

Ambito AT/4

PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 11.528 mq	Superficie urbanizzabile = 11.528 mq
Azione: Viene riconfermata la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT	

<p>Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)</p>	<p>Valore paesaggistico (fonte: PGT)</p>
 <p>Seminativi semplici (2111)</p>	 <p>Classe di sensibilità paesistica: bassa</p>
<p>Valore naturalistico (fonte: PTCP)</p>	<p>Valore agronomico (fonte: Metland)</p>
 <p>Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti</p>	 <p>Valore agricolo medio e alto</p>

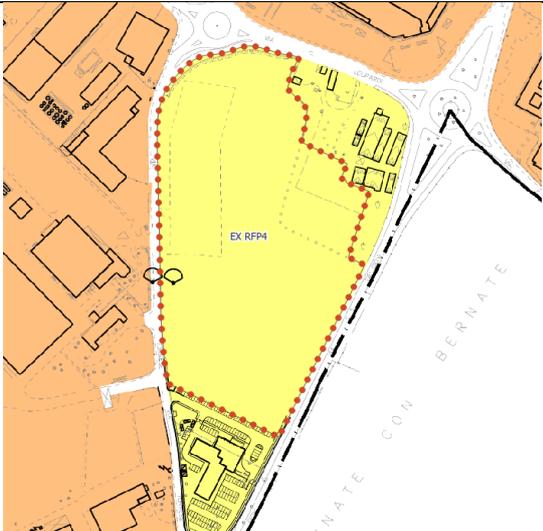
Ambito AT/5

<p>PGT vigente</p>	<p>Proposta</p>
	
<p>Superficie urbanizzabile = 6.640 mq</p>	<p>Superficie urbanizzabile = 6.640 mq</p>
<p>Azione: Viene riconfermata la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT</p>	
<p>Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)</p>	<p>Valore paesaggistico (fonte: PGT)</p>
	
<p>Aree verdi incolte (1412)</p>	<p>Classe di sensibilità paesistica: bassa</p>

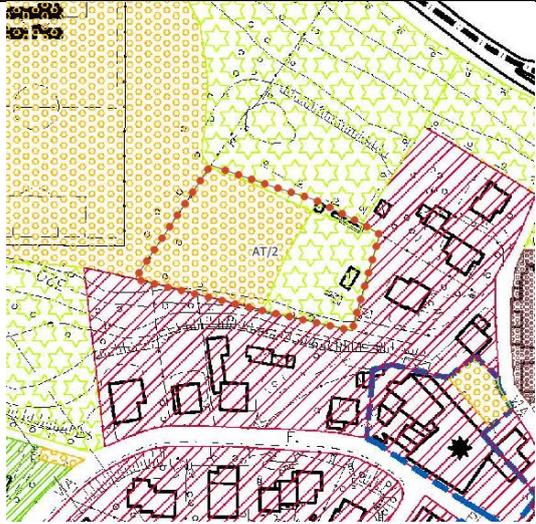
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
<p>Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti</p>	<p>Aree urbanizzate</p>

Ambito ex RFP4 (stralciato)

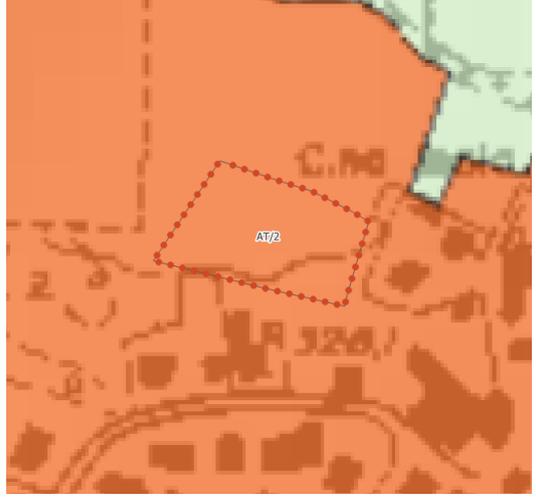
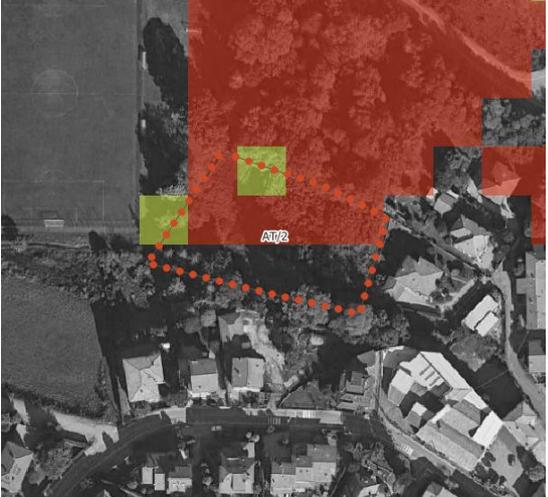
PGT vigente	Proposta
	
<p>Superficie urbanizzabile = 54.855 mq</p>	<p>Superficie urbanizzabile = 0 mq</p>
<p>Azione: L'ambito di trasformazione viene stralciato dalle previsioni edificatorie e l'area viene ricondotta alla disciplina delle aree agricole.</p>	

<p>Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)</p>	<p>Valore paesaggistico (fonte: PGT)</p>
 <ul style="list-style-type: none"> - Seminativi semplici (2111) - Prati permanenti (2311) - Latifoglie a ceduo (31111) 	 <p>Classe di sensibilità paesistica medio bassa</p>
<p>Valore naturalistico (fonte: PTCP)</p>	<p>Valore agronomico (fonte: Metland)</p>
 <p>Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti</p>	 <p>Valore agricolo alto</p>

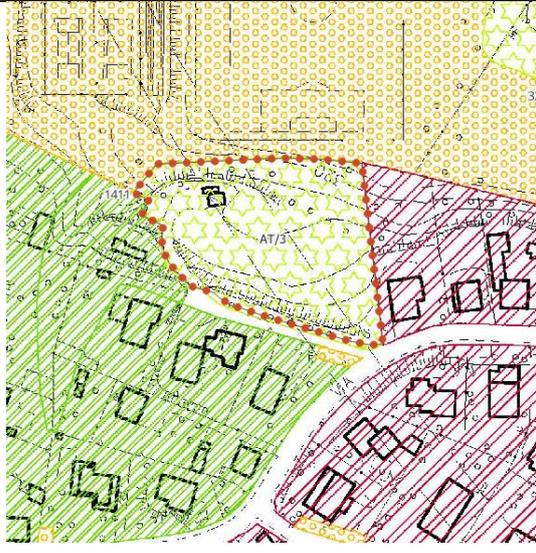
Ambito AT/2

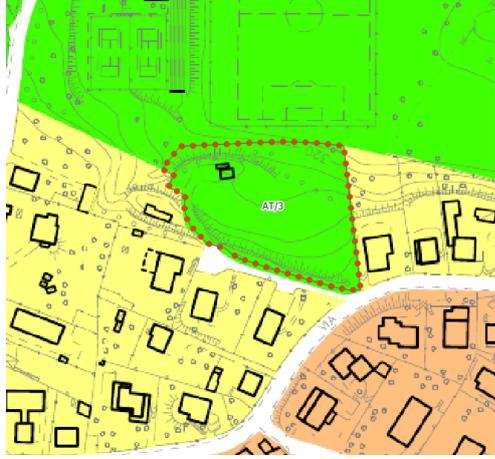
PGT vigente	Proposta
 <p data-bbox="236 869 772 940">Area per servizi = 2.425 mq Area agricola = 1.467 mq</p>	 <p data-bbox="807 869 1359 907">Superficie urbanizzabile = 3.892 mq</p>
<p data-bbox="236 949 1359 985">Azione: Viene prevista la trasformazione di una superficie agricola di 1.467 mq</p>	

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
 <ul data-bbox="236 1612 772 1736" style="list-style-type: none"> - Parchi e giardini (1411) - cespuglieti in aree agricole abbandonate (3242) - Latifoglie a ceduo (31111) 	 <p data-bbox="807 1612 1359 1646">Classe di sensibilità paesistica alta</p>

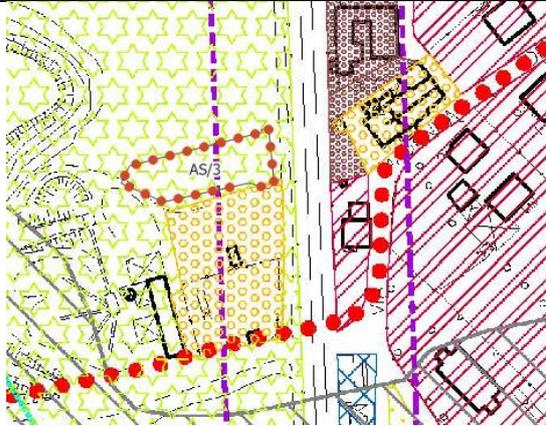
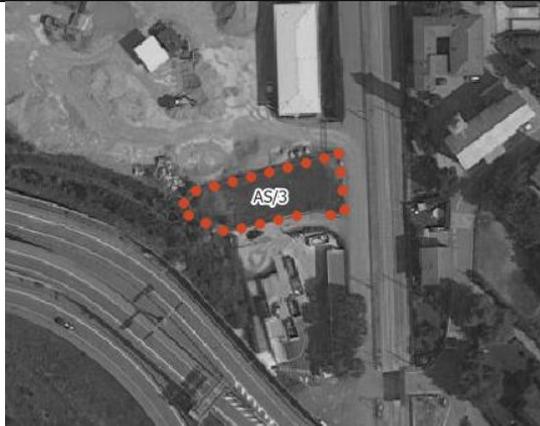
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
 <p data-bbox="236 808 772 880">Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti</p>	 <p data-bbox="799 808 1347 880">Valore agricolo basso</p>

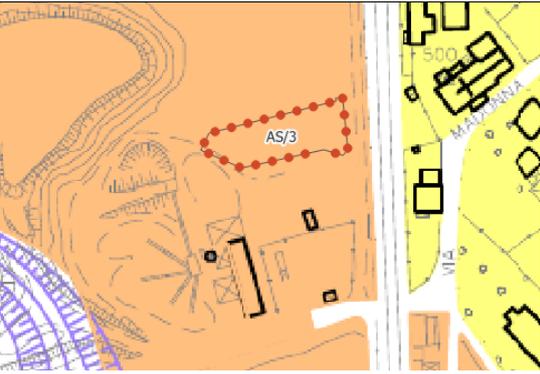
Ambito AT/3

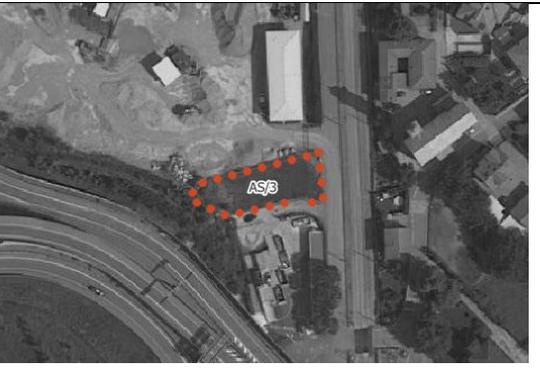
PGT vigente	Proposta
 <p data-bbox="236 1615 772 1653">Area agricola = 5.106 mq</p>	 <p data-bbox="799 1615 1347 1653">Superficie urbanizzabile = 5.106 mq</p>
<p data-bbox="236 1659 1347 1697">Azione: Viene prevista la trasformazione di una superficie agricola di 5.106 mq</p>	

<p>Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)</p>	<p>Valore paesaggistico (fonte: PGT)</p>
 <p>- Parchi e giardini (1411)</p>	 <p>Classe di sensibilità paesistica alta</p>
<p>Valore naturalistico (fonte: PTCP)</p>	<p>Valore agronomico (fonte: Metland)</p>
 <p>Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti</p>	 <p>Aree urbanizzate</p>

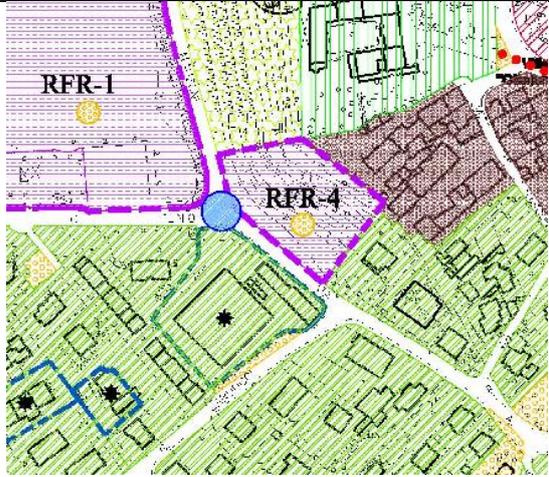
Ambito AS/3

PGT vigente	Proposta
	
Area agricola = 646 mq	Superficie urbanizzabile = 646 mq
Azione: Viene prevista la trasformazione di una superficie agricola di 646 mq	

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- cantieri (133)	Classe di sensibilità paesistica bassa

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Aree urbanizzate

Ambito AT/6

PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 3.687 mq	Superficie urbanizzabile = 3.687 mq
Azione: Viene riconfermata la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT	

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
Boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (31111)	Classe di sensibilità paesistica: media

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
 <p data-bbox="236 786 496 819">STS Stepping stones</p>	 <p data-bbox="794 786 1054 819">Valore agricolo basso</p>

15. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

In questo capitolo si intendono illustrare, con modalità comparativa, le connessioni intercorrenti tra gli indirizzi dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e le Politiche di Governo del Territorio espresse dall'Amministrazione del Comune di Grandate.

15.a. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

La variante, pur comportando la verifica del bilancio neutro di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 31/2014, non interessa ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale, giacché tutte le trasformazioni ricadono nelle aree urbanizzate del PTCP.

15.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale

15.b/1 - Le funzioni ed i servizi strategici ai sensi dell'art. 8 NTA del PTCP

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.b/2 - Il patrimonio storico e artistico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.b/3 - Il sistema distributivo commerciale

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali

15.c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.c/2 - Le aree agricole strategiche

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.c/3 – Le tecniche di ingegneria naturalistica

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

15.c/4 – Le greenways e le piste ciclopedonali

La variante recepisce i piani sovraordinati e mette a regime il sistema delle greenways comunale.

15.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico

La variante recepisce l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica alla più recente disciplina regionale.

15.e Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

16. LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

16.a. Lo sviluppo edilizio

Lo sviluppo edilizio del Comune di Grandate è affidato ad iniziative atte a soddisfare da una parte lo sviluppo abitativo, in funzione del mantenimento della consolidata tendenza di sviluppo della popolazione proporzionata alla disponibilità dei servizi, dall'altra le istanze di rinnovamento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Per gli **ambiti di trasformazione**, oltre all'individuazione di una volumetria definita, **vengono istituite regole morfologiche e compositive che hanno come obiettivo la minimizzazione degli impatti sull'ambiente circostante**. Essi si attuano mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato in cui ci si impegna a soddisfare le esigenze di interesse pubblico enunciate nel Piano dei Servizi.

Nella seguente tabella riassuntiva vengono indicati i livelli quantitativi di sviluppo previsti dal PGT negli ambiti di trasformazione. Nell'ambito di questo scenario, tenuto conto di quanto disposto dal punto 4 dell'art. 8 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio, vengono definiti gli obiettivi immediati e temporalmente circoscritti all'arco del prossimo quinquennio.

Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	Volumetria o SL definita [mc o mq]	Destinazione funzionale prevista	Abitanti stimati (i=124 mc/ab)
AT/1	via Plinio	3.700	2.500 mc	Residenziale	20
AT/2	via Isola	3.900	1.500 mc	Residenziale	12
AT/3	via Pusterla	5.100	2.000 mc	Residenziale	16
AT/4	via Leopardi	11.500	7.500 mc	Residenziale	60
AT/5	via dei Pradei	6.650	3.500 mq	Produttiva	-
AT/6	via Manzoni	3.690	2.900 mc	Residenziale	23
AS/1	via Madonna del Noce	1.250	1.500 mc	Interesse pubblico	12
AS/2	SS dei Giovi	900	1.100 mc	Interesse pubblico	9
AS/3	via Madonna del Noce	640	500 mc	Interesse pubblico	4
Totale		37.330	19.500 mc 3.500 mq		157

16.b. Il rafforzamento ed il potenziamento dell'attuale offerta di servizi

Tenendo conto che il livello di sufficienza dell'attuale sistema dei servizi è da considerare adeguato e funzionale per la popolazione residente, l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di mantenerne intatta l'efficienza, anche in presenza dello sviluppo previsto nel prossimo quinquennio. Segue ora il riepilogo della verifica della dotazione di servizi prevista nel PGT, con alcune considerazioni preliminari, derivanti dagli interventi disciplinati negli ambiti di trasformazione:

- si prevede l'acquisizione di aree ed opere a titolo gratuito, applicando i meccanismi della perequazione oltre ai criteri di negoziazione dei benefici ottenuti con il riconoscimento di titoli volumetrici alle aree in trasformazione;
- viene ridimensionata la quantità di aree a standard previste nel vigente PGT e non acquisite né attuate, in ossequio al principio di sostenibilità economica,
- la dotazione complessiva di aree per servizi già oltre 43 mq per abitante (130.000 mq di aree per servizi attuali per meno di 3.000 abitanti residenti) è da ritenersi ragguardevole e pienamente soddisfacente; il documento di Piano prevede una dotazione di 30 mq/abitante nei nuovi interventi;
- la tabella di sintesi del sistema dei servizi comunali riportata qui di seguito definisce il livello di sufficienza dei servizi, ed in particolare dei parcheggi, la cui dotazione pro-capite viene incrementata a seguito della prevista acquisizione delle superfici portate in dotazione dagli interventi negli ambiti di trasformazione enumerati nel precedente paragrafo;

Tipologia	Superficie (mq)
Scuola dell'obbligo e per l'infanzia	5.589
Servizi socio-sanitari di interesse locale	1.125
Attrezzature di interesse comunale	43.914
Attrezzature religiose	4.820
Aree di interscambio passeggeri	5.052
Parcheggi e autorimesse	43.139
Aree a verde*	222.681
Aree miste verde e attrezzature	19.602
Centri ed impianti sportivi e ricreativi	41.547
Impianti tecnologici	23.145
totale	410.614
Aree da stralciare dal PdS	86.578

* Nota: Aree a verde: 50.000 mq derivanti da opere di compensazione Pedemontana; 150.000 derivanti dal progetto per le vasche di laminazione del torrente Seveso. Escludendo queste aree dal conteggio pro capite, le aree per servizi ammontano a circa 210.000 mq, pari a 70 mq/abitante.

16.c. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa

L'art. 8 della L.R. 12/05 assegna al Documento di Piano per i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti residenti validità quinquennale, comunque subordinata a monitoraggio con verifica ed eventuale aggiornamento. Analogo trattamento viene ovviamente riservato alla Valutazione Ambientale Strategica quale processo integrato e continuo all'interno del quadro pianificatorio.

Tuttavia, detto arco temporale appare francamente limitativo per tracciare scenari strategici di sviluppo che siano in grado di definire compiutamente un disegno di governo del territorio comprensibile ed efficace. Perciò, come analogamente deciso per la determinazione degli obiettivi quantitativi della Valutazione Ambientale Strategica, anche in questo paragrafo viene effettuata la verifica, su base statistica, della capacità insediativa entro termini decennali, fermo restando l'obbligo di individuare lo scenario di sviluppo su base quinquennale. Il volume medio per abitante che viene usato per il dimensionamento della futura popolazione è di 112 mc/abitante.

- La **popolazione residente censita al 01/01/2023 dall'anagrafe comunale ammonta a 2.845 abitanti.**
- La popolazione teorica insediabile desumibile dai **titoli abilitativi assentiti nell'ultimo triennio (2019/2022)**, come stimato nel precedente capitolo 7, ammonta a circa n. **15 abitanti.**
- La **capacità residua del vigente strumento urbanistico**, stimata nel quadro ricognitivo viene sottoposta ad una revisione: alcuni ambiti inedificati vengono nuovamente assoggettati alla disciplina del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione, alcuni ambiti vengono introdotti ex-novo ed uno stralciato. Si può ipotizzare negli **Ambiti di trasformazione una capacità totale di 157 nuovi abitanti.**
- A seguito delle analisi del quadro conoscitivo si ipotizza che all'interno del tessuto urbano e dei nuclei di antica formazione si possano attuare interventi di recupero edilizio e di ampliamento dell'esistente tali da indurre l'insediamento fino alla soglia di n. **25 abitanti** derivanti da: recupero dei **nuclei di antica formazione** e di **sottotetti esistenti abitabili.**
- Si stima che il **riuso** e la **riconversione** funzionale di alcuni **comparti produttivi** non contestualizzati siano capaci di offrire nuove abitazioni a circa n. **25 abitanti.**

Lo **scenario di sviluppo complessivo si attesta alla soglia dei 3.000 abitanti**, in coerenza con i trend illustrati nel precedente paragrafo 6.a/2:

Popolazione residente al 01/01/2023	2.845
Titoli abilitativi in corso di attuazione	15
Ambiti di trasformazione	157
Interventi di recupero dei nuclei antichi e dei sottotetti	25
Interventi connessi al riutilizzo di comparti produttivi non contestualizzati	25
Totale popolazione ad esaurimento capacità edificatoria PGT	3.067
Nuovi abitanti attesi	222

17. LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER LA RESIDENZA E GLI ALTRI SETTORI FUNZIONALI

17.a. La salvaguardia ed il riuso degli agglomerati di matrice storica

17.a/1 - Riferimenti normativi.

Nel mese di marzo dell'anno 2001 viene approvato con delibera del Consiglio Regionale il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) che richiamandosi alla Convenzione Europea del Paesaggio tenutasi a Firenze il 20 ottobre 2000 colloca il patrimonio edilizio di matrice storica tra gli elementi fondanti del tema della valorizzazione del paesaggio.

In particolare, l'**art. 19 delle norme di attuazione del Piano del Paesaggio**, intitolato "**Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei Storici**", pone le basi per la revisione di tutti gli strumenti urbanistici vigenti, come si evince dalla lettura del testo di seguito riproposto:

- *La Regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.*
- *L'elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2- "Presenza di elementi connotativi rilevanti", di cui all'art. 11, comma 3, lettera f), costituisce un primo inventario del sistema insediativo storico del territorio regionale, che potrà essere integrato in base allo specifico confronto fra lo stato attuale del territorio e la cartografia di cui al comma 1.*
- *La Regione mette a disposizione dei comuni e delle province in tale operazione, in occasione della quale viene verificata anche la toponomastica, secondo i criteri che la Regione si riserva di produrre successivamente.*
- *La Regione metta a disposizione dei comuni e delle province copia delle tavolette I.G.M. di cui al comma 1.*
- *Con l'ausilio della base cartografica, di cui al comma 1, nonché di eventuali altre carte in scala di maggior dettaglio, i comuni riportano sulla cartografia aggiornata, aerofotogrammetria, in loro possesso i perimetri dei centri e nuclei, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1.*
- *Gli ambiti individuati ai sensi del comma 5, rappresentano la base tecnica di riferimento per la definizione delle Zone A ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*
- *In sede di revisione dei propri strumenti urbanistici e comunque entro due anni dall'entrata in vigore del presente piano, i comuni provvedono ad adeguare la disciplina urbanistica dei Centri e Nuclei storici alle disposizioni del presente articolo e secondo quanto definito dagli Indirizzi di tutela di cui all'art. 11, comma 4, lettera a).*

Il nuovo Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 8 comma 2, lettere b ed e della L.R. 12/2005, assume nel Documento di Piano questo nuovo indirizzo metodologico e tecnico di recupero adeguato alle esigenze di salvaguardia ed a quelle di semplificazione delle procedure di approvazione dei progetti, che verrà esplicitato operativamente nel Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 10 comma 2, che indica gli indirizzi da seguire per i nuclei di antica formazione:

- *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che annotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*
- *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*
- *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- *rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- *altezze massime e minime;*
- *modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- *destinazioni d'uso non ammissibili;*
- *interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- *requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.*

La metodologia per procedere nel modo più corretto all'attività ricognitiva ed alla successiva elaborazione delle previsioni normative ed attuative della zona è assunta da quanto suggerito nel Commento Regionale del 13 luglio 2001 n. 142 all'art. 17 della Legge 1/2001, soppresso dal testo unico della riforma di Governo del Territorio che però ne ha integralmente mantenuto lo spirito.

Commento Regionale 13 luglio 2001 – N. 142

Commi 1 e 2: si segnala che, ai fini dell'individuazione dei centri e nuclei storici e della conseguente loro perimetrazione mediante la comparazione della situazione esistente con la prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000, trova applicazione anche l'art. 19 delle Norme di attuazione del Piano territoriale paesistico regionale (volume 6) da leggersi, relativamente ai rapporti con la viabilità storica, in correlazione con il successivo art. 20 delle stesse norme. Le disposizioni normative succitate trovano ulteriori e più articolati criteri di applicazione, sia in riferimento alla delimitazione dei centri e nuclei storici, sia all'individuazione delle modalità di tutela degli stessi nel p. 1, "Indirizzi di tutela" dello stesso documento di piano.

(Volume 6)

Va inoltre rilevato che, a seguito dell'entrata in vigore del P.T.P.R., si applica l'art. 24 delle stesse Norme di attuazione "Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione di P.R.G.", ai sensi del quale è previsto che l'approvazione di P.R.G. o varianti al P.R.G. sia subordinata al corretto riscontro di tutti gli elementi indicati al comma 3 dello stesso articolo, adempimento questo in capo all'Amministrazione comunale nel caso di variante di adeguamento ai sensi dell'art. 9, comma 2, della legge in commento.

Si segnala, infine, che sia i "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18", approvati con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997, sia i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale dei coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18", approvati con d.g.r. n. 47670 del 29 dicembre 1999, contengono utili riferimenti e materiali conoscitivi e informativi (per esempio l'indicazione delle cartografie storiche disponibili per ogni comune della Lombardia e ove reperirle) di supporto ai fini dell'applicazione delle Norme di P.T.P.R., con particolare riferimento ai temi della lettura e della struttura insediativa storica.

Comma 3: la nuova formulazione della disciplina riguardante gli interventi nei centri storici e nei nuclei di interesse storico altrove collocati rimuovere un limite contenuto nella l.r. 51/1975, che nel corso degli anni si era rivelato assai restrittivo, non prevedendo più l'obbligo di subordinazione a pianificazione attuativa per gli interventi di ristrutturazione edilizia, bensì solo per la ristrutturazione urbanistica e gli interventi di nuova edificazione nonché assimilando alla pianificazione attuativa la concessione edilizia convenzionata.

È di tutta evidenza la forte portata innovativa di una disposizione di tal fatta da intendersi, naturalmente, non tanto nella logica di una minor salvaguardia (non assicura dalla sola complicazione procedurale) quanto nell'intenzione di semplificare al massimo le possibilità operative nei centri storici e, quindi, di favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità d'azione e garanzia di buon risultato.

In altri termini, la realtà effettuale ha ampiamente dimostrato che la concreta salvaguardia dei centri storici è strettamente connessa a modalità di intervento più semplici.

Ad analoghe ragioni di semplicità corrisponde la previsione che nei centri storici gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione siano subordinati, con scelta da effettuarsi nel P.R.G. o nella variante di adeguamento ex art. 9, a pianificazione attuativa o a concessione convenzionata.

È proprio quest'ultima previsione ad avere il carattere della novità, consentendo per gli interventi di cui trattasi una speditezza operativa derivante dall'utilizzazione della concessione edilizia semplice, pur corredata dal convenzionamento degli aspetti planivolumetrici.

In questo caso fa il suo ingresso in sede legislativa la figura della concessione convenzionata, quale strumento intermedio fra concessione atti di pianificazione attuativa.

Nel silenzio della legge è da tenersi che la scelta tra gli strumenti operativi (piano attuativo o concessione convenzionata) sia effettuata dall'Amministrazione comunale in ordine alle caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento edilizio, fermi restando, entrambi i casi, gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi e di standard.

Comma 4: di non minore portata innovativa è l'ultimo comma della norma in esame laddove il limite del rispetto della densità esistente è espressamente esteso dagli interventi meramente conservativi a tutti quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/1978, ivi compresi, pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione-ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Una norma, questa, anch'essa da intendersi espressione di una esigenza di maggiore semplicità amministrativa e maggiore facilità d'intervento.

17.a/2 - La metodologia di indagine applicata.

L'indagine ed i documenti ricognitivi del vigente PGT hanno permesso di raccogliere un cospicuo e articolato materiale che oltre che per la definizione degli indirizzi normativi verrà anche utile quale strumento di consultazione per il lavoro dei tecnici preposti alla valutazione dei progetti di recupero, potendo fornire nell'esame di un singolo edificio molteplici immediate informazioni sul contesto in cui è inserito e sui rapporti che intercorrono con gli immobili che lo circondano.

Entrando nel merito dei filoni di indagine si può meglio comprenderne il senso e le finalità:

- La **lettura delle fasi evolutive dell'aggregato storico** alla soglia degli anni 1882-88 (Prima levatura I.G.M.), 1936 (I.G.M.) e di attualità (data base topografica) consente, mettendo a diretto confronto le origini con lo stato attuale,

di esprimere una valutazione articolata sia ai fini della più corretta perimetrazione della zona per la sua salvaguardia, sia in ordine agli indirizzi di recupero dei singoli edifici e delle loro aggregazioni in corti e comparti.

- La **rappresentazione grafica delle componenti edilizia e funzionali** è la trasposizione sulla base cartografica di rilievo aerofotogrammetrico delle informazioni ottenute con la schedatura. Consente di esaminare e valutare ciascun aspetto nel quadro planimetrico d'insieme apprezzandone il grado di valenza nella scala dei valori di relatività.
- L'**analisi morfologica** del tessuto edilizio esprime il **giudizio di sintesi dell'indagine** definendo tipologia e caratteri formali di ciascun edificio, connotati urbanistici delle aggregazioni, elementi significativi e distintivi del contesto urbano.

17.a/3 - Gli indirizzi progettuali.

Le modalità d'intervento sugli edifici sono indicate mediante individuazione di diversi gradi d'intervento che variano in ragione del loro livello qualitativo e valore tipologico.

Nella formulazione dei criteri di salvaguardia e di recupero ci si preoccuperà di stabilire indirizzi metodologici e contenuti tipologici generali, piuttosto che dettare prescrizioni e divieti particolari, nell'intento di perseguire la massima flessibilità operativa demandando alla fase operativa l'approfondimento e la ricerca delle migliori soluzioni formali e compositive.

Con lo stesso intento verranno segnalati aspetti particolarmente significativi inerenti:

- alcuni ambiti per i quali sarà importante perseguire la **valorizzazione dei caratteri** dell'impianto urbanistico, altri in cui si potrà procedere ad una **riorganizzazione morfologica** nell'intento di ottenerne la riqualificazione;
- alcune **quinte prospettiche** che si relazionano e quindi caratterizzano e nobilitano gli spazi pubblici su cui si affacciano, sulle quali dovranno essere effettuati interventi di conservazione e di valorizzazione tesi ad armonizzare ciascun prospetto con l'insieme di appartenenza.

Si intende, insomma, fornire le indicazioni atte a formulare una normativa articolata e flessibile, più incline a dettare regole comportamentali sia nella predisposizione dei progetti che nella loro valutazione da parte del Comune, piuttosto che votarsi all'imposizione, alla negazione ed al divieto.

Si ritiene però necessario che, per favorire la propensione al recupero, l'Amministrazione attivi un servizio tecnico di assistenza e di verifica dei progetti volto ad indirizzare in modalità interlocutorie e negoziali piuttosto che formali e burocratiche i committenti ed i progettisti verso soluzioni tecnicamente ineccepibili e qualitativamente compatibili con gli indirizzi di valorizzazione tipologico-ambientali prefigurati nel PGT.

Attraverso la catalogazione delle casistiche prospettate in fase di presentazione dei progetti e delle molteplici soluzioni offerte in fase di esecuzione, il Comune dovrà costituire un "vocabolario" dei linguaggi architettonici ed uno "schedario" delle tipologie d'intervento ritenuti più idonei per mantenere o ripristinare i connotati distintivi

e significativi delle unità immobiliari nel contesto generale del centro storico. Il progressivo arricchimento di queste "catalogazioni" permetterà una sempre maggior definizione dei parametri dei livelli qualitativi e formali da proporre come riferimenti operativi condivisi.

17.a/4 - L'articolato normativo.

Esso si assume il compito di garantire il perseguimento degli indirizzi di progetto coniugando norme prescrittive e dettato delle regole.

L'organizzazione degli interventi viene rapportata a due unità fondamentali: quella minima riferita, in generale, ad ogni singolo intervento e quella urbanistica che mediante l'aggregazione di più unità minime definisce complessi immobiliari che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del territorio storico che li ha generati.

La classificazione degli interventi invece si articola su cinque gradi di diversa valenza e intensità.

Le caratteristiche della nuova normativa sono così determinate:

- dalla limitazione dell'obbligo di piano di recupero ai soli interventi di ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica del fabbricato;
- dall'introduzione del permesso di costruire convenzionato, per gli interventi oltre il livello della ristrutturazione edilizia con limitate ricomposizioni volumetriche attuate in tempi diversi all'interno dello stesso ambito;
- dalla facoltà di godere di una più ampia possibilità di sperimentazione progettuale e d'uso di materiali in chiave interpretativa se si sceglie lo strumento del permesso di costruire convenzionato. Questo consentirà, nel caso si desideri proporre soluzioni innovative, di accedere al tavolo tecnico del Comune per instaurare una negoziazione del progetto che attraverso il confronto e la verifica consenta di valutare nuove forme d'intervento adeguate per uso dei materiali, innovazioni tecnologiche e soluzioni progettuali alle esigenze del vivere moderno;
- dalla possibilità di poter rimediare ad una eventuale errata o non condivisa classificazione di un edificio nel suo grado di intervento richiedendone la modifica a condizione che l'istanza sia corredata da una circostanziata documentazione che ne supporti in misura adeguata e convincente il contenuto;
- dal ruolo di fondamentale attore e coordinatore attribuito all'Ufficio Tecnico Comunale al quale competerà il compito di essere garante dell'omogeneità di interventi attuati in tempi diversi su comparti che condividono gli stessi caratteri.

17.b. Il tessuto urbano consolidato

Il Documento di Piano ha operato sul contesto consolidato in base ad una capillare e circoscritta verifica delle compatibilità: per ogni comparto è stata indicata una destinazione funzionale prevalente ed un insieme di destinazioni ad essa compatibili,

assumendo parametri di valutazione di natura ambientale, geologica, viabilistica, infrastrutturale e morfologica.

17.b/1 - I quartieri residenziali.

Le modalità di intervento all'interno dei quartieri residenziali consolidati sono meglio esplicitate nel Piano delle Regole; i criteri morfologici e quantitativi di completamento dei lotti e di eventuale ampliamento degli edifici esistenti sono caratterizzati da metriche inversamente proporzionali ai volumi esistenti sulla base della densità edilizia verificata in fase progettuale. L'obiettivo resta quello di favorire l'eventuale riutilizzo di volumi non pienamente sfruttati a scopo abitativo e di consentire ampliamenti contenuti rispetto alla volumetria media del comparto per soddisfare le insorgenti esigenze dei nuclei monofamiliari che si sdoppiano potendo mantenere i figli nello stesso stabile.

17.b/2 - Gli isolati a funzioni miste, quelli produttivi e commerciali.

Acquisite e fatte salve le criticità di tipo igienico-sanitario ed acustico, le modalità sono analoghe a quelle del punto precedente, secondo il quale le premialità volumetriche saranno maggiori minore sarà la saturazione del lotto, fino al raggiungimento di una più uniforme densità. Anche in questo caso è il Piano delle Regole a definire la specifica normativa.

Per alcune unità artigianali di modeste dimensioni non puntualmente individuabili allo stato attuale che presentano potenziali caratteri di incompatibilità con il contesto edilizio circostante per ragioni funzionali, di viabilità, di impianto tipologico e di acustica, sarà incoraggiata la riconversione mediante strumenti negoziali della destinazione in coerenza con il comparto in cui si collocano.

17.b/3 - Gli insediamenti produttivi

Vengono confermate, negli indirizzi programmatici del Documento di Piano, le localizzazioni produttive con più elevato grado di compatibilità con il contesto circostante ed in un caso anche l'ampliamento di un comparto esistente.

17.b/4 - Gli insediamenti commerciali

Il Piano di Governo del Territorio opera la scelta di preservare, privilegiare e incentivare la rete commerciale già esistente, escludendo qualsiasi insediamento di grandi strutture di vendita.

Infatti, la rete attuale è compresa ancora prevalentemente nell'ambito edilizio dei nuclei di antica formazione e dell'asse della SP 39, il cui rilancio può avvenire solo con un'azione di recupero basata anche sulla realizzazione dei necessari servizi, in primo luogo i parcheggi.

L'eventuale impianto di nuove attività commerciali di media dimensione, attraverso la eventuale riconversione funzionale degli ambiti produttivi posti nel consolidato residenziale, potrà attuarsi attraverso la programmazione negoziata, con i criteri sopra enunciati. Al Piano delle Regole viene demandato il compito di sviluppare la

specifica normativa di settore in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia di commercio al dettaglio.

17.c. Le aree di riqualificazione, recupero e rigenerazione mediante programmazione integrata

Negli elaborati del Piano delle Regole sono stati individuati alcuni comparti produttivi non ritenuti potenzialmente più compatibili con il contesto circostante consolidato di matrice residenziale per criticità di tipo acustico e viabilistico. Qui di seguito vengono esplicitati i concetti fondativi per l'applicazione della programmazione integrata, mentre la normativa del Documento di Piano contiene un titolo dedicato così da consentire al Comune, nel caso si rendesse necessario, l'attivazione di specifici e puntuali progetti.

17.c/1 - Riferimenti normativi

La Regione Lombardia nell'anno 1999 ha approvato la legge n. 9 sulla programmazione integrata, codificando le innovazioni legislative introdotte dalla legge 179/92 relativamente alla compartecipazione tra pubblico e privato nella trasformazione del territorio inurbato, non solo dal punto di vista economico-finanziario, ma anche infrastrutturale e dei servizi di interesse pubblico e di carattere generale. La disciplina della programmazione integrata, che ha prodotto in Lombardia una multiforme e significativa dinamica della progettualità negoziata sia nei centri urbani che nelle periferie, è stata ulteriormente affinata dalle Regione con la nuova riforma di Governo del Territorio (articoli dell'87 al 94) che ha sostituito la precedente legge 9/99.

La finalità principale, oltre a quanto già indicato appresso, è quella di consentire alle pubbliche amministrazioni di promuovere la "qualità urbana" intesa come proposizione di significativi interventi sia dal punto di vista funzionale che da quello del miglioramento del contesto edilizio ed ambientale.

Più precisamente il provvedimento legislativo promuove e favorisce gli interventi nei centri e nei nuclei di antica formazione, nelle aree periferiche degradate nonché nelle aree produttive obsolete o dismesse.

Lo strumento operativo è appunto il Programma Integrato di Intervento identificato con la sigla "PII" che può essere proposto sia dai soggetti privati che pubblici singolarmente, oppure riuniti in consorzio od associazione, sulla scorta degli indirizzi del documento di piano.

17.c/2 - Obiettivi

Lo strumento della programmazione integrata è dunque quello più idoneo per promuovere, in coordinamento con il Piano dei Servizi, un processo virtuoso improntato appunto a criteri di maggiore salvaguardia ambientale, sostenibilità dello sviluppo e qualità nel sistema dei servizi pubblici, in quanto destinato ad operare prevalentemente all'interno del consolidato urbano in cui la rete delle infrastrutture è già in larga misura presente e l'uso del suolo è da riprogettare mediante recupero, riuso o ristrutturazione di immobili esistenti, piuttosto che rinnovo di spazi funzionalmente obsoleti e ricucitura di ambiti strategicamente adatti per le sinergie tra edilizia di interesse privato e pubblici servizi.

La definizione delle nuove destinazioni d'uso, dei nuovi indici di edificabilità e delle nuove particolari prescrizioni attuative sarà valutata anche in funzione del corretto ed organico inserimento degli interventi nel contesto urbano ed ambientale.

Ciò presuppone che la proposta di programma sia corredata oltre che da una ragionevole proposta di negoziazione economica anche da esaurienti "indicazioni descrittive e grafico-volumetriche" che dimostrino l'elevato livello della componente progettuale, onde evitare che la genericità delle tradizionali proposte di pianificazione attuativa, soggette in fase attuativa a variazioni discrezionali degli impianti e delle morfologie, producano risultati diversi dal progetto inizialmente condiviso e per lo più divergenti rispetto agli obiettivi perseguiti.

Gli indirizzi generali per la redazione dei Programmi Integrati, l'individuazione degli ambiti, i criteri di valutazione delle proposte, gli obiettivi da perseguire ed i documenti costituenti la proposta di programma integrato sono più puntualmente indicati nella normativa del Documento di Piano.

17.d. Le aree destinate all'attività agricola

La classificazione della gran parte di tali aree, fatta eccezione per alcuni ambiti puntuali connessi ad aziende agricole in attività, è preordinata alla loro tutela quali ambiti di interposizione ai margini del tessuto urbano consolidato. La disciplina delle aree prative e boscate di interposizione prevede infatti come unica attività compatibile la coltivazione della terra nonché il trasferimento dell'eventuale volumetria ammissibile secondo i parametri regionali (art. 59 e 60 della L.R. 12/05) negli ambiti a destinazione agricola sede di strutture aziendali, eventualmente anche localizzati nei comuni contermini.

17.e. Le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse generale

Si tratta dei servizi di pubblica utilità ed interesse, trattati peraltro già analiticamente nel relativo Piano specifico. In questo contesto si intende riepilogare quello che è il quadro generale di riferimento offerto dal Documento di Piano.

17.e/1 - Modalità di acquisizione delle aree per servizi.

Nel prossimo quinquennio è prevista l'acquisizione di nuovi sedimi esclusivamente attraverso meccanismi perequativi: non sono infatti previste acquisizioni di aree il cui costo viene posto in capo al bilancio comunale.

17.e/2 - Modalità di realizzazione delle opere.

La realizzazione delle opere avverrà invece con l'apporto di risorse provenienti da tre distinti canali:

- gli oneri, che saranno allineati agli effettivi costi delle opere;
- le negoziazioni rapportate ai benefici ottenuti dai proprietari con l'assegnazione di titoli volumetrici ad aree precedentemente non edificabili o edificate, ma ammesse a riconversioni funzionali più favorevoli.

- la monetizzazione delle quote di aree non cedute;

L'obiettivo è quello di rendere il settore dei servizi (opere di urbanizzazioni secondarie) il più possibile economicamente autosufficiente rispetto alle risorse stanziare nel bilancio.

17.f. L'infrastrutturazione ed i sottoservizi

Preso atto che le reti per i sottoservizi interessano pressoché la totalità degli ambiti edificati, si rimanda alla pianificazione attuativa e a carico dei Soggetti Attuatori l'infrastrutturazione del sottosuolo per le aree di trasformazione.



18. DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il fine perseguito dall'Amministrazione per il raggiungimento degli obiettivi di piano è di stabilire un rapporto di equilibrio economico tra interventi di sviluppo e riqualificazione previsti nel quinquennio e realizzazione delle opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi.

A tale proposito va rilevato che gli ambiti di trasformazione in cui sono previsti episodi di nuova edificazione, che comportano significative trasformazioni dei suoli dovranno essere attuati, come specificato peraltro nelle azioni di sviluppo contenute in ciascuna scheda, prevedendo in convenzione, ai sensi di quanto contenuto nell'articolo 46 della L.R. 12 del 2005, altri accordi aggiuntivi negoziali oltre alla cessione gratuita delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri.

Ciò consentirà di reperire risorse importanti, aggiuntive rispetto al contributo dovuto per i titoli abilitativi, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi. Ad esso, perciò, si rinvia per una puntuale valutazione della dimostrazione della sostenibilità dei costi espressamente richiesta dal comma 4 dell'articolo 9 della L.R. 12/2005.



19. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Nell'intento di sviluppare una coerente ed efficace politica di tutela del paesaggio e dell'ambiente, in sintonia peraltro con quanto dettato dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, viene indicato come prioritario obiettivo quello di adottare nella progettazione ed esecuzione di opere, quali sistemazioni di corsi d'acqua o dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio di opere infrastrutturali e altro, le tecniche dell'ingegneria naturalistica e geotecnica.

L'obiettivo generale dell'ingegneria naturalistica è quello di *"innescare negli ecosistemi non in equilibrio, processi evolutivi naturali che portino ad un nuovo equilibrio dinamico, in grado di garantire una maggiore stabilità ed un miglioramento dei valori paesaggistici dell'ambiente, in un quadro di aumento della complessità e della biodiversità dell'ecosistema"*. (D.G.R. Lombardia 29/2/2000 - n. 6/48740).

Nella Normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono più specificatamente indicate le molteplici finalità che possono essere perseguite.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del **"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"** di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell'**"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti"** edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.



20. I CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, NEGOZIAZIONE E INCENTIVAZIONE

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio vengono definiti i seguenti criteri:

20.a. Disciplina della compensazione urbanistica

Nelle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate dalle schede di indirizzo delle azioni di piano contenute nella normativa di attuazione del Documento di Piano, il Piano delle Regole prevede l'attribuzione di diritti edificatori, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, trasferibili su tutto il territorio alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole.

Il trasferimento della capacità edificatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 è consentito su tutto il territorio alle condizioni e modalità stabilite nel Piano delle Regole.

10.3 Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale potrà essere concesso un surplus di capacità edificatoria fino al 25% di quella prevista per gli ambiti di trasformazione e del 20% per i lotti del piano delle regole a destinazione prevalente residenziale.

20.b. Disciplina della perequazione

Nei Piani Attuativi i diritti edificatori a volumetria definita indicati nelle schede di indirizzo nella normativa del Documento di Piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti alle ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il progetto di piano attuativo dovrà pertanto dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

Ciò viene richiesto anche e soprattutto nel caso di attivazione della procedura di cui al quarto comma dell'articolo 12 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio che ritiene *"sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano"*.

20.c. Criteri di negoziazione

Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare il corrispettivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto e) della L.R. 12/2005, in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto convenzionato.

Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento tenendo prioritariamente conto delle opere già indicate nella scheda d'intervento o in assenza individuate in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la loro realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere.

Dell'importo come appresso individuato e/o delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi. Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni potranno, ove ritenuto necessario, essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

20.d. Disciplina di incentivazione urbanistica

È orientata verso la fattispecie degli interventi di trasformazione mediante pianificazione attuativa o atti equipollenti: in questo caso sono previste due possibili soglie corrispondenti al 10% e 20% della volumetria ammessa.

La soglia del 10% è raggiungibile qualora si propongano interventi orientati alla bioedilizia ed al risparmio energetico in misura maggiore a quanto già previsto dalle normative nazionali, regionali, provinciali e comunali.

La ulteriore soglia del 10% è invece possibile nel caso si negozino anche rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal Piano.



21. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

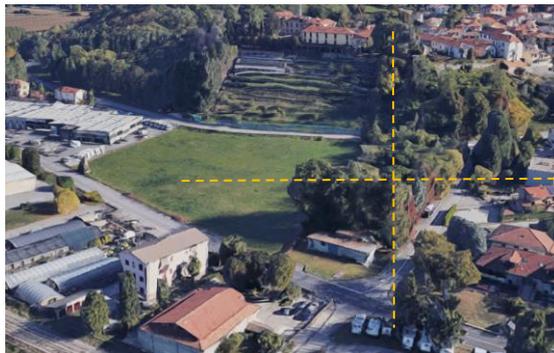
Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante gli interventi negli ambiti di trasformazione.

Dal punto di vista funzionale ciascun intervento è caratterizzato in ragione della sua ubicazione, dei rapporti che deve intrattenere con il già edificato e delle esigenze che il sito manifesta. Dovranno essere attivati con preventivo piano attuativo di livello comunale convenzionato o con altri provvedimenti a procedura più diretta ma resi efficaci da impegnative d'obbligo unilaterale o convenzioni registrate e trascritte.

Le azioni di piano specifiche per gli ambiti di trasformazione e concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono contenute nell'elaborato della Normativa del Documento di Piano.

Di seguito se ne riporta una descrizione sintetica che mostra l'inquadramento degli ambiti nella realtà comunale e che evidenzia gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, rimandando per quanto attiene ai parametri urbanistico edilizi ed agli indirizzi puntuali alle specifiche prescrizioni contenute nella normativa del Documento di Piano.

Ambito AT/1 – via Plinio

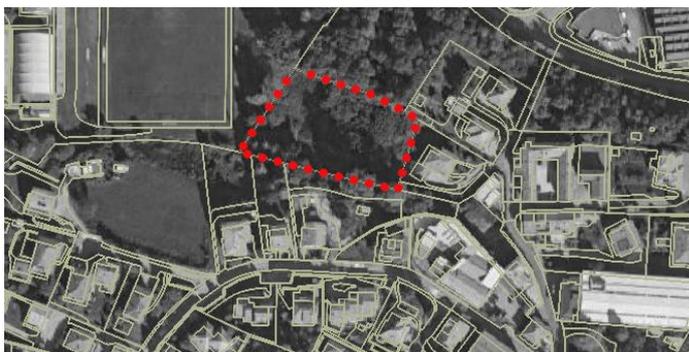


Il sito Ambito inedificato appartenente al tessuto urbano consolidato, già oggetto di previsione edificatoria nel previgente PGT; sito connotato da potenziali fenomeni di inquinamento.

Gli obiettivi

- Confermare le previgenti previsioni edificatorie mediante semplificazioni attuative
- Completare il disegno urbanistico del comparto racchiuso tra le vie Leopardi, Plinio e Manzoni
- Prevedere misure di riconversione dell'eventuale grado di inquinamento del sito
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree a servizio del quartiere, la realizzazione di opere pubbliche o ulteriori spazi per la sosta a servizio del nucleo urbano

Ambito AT/2 – via Isola

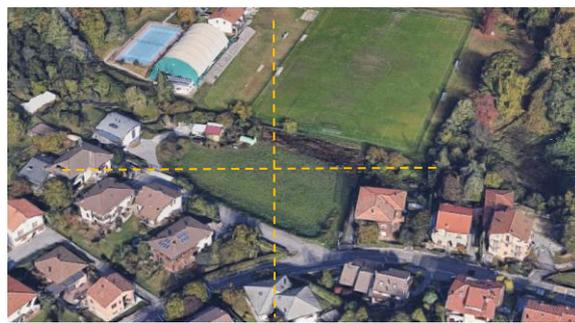
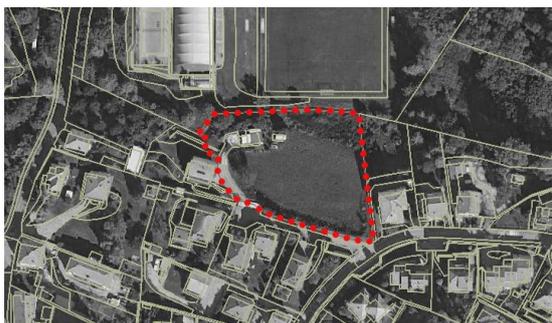


Il sito Ambito inedificato appartenente in parte alle aree urbanizzabili (previsione per servizi non attuata) ed in parte ad un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato.

Gli obiettivi

- Completare il disegno urbanistico del comparto racchiuso tra il centro sportivo e la via Isola
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree a servizio del quartiere o la realizzazione di opere pubbliche

Ambito AT/3 – via Pusterla

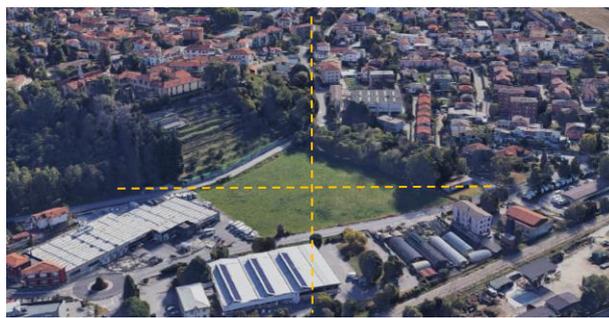


Il sito Si tratta di un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato parzialmente edificata con fabbricati pertinenziali.

Gli obiettivi

- Completare il disegno urbanistico del comparto racchiuso tra il centro sportivo e la via Pusterla
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree a servizio del quartiere o la realizzazione di opere pubbliche

Ambito AT/4 – via Leopardi



Il sito Ambito inedificato appartenente all'insieme delle aree urbanizzabili, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT.

Gli obiettivi

- Confermare le previgenti previsioni edificatorie mediante semplificazioni attuative
- Incentivare l'insediamento di servizi socio sanitari
- Completare il disegno urbanistico del comparto racchiuso tra le vie Leopardi, Plinio e Manzoni
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree a servizio del quartiere, la realizzazione di opere pubbliche o ulteriori spazi per la sosta a servizio del nucleo urbano
- Mettere in sicurezza le percorrenze ciclopedonali sulla via Manzoni

Ambito AT/5 – via dei Pradei

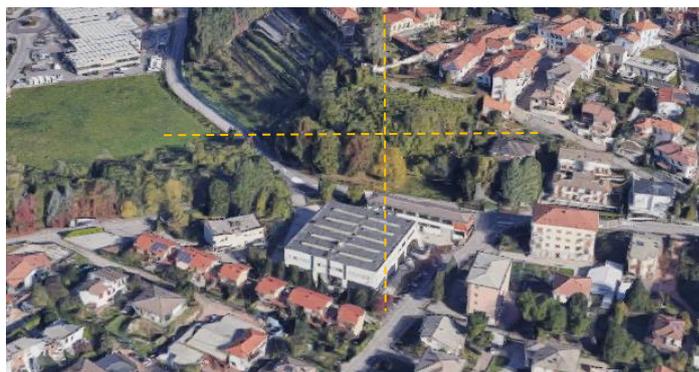
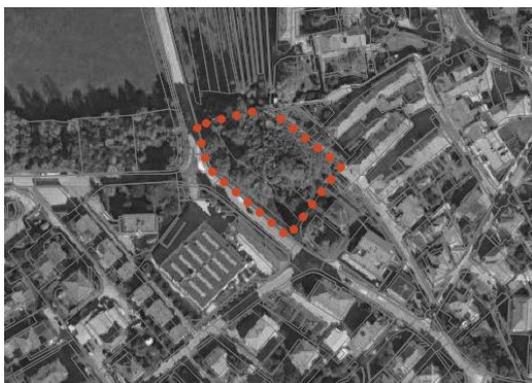


Il sito Ambito inedificato appartenente all'insieme delle aree urbanizzate, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT.

Gli obiettivi

- Confermare le previgenti previsioni edificatorie mediante semplificazioni attuative
- Completare lo sviluppo urbanistico degli isolati produttivi sulle vie Leopardi e dei Pradei
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree per servizi o la realizzazione di opere pubbliche

Ambito AT/6 – via Manzoni



Il sito Ambito inedificato appartenente alla rete ecologica del PTCP (Stepping stones), già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente PGT; la proposta di pianificazione attuativa, conforme agli atti del PGT vigente, risulta attualmente in fase istruttoria.

Gli obiettivi

- Confermare le previgenti previsioni edificatorie
- Ottenere mediante atti negoziali l'acquisizione gratuita di aree per servizi o la realizzazione di opere pubbliche

Ambito AS/1 – via Madonna del Noce

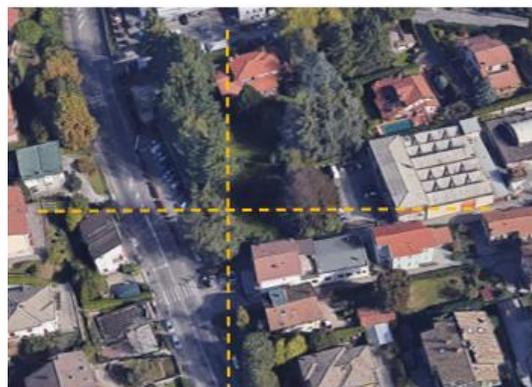


Il sito Si tratta di un ambito ineditato appartenente al tessuto urbano consolidato residenziale di media densità.

Gli obiettivi

- Realizzare un parcheggio pubblico a servizio del quartiere
- Prevedere misure di compensazione finalizzate all'attuazione del programma di sviluppo dei servizi comunali

Ambito AS/2 – SS dei Giovi



Il sito Si tratta di un ambito ineditato appartenente al tessuto urbano consolidato residenziale di media densità, già classificato negli ambiti della rigenerazione.

Gli obiettivi

- Realizzare un parcheggio pubblico a servizio del quartiere
- Prevedere misure di compensazione finalizzate all'attuazione del programma di sviluppo dei servizi comunali

Ambito AS/3 – via Madonna del Noce



Il sito Si tratta di un'area agricola di frangia al tessuto urbano consolidato, delimitata da infrastrutture stradali, ferroviarie, area di cava e piazzola ecologica.

Gli obiettivi

- Ampliare l'attuale piazzola ecologica comunale
- Prevedere misure di compensazione finalizzate all'attuazione del programma di sviluppo dei servizi comunali

22. LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEI PIANI / PROGRAMMI SOVRAORDINATI

Negli elaborati prescrittivi di piano sono riportate le disposizioni e le opere infrastrutturali di carattere sovralocale e di rilevante importanza, che vengono recepite e correlate allo sviluppo previsto nel Piano di Governo del Territorio, esse sono:

- il progetto delle vasche di laminazione del fiume Seveso;
- Le opere di compensazione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda.