



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.

# P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 23 del 09.07.2013 - BURL. n° 4 del 22.01.2014  
Recepimento della variante geologica - Correzione errori materiali - precisazione norme  
approvato con delibera C.C. n° 14 del 28.03.2017 - BURL. n°23 del 07.06.2017

## SINTESI NON TECNICA

### VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° del .2017  
approvazione delibera C. C. n° del .2017

il tecnico  
estensore della variante

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Sig. Claudio Raveglia

resp. area tecnica  
autorità proponente/procedente VAS

Arch. Alessia Palo

autorità competente VAS

Geom. Caramazza Flavio

collaboratrice  
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



## **1- LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE**

Il progetto della variante urbanistica coinvolge il DOCUMENTO DI PIANO per quanto concerne il progetto ambientale – paesistico, la rete ecologica comunale ed articola il territorio con un maggior dettaglio e coerenza rispetto allo stato dei luoghi, alle esigenze della popolazione ed al progetto del piano dei servizi, oltre che la variante di due ambiti di trasformazione già depositati agli atti del comune ai sensi della L.R. 31/2014 ed un nuovo progetto per gli ambiti di trasformazione indicati dalla vigente strumentazione urbanistica con restituzione di aree alla rete ecologica.

Hanno costituito riferimento iniziale il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale con contenuti paesaggistici, approvato nel febbraio 2011 e del Piano Territoriale della Provincia di Como, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), quest'ultimo di recente approvazione.

Nella stesura degli indirizzi strategici che hanno costituito la linea guida nella stesura della nuova pianificazione urbanistica sono stati declinati i suddetti contenuti anche tenendo in debita considerazione l'analisi ricognitiva preliminare del quadro di riferimento di analisi.

Sono poi stati effettuati i necessari approfondimenti di settore riportati in sintesi nel quadro conoscitivo sovraesposto.

Le risultanze delle analisi, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 così come modificati dalla L.R. 16/2017 hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica

Si è rilevata inoltre l'esigenza, ancora più pressante in un territorio con le caratterizzazioni diversificate ed articolate rilevate, di procedere ad una pianificazione urbanistica che tenesse nella giusta considerazione anche gli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio.

I suddetti studi di settori hanno approfondito gli indicatori paesaggistici ed ambientali già definiti nei citati piani paesistici sovraordinati, oltre che nei contenuti paesistici con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali oltre che alle criticità morfologico- territoriali , con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, ed ambientale della rete ecologica propri del Piano Paesistico Regionale e Piano Territoriale Provinciale

La redazione del PUGSS, quale pianificazione integrativa del piano dei servizi comunale ha dato il proprio contributo al fine della definizione della rete dei sottoservizi, in particolar modo a supporto degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico da parte delle considerazioni, condivise nel percorso, da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

## **2.1 – DOCUMENTO DI PIANO : IL PROGETTO**

La finalità principale e la maggiore attenzione posta nella progettazione della variante del P.G.T. è rivolta alla pianificazione urbanistica paesistica e naturalistica del territorio agricolo e degli ambiti boscati appartenenti alla rete ecologica.

Il progetto degli ambiti agricoli ha interconnesso le informazioni derivate dagli approfondimenti di natura pedologica e di produttività dei suoli agricoli ed il censimento delle aziende agricole insediate e l'uso del suolo agricolo che vede la presenza a margine dei nuclei storici, nei nuclei montani e negli alpeggi di strutture già esistenti e dedite allo sviluppo dell'attività agricola.

Altri aspetti che hanno costituito elemento di approfondimento sono stati l'utilizzo storico con il quale nei secoli si è coltivato il suolo agricolo.

Ciò è immediatamente percepibile dalla lettura degli stralci di seguito riportati della mappe catastali storiche – Catasto Teresiano risalenti al 1722 e dalla attuale fotografia aerea visibile da Google maps oltre alla documentazione fotografica realizzata in loco.

La lettura delle mappe storiche e delle notizie riportate nei testi storici evidenziano la presenza di un sistema agricolo consolidato sul quale si è fondata l'economia del territorio.

Già nelle mappe storiche risalenti al Teresiano (1700) si può individuare l'uso diverso del suolo secondo le diverse coltivazioni, le aree boscate produttive per la presenza dei moroni, castagneti per produzione di castagne, utilizzate sia come frutto che per la produzione di farina ed i terrazzamenti coltivati a viti ed ulivi.

Un ulteriore aspetto significativo è costituito dalla presenza di un diverso numero di nuclei storici a lago, a mezza costa e nel territorio montano che sono ancora chiaramente leggibili nella propria identità di territorio.

L'elemento simbolico – storico determina l'immagine paesaggistica di insieme, oggi chiaramente percepibile, in particolar modo dalla viabilità di interesse sovracomunale e dalla viabilità locale.

La trasformazione del territorio deve pertanto considerare la potenzialità intrinseca delle aree agricole preservandone l'uso ai fini agricoli produttivi ed proprio valore storico – simbolico.

Il progetto del documento di piano prevede la conservazione delle aree agricole prevalenti con la suddetta destinazione e la loro valorizzazione anche attraverso l'inserimento del progetto di recupero dei terrazzamenti ed esplicitando nel corpo normativo del Piano delle Regole la conservazione della propria caratterizzazione così come ora ancora leggibile oltre a valorizzare le visuali paesistiche significative attraverso l'apposizione di coni di visuale paesaggistici.

Gli ambiti boscati, posti in prevalenza nella parte di mezza costa ed a nord sino al raggiungimento delle aree destinate a pascoli e, lungo i corsi d'acqua che scendono numerosi dai monti per immettersi nel lago, sono stati individuati negli elaborati di piano così come rappresentati nel Piano di Indirizzo Forestale PIF redatto dalla Comunità Montana, questi ultimi costituiscono piani sovraordinati di settore. Nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole verranno recepiti le norme tecniche di dettaglio unitamente ai disposti regolamentari vigenti in materia.

Il progetto di interconnessione delle aree verdi definisce dei collegamenti tra la rete ecologica di valenza sovralocale e la rete ecologica comunale ed in particolare gli ambiti di appoggio della rete ecologica interne al tessuto urbano consolidato quali le " fasce di rispetto ambientale fluviale" e gli ambiti " verde di protezione e di salvaguardia dei centri storici e barriere verdi"

I principi guida che hanno definito il progetto urbanistico volto ad una possibilità di sviluppo sostenibile del territorio, che ineriscono alle previsioni contenute nel **Documento di Piano**, possono essere meglio esplicitate in sintesi nei punti di seguito indicati :

- a) Revisione coerente allo stato dei luoghi degli ambiti di trasformazione in fase di attuazione e redazione di un nuovo progetto urbanistico per i contesti previsti quali ambiti di trasformazione dalla vigente piano del governo del territorio a tutela della rete ecologica comunale con il miglioramento del piano dei servizi e in aderenza alle richieste formulate dalle proprietà delle aree.
- b) definizione della connessione idrogeologica tra il torrente serio ed il Lago di Como e di definizione di collegamenti diretti tra la rete ecologica comunale e la rete ecologica provinciale.
- c) individuazione di un progetto di rete di mobilità leggera, per la creazione di interconnessioni tra i percorsi pedonali appartenenti ai nuclei storici ed ai contesti edificati con la sentieristica comunale in zona agricole ed i tracciati agrosilvopastorali estendendosi anche a collegamenti con i comuni contermini.
- d) razionalizzazione della rete viaria sovralocale e locale, secondo le previsioni di intervento adeguate alla fattibilità degli interventi rispetto alla morfologia del territorio ed allo stato dei luoghi al fine di rendere possibile un idoneo accesso a contesti urbanizzati oggi raggiungibili solo pedonalmente o attraverso mulattiere.

- e) individuazione lungo le percorrenze di valore paesistico sovralocale e locali dei punti di visuali significativi e meritevoli di salvaguardia quali i tracciati guida Paesaggistici ( P.P.R.) n°1 – Sentiero Italia ( via dei monti Lariani) e n° 15 Antica strada regina/ 02 Sentiero del Giubileo, nonché le visuali interne al territorio comunale, dal territorio comunale verso il Lago di Como e dal Lago di Como verso il territorio comunale.
- f) valorizzazione del sistema agricolo e dei terrazzamenti, in considerazione del valore storico e paesistico dell'uso del suolo ai fini agricoli, già definito e dettagliato nelle mappe storiche del Catasto Teresiano risalenti al 1700 ( coltivazioni a viti - ulivi ecc..)

I terrazzamenti possono essere qualificati come di seguito meglio indicato:

- terrazzamenti coltivati di valore storico – culturale e paesaggistico , in parte già coltivati ed identificabili nelle mappe del catasto teresiano ed ancora oggi leggibili sul territorio.



- terrazzamenti da riqualificare e da destinare al reimpianto delle colture storiche , si qualificano in terrazzamenti ,oggi oggetto di abbandono per i quali si prevede la riqualifica poiché appartenenti al sistema del paesaggio e delle visuali d'insieme.
- g) Miglior definizione, nell'ambito del piano di dettaglio del centro storico dei centri storici, dei nuclei di antica formazione e dei nuclei di architettura rurale montana, per i quali viene preservata la lettura della propria identità nell'ambito del territorio agricolo, i quali, nel corso dei secoli, hanno rivestito un significativo ruolo nell'economia agricola ed il cui impianto è ancora oggi riconoscibile e costituisce una significativa risorsa che deve essere conservata.
- h) Identificazione del sistema fluviale e del reticolo idrico principale e minore ed identificazione delle criticità idrogeologiche anche rispetto al piano alluvioni, oltre a criticità puntuali strettamente connesse ad ambiti già edificati ed oggetto di trasformazioni edilizie.

## 2.2 – PIANO DEI SERVIZI – PUGSS- PIANO DELLE REGOLE: IL PROGETTO

### **IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO**

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha prestato una particolare attenzione al progetto della “città pubblica” strettamente connessa al progetto del piano dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria e all’adeguamento della previsione di nuovi tracciati di significativa importanza per il territorio.

Gli approfondimenti effettuati rispetto al patrimonio pubblico esistente oltre ai rilievi sul campo e la redazione del piano urbano dei servizi del sottosuolo ha messo in evidenza le carenze e le necessità concrete della popolazione residente.

Il progetto del piano dei servizi si pone la finalità di realizzare interventi strategici volti al miglioramento della vivibilità del paese e a colmare le carenze rispetto ai servizi esistenti pubblici e privati, nonché a rispondere alle esigenze della popolazione turistico ricettiva.

Uno dei criteri di perequazione introdotti prevede la realizzazione in capo agli interventi di completamento, sottoposti a piano di recupero, piano di riqualificazione piano di lottizzazione e/o Permesso di Costruire Convenzionato la realizzazione a titolo di perequazione o a scomputo degli oneri concessori primari la realizzazione di opere pubbliche o viabilità di progetto.

E’ indispensabile definire nell’ambito di un progetto unitario d’insieme per la realizzazione delle opere pubbliche poste in carico ad ogni comparto, ciò consente di non lasciare al singolo piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato la libertà di localizzazione e realizzazione degli spazi pubblici che, in tal modo non diventano aree di risulta, rispetto al progetto dell’intervento privato.

In particolare si riportano di seguito i principali interventi progettuali previsti nell’ambito del progetto della viabilità e del piano dei servizi

#### **A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA**

##### **A.1 Nuovi tracciati viari**

- L’esigenza significativa per la quale già la vigente strumentazione urbanistica aveva introdotto la realizzazione di un nuovo tracciato viario è il collegamento della frazione di Pezzo con la frazione di Mastena, nonché servire con una viabilità carraia la zona già edificata a sud della frazione di Mastena.

Il tracciato previsto dalla vigente strumentazione urbanistica era significativamente invasivo da un punto di vista paesaggistico e non realizzabile in considerazione della morfologia dei luoghi che vede in alcuni punti delle importanti differenze di quote.

La variante urbanistica prevede la realizzazione di un nuovo tracciato viario che dalla via per Pezzo all'altezza del parcheggio posto in adiacenza al cimitero, seguendo un tracciato viario già un tempo esistente arrivi al parcheggio esistente si innesti in via ai Canneti in località Mastena.

La variante prevede un diverso accesso all'ambito di trasformazione AT08 ed al Pdc8 e Pdc7, garantendo un accesso viario anche ai contesti edificati posti a sud di Mastena.

Si prevede inoltre dalla via Santa Maria, a fianco del pedonale storico la realizzazione di un tracciato viario, in parte posto a carico del Pdc5, per raggiungere da sud il nucleo storico con formazione di spazi per la sosta.

- Un ulteriore importante collegamento viario era stato previsto a carico dell'ambito di trasformazione AT1 per collegare la via Terra di Rezzonico con il nucleo di Roncate. La previsione indicava la realizzazione di un nuovo tracciato viario per la prima parte interna al P.L industriale per poi proseguire in zona agricola in presenza di importanti differenze di quota altimetrica, ed una interferenza significativa rispetto alla visione paesaggistica. Si prevede, in alternativa l'adeguamento di un tracciato già esistente che consente di poter raggiungere delle strutture pubbliche e la realizzazione degli spazi di sosta al servizio del nucleo storico di Roncate.
- Un tratto stradale minore interessa un lotto di completamento a San Siro che consente la razionalizzazione della viabilità urbana con un collegamento tra la S.S. Regina e la via Lancio.
- Si prevedono inoltre degli adeguamenti della viabilità esistente di cui un esempio è la viabilità che da via Ligussa conduce alla frazione di Pezzo con la creazione all'ingresso del centro storico di un'area da destinare a parcheggio pubblico al servizio della frazione.
- Negli ambiti montani è stata recepita il tracciato della pista agrosilvopastorale Breglia (in comune di Plesio) – Carcente (in comune di San Siro) in fase di attuazione e sono state indicate in previsione alcuni tracciati minori di piste agrosilvopastorali necessarie al sistema viario della montagna.

## **A.2 Mobilità e mobilità leggera**

Il progetto urbanistico identifica i tracciati guida paesaggistici (P.P.R.) n° 15- antica Strada Regina/02 – Sentiero del Giubileo e n° 01- Sentiero Italia (via dei Monti Lariani) ed il tracciato dell'Antica via Regina, i quali costituiscono elemento principale di riferimento per la rete sovralocale della sentieristica.

Il progetto di piano riporta i tracciati pedonali esistenti, nel piano di dettaglio dei centri storici sono indicati i percorsi pedonali esistenti, questi ultimi sono stati integrati con i nuovi percorsi in progetto. La finalità che si è posta il progetto è stata quella di creare un sistema di mobilità urbana leggera che si potesse collegare con le strade consortili e/o la sentieristica così da poter mettere a sistema una fruizione di carattere sovracomunale che interessa l'intero territorio nelle proprie peculiarità ed i comuni contermini.



## **B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico**

A seguito dei rilievi effettuati è stata effettuata una puntuale schedatura dei parcheggi esistenti ed, in relazione della fruizione dei servizi pubblici sono stati individuati dei contesti territoriali dove si rilevava l'esigenza di individuare nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, in considerazione della significativa carenza.

Dal quadro generale risultante dall'analisi effettuata emerge una significativa carenza di spazi da destinare a parcheggio pubblico sia a supporto delle strutture pubbliche esistenti che del tessuto esistente, con particolare riguardo rispetto ai nuclei di antica formazione.

Nei disposti normativi del Piano delle regole verrà riservata una particolare attenzione a rendere possibile, sempre nel rispetto dell'ambiente, la realizzazione di posti auto privati al servizio delle abitazioni esistenti, in considerazione della forte esigenza rilevata che ha dato luogo alla realizzazione di interventi casuali e disordinati che si pongono in contrasto con gli ambiti territoriali di appartenenza.

## **C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti**

Il progetto dei servizi prevede la modifica dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole al fine di poter dare attuazione agli interventi previsti nel piano dei servizi

Si esplicitano di seguito i punti salienti per la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente sottoutilizzato e/o dismesso.

- **Realizzazione di strutture sportive**

Si riconferma la previsione di aree e strutture pubbliche di interesse pubblico e/o generale nella frazione di Santa Maria, denominata nella strumentazione urbanistica vigente AT13, poiché inerisce alla realizzazione del progetto di un'opera pubblica per la quale il Comune ha già in parte acquisito le aree ed è già stato redatto il progetto preliminare dell'opera pubblica.

- **Spiagge :**

Il comune di San Siro è noto essere tra i comuni del lago di Como per avere la maggiore estensione di spiagge, lungo l'intero territorio comunale.

La variante urbanistica rappresenta la continuità del territorio interessato dalla presenza di spiaggia, nell'ambito delle quali sono state evidenziate le aree già di proprietà comunale e quelle di proprietà privata per il quale il comune prevede l'acquisizione al fine di poter dare continuità alla proprietà pubblica e alla caratterizzazione del territorio.

- **Acquisizione edificio antistante il municipio:**

La variante conferma la previsione di acquisizione dell'edificio posto antistante il municipio, ad Acquaseria, al fine di completare il comparto ove sono presenti tutti i servizi pubblici comunali.

- Aree da destinare a parcheggio pubblico :

La maggior criticità rilevata è la carenza di spazi da destinare a parcheggio pubblico sia al servizio della popolazione residente che della popolazione turistico – ricettiva.

In taluni casi la previsione di nuovi spazi da destinare alla sosta è strettamente connessa alla razionalizzazione della viabilità.

Il progetto urbanistico prevede la localizzazione di nuovi spazi da destinare alla sosta nei punti critici e ove le aree sono connesse a nuovi interventi edificatori indica la realizzazione degli stessi a carico del soggetto attuatore.

#### **D) Sottoservizi**

Nell'ambito della raccolta dati informatizzata del PUGSS dei differenti sottoservizi ed urbanizzazioni verranno effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

### **2.3 - IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

La finalità principale che si è posta la variante di P.G.T. è la ristrutturazione del tessuto consolidato esistente ed il suo completamento, limitando, ove possibile l'uso di nuovo suolo agricolo in considerazione del significativo valore paesistico ed ambientale dei luoghi.

Il progetto urbanistico del piano delle regole è accompagnato da indicazioni progettuali volte alla conservazione della memoria storica ed architettonica di elementi simbolici e di valore paesistico ed ambientale presenti sul territorio comunale.

Il progetto del piano dei servizi si interconnette con la rete ecologica urbana ed i collegamenti di sistema con gli ambiti appartenenti alla rete ecologica esterni al tessuto urbano consolidato. E' stato redatto un progetto volto all'inserimento di elementi qualificanti da un punto di vista naturalistico all'interno del tessuto urbano consolidato allo scopo di creare delle interconnessioni con la rete ecologica esterna.

Il tessuto urbano consolidato si caratterizza per la significativa presenza di centri storici di Sant'Abbondio, San Siro, Rezzonico Santa Maria, San Siro (Lancio), Rezzonico, Mastena, La Torre, Marena, Roncate, Semnago/San Martino, Lucena, Soriano, Noledo, Gallio, Carcente, Treccione, Maso, Camnasco, Acquaseria, Acquaseria: Molino Nuovo-Fabbrica, Pezzo, Molvedo, La Gaeta, Prada, Merledo, nonché dei nuclei di architettura rurale montana quali i Monti di Gallio, Monti di Carcente, Monti di Treccione, Monti di Cavarlo, Montuglio, i quali si differenziano per la loro ubicazione nel territorio , taluni sono posti a lago, altri a mezza costa altri nei territori montani. Al fine di valorizzare il nutrito patrimonio storico è stato effettuato uno studio di dettaglio rilevando ogni singolo edificio dei centri storici e dei nuclei di antica formazione e definendo per ciascuno le modalità di intervento.

A titolo esemplificativo, nella presente fase progettuale di valutazione ambientale strategica, sono stati restituiti alcuni elaborati grafici relativi a due differenti tipologie di centri storici, la trasposizione completa dei rilievi effettuati verrà prodotta in sede di adozione della variante del piano del governo del territorio.

Lo studio di dettaglio del centro storico è integrato con delle indicazioni progettuali per gli interventi nei nuclei di architettura rurale montana e/o negli edifici di architettura rurale sparsi attraverso la redazione di schede tipologiche in relazione ai differenti tipologie di edifici rilevati.

Principalmente per quanto riguarda i centri storici a lago, si rileva, attorno al nucleo, la presenza di contesti di ville o edifici con parco di pregio storico ed architettonico che la variante riconosce come tali nell'ambito del sistema delle ville.

Nell'ambito del territorio comunale si è rilevata la presenza di edifici di particolare rilevanza architettonica- storica ed ambientale i quali hanno un valore simbolico e debbono rimanere nella propria percezione visiva e pertanto vengono sottoposti dal piano a disposti normativi di tutela. Appartiene a questo ambito anche il tratto più antico ed integro della antica strada regina attorno lungo la quale si rileva ancora la presenza di manufatti rurali o edicole che debbono mantenere la propria integrità nella memoria collettiva.



Il sistema delle ville è stato differenziato per caratteristiche proprie ed omogeneità territoriale come di seguito meglio precisato:

- VS – Ville storiche con parco  
VC – Ville contemporanee con pertinenze verde di pregio ambientale

Gli ambiti territoriali interessano dei contesti territoriali nei quali si rileva la presenza di ville storiche con parco oppure ville contemporanee con contesti di pregio che per la loro ubicazione, in prevalenza a lago, debbono essere sottoposte a tutela.

- VP – Ville in contesti ad elevato valore paesistico ed ambientale

Gli ambiti territoriali interessano dei contesti che rilevano la propria sensibilità rispetto alla propria ubicazione nel territorio, mentre l'edificazione risulta a volte essere priva di valore architettonico.

A titolo esemplificativo si possono citare alcuni contesti di edifici a lago, oppure ambiti territoriali posti a confine con il tracciato comprensivo dei manufatti dell'Antica via Regina che debbono preservare la propria integrità.

- VV – Edifici con aree verdi pertinenziali

Gli ambiti territoriali interessano degli edifici che si differenziano rispetto agli ambiti territoriali circostanti per la presenza di contesti a verde circostanti che definiscono una edificazione di tipo rado.

Attorno alle frazioni ed ai nuclei di maggior consistenza si è avuta una prima edificazione residenziale con una densità edilizia più intensiva, in taluni casi oggetto di interventi di riconversione del tessuto industriale in edifici residenziali in prevalenza di natura turistico – ricettiva.

Si rilevano poi dei contesti di completamento con una tipologia di edificazione meno intensiva ma priva di spazi verdi pertinenziali.

Sono state inoltre identificate le strutture turistico – ricettive alberghiere presenti sul territorio ed il campeggio così come sono stati riconosciuti i comparti artigianali e commerciali.

La lettura del quadro conoscitivo ci ha illustrato la storia e le motivazioni economiche che hanno determinato il costruito esistente. Gli studi di settore a supporto del piano quali lo studio idrogeologico e del reticolo idrico minore, lo studio del sottosuolo, la zonizzazione acustica, lo studio paesistico ed in primis fra tutti le indicazioni fornite dai piani sovraordinati hanno costituito dei punti di riferimento importanti anche per la determinazioni di scelte ed azioni di politica urbanistica condivise e sostenute anche dalla VAS.

Il principio fondamentale su cui si basa il progetto di piano è il contenimento di consumo di suolo, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante urbanistica ha ridefinito attraverso delle puntuali schede normative gli ambiti sottoposti a piani di recupero, i piani di lottizzazione ed i permessi di costruire convenzionati, mantenendo la suddivisione tra ambiti che per qualificazione propria afferiscono al Documento di Piano, mentre altri essendo aree di esigue dimensioni ed intercluse costituiscono il completamento del tessuto urbano consolidato.

Nell'ambito dei suddetti comparti sono stati rimodulati i criteri di perequazione con un adeguamento alla situazione economica contemporanea e, ove necessario, è stata prevista, quale alternativa al pagamento al comune dei contributi perequativi e concessori, la realizzazione di adeguamenti stradali e/o nuova viabilità prevista in progetto dello studio viabilistico comunale o, in alternativa la realizzazione di opere pubbliche al servizio della collettività.

Gli ambiti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato sono sottoposti alla preventiva redazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai quali sono stati conferiti indici edificatori adeguati rispetto ai contesti in cui i medesimi sono inseriti.

Lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato in taluni casi è stato utilizzato con la finalità di integrare la realizzazione delle opere pubbliche funzionali al miglioramento del piano dei servizi; in altri casi si è reso necessario al fine di poter consentire al privato di dare attuazione agli interventi, che diversamente se compresi in comparti di più vaste dimensioni con molteplici proprietà non avrebbe permesso di addivenire ad un accordo unitario, in considerazione delle differenti esigenze dei soggetti interessati.

La definizione dei singoli comparti è riportata nella parte descrittiva di ogni scheda normativa.

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha volto una particolare attenzione alla pianificazione della rete ecologica comunale attraverso l'inserimento in prossimità di contesti di nuclei storici verde di protezione, nella maggior parte dei casi corrispondente agli orti e giardini, oppure ambiti territoriali per i quali si prevede una trasformazione urbanistica e pertanto deve essere redatto un progetto del verde verso il nucleo antico.

### **3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE AI CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE**

La scelta operata dal piano è stata quella di progettare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la redazione di un piano di dettaglio dei nuclei di antica formazione, il quale definisce puntuali modalità di intervento per il recupero di ogni singolo edificio, semplificando in tal modo la procedura per la realizzazione degli interventi rispetto al consistente patrimonio storico presente nel comune.

Un'ulteriore azione introdotta per agevolare il recupero dei vecchi nuclei è la previsione di aree da destinare a parcheggio o autorimesse private in prossimità degli stessi al fine di dotare le abitazioni che ne sono prive di spazi per la sosta.

Le esigenze di nuova edificazione e di strutture turistico ricettive sono garantite dal recepimento degli ambiti di trasformazioni presentati entro i termini indicati dalla L.R. 31/2014, e dalla revisione degli altri ambiti di trasformazione, definiti attraverso un nuovo progetto urbanistico di contenimento di consumo di suolo, definito nell'ambito della variante urbanistica.

Il progetto urbanistico sottopone inoltre dei comparti di completamento del tessuto urbano consolidato a permesso di costruire convenzionato in considerazione della sensibilità dei luoghi oppure dalla esigenza di adeguamento della viabilità e/o integrazione dei servizi pubblici.

Gli indirizzi del piano, le strategie e le azioni poste in essere sono già state ampiamente illustrate nei precedenti capitoli, a seguito vengono illustrati i criteri di compensazione introdotti, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014 per la redazione della variante al vigente P.G.T. di San Siro.

La variante urbanistica ha introdotto, laddove non si rilevi l'esigenza in loco di realizzare opere pubbliche o viabilistiche a titolo di scomputo degli oneri concessori primari e/o compensazione un contributo perequativo per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche pari a €/mq.20,00 per le destinazioni residenziali e di €/mq. 10,00 di s.l.p. per le destinazioni industriali- commerciali e turistico- ricettive in coerenza con la realtà contemporanea al fine di rendere gli interventi edilizi sostenibili da un punto di vista economico.

Il progetto di piano prevede l'attuazione degli interventi pubblici strategici del piano dei servizi attraverso la perequazione e/o compensazione e lo scomputo oneri concessori, posti in capo ai singoli comparti che hanno subito trasformazioni urbanistiche da cui hanno tratto dei benefici economici privati.

La collettività che non ha goduto dei suddetti privilegi trae un beneficio dalla realizzazione delle opere pubbliche che migliorano la qualità della vita del comune ed in generale i servizi.

Sono inoltre stati individuati i comparti di completamento, per i quali non risulta essere necessaria l'individuazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale parcheggi al servizio della collettività e pertanto con valenza pubblica per cui si richiede la monetizzazione, somme che verranno utilizzate per realizzare opere pubbliche in porzioni di territorio che ne rilevano la necessità.

Alcune aree e lotti intercluse sono ubicati in contesti che manifestano una significativa carenza di spazi per il parcheggio. Nella suddetta casistica il progetto di piano ha previsto la realizzazione di parcheggi pubblici in loco con lo scopo di rendere sostenibile gli interventi.

#### **4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

##### **SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO**

Il progetto che ha interessato la ridefinizione dell'azonamento del tessuto urbano consolidato, nel suo complesso ha definito una riduzione degli indici edificatori, andando a valorizzare il sistema delle ville e consolidando i volumi esistenti caratterizzati dalla presenza di significativi contesti verdi di pertinenza. Quanto sopra anche al ruolo che gli stessi vanno ad assumere nel progetto della rete ecologica comunale.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azonamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato si rileva una riduzione del consumo di suolo agevolando la conservazione dei contesti a verde anche ser di natura privata.

Il dimensionamento di piano ha effettuato una differenziazione tra i comparti che seppur appartenenti al documento di piano sono consolidati a seguito della presentazione del progetto urbanistico entro i termini di cui alla L.R. 31/2014, le previsioni del documento di piano così come riviste e ridimensionate nel progetto di variante e gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. Al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a San Siro al 31.12.2016 è pari a 1.739 abitanti.

- L'incremento volumetrico residenziale derivante dagli ambiti territoriali in fase di attuazione è pari a mc..... 10.713

L'incremento volumetrico residenziale derivante dal progetto di variante urbanistica è articolato come di seguito meglio evidenziato:

- Incrementi volume residenziale derivante dalla revisione delle previsioni contenute nel Documento di Piano mc.....7.952
- Incrementi volume residenziale derivante dagli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sottoposti a Permesso di Costruire convenzionato e/o lotti liberi mc....10.037

Applicando il parametro di 150 mc/ab si ha un incremento di abitanti pari a 72 abitanti derivanti da ambiti in attuazione della PGT vigente e 120 abitanti derivanti dalla variante di PGT, per un totale di 192 abitanti.

La dotazione di aree standard esistenti è pari a 58.307 ,00 mq. ,mentre le aree standard in progetto sono pari a 17.608 mq. per un valore complessivo di mq. 75.915.

Il dimensionamento della variante urbanistica può essere pertanto di seguito sintetizzato:

- Abitanti residenti al 31.12.2016 1.739 ab.
- Incremento abitanti 192 ab.
- Totale abitanti previsti 1.931 ab.
- Aree standard esistenti 58.307 mq.  
pari ad una dotazione di 58.307 mq : 1.739 abitanti residenti = 30,25 mq/ab
- Aree standard in progetto 17.608 mq.
- Aree standard esistenti + progetto 75.915 mq.  
pari ad una dotazione di 75.915 mq : 1.931 abitanti insediabili = 39,31 mq/ab