



COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

Approvato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DP_A

1. CRITERI E INDIRIZZI GENERALI

1.1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Suello, in ottemperanza alle nuove disposizioni in materia urbanistica ed edilizia stabilite dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12, intende dotarsi del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Considerata l'appartenenza ad un contesto ambientale e paesaggistico unitario, riconosciuto anche dal Piano territoriale Paesistico Regionale, ricompreso nel Sistema Territoriale dei Laghi e nella fascia collinare dell'Ambito della Brianza, l'Amministrazione Comunale intende, nella redazione dello strumento urbanistico comunale, seguire obiettivi, finalità e regole del PTCP in modo tale da coordinarsi con le problematiche territoriali anche dei Comuni limitrofi. A tale scopo Suello, unitamente ai comuni di Annone Brianza, Bosisio Parini, Molteno e Rogeno ha attivato un percorso condiviso per la procedura di approvazione del Piano di governo di Territorio.

Nel promuovere la redazione del Piano, l'Amministrazione Comunale tiene conto dell'insieme territoriale in cui è inserita la realtà di Suello, anche per promuovere opportunità che possano favorire il miglioramento delle qualità territoriali in generale che valicano i ristretti confini comunali.

Questo avviene condividendo gli obiettivi di interesse generale che possono essere così sintetizzati:

- miglioramento della qualità dei servizi attraverso una visione sovracomunale del territorio;
- ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse economiche finanziarie;
- progettazione di una strategia coordinata col PTCP di sviluppo;
- completa conoscenza del territorio sia dal punto di vista insediativo che dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- approfondimento di tematiche ambientali sia nell'ambito locale sia nell'ambito sovracomunale.

La condivisione di questi obiettivi nasce anche dalla consapevolezza che il nuovo strumento urbanistico, sostitutivo del Piano Regolatore, debba proporre scelte di sviluppo fondate sulla sostenibilità degli interventi, sulla riduzione del consumo di suolo, sulla programmazione graduale e controllata delle trasformazioni.

Oggi la trasformazione del territorio sottrae velocemente risorse naturalistiche ed acuisce le criticità ambientali.

Il Governo del Territorio non può più essere limitato alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo.

Il Governo del territorio, oltre all'urbanistica ed alla pianificazione del territorio, si deve estendere al paesaggio, alla difesa del suolo, allo sviluppo locale, alla mobilità ed ai trasporti, alle materie dell'infrastrutturazione del territorio, alla protezione degli ecosistemi, alla valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, all'impatto acustico. Si tratta non solo di tutelare il suolo ed ordinare e contenere le espansioni urbane, ma anche di promuovere il governo della riqualificazione, dello sviluppo locale e delle trasformazioni urbane sostenibili.

La perequazione e compensazione, sono elementi di novità per la pianificazione introdotte dalla legislazione regionale, art. 8 e art. 11 della L.R. 12/2005; costituiscono uno strumento che in taluni casi può agevolare il raggiungimento

degli obiettivi di piano, evitando disparità di trattamento sui vari lotti interessati da trasformazione. I nuovi interventi di trasformazione non devono peraltro creare oneri indotti alla collettività, anzi possono essere occasione per dare un contributo a migliorare strutture e servizi di interesse comune.

Come previsto all'art. 8 della L.R. 12/2005 "il documento di piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalentemente di livello sovra comunale.

La VAS, valutazione ambientale strategica, è stata prevista dall'art. 4 della L.R. 12/2005; si tratta di procedura, indirizzi e verifiche per promuovere lo sviluppo sostenibile e per assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente.

La VAS è relativa al Documento di Piano e sostanzialmente si organizza nelle seguenti fasi:

- **Preparazione.** Si individuano autorità competenti e figure professionali incaricate per lo svolgimento delle varie competenze, si esaminano le proposte pervenute producendo un documento di sintesi preliminare.
- **Orientamento.** Si identificano i dati e informazioni a disposizione su territori e ambiente (analisi del territorio, studio idrogeologico, piano di zonizzazione acustica, reticolo idrico minore, rilevazione del sistema commerciale, dei servizi e dei sottoservizi), definendo anche lo schema operativo di Piano; sulla base dei dati acquisiti e degli orientamenti iniziali, viene effettuata la 1° conferenza di valutazione che raccoglie pareri e proposte di enti e autorità interessate.
- **Elaborazione e relazione.** Si definiscono obiettivi generali e specifici e si formula la proposta di piano tenendo conto dei scenari ambientali e paesaggistici al contorno. Con il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, relativi al documento predisposto, si procede con la conferenza VAS di valutazione.
- **Adozione.** Con gli eventuali aggiornamenti a seguito della conferenza e si procede all'adozione con successiva pubblicazione e trasmissione del documento adottato a Provincia, ASL, ARPA.
- **Approvazione** a seguito di pareri e osservazioni, si potranno apportare le dovute integrazioni predisponendo altresì il rapporto ambientale e di sintesi finale procedendo per l'approvazione dello strumento urbanistico.
- **Gestione, monitoraggio.** L'attuazione del piano sarà monitorata con rapporti e valutazioni periodiche al fine di verificare l'effetto prodotto sull'ambiente e territorio dalle azioni del piano stesso.

Nel processo di Piano è rilevante la partecipazione che si attua con assemblee, consultazioni delle parti sociali ed economiche, questionari distribuiti alla popolazione, valutazione di eventuali istanze e proposte che dovessero pervenire; ciò al fine di coinvolgere popolazione e organizzazioni associative e istituzionali presenti nel territorio, nelle scelte di Piano che sono di interesse comune.

1.2. ATTI DEL P.G.T.

Il Piano di Governo è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano

- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

1.2.1 DOCUMENTO DI PIANO (v. art. 8 L.R. 12/2005)

Il documento di Piano definisce:

1. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli e associati;
2. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale con le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
3. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico al fine di evidenziare i rischi di ordine idrogeologico e le relative compatibilità delle azioni di piano.
4. la situazione acustica, per valutare l'impatto acustico con le scelte di PGT, nonché la eventuale conflittualità col clima acustico.

Sulla base degli elementi acquisiti, il documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

1.2.2 PIANO DEI SERVIZI (v. ART. 9 LR. 12/2005)

Il Piano dei Servizi vuole assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. Il piano dei servizi viene redatto determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e ne individua le modalità di intervento.

Analogamente il Piano dei servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione.

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi per gli interventi proposti, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati. Il Piano dei Servizi deve indicare 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 di utenti.

Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo con particolare riferimento alla gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.

1.2.3 PIANO DELLE REGOLE (v. ART. 10 L.R. 12/2005)

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi del PTCP e del piano di bacino, nonché l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
- e) individua:
 - 1- le aree destinate all'agricoltura
 - 2- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
 - 3- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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'art. 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:

- le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi;
- le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente;
- i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Nei vecchi nuclei e negli ambiti con caratteristiche da tutelare il piano delle regole individua prescrizione e parametri per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione relativi a:

- a- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d- altezze massime e minime;
- e- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f- destinazioni d'uso non ammissibili;
- g- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole inoltre stabilisce:

a- per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico:

- 1) le regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale,

c- *per aree non soggette a trasformazione urbanistica:*

disciplina l'uso degli edifici esistenti e di eventuali interventi per servizi pubblici

1.3 RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Nella formazione dello strumento urbanistico si valutano le interrelazioni tra PTR (Piano Territoriale Regionale), PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Piano Forestale redatto dalla Comunità Montana, e PGT (Piano di Governo del Territorio) con particolare riferimento a:

- la definizione del quadro conoscitivo;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico
- l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc.);
- la determinazione degli elementi di qualità / criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale);
- la difesa e la valorizzazione del suolo.

Le tematiche del Documento di Piano, che deve indagare analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo che ne vincolano la trasformabilità, costituiscono indispensabile base informativa per il PTCP nell'aggiornare o predisporre il proprio quadro conoscitivo.

Strettamente connessa al quadro conoscitivo è la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico, sia per il comune che per la Provincia, tenendo conto che la programmazione di quest'ultima si esprime anche attraverso la pianificazione di settore. Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT si raccorderanno agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale indicati dal PTCP lasciando alla scala comunale la determinazione di scelte più specifiche.

Il PGT di Suello in particolare si raccorderà al PTCP nei seguenti aspetti di rilevanza sovracomunale:

1. attuazione della rete ecologica come definita dal PTCP;
2. attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale;
3. attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP;
4. attuazione dei criteri definiti dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole;
5. attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo del PTCP.

Il PGT si raccorderà al PTCP anche sulle tematiche legate alle dinamiche locali e costituite da:

- a- la quantificazione dello sviluppo comunale, che viene indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale
- b- la compensazione /perequazione comunale legata a significativi interventi

Per la parte inerente la difesa del territorio, il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce l'assetto idrogeologico, in

coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di bacino, censisce ed identifica cartograficamente le aree eventualmente soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Pertanto la sua consultazione e lo sviluppo critico del suo contenuto vengono ritenuti indispensabili nella redazione della componente geologica del PGT.

Per la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed ai criteri contenuti di natura paesistico-ambientale del PTCP.

Al PGT spetta declinare e dare attuazione alle prescrizioni e indicazioni del PTCP nonché ad integrarle ai fini della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane, della valorizzazione del sistema del verde.

In riferimento alla tematica delle aree agricole, sulla base dell'identificazione degli ambiti agricoli, definita nel PTCP, il Comune procede alla delimitazione delle zone agricole e degli ambiti strategici relativi.

Il piano è redatto nel rispetto dell'art. 9 delle norme tecniche del Piano Provinciale Territoriale di coordinamento.

In particolare il piano prevede di:

- Valorizzare le qualità paesistiche e culturali del territorio
- Confermare la vocazione e l'apparato manifatturiero esistente
- Favorire lo sviluppo di una mobilità integrata e più sostenibile
- Migliorare la funzionalità del sistema viabilistico, specializzandone i ruoli in relazione alle diverse funzioni insediative servite
- Tutelare il paesaggio come fattore di valorizzazione del territorio e come vettore di riconoscimento e rafforzamento dell'identità locale
- Conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando il ruolo della impresa agricola multifunzionale e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma
- Contrastare la tendenza ad un progressivo impoverimento della biodiversità e alla riduzione del patrimonio di aree verdi
- Qualificare i tessuti edilizi incentivando lo sviluppo di nuove tecnologie bio-compatibili e per il risparmio energetico
- Migliorare le condizioni di vivibilità del territorio
- Garantire la sicurezza del territorio con particolare riferimento alla montagna;

1.4 RAPPORTI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

La legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il PGT deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT è articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

L'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

esso quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità dell'abitato e del territorio sono affidati al *Piano delle Regole*, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al *Piano dei Servizi*.

Questi ultimi due strumenti pur avendo autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano; gli indirizzi specifici contenuti in essi parimenti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Col documento di Piano l'Amministrazione Comunale evidenzia le strategie di breve e medio periodo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e dove sono sintetizzate e valutate le analisi svolte sul territorio.

Negli elaborati del quadro conoscitivo sono state individuate le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti. Con gli elaborati di sintesi del D. di P. vengono definiti gli obiettivi di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo. Sulla base delle valutazioni vengono anche individuate le riorganizzazioni e trasformazioni compatibili con gli obiettivi. Gli interventi vengono suddivisi rispetto ad una scala di priorità che tiene conto anche delle potenzialità economiche a disposizione dell'Amministrazione.

Da questo insieme di valutazioni derivano anche indicazioni e obiettivi per la redazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e per l'individuazione degli interventi di trasformazione urbana.

2.1. FORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Vengono considerate le istanze emerse dalle varie componenti sociali e locali.

E' stato esaminato il sistema territoriale in cui il Comune è inserito con il particolare obiettivo di individuare le tendenze in atto e le ripercussioni che queste

esercitano sul sistema urbano. Sono stati esaminati gli atti della programmazione regionale e provinciale con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale, individuando gli elementi che possono interessare il territorio di Suello, le eventuali criticità e le potenzialità..

Per il sistema ambientale e paesistico si è tracciata una sintesi delle problematiche relative agli aspetti ambientali e paesistici relativi anche ai comuni contermini, con particolare riferimento al PTCP.

Si è posta particolare attenzione:

- all'individuazione delle aree su cui esiste rischio archeologico
- all'individuazione delle aree ed elementi di interesse paesistico o storico monumentale
- all'individuazione degli elementi del paesaggio agrario e di quello urbano
- alla definizione della sensibilità paesistica dei siti
- alla definizione di aree da non sottoporre a processi di trasformazione (fasce di rispetto)
- alla individuazione dei corridoi ecologici e delle biopermeabilità secondo quanto indicato dal PTCP.

Il sistema urbano è stato individuato sia dal punto di vista funzionale che morfologico-strutturale, ed è considerato nelle sue molteplici trasformazioni nel tempo. Nelle analisi si individuano le criticità che possono diventare oggetto di opportune previsioni nel Documento di Piano.

Tenendo come riferimento gli obiettivi strategici, col D. di P. si propongono indicazioni che devono guidare i Piani Attuativi di ristrutturazione e quelli previsti nelle aree di trasformazione, nonché direttive per il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole per una corretta gestione del sistema urbano.

2.1.1. IL QUADRO CONOSCITIVO

Nel quadro conoscitivo vengono riportate diverse analisi interdisciplinari del territorio comunale recuperando le informazioni disponibili e i dati recuperati dagli strumenti sovraordinati e di settore. Con la VAS si considera la componente ambientale, fornendo al D.di P. i relativi contenuti.

Con il quadro conoscitivo si è indagato:

- il sistema sociale ed economico
- le indicazioni degli atti di programmazione emanati da enti sovracomunali o da altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione.
- i vincoli definiti dalla legislazione vigente; le istanze e le proposte provenienti dai cittadini
- l'assetto e le dinamiche dei sistemi insediativi
- l'organizzazione e le tendenze evolutive delle attività economiche
- i caratteri e le problematiche ambientali
- i caratteri e le criticità paesaggistiche del territorio
- il sistema rurale del territorio
- classificazione acustica del territorio
- l'assetto geologico e relative classi di rischio
- la definizione del reticolo idrico minore

La tematica ambientale, rurale e paesaggistica deve comunque incrociarsi con i vari livelli e temi di indagine ed è per questo che il D. di P. è accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica, dallo Studio Geologico di cui recepisce i

contenuti ed elabora e costruisce il quadro del paesaggio e individua la sensibilità dei siti.

2.1.2. IL QUADRO STRATEGICO DI PIANO

Sulla base dei risultati e delle analisi costituenti il quadro conoscitivo del territorio, il Documento di Piano elabora il quadro strategico della politica territoriale del Comune in coerenza con le previsioni di livello sovracomunale e ambientalmente sostenibili. Funzionale alla sostenibilità la Legge prevede che la costruzione del Documento di Piano sia accompagnata dal Processo di VAS, che ha il compito di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltreché evidenziare le sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione; si considerano gli impatti potenziali generali delle azioni di Piano, le eventuali misure di mitigazione/compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche.

Il quadro strategico costituisce il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Documento di Piano, la base per la completa proposta di pianificazione.

2.1.3. LA PREVISIONE DI PIANO

La previsione di Piano costituisce l'insieme degli interventi che il Piano intende attuare. In ottemperanza agli indirizzi e prescrizioni regionali e provinciali, si è posta particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione contenuta delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente riduzione di consumo di nuovo suolo.

A tal fine si è privilegiato il recupero di territorio urbano caratterizzato da dismissioni in atto, di aree già incluse nel consolidato urbano e già edificabili nel PRG vigente. La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo tiene conto della razionalizzazione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2.1.4. LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Il Documento di Piano formula specifiche proposte di intervento e linee di azione per la residenza, per le attività produttive e per la distribuzione commerciale.

Recepisce anche le indicazioni provinciali proposte dal PTCP con particolare riferimento al sistema produttivo, sistema rurale nelle sue componenti agricole, ambientali e paesistiche e di rete ecologica.

2.1.5. LA DIMOSTRAZIONE DELLA COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

La legge regionale sottolinea l'importanza della dimensione temporale e l'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione: il Documento di Piano assicura una stretta relazione e coerenza tra le politiche di intervento, le linee di azione prefigurate, le risorse economiche disponibili.

Sono stati inclusi e riconsiderati ambiti di trasformazione urbanistica di previgente individuazione e riferiti ad un contesto di prevalente dismissione o di presenza di urbanizzazione al contorno.

2.1.6. RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTPR

Il Piano paesistico Territoriale Regionale (PTPR) della Lombardia tratta i temi relativi alla natura ed agli scopi della pianificazione paesistica, nonché l'articolazione delle strategie utili per il conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione della qualità ambientale.

Il P.T.P.R. adottato con delibera di Consiglio Regionale n. 874 del 30/07/2009, include il territorio di Suello nel sistema pedemontano. Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi.

Gli obiettivi principali del sistema territoriale pedemontano che interessano Suello possono essere così riassunti:

- Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare
- Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
- Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio.
- Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata
- Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici
- Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva
- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Coordinare a livello sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Evitare la riduzione del suolo agricolo

Normativamente il territorio di Suello ricade all'interno dell'art. 17 delle NTA (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

Le indicazioni della pianificazione sovraordinata, i sistemi e gli elementi di paesaggio sono recepiti e descritti e costituiscono riferimento per indirizzi, strategie e strumenti finalizzati a tutelare la qualità del paesaggio nel D. di P.

2.1.7. RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTCP

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici il PTCP funge da strumento di maggior dettaglio del PTPR, tutti gli elementi indicati nel Quadro di riferimento paesaggistico provinciale trovano puntuale individuazione negli elaborati del quadro conoscitivo a cui si fa riferimento per gli specifici indirizzi, strategie e qualità del paesaggio.

Il Comune ricade anche all'interno dell'obiettivo di Riqualificazione delle sponde del lago individuato all'interno della scheda 7 del quadro strategico del PTCP.

Le motivazioni del progetto sono quelle di mantenere e valorizzare l'ambiente lacuale e fluviale sotto gli aspetti paesaggistici, naturalistici, trasportistici, turistici e culturali. Tale progetto trova sinergie e complementarietà con il progetto di rinaturalizzazione del Lago di Annone e la creazione di percorsi ciclopedonali attorno al lago. Il territorio comunale è interessato anche dal progetto di miglioramento della viabilità dovuto alla modifica della Connessione Lecco - Como (S.R. 639) con la S.S. 36 in quanto attualmente non sono presenti spazi di manovra idonei in rapporto ai volumi di traffico rilevati.

All'interno della scheda 20 del quadro strategico del PTCP il territorio suellese è interessato dal passaggio del Percorsi Ciclopedonali denominato *Dorsale Ciclabile Insubrica* che prevede la realizzazione di una pista ciclabile di connessione tra le Province di Lecco, Como, Varese e il Canton Ticino e dalla realizzazione di una pista ciclabile attorno al Lago di Annone. Tale ultima opera, è stata oggetto di Accordo di Programma deliberato nella seduta del 10.05.2001 dalla Giunta Provinciale. Paesisticamente, all'interno del PTCP, Suello ricade nelle seguenti zone:

- rilievi e versanti aperti sulla pianura (ambito C6)
- la collina e i laghi morenici (ambito E1)

Il Comune rientra nell'ecomuseo del Distretto dei Monti e dei laghi Briantei.

2.1.8. VALUTAZIONE SETTORE COMMERCIALE

Il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del territorio, con riferimento, in particolare, al Documento di Piano, include *“la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale” (D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352).*

Sul territorio comunale si individuano sostanzialmente l'abitato principale attorno al quale si è sviluppato il paese. Il “Centro” è connotato da una funzione commerciale di centralità. La struttura commerciale è sostanzialmente caratterizzata da negozi di vicinato che rivitalizzano il vecchio nucleo, ove peraltro sono presenti pubblici esercizi (bar, caffè).

Il Comune è vicino ad Oggiono che è polo di attrazione per i comuni contigui, essendo dotato di strutture commerciali qualificate sia nel settore alimentare che merceologico, abbigliamento, arredamento, e di servizio in generale. Il venerdì, sempre ad Oggiono, si tiene un mercato molto frequentato. Con circa 10 minuti d'auto si raggiunge poi Lecco o Erba dove sono ubicate tutte le principali strutture commerciali del territorio. Suello ha limitata consistenza in termini di abitanti. E' obiettivo non creare squilibri nella struttura commerciale che si è consolidata ed altresì evitare attrazioni di traffico esterno all'interno della residenza. Si dà pertanto prevalenza allo sviluppo del commercio di vicinato in ambiti a residenza e si escludono medie strutture, supermercati e/o grandi strutture di vendita.

Le strutture commerciali che si ritengono insediabili o riorganizzabili avranno superficie massima di mq. 200 per la vendita con max. 200 mq. di superficie per servizio e depositi connessi e saranno insediabili negli ambiti a residenza.

2.1.9. VALUTAZIONE SERVIZI

Il fabbisogno è legato alla consistenza dell'abitato ed alle previsioni di sviluppo; la dotazione di servizi sarà ripresa col Piano dei Servizi.

Si riassumono tuttavia le principali situazioni ed indirizzi.

- la dotazione dei parcheggi esistenti viene valutata per individuare le eventuali relative carenze;
- il potenziamento del verde si concretizzerà con il mantenimento dell'area "Berera" recentemente acquisita da parte dell'amministrazione comunale e con l'acquisizione di idonee aree individuate all'interno degli ambiti di trasformazione

Il Comune è dotato di:

- Municipio
- centro civico sociale con ambulatorio medico nel compendio della Vecchia Scuola
- Biblioteca in via Maggiore

La scuola elementare è di recente costruzione.

Nella scuola dell'infanzia, è previsto un adeguamento, per ampliare il servizio anche a bambini che non raggiungono l'età scolare.

Le strutture scolastiche esistenti sono ubicate centralmente rispetto all'abitato e sono facilmente raggiungibili. Per la scuola media si confermano le intese con il comune di Pusiano cui accedono con i mezzi pubblici appositamente organizzati a servizio della scuola. Il D. di P. individua la rete ciclabile e dei sentieri per meglio fruire del valore paesaggistico ed ecologico del monte di Suello.

2.1.10. RETI TECNOLOGICHE

Vengono individuati tutti quegli elementi di supporto alle attività produttive e al sistema della residenza, in grado di garantire le necessarie dotazioni e specificate nei seguenti campi di analisi:

- la rete fognaria
- la rete acquedotto
- la gestione dei rifiuti
- il sistema di elettrodotti
- le antenne radio.

Lo schema della rete per fognatura e acquedotto è stato riportato in specifiche tavole del quadro conoscitivo.

Le reti dei servizi saranno oggetto di PUGSS di cui l'Amministrazione Comunale intende dotarsi successivamente all'adozione del PGT.

2.1.11 LA RETE FOGNARIA

Il comune ne è dotato di rete fognaria a servizio di tutte le aree urbanizzate e risulta collegato a collettori e impianto di depurazione posto a Valmadrera località Rio Torto. Il Consorzio per la collettazione e depurazione delle acque fognarie è poi confluito nella Lario Reti e nella Idrolario che si occupano della gestione e manutenzione del servizio. Gli interventi in Suello di potenziamento strutturale della rete sono posti a carico degli ambiti di trasformazione o nuovo insediamento.

2.1.12. LA RETE ACQUEDOTTO

La rete comunale è dotata di un pozzo posto nel Comune di Pusiano e dall'acquedotto della Brianza con impianto di alimentazione e trattamento che attinge nel lago di Lecco. Lo schema della rete è stato evidenziato in apposita tavola del quadro conoscitivo e nella relativa relazione illustrativa.

Sono inoltre presenti un'allacciamento alla rete di Cesana Brianza posto nei pressi dell'incrocio fra la via San Fermo e la via Manzoni ed un'allacciamento alla rete del comune di Civate lungo la strada che conduce a Boroncello nei pressi della valle Varrea. Con l'istituzione dell'ATO il Comune condivide i processi di trasformazione in atto per razionalizzare e coordinare al livello provinciale gli interventi di riorganizzazione, potenziamento e manutenzione degli impianti di approvvigionamento e delle reti di acquedotto e del ciclo unico delle acque in generale. La rete di distribuzione è da ritenersi sufficientemente estesa e capillare nella parte di territorio comunale già interessato da insediamenti sia con carattere intensivo che estensivo e sparso.

2.1.13. GESTIONE DEI RIFIUTI

Nel Comune si pratica la gestione differenziata dei rifiuti che vengono conferiti al centro di raccolta comunale di via San Miro. Nel 2010 risulta che a Suello vengono raccolti 451,54 kg/ab. di rifiuti urbani suddivisi e raccolti come segue:

	kg.	Modalità raccolta
Spazzamento strade	5.720	Pulizia meccanizzata a richiesta
Ingombranti	54.190	Raccolta a domicilio una volta al mese
Accumulatori per auto	920	Eco stazione mobile e area attrezzata
Carta e cartone	21.180	Area attrezzata e circa quattro volte all'anno raccolta a domicilio
Imballaggi in carta	18.180	Area attrezzata
Cartucce e toner per stampa	32	Eco stazione mobile
Farmaci e medicinali	305	Contenitori posizionati in alcuni punti del territorio
Metalli	14.620	Circa tre volte l'anno a domicilio
Oli e grassi vegetali	850	Eco stazione mobile e a chiamata
Pile e batterie	151	Contenitori posizionati in alcuni punti del territorio
Vernici inchiostri	29	Eco stazione mobile
Imballaggi di sostanze pericolose	11	Eco stazione mobile
RAEE	2130	A chiamata presso domicilio
Apparecchiature elettriche ed elettroniche	9.140	A chiamata presso domicilio
Tubi fluorescenti e rifiuti contenenti mercurio	8	Eco stazione mobile
Stracci e indumenti smessi	2.890	Contenitore posizionato nel centro paese
vetro	82.823	Campane sul territorio e a domicilio una volta settimana per esercizi pubblici
verde	121.320	Area attrezzata

A domicilio si effettua pure la seguente raccolta in sacchi:

- sacchi viola (multi materiale): Kg. 110.170 raccolta a domicilio il martedì
- sacchi trasparenti (indifferenziati): Kg. 241.570 raccolta a domicilio il sabato
- umido (organico): Kg. 76.710 raccolta a domicilio il martedì e sabato

Il Comune è socio di SILEA che svolge attività di smaltimento rifiuti con forno inceneritore situato in Valmadrera; la società organizza il servizio per lo smaltimento dei rifiuti urbani e produce energia con l'incenerimento degli stessi.

2.1.14. ELETTRODOTTI

La trasmissione dell'energia elettrica alle grandi distanze è costituita da una rete di linee (rete di trasmissione o primaria) aventi lo scopo di trasferire ai principali nodi di utilizzazione la distribuzione ad Alta Tensione (A.T.; oltre 30 K-V). La distribuzione a Media Tensione (M.T.; da 1 a 30 K-V) avviene tramite una rete di linee (rete M.T.) alimentata dalle cabine primarie tramite trasformatori A.T./M.T. e ha lo scopo di fornire energia agli utenti M.T. o di alimentare le cabine M.T./B.T. cui fa capo la rete di distribuzione B.T. La distribuzione a Bassa Tensione (B.T.; fino a 1000 V) realizza l'ultima fase della distribuzione fino alla consegna dell'energia alle piccole utenze industriali e domestiche.

Sulla tavola dei vincoli sono evidenziate le linee aeree di Alta Tensione esistenti nel territorio comunale con la loro fascia di rispetto.

2.1.15. ANTENNE RADIO

Attualmente sul territorio non sono posizionate antenne radio base per telefonia mobile.

2.1.16. BENI STORICI E ARTISTICI

Nel quadro conoscitivo sono rappresentati i beni storici e artistici, con identificazione degli edifici testimoniali di valore storico-monumentale e quelli di valori storico-ambientale; sono individuati i luoghi della memoria, e i beni minori come portali, edicole, ecc. Sono recepiti quelli segnalati dal PTCP, che vengono integrati sulla base delle analisi e sopralluoghi svolti. Sono localizzati anche i beni di valore architettonico, sia civile che religioso. Nel territorio del Comune di Suello sono avvenuti rinvenimenti di reperti archeologici in ambiti imprecisati.

Ai beni storici sono stati assegnati anche le strade e i percorsi storici, per i quali sono prescritti il mantenimento degli elementi originari attuando anche interventi di valorizzazione; in Suello è segnalato un percorso storico che partendo da Civate, passa dalla strada per Boroncello, via Stefanoni, via San Fermo e giunge a Cesana Brianza. Le caratteristiche originarie del percorso sono ormai perse; permane a est il carattere della strada di campagna verso l'abitato di Boroncello.

2.1.17. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Il progetto prevede il potenziamento in termini di capacità e di livelli di servizio teso alla fluidificazione e alla sicurezza. A Tale scopo deve intendersi la previsione di un nuovo collegamento che dalla via Boschetto giunge alla frazione Fornace. Con la riqualificazione in corso della SR639 da parte della Provincia di Lecco e la nuova strada, si ottiene l'obiettivo di eliminare tutte le svolte a sinistra lungo la Lecco – Como. Si sono individuati i percorsi del trasporto pubblico locale, le soste

di attesa e i punti di attestazione. E' stata valutata la dotazione esistente di parcheggi individuando alcune criticità ed interventi per risolvere il problema. Completano le funzioni di mobilità la rete delle piste ciclopedonali con la previsione di un collegamento a scavalco della SS36 in modo da garantire un sicuro collegamento fra il paese e il lungo lago. La concretizzazione della rete di interesse comunale sarà ricercata nelle opportunità che si presentano sia con interventi pubblici che privati. Negli ambiti agricoli si utilizzeranno le strade di campagna che allo scopo si intendono tutelare.

2.1.18 SISTEMA VEGETAZIONALE

il D. di P. segnala anche con apposito elaborato il sistema vegetazionale e gli elementi di tutela dello stesso. Sono evidenziati i boschi e i prati. Le alberature di parchi e giardini privati, o comunque presenti su aree anche suscettibili di interventi edificatori, dovranno essere oggetto di particolare attenzione, anche di carattere progettuale per valutarne la rilevanza ambientale.

2.1.19. IL QUADRO STRATEGICO

Il quadro strategico del Documento di Piano è rappresentato in apposito elaborato nel quale sono recepiti gli obiettivi generali del PTCP, gli obiettivi di sostenibilità del PGT, gli obiettivi del Documento di Piano.

Dall'applicazione delle indicazioni del quadro strategico derivano gli elaborati e le norme tecniche costituenti la carta del paesaggio.

Per la definizione del quadro strategico si tiene conto degli elementi acquisiti nell'analisi conoscitiva ove assume una valenza particolare:

- * il sistema rurale, agricolo e del paesaggio
- * il sistema urbano con insediamenti residenziali, produttivi e servizi
- * la struttura socio-economica del Comune.

2.1.20. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIORGANIZZAZIONE

Il Documento di Piano fornisce in apposito elaborato indirizzi e prescrizioni per le ristrutturazioni significative e le trasformazioni territoriali.

Gli ambiti di nuova edificazione ricadono in parte all'interno del tessuto consolidato Sono aree di trasformazione:

- a- le nuove previsioni localizzate in via San Miro, si tratta di aree già contigue in ambiti residenziali e dotate di servizi.
 - b- l'area individuata a valle del Torrente Pescone ed adibita a deposito inerti e realizzazione di conglomerato bituminoso
 - c- l'area lungo la SS36 finalizzata alla realizzazione del sovrappasso ciclopedonale
 - d- l'area a valle di via Donatori di Sangue che si congiunge alla frazione Fornace
- Ogni ambito è accompagnato da apposita scheda descrittiva con elementi prescrittivi.

3. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

3.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari dei terreni inclusi nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico (con manutenzione a carico dei proprietari), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri -in via solidale- per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per le prestazioni convenute a carico degli operatori.

Non è invece prevista la perequazione di cui al secondo comma dell'art.11 L.R. n.12/2005.

3.2. COMPENSAZIONE

Le tavole individuano, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e -perciò- senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando sulla superficie ceduta l'indice di 0,30 m² di superficie utile per ogni m² ceduto.

I suddetti diritti edificatori, da utilizzare con destinazione residenziale e/o con destinazione compatibile rispetto a quella residenziale, sono -sino al momento della cessione di cui al successivo ultimo comma- ridotti, automaticamente, del 5% trascorso un anno, del 10% trascorsi due anni, del 15% trascorsi tre anni e del 20% trascorsi quattro anni dalla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del PGT.

I diritti edificatori possono essere utilizzati, all'interno delle aree previste nel Piano delle Regole soggette a pianificazione attuativa e generalmente nelle zone C3 e C4 secondo le modalità previste all'interno del piano delle regole stesse. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso il Servizio Urbanistica del Comune.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico. La compensazione è applicata a tutte quelle aree previste per servizi che non siano ricomprese in interventi di pianificazione attuativa, al fine di evitare disparità di trattamento tra le diverse proprietà.

3.3. INCENTIVAZIONI

Viene applicata solo all'interno delle zone residenziali.

Gli indici di fabbricabilità previsti, calcolati tenendo conto anche degli eventuali diritti edificatori provenienti da compensazioni, possono essere -a richiesta dell'interessato- incrementati nelle misure di cui appresso:

a. sino ad un massimo del 5%, in caso di impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico con conseguente classe di efficienza "A" per tutti gli edifici dell'insediamento interessato;

b. fino ad un massimo del 5%, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare ad edilizia convenzionata per un quantitativo non inferiore al 20% dell'intero insediamento,;

c. fino ad un massimo del 10%, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla Su incrementale.

Al fine di favorire il recupero degli edifici esistenti:

- All'interno dei vecchi nuclei, individuati e classificati, all'interno del piano delle regole, per gli interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, è concesso un bonus volumetrico del 10% della superficie utile recuperata da utilizzare, all'esterno dei vecchi nuclei stessi, ma all'interno tessuto consolidato, o in alternativa all'interno dei vecchi nuclei purchè non venga ridotto lo spazio a parcheggio esistente
- All'interno del tessuto consolidato e per le case sparse, ed all'esterno dei vecchi nuclei, per edifici che alla data di adozione del presente piano sono stati terminati da più di 30 anni, in caso di interventi di riqualificazione energetica che portino le costruzioni almeno in "classe B" e che utilizzino fonti di approvvigionamento di calore e di energia elettrica rinnovabili, è concesso un bonus volumetrico del 10% della superficie utile recuperata da utilizzare all'interno del tessuto consolidato.

Complessivamente tutti gli incentivi non potranno incrementare più del 15% della capacità edificatoria del lotto ove verranno impiegati.

I suddetti incrementi di capacità edificatoria debbono essere oggetto di specifica convenzione. La convenzione deve prevedere anche la sanzione che, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, la Superficie concessa in incremento dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici.

4. OBIETTIVI DI RIFERIMENTO, PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

E' obiettivo principale del P.G.T.:

- tutelare il valore ambientale del territorio con particolare riferimento al lago, alle pendici del Cornizzolo ed alla parte in verde che dal paese degrada verso il lago e verso Annone
- riqualificare ed accrescere le qualità di vivibilità dell'abitato;

- rendere possibile l'adeguamento delle attività produttive situate in ambiti compatibili;
- migliorare la qualità dei servizi;
- integrare la mobilità nonché i percorsi ciclabili e pedonali che consentono di meglio fruire del valore ambientale ed ecologico del luogo;
- razionalizzare l'accessibilità all'abitato e la viabilità al contorno per evitare interferenze del traffico con vecchi nuclei ed insediamenti urbani consolidati;
- realizzare un collegamento ciclo pedonale protetto che colleghi l'abitato al lago;

La conformazione del territorio, la situazione ambientale descritta nel quadro conoscitivo, la struttura viabilistica fanno ritenere che lo sviluppo dell'abitato sarà contenuto e commisurato ai fabbisogni locali.

Si rileva anche che il Comune di Suello ha modeste dimensioni, limitato numero di abitanti. Non si riscontrano i presupposti per lo sviluppo di una propria rete di servizi fatto salvo le strutture di vicinato già presenti che si intendono salvaguardare.

Nella riqualificazione dell'abitato si propone: studio dettagliato per i vecchi nuclei con modalità di intervento che conservino valori e caratteristiche ambientali degli ambiti e ne favoriscano la riqualificazione nonché una piazza, con parcheggi per meglio aggregare il centro dell'abitato al nuovo intervento;

E' intendimento individuare e rendere fruibili alcuni percorsi che favoriscono la mobilità ciclopedonale all'interno del territorio comunale.

Sulle tavole del documento di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegate alle presenti disposizioni. Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Schede sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, motivate modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1, il tutto senza comportare variante del Documento di Piano.

5. VALUTAZIONI SUL FABBISOGNO E SULLA SOSTENIBILITA'

Ogni trentasei mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consistiranno nella riduzione dei menzionati obiettivi, ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Eventuali incrementi degli obiettivi quantitativi massimi dovranno costituire previamente oggetto di valutazione ambientale strategica.

Il monitoraggio accerta anche il grado di soddisfacimento della domanda di servizi; le misure correttive consisteranno nel potenziamento o nella riduzione della previsione di servizi oppure nella variazione della disciplina della compensazione.

5.1. FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Le aree con insediamenti residenziali sono 267.465 mq., cui si aggiungono mq. 39.795 di vecchi nuclei, mq. 10.409 di giardini privati e 30.261 mq. di aree libere nel consolidato urbano, per un totale complessivo di mq. 347.930

Riferiti agli abitanti al 31.12.2010, gli insediamenti residenziali incidono per $347.930/1.678 \approx 207$ mq/ab.

La percentuale di territorio utilizzata a residenza risulta:

$(347.930) \cdot 100 / 2.600.000 = 13.38\%$, essendo 2.600.000 mq. la superficie complessiva del territorio comunale.

La popolazione residenziale tra un decennio si può così stimare:

popolazione al 1981:	1.327 abitanti	corrispondente all'incremento del 5,2%
popolazione al 1991:	1.476 abitanti	corrispondente all'incremento del 11,2%
popolazione al 2001:	1.554 abitanti	corrispondente all'incremento del 5,3%
popolazione al 2009 :	1.678 abitanti	corrispondente all'incremento del 8,0%

L'andamento degli ultimi anni è molto altalenante. Considerando l'ultimo incremento percentuale abbiamo che l'incremento medio annuo è pari a: $8/8 = 1\%$
La popolazione tendenziale con previsione decennale può essere stimata in:

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

dove: $P_o = 1689$ abitanti al 31/12/2010

$$r = 0.01$$

$$n = 10$$

$$P_n = 1689 \cdot 1.01^{10} = 1689 \cdot 1.077 = 1866$$

Nel 2009 i nuclei familiari sono 645 con dimensione media del nucleo familiare di 2.60 unità.

Le abitazioni strettamente necessarie al 2020 saranno presumibilmente:

$$1866 / 2.60 = 718.$$

Dal censimento 2001 del patrimonio edilizio si rilevano i seguenti dati;
dimensione media alloggio: mq. 98,26

abitazioni occupate	n.	554
abitazioni non occupate	n.	13
	n.	567
Superfici abitazioni occupate	mq.	54.279
abitazioni occupate in affitto	%	5,96
n. medio stanze/alloggio		4.10

Le abitazioni non occupate costituiscono il 2,3% del totale; è un dato alquanto contenuto che denota come il patrimonio edilizio è in buone condizioni di conservazione e come sia alta la richiesta o fabbisogno di alloggi.

La disponibilità di superficie utile per alloggi necessaria sarà:

$718 \cdot 98,26 = \text{mq. } 70.551$

dove:

718 rappresenta il numero di abitazioni necessarie

98,26 rappresenta la superficie media di un alloggio nel comune

Il fabbisogno residenziale si può quantificare come segue:

Incremento necessario:

fabbisogno al 2020 mq. 70.551

disponibilità al 2001 mq. 54.279

fabbisogno dal 2001 al 2020: mq. 16.272

fabbisogno nel decennio: $16272 \cdot 10/20 = \text{mq. } 8.136$

In considerazione della evoluzione della popolazione si può avere una prima indicazione sul volume edificabile a residenza necessario nel prossimo decennio; considerando una altezza media di interpiano di m. 4.00 che tiene già conto anche di volumi tecnologici ed accessori.

Il volume edificabile si può così stimare:

* da incremento pop.: $8.136 \cdot 4.00 =$ mc. 32.554

* per patrimonio sfitto, in ristrutturazione, II° casa: $0.023 \cdot 32554 =$ mc. 749

* per terziario misto a residenza: $0.2 \cdot (32554 + 749) =$ mc. 6.661

mc. 38.186

Si deve anche rilevare che il tasso di crescita della popolazione nell'oggonese, circondario in cui ricade anche Suello, è stata mediamente valutata al PTCP come segue:

- tasso di crescita endogena 1.1%
- tasso di crescita esogena 0.7%
- tasso di crescita complessivo: 1.8%

I dati rilevati evidenziano che in Suello la crescita della popolazione è stata inferiore rispetto a quella media del comprensorio oggonese anche se nel comune è insediata una consistente struttura produttiva.

Anche in considerazione della situazione socio-economica del Comune e dei dati evidenziati nell'analisi conoscitiva, l'Amministrazione comunale prevederà una quantità di edificabilità ad uso residenziale coerente tenendo anche conto dei limiti massimi di crescita fissati dall'art. 68 delle NTA del PTCP pari nel decennio a $10 \cdot (1678 \cdot 2.7) = \text{mc. } 45.306$.

5.2 CONSIDERAZIONI SUL FABBISOGNO E SOSTENIBILITA' DI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO

Dall'analisi dello stato di fatto, la superficie ad uso produttivo esistente in vigore è di mq. 126.320 a cui si aggiungono mq. 30.645 di aree per attività complementari al produttivo o pertinenze non edificate, per un complessivo pari a mq. 156.965

Riferiti agli abitanti, gli ambiti ad uso produttivo rappresentano:

$156.965/1674 \approx 94 \text{ mq/ab.}$

Che rapportati al territorio comunale danno una percentuale di utilizzo pari a $(156.965 \cdot 100)/2.600.000 \approx 6.03 \%$ della superficie del territorio comunale.

Il fabbisogno per nuovi insediamenti produttivi può essere stimato considerando:

- il rapporto medio esistente nel comprensorio tra insediamenti residenziali e produttivi;
- la necessità di eventuali adeguamenti ed ampliamenti di aziende esistenti;

- la collocazione inadeguata di insediamenti esistenti perché in conflitto con insediamenti residenziali o con la inadeguatezza delle reti viarie.

Nel comprensorio oggionese la media della superficie ad uso produttivo è risultata distribuita come segue (v. rel PTCP):

esistente: 88 mq/ab.
 in previsione: 26 mq/ab.
 114 mq/ab.

I nuovi insediamenti saranno definiti tenendo conto delle necessità di adeguamento delle attività esistenti, di alcune ricollocazioni di strutture esistenti, dei limiti ed indicazioni per l'espansione indicate dall'art. 28 e art. 68 delle NTA del PTCP.

5.3. CONSIDERAZIONI SUL CONSUMO DI SUOLO

Le aree con insediamenti residenziali sono 267.465 mq., cui si aggiungono mq. 39.795 di vecchi nuclei, mq. 10.409 di giardini privati e 30.261 mq. di aree libere nel consolidato urbano, per un totale complessivo di mq. 347.930

Riferiti agli abitanti al 31.12.2010, gli insediamenti residenziali incidono per $347.930/1.678 \approx 207$ mq/ab.

Gli ambiti ad uso produttivo rappresentano:

156.965/1674 ≈ 94 mq/ab.

Gli standard esistenti all'interno del tessuto consolidato ammontano a mq. 54.816 ed incidono per

$54.816/1674 \approx 33$ mq/ab.

Il territorio urbanizzato è comprensivo di servizi pubblici e di interesse generale.

In particolare, per i singoli ambiti comunali si rileva che:

1. la residenza è sostanzialmente localizzata a valle ed a monte della SR639 e zone limitrofe
2. Gli insediamenti ad uso produttivo sono sostanzialmente localizzati in 2 comparti

così individuati:

- via per Annone
- fraz. Borima

Il rapporto tra aree residenziali e produttive in Suello è inferiore a 1.

Seguendo criteri di contenimento dell'espansione e per meglio conservare e tutelare il proprio territorio, le nuove espansioni sono finalizzate al completamento del disegno urbano, ricercando le ricuciture coerenti nel rapporto tra spazi aperti ed edificati e fra spazi pubblici e privati.

Particolare attenzione sarà posta alla valorizzazione degli elementi territoriali che hanno un ruolo morfologico e paesaggistico nel rapporto tra territorio e aggregato urbano. Il territorio comunale è così utilizzato:

NOTE

insediamenti produttivi	mq.	156.965	
boschi	mq.	830.400	
ambiti agricoli	mq.	599.325	
canneto	mq.	38.560	
zona mineraria	mq.	52.425	di cui 25.800 in ambito boschivo
viabilità e aree di rispetto	mq.	138.414	

insediamenti residenziali	mq.	347.930	
aree di uso pubblico	mq.	54.816	
lago	mq.	250.000	
	mq.	2.600.000	

Il consumo di suolo ammesso dall'art. 68 delle NTA del PTCP risulta in 10 anni complessivamente di: $1678 \times 2.20 \times 10 =$ mq. 36.916, relativamente alla sola crescita endogena. Le previsioni del PGT saranno coerenti con i limiti fissati, come da verifica che segue.

6. PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Riprendendo gli obiettivi del PGT, si riassumono ed esplicitano in questo paragrafo le proposte del PGT. Nessun nuovo intervento riguarda interventi di riconversione da produttivo/artigianale a residenziale.

Si propongono i seguenti progetti:

A.T. 1 (nuovo ambito di trasformazione)

Ubicazione: via San Miro

L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 3.817
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.1.145
superficie netta max di pavimento	mq. 950
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	5% superficie territoriale
Area in cessione per servizi a carattere strategico	
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 75.000,00

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio, nonché intervento perequativo relativo alle urbanizzazioni fuori comparto.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile. L'ambito verrà attuato tramite piano di lottizzazione.

A.T. 2 (nuovo ambito di trasformazione)

Ubicazione: via San Miro

L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 5.884
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.1.471
superficie netta max di pavimento	mq. 1.471
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50 lungo via San Miro m. 5 lungo strada campagna
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	20% superficie territoriale
Area in cessione per servizi a carattere strategico	10% superficie territoriale
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	/

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano. L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello. E' prevista la cessione di una quota aggiuntiva del 10% della superficie territoriale in modo da lasciare libera una porzione della via dell'edificazione così da preservare un cannocchiale ottico verso il lago.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di percorso pedonale lungo il fronte della via San Miro e l'allargamento con realizzazione della nuova strada che dalla via San Miro conduce all'area denominata "Boschetto". E' inoltre onere dei proponenti la realizzazione del parcheggio sul mappale 405, di proprietà comunale, od opera equivalente per un importo non inferiore a €. 40.000,00. I materiali e le finiture saranno dettate dall'ufficio tecnico comunale. Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite piano di lottizzazione.

Si ritiene d'interesse strategico l'ampliamento dell'area di proprietà comunale presente in loco mediante cessione di superficie strategica aggiuntiva, la salvaguardia della boschina esistente e delle visuali verso il Barro ed il Resegone.

A.T. 4 (permesso convenzionato)

Ubicazione: fraz. Fornace

L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. Si tratta di un piccolo intervento costituente un ambito di completamento.

L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 873
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.260
superficie netta max di pavimento	mq. 220
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	/

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

In convenzione sarà previsto a carico dei proprietari la realizzazione dell'allargamento della via Fornace e relativo marciapiede che partendo dalla frazione giungerà fino a via per Lecco.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite permesso convenzionato. In fase esecutiva dovrà essere valutata attentamente la localizzazione degli edifici in modo da non intralciare visuali particolari.

A.T. 5 (ambito convenzionato)

Ubicazione: via per Annone

L'intervento riguarda l'adeguamento e la messa a norma dell'impianto di produzione asfalti e commercio ghiaie attualmente presente in loco. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 10.230
destinazione prevalente	produzione asfalti e ghiaie
superficie max copribile	mq. 800
superficie netta max di pavimento	mq. 1000
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 200.000,00

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

L'area è idonea ad ospitare la sola attività di produzione asfalti e ghiaie in essere. Non sono ammesse altre tipologie di attività produttiva comunque denominata.

Con la convenzione in particolare si definiranno le urbanizzazione fuori comparto da realizzare e la certificazione ambientale che l'azienda dovrà ottenere.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite piano attuativo.

A.T. 6 (ambito convenzionato)

Ubicazione: SS36

L'intervento riguarda la concessione per la realizzazione di una stazione di servizio ed il conseguente salvaguardia di tutta la restante area a lago. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 8.775
destinazione prevalente	Area di servizio
superficie max copribile	30% superficie territoriale
superficie netta max di pavimento	mq. 850 (compresi servizi accessori)
Superficie netta max di pavimento	mq. 1700
Superficie netta max accessori: (cabine e varie)	mq. 150
Superficie coperta massima per pensiline distributori, accessori, tettoie, ecc	mq. 950
Superficie a verde permeabile	min. 35%
Altezza massima edificio	9,00 m
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 6.00 (oltre la quota media della SS36)
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	Ponte ciclabile

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano. La definizione specifica dell'ambito è demandata alla pianificazione attuativa. La costruzione potrà erigersi su 2 piani, di cui solo 1 emergente rispetto alla SS36. L'altezza massima complessiva dell'edificio dovrà essere inferiore a m. 9,00. La quota media dei piazzali dovrà essere inferiore alla quota media della carreggiata stradale. Il fabbricato dovrà essere impostato su tale quota. All'ambito compete comunque la realizzazione, senza scomputo del contributo di costruzione delle seguenti opere:

- ponte ciclabile a scavalco della SS36
- realizzazione pista ciclo – pedonale a lato della SS36 e lungo tutta la proprietà che si collega con le piste a lago esistenti

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite piano di lottizzazione.

La realizzazione del ponte ciclo pedonale a scavalco della SS36, è ritenuto prioritario ed elemento fondante del futuro di Suello.

A.T. 7 (permesso convenzionato)

Ubicazione: via Volta

L'intervento riguarda l'ampliamento della zona industriale esistente. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 980
destinazione prevalente	produttiva
superficie max copribile	mq. 400
superficie netta max di pavimento	mq. 600
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 30.000,00

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio, nonché intervento perequativo relativo alle urbanizzazioni fuori comparto.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite permesso convenzionato.

7. VECCHI NUCLEI

I vecchi nuclei sono riferimenti tangibili per la storia, la tradizione e l'evoluzione dell'abitato; è obiettivo del PGT conservarne i caratteri e l'ambiente tradizionale.

Presso il vecchio nucleo principale sono peraltro localizzati i servizi necessari per la vitalità dell'abitato.

La conservazione delle tipologie edilizie e caratteristiche degli antichi edifici, con l'adeguamento funzionale degli stessi, è un atto di rispetto per le generazioni passate e di civiltà per il futuro allorché si potrà riconoscere la tradizione e la storia del paese.

Gli elementi architettonici di pregio vengono specificatamente normati per non alterarne le caratteristiche.

Gli elementi tipologici della tradizione vengono censiti e proposti per la conservazione.

La continuità delle gronde, delle cortine edilizie e delle falde dei tetti, nonché la linearità dei prospetti sono elementi che caratterizzano il borgo e i vecchi nuclei sparsi ed è intendimento proporre la salvaguardia.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra stabiliti viene proposto col Piano delle Regole un azzonamento di dettaglio dei vecchi nuclei correlato ad una specifica normativa; in tal modo si tuteleranno gli elementi e le caratteristiche degli ambiti originari dell'abitato, evidenziati nelle analisi.

8. CONSOLIDATO URBANO

Per gli ambiti già edificati le norme urbanistiche di riferimento saranno riprese nel Piano delle Regole.

Il disegno del consolidato urbano, fatte salve le specifiche previsioni descritte, farà riferimento al PRG che ne ha regolato lo sviluppo.

Le norme di attuazione saranno però adeguate tenendo conto degli aggiornamenti normativi e delle linee guida ed indirizzi regionali e provinciali.

9. VIABILITA' E MOBILITA'

Il comune è tagliato in due sia dalla SS36 che dalla SR 639. Per baipassare la Lecco - Como e collegare l'abitato, negli anni è stato realizzato un sottopasso in via Turati.

Attualmente i problemi irrisolti sono dati dalla frazione Fornace, raggiungibile solo dalla provinciale e l'area a lago, priva di qualsiasi collegamento se non quello fornito dalla strada di arroccamento della superstrada, di fatto irraggiungibile da Suello. Nel documento di piano si è cercato di ovviare a questi problemi tramite gli ambiti di trasformazione: a carico dell'AT3 è prevista la strada che collega la frazione Fornace con il resto del paese, mentre a carico dell'AT6 è previsto un collegamento ciclopedonale elevato che dai sentieri esistenti, che scendono dal paese, si colleghi con le piste ciclabili presenti a lago.

Tutti i sentieri, le strade di campagna, le carrarecce, sono state individuate e considerate strade per la mobilità dolce.

L'abitato di Suello è servito da linea di trasporto pubblico (bus) che collega Lecco con Como. Tale linea viene utilizzata anche dagli studenti per raggiungere la scuola primaria di secondo grado ubicata a Pusiano.

Per raggiungere la scuola dell'infanzia e la scuola elementare il Comune ha attivato da tempo il servizio Scuola bus che transita lungo le vie di tutto il paese.

Per quanto non esplicitato in questo paragrafo, si confermano le situazioni di fatto già censite con il quadro conoscitivo per quanto riguarda la viabilità di interesse comunale, le strade di campagna, le piste ciclopedonali e sentieri; strade, piste e sentieri esistenti sono dotazioni del territorio comunale che saranno conservate con interventi di manutenzione

10. SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Si confermano i servizi e standards rilevati con il quadro conoscitivo.

Si ritiene che lo standard previsto in PRG a sud est del Monte di Suello, su terreno sostanzialmente di proprietà comunale, non sia funzionale all'abitato; l'ambito peraltro ha una funzione rilevante nella interconnessione del verde e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica e pertanto sarà mantenuto integro e ne sarà promosso l'utilizzo agricolo e naturale.

All'interno del tessuto consolidato, l'area a standard complessivamente è pari a mq. 54.816. Considerando parte delle aree già di proprietà comunale ubicate in via Boschetto (attualmente occupata da orti, parcheggio e verde), parte dell'area a lago dove sorge la palazzina a lago, e parte dell'area a monte posta in località Priell, si possono aggiungere alle aree determinate precedentemente altri 16.000 mq. per un complessivo di aree per servizi di circa mq. 70.000. Rapportati agli abitanti attualmente residente risulta:

$$70.000/1674 = 42 \text{ mq/ab.}$$

Con tale parametro, ritenuto adeguato per garantire l'attuale qualità della vita a Suello, considerando un abitante ogni 150 mc., verranno dimensionate le nuove aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi individuati all'interno del piano delle regole.

ambito	Aree per servizi a carattere strategico mq.	Aree per servizi (al netto degli incentivi)	Di cui Aree minime per servizi in cessione
AT1	/	878	191
AT2	588	1.360	1.177
AT4	/	/	/
	588	2.238	1.368

Complessivamente le nuove aree per servizi da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale ammontano a mq. 2.238, di cui non monetizzabili almeno mq. 1.368.

I percorsi e le dotazioni di parcheggio previsti nei nuovi interventi, faciliteranno la fruizione dei nuovi standard urbanistici.

11. AMBITI AGRICOLI

Nel quadro conoscitivo è stato analizzato il sistema agricolo evidenziando le aree agricole, le strutture agricole per l'attività, i boschi.

L'attività agricola nel territorio comunale è marginale rispetto all'economia locale, tuttavia svolge ancora un importante ruolo di presidio e manutenzione del territorio, particolarmente negli ambiti ancora integri e che conservano valori ecologici ed ambientali.

Le attività agricole principali sono a conduzione familiare, si occupano di zootecnia (ovini, caprini, vacche da latte) e sono localizzate in loc. Borima.

Il valore strategico, attribuibile agli ambiti agricoli di Suello, è principalmente legato alla formazione di rete e corridoi ecologici che si interconnettono con i comuni contigui e con i sistemi di valenza ambientale paesaggistica a livello sovracomunale.

Il Cornizzolo è emergente rispetto al territorio e costituisce un elemento caratteristico e tipico del paesaggio agrario.

Contribuiscono a dare una connotazione ambientale anche i torrenti che scendono dalle pendici del monte e il lago di Annone

Non si rilevano in loco produzioni tipiche.

In generale i terreni pianeggianti sono argillosi; negli ambiti di versante, più permeabili, l'attività agricola è più difficoltosa e poco si presta alla meccanizzazione della pratica agricola.

Gli orti e prati cespugliati sono in genere piccoli appezzamenti non funzionali all'attività agricola imprenditoriale; vengono coltivati nel tempo libero per qualche fabbisogno di frutta e verdura delle famiglie interessate.

Terreni incolti e da riqualificare o risanare idraulicamente sono presenti sul territorio anche se in piccoli lotti sparsi; sono lotti che, con una buona manutenzione e conduzione, possono essere funzionali all'attività agricola.

I boschi sono principalmente situati sul Monte di Suello; sono anche presenti alcune macchie sparse nel territorio pianeggiante.

Con le previsioni di piano si individuano gli ambiti agricoli che risultano così suddivisi:

- aree con strutture per l'attività agricola
- aree boscate di interesse per la continuità del verde e per la qualità del paesaggio
- aree non boscate di interesse per la produzione agricola e a valenza ambientale
- aree pertinenziali a fabbricati residenziali sparsi

Negli ambiti già interessati da strutture agricole si ritiene che siano concentrati eventuali ulteriori edifici, funzionali all'attività, ciò per evitare ulteriori compromissioni di un territorio che ha valenza ambientale.

Le aree non boscate di interesse strategico per l'agricoltura, sono evidenziate nella tavola della verifica dimensionamento di piano.

Le aree boscate hanno principalmente un ruolo di valore paesaggistico ed ecologico; costituiscono l'ossatura principale della rete ecologica e dei corridoi ecologici.

Gli ambiti non boscati sono in generale di interesse strategico per l'agricoltura e sono funzionali alla interconnessione del verde in ambito intercomunale; l'edificabilità attribuibile a questi ambiti, sarà trasferita negli ambiti ove già sono localizzati i fabbricati per l'attività agricola.

La pertinenza dei fabbricati residenziali sparsi viene perimetrata e sarà regolata nel Piano delle Regole, per evitare ulteriori intrusioni avulse dal paesaggio agrario. Per regolare le modalità di uso e intervento negli ambiti agricoli, tutelandone il valore ambientale, viene predisposto un fascicolo (DPC)

12. QUADRO DEL PAESAGGIO E SENSIBILITA' DEI SITI

Nel quadro conoscitivo è stata effettuata una analisi di tutto il territorio individuando gli elementi costitutivi del paesaggio.

Col Documento di Piano viene predisposto specifico fascicolo e tavola della sensibilità di luoghi, con indirizzi e regole di intervento per conservare la qualità dei luoghi e del paesaggio.

Nel Piano delle Regole saranno esplicitati per la tutela e promozione:

- gli elementi costitutivi del paesaggio
- gli elementi di interesse storico e architettonico
- gli elementi di interesse ambientale.

13. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano definisce i nuovi interventi edilizi significativi ed individua le aree di trasformazione per nuovi insediamenti.

All'esterno del consolidato urbano inoltre vengono specificate le modalità di intervento e di tutela del territorio comunale.

Il consolidato urbano, ove sono situati gli insediamenti residenziali, produttivi, i servizi connessi ed ove ricadono gli interventi di riorganizzazione e completamento proposti, ha superficie di mq. 698.125, compreso infrastrutture e strade. Considerando un'altezza di interpiano di m. 3,30 si ottiene:

13.1 INTERVENTI CON DESTINAZIONE A RESIDENZA

ambito intervento	Superficie territoriale mq.	Superficie netta max. mq.	volume edificabile mc.
AT1	3.817	950	3.135
AT2	5.884	1.471	4.854
AT4	873	260	858
TOTALE	10.628	2.681	8.847

La capacità insediativa ed il consumo di suolo resta così attribuita:

	superficie	Superficie netta edific (previs. decennale) mq.	Superficie netta competenz a da D.P mq.	Volume (previsione decennale) mc.	Volume (competenza D.P.) mc.
Per saturazione lotti già edificabili nel PRG, situati nel consolidato urbano e riconfermati	13.683	5.060	2530	16.698	8.349
Per piani attuativi situati all'interno del consolidato urbano	13.689	2.875	1.437	9.487	4.743
Per ambiti trasformazione	10.628	2.681	1.340	8.847	4.423
	38.000	10.616	5.307	35.032	17.516

La capacità insediativa dei Piani Esecutivi, con procedure alquanto complesse, è previsione di durata decennale; al quinquennio relativo al Documento di Piano si attribuisce una quota del 50% degli insediamenti ipotizzabili.

In tal modo la capacità insediativa del Documento di Piano risulta: $15.516/200 = 87$ abitanti teorici; si considera 200 mc. di edificazione per ogni abitante teorico, tenendo conto delle strutture commerciali e di terziario ipotizzate, nonché degli standards abitativi del luogo.

13.2 INTERVENTI CON DESTINAZIONE AD USO PRODUTTIVO

ambito intervento	superficie mq.	Superficie pavimento max. mq.
A.T.5	10.230	1.000
A.T.6	8.775	2.400
A.T.7	980	600
TOTALE	19.985	4.000

Si rileva che l'A.T.5 ricade in area già trasformata e A.T.6 ricade completamente in fascia di rispetto stradale, ove l'intervento previsto è per legge ammissibile.

La proposta del documento consente solo l'intervento ricadente all'interno dell'ambito e preserva le restanti zone di rispetto, mantenendone la naturalità.

L'unica vera area in ampliamento ricade all'interno del A.T. 7.

13.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Dalle considerazioni sopra esposte si evidenzia come il territorio interessato dal piano è pari a complessivi mq. $10.628+19.985 =$ mq. 30.613

Mentre l'ampliamento e consumo di nuovo suolo è sostanzialmente relativo ai seguenti ambiti:

A.T. 1 mq.	3.817
A.T. 2 mq.	5.884
A.T. 4 mq.	873
A.T. 6 mq.	8.775
A.T. 7 mq.	980
Totale mq.	20.329

Il consumo di suolo previsto è coerente e ammissibile con riferimento all'art. 68 delle NTA del PTCP.

13.4 AMBITI AGRICOLI

Questi ambiti hanno la seguente consistenza:

➤	ambiti per insediamento rurali	mq.	11.420
➤	aree boschive	mq.	824.650
➤	aree agricole	mq.	191.880
➤	aree non boscate di interesse paesistico	mq.	346.720
➤	canneto	mq.	38.610
➤	area di cava	mq.	52.425
	(di cui mq. 25.700 in aree boscate)		
	TOTALE SUPERFICIE AMBITI AGRICOLI	mq.	1.465.705

13.5 SENSIBILITA' PAESISTICA

Il territorio comunale è suddiviso in 4 classi:

1. sensibilità bassa: sono costituite da aree edificate negli anni 50 – 60 di scarsa valenza ambientale	mq.	151.390
2. sensibilità media: aree pianeggianti con insediamenti produttivi e residenziali:	mq.	215.820
3. sensibilità elevata (vecchio nucleo di Suello con insediamenti contigui e di versante, aree agricole pianeggianti	mq.	323.520
4. sensibilità molto elevata	mq.	1.443.190
5. Viabilità, infrastrutture, lago e varie – per arrotondamento	mq.	<u>466.080</u>
TOTALE	mq.	2.600.000

14. COMPONENTE ECONOMICA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Per il raggiungimento degli obiettivi di Piano è necessario considerarne la componente economica.

Si rileva che i principali oneri delle opere di interesse generale previste sono da ritenersi a carico degli operatori dei piani esecutivi e di ristrutturazione urbanistica attraverso il processo della perequazione; la convenzione per l'attuazione dei singoli piani urbanistici regolerà modalità e contenuti esecutivi delle opere da prevedere.

In tal modo si realizzerà:

A.T. 2 (Ubicazione: via San Miro)

Realizzazione percorso pedonale lungo il fronte della via San Miro e l'allargamento con realizzazione della nuova strada che dalla via San Miro conduce all'area denominata "Boschetto". Realizzazione posteggio pubblico.

A.T. 4 (Ubicazione: fraz. Fornace)

Allargamento via Fornace con formazione marciapiede

A.T. 6 (Ubicazione: SS36)

ponete ciclo pedonale a scavalco della SS36

realizzazione pista ciclo – pedonale a lato della SS36 e lungo tutta la proprietà che si collega con le piste a lago esistenti

Per l'attuazione del PGT si prevedono a carico del Comune i seguenti oneri:

piano illuminazione pubblica	€.	5.000,00
rilevazione sottoservizi e rappresentazione grafica	€.	10.000,00
monitoraggi	€.	10.000,00
pista ciclopedonale località San Miro ml. 800*150=	€.	120.000,00
In collaborazione con la Parrocchia, adeguamento scuola dell'infanzia	€.	100.000,00
riqualificazione scuola primaria con interventi per rifacimento copertura e recupero energetico	€.	200.000,00
Riqualificazione torrenti	€.	77.879,00
Realizzazione parcheggi e piazza	€.	100.000,00
Sistemazioni aree zona Berera con creazione parcheggio e sistemazioni ambientali	€.	50.000,00
adeguamento viabilità, sentieri e percorsi ciclopedonali	€.	80.000,00
TOTALE	€.	752.879,00

Alla spesa prevista il Comune farà fronte con le seguenti risorse:

oneri di urbanizzazione		
derivanti dalla saturazione degli ambiti liberi nel consolidato urbano		
residenza mc. 4347+5646= mc. 9.993*15=	€.	149.895,00
produttivo mq. 10000*15/2=	€.	75.000,00
da ristrutturazione e ampliamenti residenza mc. 2000*7=	€.	14.000,00
da ambiti di trasformazione residenziali		
Oneri secondari mc. 6568*8=	€.	52.688,00
da ambiti di trasformazione produttivi		
Oneri secondari e rifiuti mq. 4000*10=	€.	40.000,00
da contributi sul costo di costruzione		
da saturazione per lotti e ristrutturazioni (6.347/3,3)*400*0.08	€.	61.547,00
da piani attuativi a residenza mc. (5.646/3,3)*400*0,08=	€.	54.749,00
400= costo di costruzione virtuale a mq. 0.08= incidenza sul C.C.		
da contributo qualitativo	€.	305.000,00
TOTALE	€.	752.879,00

15. MONITORAGGIO DELLE AZIONI DI PIANO

INDICATORI PER LA VALUTAZIONE ED IL MONITORAGGIO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Quali monitoraggi per verificare e valutare le azioni di piano si assumono i seguenti elementi:

- evoluzione della popolazione residente
- sviluppo e trasformazioni edilizie ad uso residenziale, produttivo, commerciale, terziario
- qualità dell'aria
- qualità dell'acqua
- rumore (impatto acustico)
- rifiuti
- energia
- mobilità.

Si tratta di un monitoraggio finalizzato alla verifica degli effetti ambientali ed al controllo dell'andamento degli interventi previsti, considerando i principali aspetti di rilevanza per la specifica tipologia di monitoraggio.

Andamento demografico

L'evoluzione della popolazione esistente sarà annuale e riferito alle classi di età; viene predisposta tabella schematica per il rilevamento.

Attività edilizia

Lo sviluppo edilizio del territorio sarà anch'esso verificato annualmente ed evidenzierà:

a- le caratteristiche degli interventi:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione,
- nuova edificazione

b- le dimensioni:

- volume (mc)
- superficie coperta (mq)
- superficie lorda di pavimento (mq)
- quantità di terreno naturale occupato o trasformato per la nuova edificazione (mq)

c- le modalità di uso e funzione delle nuove opere.

Vengono predisposte tabelle schematiche per la rilevazione

Qualità dell'aria

Per la qualità dell'aria il Comune non ha proprie strumentazioni o stazioni fisse per i necessari controlli.

I dati disponibili sono quelli dell'ARPA.

Si propone una iniziativa anche condivisa con altri comuni o, meglio, con la Provincia, per rilevare ogni 5 anni le condizioni di salubrità dell'aria.

Di particolare interesse può essere la conoscenza dei dati presso:

- il nucleo residenziale, situato in via per Annone in prossimità degli ambiti produttivi
- centro paese con insediamenti urbani residenziali situati in prossimità della SR39 e di ambiti produttivi

Il monitoraggio dovrà avere una durata settimanale per assumere dati significativi legati ad attività produttiva, residenza, traffico, ambiente in generale.

Qualità dell'acqua

Oltre alle analisi e verifiche A.S.L., ARPA, il Comune svolge l'analisi dell'acqua potabile; tale pratica sarà continuata e si verificheranno gli elementi raccolti per accertare eventuali rischi per la salute della cittadinanza e gli eventuali interventi conseguenti.

Si ritiene che i monitoraggi debbano essere estesi anche ai corsi d'acqua che possono essere interessati dalle azioni di Piano e dalle urbanizzazioni esistenti. In particolare per fenomeni che hanno riguardato anche il passato dovranno essere tenuti sotto controllo il torrente Pescone e la roggia Calchirola.

Clima e impatto acustico

Per rumori e vibrazioni si andranno a censire le situazioni segnalate di particolare impatto e si registreranno, per le singole situazioni, i valori che si andranno a rilevare ed i conseguenti provvedimenti o iniziative nei casi ove non fossero rispettati i parametri normativi. Si prevederanno con cadenza quinquennale misurazioni fonometriche per avere a disposizione l'evoluzione di questa problematica che costituisce un elemento importante per la qualità ambientale.

Gli elementi rilevati, saranno confrontati con quelli di riferimento per il piano di zonizzazione acustica.

Raccolta rifiuti

Annualmente sarà censita la quantità e tipologia dei rifiuti raccolti.

Si potranno così rapportare i consumi alle variazioni socioeconomiche.

Nel quadro conoscitivo sono già stati evidenziati i rifiuti attualmente prodotti.

Energia

Il Comune terrà un registro per evidenziare gli interventi in campo energetico relativamente a:

- contenimento e certificazione energetica, con la specificazione delle relative classi
- installazione di pannelli solari con la relativa potenzialità
- installazione di pannelli fotovoltaici con relativa potenzialità
- altre forme di produzione di energia.

Ogni 5 anni, degli elementi sopra specificati, si effettuerà una sintesi in modo tale da poter monitorare l'evoluzione delle iniziative sul territorio.

Mobilità

Per la mobilità si ritiene utile registrare:

- incidenti e loro localizzazione (rilevazione annuale)
- intensità e qualità del traffico con rilevazione quinquennale da concordare con l'Amministrazione Provinciale su SR639 e con ANAS su SS36.

L'ufficio di polizia municipale fornirà annualmente un rapporto sugli incidenti che si verificano nel territorio di competenza evidenziandone il luogo e la dinamica.

16. INCENTIVAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

E' obiettivo del PGT regolare i nuovi insediamenti e le demolizioni con ricostruzioni per recuperare in forma "passiva" la maggior parte di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per l'uso degli edifici (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.)

Prima di definire nuove strade nei Pianti Attuativi e di posizionare i fabbricati da edificare, con riferimento alle linee guida della Provincia di Lecco per la promozione dello sviluppo sostenibile, si dovrà effettuare una valutazione con una specifica relazione relativa a:

- aspetti fisici del sito (v.scheda A 1.1. -L.G. 2006)
- aspetti ambientali del sito (v.scheda A.1.2.- L.G. 2006)
- fonti di energia rinnovabile disponibili (v. scheda A.1.3.- L.G. 2006)
- livello di inquinamento acustico (v. scheda A.1.4. . L.G. 2006)

Nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole si prevederanno per la nuova edificazione indicazioni per:

- a- garantire che non vi siano ostacoli (ad esempio ombreggiamenti) che riducano il rendimento degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili posizionabili sui nuovi edifici, la cui installazione è resa obbligatoria in forza della legge n 244 del 24 dicembre 2007 e dalla D.G.R. 5773 del 31 ottobre 2007
- b- garantire che i nuovi edifici non costituiscano ostacolo per l'accesso del sole agli impianti solari realizzati, progettati o probabili nell'ambito di strutture adiacenti
- c- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (23 dicembre)
- d- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
- e- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)
- f- predisporre adeguate schermature, per edifici e aree di soggiorno esterne, dai venti prevalenti invernali in accordo con la scheda A5.7 delle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)
- g- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante una opportuna progettazione del verde ed attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica in accordo con le schede A2.4 e A2.5 delle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

Si prevederanno altresì criteri tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e in stretto rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

Queste indicazioni faranno riferimento alla normativa regionale ed alle schede A5.4, A5.5, A5.6, A5.8, A5.9 delle Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco (2006)

Nella realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento per ambienti è necessario considerare, in funzione del fabbisogno da soddisfare e in relazione alle diverse categorie edilizie, l'introduzione di sistemi che sfruttino fonti energetiche rinnovabili.

Per l'illuminazione esterna si farà riferimento a quanto prescritto dalla scheda A2.3. delle Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco (2006) e dalle norme relative all'impiego, anche nelle zone non tutelate, di apparecchi illuminanti esterni come da art. 9 della L.R. 17/2000.

Al fine di monitorare gli interventi inerenti la salvaguardia delle risorse energetiche, i Comuni sono tenuti a mantenere una banca dati, relativa ai suddetti interventi, che integri il catasto regionale delle certificazioni energetiche degli edifici di cui all'art. 14 della D.G.R. 5773/2007.

Tale banca dati dovrà altresì facilitare il continuo aggiornamento del bilancio energetico complessivo relativo al parco edilizio e fornire indicazioni sull'efficacia delle azioni intraprese.

Nel Piano delle regole sono previste norme per il risparmio energetico seguendo le indicazioni delle linee guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio del PTCP, in conformità alle previsioni dell'art. 66 delle Nda del PTCP.

17.RIFERIMENTO A STUDI SPECIFICI

Sono parte integrante del Documento di Piano gli studi specifici predisposti per il PGT con le relative norme ed indicazioni, di cui si è già fatto cenno nella relazione.

Si tratta in particolare di:

- reticolo idrico e definizione de criteri di pulizia idraulica
- componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
- zonizzazione acustica

Il Comune predisporrà inoltre la seguente documentazione utile per il governo del territorio:

- piano per l'illuminazione pubblica (entro due anni dall'approvazione del PGT)
- piano dei sottoservizi e rete (entro tre anni dall'approvazione del PGT)

**MONITORAGGIO
TABELLA 1 VALUTAZIONE DEMOGRAFICA**

fascia di età popol.residente	anno										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
meno di 5 anni											
da 5 a 14 anni											
da 15 a 20 anni											
21-40											
41-60											
61-80											
oltre 80											

**MONITORAGGIO
TABELLA 2.1 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

anno	dimensioni			nuovo terreno occupato mq.	uso			
	volume mc.	S.c. mq.	Slp mq.		res. mc.	produttivo Slp mq.	commercio terziario Slp mq.	serv.int. pubblico mc.
2010								
2011								
2012								
2013								
2014								
2015								
2016								
2017								
2018								
2019								

MONITORAGGIO

TABELLA 2.2 INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

anno	dimensioni			uso			
	volume mc.	S.c. mq.	Slp mq.	res. mc.	produttivo Slp mq.	commercio terziario Slp mq.	serv.int. pubblico mc.
2010							
2011							
2012							
2013							
2014							
2015							
2016							
2017							
2018							
2019							

MONITORAGGIO

TABELLA 2.3 INTERVENTI EDILIZI DI RISTRUTTURAZIONE

anno	dimensioni			uso			
	volume mc.	S.c. mq.	Slp mq.	res. mc.	produttivo Slp mq.	commercio terziario Slp mq.	serv.int. pubblico mc.
2010							
2011							
2012							
2013							
2014							
2015							
2016							
2017							
2018							
2019							