

Comune di Valgrehentino

Provincia di Lecco



Piano di Governo del Territorio



VARIANTE GENERALE

IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 e s.m.i.

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI DEGLI ENTI ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. ADOTTATA CON DDC. N.4 1 MARZO 2023

Documento di Piano

DPO

RELAZIONE

SETTEMBRE 2023

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

art.8 L.R. 12/05

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. 4_____ DEL 01.03.2023

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N._____ DEL _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTI

VARIANTE AL VIGENTE P.G.T. DEL COMUNE DI VALGREGHENTINO

1.	QUADRO GENERALE DEL TERRITORIO.....	pag. 4
1.1.	STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE.....	pag. 4
1.2.	DATI DEMOGRAFICI.....	pag. 7
2.	SUGGERIMENTI E RICHIESTE PERVENUTE.....	pag. 12
3.	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO.....	pag. 13
3.1.	PREMESSA.....	pag. 13
3.2.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.....	pag. 13
4.	OBIETTIVI E DETERMINAZIONI PROGETTUALI DELLA VARIANTE DI PIANO.....	pag. 19
4.1.	I CRITERI GUIDA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	pag. 19
4.2.	INDICAZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.....	pag. 22
	4.2.1. VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLE AREE URBANIZZABILI SULLA QUALITA' DEI SUOLI	
	4.2.2. DETERMINAZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	
4.3.	BILANCIO ECOLOGICO.....	pag. 32
4.4.	RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DISMESSO.....	pag. 37
4.5.	RIORDINO DEL TESSUTO ESISTENTE	pag. 37
4.6.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	pag. 38
5.	CAPACITA' INSEDIATIVA.....	pag. 39
6.	RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI DI INTERESSE COLLETTIVO INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	pag. 40
7.	LO SVILUPPO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	pag. 44
8.	AMPLIAMENTO ED ANNESSIONE AL PARCO REGIONALE DEL CURONE.....	pag. 45

ALLEGATI

- A1 Elenco dei suggerimenti proposti
- A2 Schede di Progetto Urbano (Ambiti di Trasformazione e Aree della Rigenerazione)
- Tabelle analitiche

TAVOLE

- DP 1 Stato di attuazione del PGT vigente e localizzazione suggerimenti
- DP 2 Carta del Consumo di Suolo
- DP 2.1 Carta della destinazione d'uso del suolo
- DP 2.2 Carta della qualità dei suoli liberi
- DP 3 Bilancio Ecologico
- DP 3.1 Bilancio Ecologico verifica sulla superficie territoriale
- DP 4 Rete Ecologica
- DP 5 Previsioni del Documento di Piano

1. QUADRO GENERALE DEL TERRITORIO

L'esperienza maturata con le fasi di gestione del piano ed il rinnovato quadro socioeconomico, hanno fatto emergere vari aspetti sia tecnici che programmatici, per i quali necessita apportare una variante generale del piano vigente.

Il territorio comunale, data la collocazione vicina ma a margine delle reti del traffico interprovinciale, delle aree di maggiore concentrazione del tessuto urbanizzato e della grande distribuzione commerciale e produttiva, si distingue per la distribuzione del proprio tessuto urbano ubicato ancora a stretto contatto con l'ambiente naturale dell'ambito collinare dell'Alta Brianza; si pone pertanto all'interno di un'area protetta dall'intenso sfruttamento ai fini edificatori e dall'inquinamento ambientale dovuto, soprattutto, all'intenso traffico di scorrimento altrove incipiente.

Di contro, vi sono alcuni aspetti che le previsioni di piano non hanno saputo o potuto fermare o prevenire.

Quale primo tema, in particolare, si sottolinea la progressiva perdita di identità dei nuclei di antica formazione che, molteplici e diffusi su tutta l'area, caratterizzano le origini stesse della comunità locale. In alcuni casi si è verificato un progressivo ampliamento disordinato dei loro margini, con nuove edificazioni nelle aree di espansione e una contestuale manomissione dei caratteri architettonici originari. Insieme, hanno almeno parzialmente cancellato la morfologia ed i caratteri originari degli insediamenti. In altri casi, o anche contestualmente, si assiste ad un progressivo abbandono del patrimonio edilizio storico. Il piano vigente, che subordina ogni possibile intervento alla redazione di Piani di Recupero, non solo ha congelato lo stato dei luoghi e favorito il loro abbandono, ma ha innescato un processo di piccoli interventi di manutenzione inadeguati, che, nella loro sommatoria, hanno spesso cancellato il patrimonio delle architetture cosiddette minori che ne formano il tessuto.

Un secondo importante tema riguarda la presenza sul territorio di aree dismesse o, comunque, con aspetti critici rispetto alla destinazione d'uso ed alla loro collocazione. Si tratta di complessi di origine produttiva, di proprietà sia privata che pubblica, la cui presenza incide sulla qualità delle aree limitrofe, determina una considerevole fetta percentuale di sottoutilizzo e degrado del territorio a sfavore delle potenzialità per la riqualificazione e la tutela del suolo libero.

Particolare attenzione deve poi essere rivolta al parziale disordine urbano generatosi nel tempo, sia sulle aree urbanizzate che su quelle libere. Le prime, in passato, sono state oggetto di un mancato controllo nei progetti di espansione mediante concessioni singole o piani di lottizzazione. Talvolta, in essi, non sono state completate correttamente le opere di urbanizzazione ed i progetti stessi non sono stati inclusi in un disegno più ampio di organizzazione del territorio. Alcuni insediamenti produttivi, nuovi o in espansione, non sono adeguatamente serviti dalle infrastrutture ed oggi si trovano in una situazione conflittuale e di disagio reciproco con gli ambiti residenziali limitrofi. A loro volta, anche le aree agricole, sono oggetto di una gestione disorganizzata e frammentaria. La mancanza di un'economia agricola sufficientemente strutturata ha delegato la gestione delle aree all'iniziativa dei singoli proprietari. Questi, da un lato garantiscono la corretta manutenzione della vegetazione ma, dall'altro, favoriscono una frammentazione degli appezzamenti che si traduce in una proliferazione di recinzioni e manufatti accessori, spesso con dimensioni consistenti e qualità materiche estremamente discutibili, alcuni dei quali anche del tutto funzionali ad altre funzioni non corrispondenti a quella agricola.

La quantità e la qualità degli spazi collettivi rimane uno dei temi centrali delle previsioni urbanistiche. Si è assistito all'incremento delle aree messe a disposizione e della qualità dei luoghi oggetto di intervento. Si devono evidenziare, ad esempio, l'area delle scuole ed il tratto a verde lungo il Torrente Gregghentino. Vi sono poi ancora alcune carenze per quanto riguarda la richiesta, in alcuni ambiti, di spazi a parcheggio di uso pubblico. Si sottolinea comunque la potenzialità delle aree naturali contigue agli spazi urbani, costituita dalla rete di percorsi d'acqua e di strade e sentieri che collegano tra loro i nuclei storici distribuiti sia lungo la valle che sulle pendici del San Genesio. La loro riqualificazione per una fruizione collettiva degli spazi aperti, la previsione di un collegamento anche con i territori comunali confinanti, costituisce una prospettiva di incremento per la fruizione degli spazi naturali e dei punti di interesse distribuiti sul territorio.

1.1. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Valgrehentino è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale N 41 del 26/09/2012 e pubblicato sul BURL in data 13/02/2013.

Per quanto riguarda le aree edificabili libere più significative alla data di approvazione del piano vigente si può sostanzialmente affermare che gli ambiti edificabili risultano pressoché saturati, si deve segnalare unicamente un'area libera con superficie di mq 4.400 ca posizionata in zona interclusa nei pressi della Cascina San Giuseppe; essa si trova a confine tra una zona residenziale ed una produttiva, della quale una parte risulta attiva ed un'altra ampia parte dismessa.

Don Stucchi - Area n. 6

b. PARAMETRI DIMENSIONALI PER INTERVENTI		
Superficie territoriale di intervento	Sup. tot. mq	24.44 1,62
Indice volumetrico (Da valutare)	Max mc/mq	0,06
Indice volumetrico da volume perequativo	mc/mq	0,00
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	% della St	100

c. USI		
Usi previsti	Funzioni Residenziali	Non ammesse.
	Funzioni Terziarie	Solo compatibili con l'attività Maneggio.
	Funzioni Ricettive	Solo compatibili con l'attività Maneggio.
	Servizi	Da realizzare al 100% del dovuto.

Tralasciando l'Area n. 6 per la singolare destinazione ad ambito di carattere specifico, le previsioni per nuove edificazioni interessano complessivamente mq 25.013,91 di superficie territoriale.

Ad oggi, lo stato di attuazione è il seguente:

- Ambito di **Valgrehentino – Area n. 3** approvato in data antecedente il 2 dicembre 2014 e realizzato.
- Ambito di **Taiello – Area n. 1** approvato in data antecedente il 2 dicembre 2014 e realizzato al 50% per una quota di mq 1.048,71.
- Ambito di **Prà Maggiore – Area n. 5** approvato in data successiva il 2 dicembre 2014.

I rimanenti Ambiti **2, 4 e 6**, sopra elencati non sono stati avviati.

SERVIZI

Tra le aree destinate a servizi nel PGT vigente si devono evidenziare tre categorie di massima. Quelle relative a nuovi parcheggi, la rete di piste ciclabili e percorsi pedonali, le aree per verde e attrezzature di interesse comune.

Per quanto riguarda i parcheggi non sono state attuate le previsioni destinate a sopperire alle esigenze di alcuni piccoli nuclei antichi; in particolare il Comparto 27 in località Parzanella Inferiore, il Comparto 28 in località Parzanella Superiore, il Comparto 104 in località Miglianico; così come non risultano adeguatamente attrezzati i piccoli comparti 50 e 49 rispettivamente in località Dozio e Biglio Inferiore; non sono stati completati i Comparti 60 e 61 in prossimità dell'area sportiva e della zona industriale; non risulta realizzato il Comparto 18 in prossimità dell'area industriale di Grehentino.

I percorsi ciclo pedonali individuati nella tavola del piano vigente non risultano attuati, fatto salvo gli interventi lungo il Torrente Grehentino in località Villa San Carlo.

Per quanto riguarda le aree a verde e per attrezzature di interesse comune si segnalano in particolare le seguenti previsioni sulle quali non si è intervenuti con opere di realizzazione o sistemazione e riqualificazione:

- Comparto 75 a Villa San Carlo
- Comparto 56 in prossimità della chiesa di Grehentino
- Comparti 2 e 55 a Grehentino
- Comparto 54 a Miglianico

Per l'individuazione puntuale delle aree sopra citate si rimanda alla **TAVOLA DP1**.

Le previsioni quinquennali del PGT vigente prevedevano un incremento della capacità insediativa pari a 438 nuovi residenti, in linea con il decennio precedente. L'andamento demografico del decennio in corso, a partire dal 31/12/2012, anno di riferimento successivo alle previsioni del piano, viene analizzato nel seguente paragrafo.

1.2. DATI DEMOGRAFICI

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

SITUAZIONE COMPLESSIVA 2002 - 2017

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	3.009	-	-	-	-
2002	31 dicembre	3.086	+77	+2,56%	-	-
2003	31 dicembre	3.182	+96	+3,11%	1.220	2,61
2004	31 dicembre	3.197	+15	+0,47%	1.222	2,61
2005	31 dicembre	3.186	-11	-0,34%	1.239	2,57
2006	31 dicembre	3.218	+32	+1,00%	1.260	2,55
2007	31 dicembre	3.244	+26	+0,81%	1.278	2,54
2008	31 dicembre	3.314	+70	+2,16%	1.317	2,52
2009	31 dicembre	3.352	+38	+1,15%	1.335	2,51
2010	31 dicembre	3.389	+37	+1,10%	1.339	2,53
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	3.416	+27	+0,80%	1.342	2,55
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	3.410	-6	-0,18%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	3.411	+22	+0,65%	1.345	2,54
2012	31 dicembre	3.420	+9	+0,26%	1.342	2,55
2013	31 dicembre	3.430	+10	+0,29%	1.347	2,55
2014	31 dicembre	3.446	+16	+0,47%	1.354	2,55
2015	31 dicembre	3.464	+18	+0,52%	1.368	2,53
2016	31 dicembre	3.466	+2	+0,06%	1.377	2,51
2017	31 dicembre	3.453	-13	-0,38%	1.382	2,49

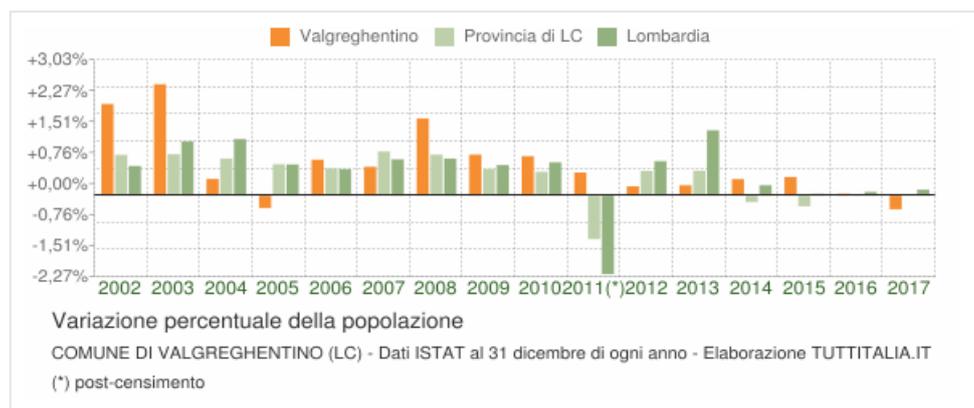
(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

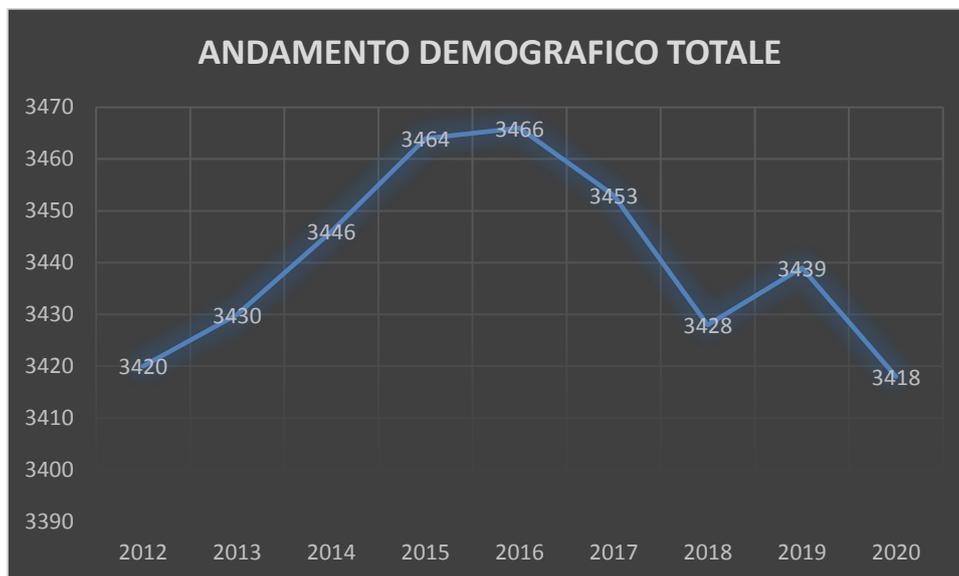
Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Valgrehentino espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Lecco e della regione Lombardia.



AGGIORNAMENTO 2012 – 2020

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
FASCE/ETA'									
.0-10	426	421	411	400	385	371	350	332	318
.11-18	265	269	270	289	288	306	307	317	323
.19-25	218	216	226	224	234	228	231	238	241
.26-40	659	653	638	618	587	560	530	530	524
.41-60	1009	1017	1017	1039	1054	1064	1093	1092	1066
>61	843	854	884	894	918	924	917	930	946
TOTALE	3420	3430	3446	3464	3466	3453	3428	3439	3418



FLUSSO MIGRATORIO

SITUAZIONE COMPLESSIVA 2002 - 2017

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	138	4	0	61	0	12	+4	+69
2003	153	14	0	87	3	1	+11	+76
2004	74	12	0	79	4	0	+8	+3
2005	79	3	0	98	3	1	0	-20
2006	90	8	0	73	4	4	+4	+17
2007	92	4	1	82	4	0	0	+11
2008	101	14	1	59	1	0	+13	+56
2009	90	5	0	71	0	3	+5	+21
2010	85	10	3	79	0	2	+10	+17
2011 ⁽¹⁾	76	3	0	69	4	0	-1	+6
2011 ⁽²⁾	17	1	3	20	2	0	-1	-1
2011 ⁽³⁾	93	4	3	89	6	0	-2	+5
2012	106	12	1	102	6	6	+6	+5
2013	99	4	6	89	12	2	-8	+6
2014	79	16	0	70	5	4	+11	+16
2015	90	5	1	66	10	5	-5	+15
2016	72	19	5	84	5	3	+14	+4
2017	77	18	2	92	4	8	+14	-7

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(1) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

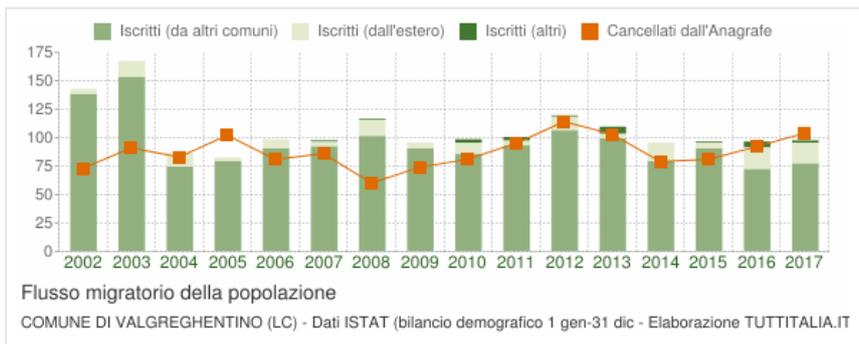
(2) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(3) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Valgrehentino negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



AGGIORNAMENTO 2012 – 2020

Anno	IMMIGRATI	EMIGRATI	Saldo naturale
2012	119	114	5
2013	109	103	6
2014	95	79	16
2015	96	81	15
2016	96	92	4
2017	97	104	-7
2018	111	123	-12
2019	127	109	18
2020	78	84	-6

MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE (SALDO NATURALE)

SITUAZIONE COMPLESSIVA 2002 - 2017

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	32	-	24	-	+8
2003	1 gennaio-31 dicembre	41	+9	21	-3	+20
2004	1 gennaio-31 dicembre	38	-3	26	+5	+12
2005	1 gennaio-31 dicembre	32	-6	23	-3	+9
2006	1 gennaio-31 dicembre	41	+9	26	+3	+15
2007	1 gennaio-31 dicembre	39	-2	24	-2	+15
2008	1 gennaio-31 dicembre	42	+3	28	+4	+14
2009	1 gennaio-31 dicembre	34	-8	17	-11	+17
2010	1 gennaio-31 dicembre	41	+7	21	+4	+20
2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	35	-6	14	-7	+21
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	6	-29	4	-10	+2
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	41	0	18	-3	+23
2012	1 gennaio-31 dicembre	31	-10	27	+9	+4
2013	1 gennaio-31 dicembre	29	-2	25	-2	+4
2014	1 gennaio-31 dicembre	22	-7	22	-3	0
2015	1 gennaio-31 dicembre	32	+10	29	+7	+3
2016	1 gennaio-31 dicembre	23	-9	25	-4	-2
2017	1 gennaio-31 dicembre	22	-1	28	+3	-6

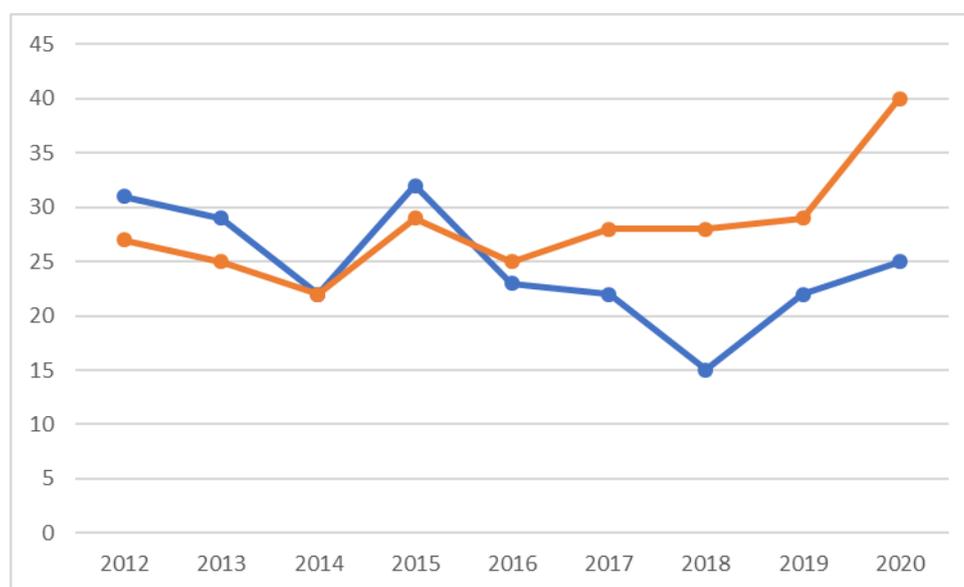
(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

AGGIORNAMENTO 2012 – 2020

Anno	NASCITE	DECESSI	Saldo naturale
2012	31	27	4
2013	29	25	4
2014	22	22	0
2015	32	29	3
2016	23	25	-2
2017	22	28	-6
2018	15	28	-13
2019	22	29	-7
2020	25	40	-15



Movimento naturale della popolazione

■ Nascite
■ Decessi

Le variazioni anagrafiche dal 2012 al 2017 vedono diminuire considerevolmente le percentuali di incremento rispetto al quinquennio precedente al P.G.T. vigente, fino a risultare con tendenza negativa a partire dall'anno 2017.

Il saldo naturale dal 2012 della popolazione tende ad uniformarsi fino ad essere negativo per numero delle nascite dal 2016, con una loro ripresa dal 2018.

2. SUGGERIMENTI E RICHIESTE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione di avviso per la redazione della Variante di Piano e nel seguente periodo di predisposizione dello stesso, durante il quale si è data opportuna informazione sulle fasi di lavorazione e si sono sollecitati i soggetti interessati ad una collaborazione attiva, sono pervenute n. 47 tra richieste e suggerimenti che possono essere come di seguito suddivise e classificate:

- N. 12 osservazioni relative a zone A o B1 vecchio nucleo
- N. 14 osservazioni relative a zone E agricole
- N. 3 osservazioni relative a zone D produttive
- N. 1 osservazione relativa ad Ambito di Trasformazione
- rimanenti osservazioni relative ad ambiti vari di servizio, vincolo od altro

Le tematiche emerse su cui porre l'attenzione sono le seguenti:

- ZONE A E B1 VECCHIO NUCLEO

Vi sono una serie di osservazioni che evidenziano la difficoltà ad intervenire sugli immobili anche per piccole modifiche a fronte dell'obbligo dei piani di recupero, nonché la necessità di modificare le schede relative ai singoli edifici.

La variante di PGT dovrà unificare le aree attualmente individuate in A e B1, identificando l'Ambito dei Nuclei Antichi secondo i dati della prima levata IGM.

Le nuove norme per i Nuclei Antichi definiranno linee guida specifiche, anche per ciascuna frazione antica del territorio, consentendo interventi senza la necessità di redigere un piano di recupero, fatto salvo per le trasformazioni di carattere urbanistico. In tali ambiti il piano dovrà introdurre adeguati criteri ed indirizzi che favoriscano un corretto recupero dei nuclei storici, incentivando al contempo le condizioni di intervento. Tali incentivi potranno essere valutati anche ove si ritenga di non applicare gli incrementi volumetrici previsti dalla norma regionale. Data la fragilità dei contesti, si dovranno infatti tutelare gli insediamenti dalle modifiche che possono snaturarne l'originalità.

- ZONE E AGRICOLE

La maggioranza dei suggerimenti in queste aree chiede la riconversione della proprietà in ambito edificabile RESIDENZIALE; tali richieste non sono accoglibili a fronte dei disposti della LR 31 sul contenimento del consumo del suolo. Altre richiedono il passaggio da ambito agricolo sottoposto a vincolo ad ambito agricolo edificabile; in questi casi una più approfondita normativa sulle aree agricole ed un diverso criterio di classificazione delle aree potrà permettere con maggiore flessibilità interventi rispettosi delle caratteristiche paesaggistiche del territorio.

Al fine di contenere il fenomeno di degrado costituito dal proliferare di manufatti accessori non assentiti, le nuove NTA prevederanno la possibilità di realizzare un manufatto accessorio con caratteristiche costruttive e dimensionali che ben si integrino nell'ambiente circostante. Al fine di riqualificare le aree agricole sulle quali insistono già detti elementi, si renderebbe utile individuare metodi di incentivazione per la loro riconversione.

- ZONE D PRODUTTIVE

Per queste emerge la criticità dell'area di via dei Partigiani che il piano intende affrontare individuando l'Ambito di Trasformazione AR mediante riqualificazione in località Filatoio San Giuseppe, già introdotto con l'individuazione degli Ambiti della Rigenerazione urbana.

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Dalle istanze emerge la difficoltà di attuazione delle previsioni vigenti per gli AT secondo quanto ad oggi normato. Le eventuali modifiche sono subordinate alla verifica di compatibilità con le norme regionali e provinciali sovraordinate in merito al consumo di suolo ed erosione delle aree agricole strategiche.

- REVISIONE NTA

Emerge la richiesta di una revisione generale delle NTA vigenti, con particolare attenzione agli accessi carrai e ad altri aspetti quali recinzioni, barriere di mitigazione tra le differenti funzioni e attività, sottotetti.

L'**ALLEGATO DP A1** al presente Documento di Piano analizza nel dettaglio ogni singola osservazione, la **TAVOLA DP1** ne rappresenta la localizzazione territoriale.

3. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

La Carta di consumo del suolo è stata redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, Legge per il governo del territorio come aggiornata dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e sulla base dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del suolo del PTR. Essa è base fondamentale di indirizzo per la redazione della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

Con la Carta vengono individuate all'interno del territorio comunale le seguenti aree così come definite ai sensi del Piano Territoriale Regionale e con i criteri dettati dallo schema fisico per la tavola delle previsioni di piano e del consumo del suolo redatto dalla regione Lombardia:

- A) SUPERFICIE URBANIZZATA
- B) SUPERFICIE URBANIZZABILE
- C) SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE
- D) AREE DELLA RIGENERAZIONE

La situazione viene descritta dalla mappa con riferimento allo stato di attuazione del PGT vigente alla data del 2 dicembre 2014.

3.1. PREMESSA

L'individuazione delle aree viene effettuata su base topografica del Data Base Provinciale redatto nell'anno 2009 ai sensi delle specifiche tecniche emanate dalla Regione Lombardia. L'origine dei dati da produrre è determinata quasi integralmente dai contenuti della Tavola delle Previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente. Si deve in merito evidenziare che i tematismi ivi contenuti redatti su diversa base di rilievo, non hanno alcuna corrispondenza con la base richiesta ai sensi normativi all'atto dell'approvazione del suddetto piano.¹ Inoltre, il rilievo aerofotogrammetrico di riferimento non considerava la suddivisione catastale dei mappali.

Di conseguenza, si è reso necessario ridefinire i perimetri di ciascuno degli ambiti della Tavola delle Previsioni su base DBT provinciale. A prescindere dall'impegno tecnico necessario, l'operazione comporta spesso sostanziali modifiche al disegno del piano che incidono sull'effettiva consistenza del suolo, sia in termini dei suoi caratteri geografici (destinazione d'uso, consistenza del terreno) che giuridici (definizione delle proprietà). La base cartografica, infatti, detta alcuni dei criteri necessari alla suddivisione del territorio in ambiti urbanistici. Nel caso specifico risulta frequentemente impossibile risalire ai criteri che hanno dettato la definizione degli ambiti del PGT vigente e si è proceduto ad una ridefinizione dei perimetri secondo aggiornati criteri di riferimento.

Si può già in tal senso dedurre quali conseguenze e quale importanza derivino da questa prima necessaria operazione, effettuata quale base di lavoro della Variante di Piano. Non ultimo il ricalcolo delle aree riferite alle voci della presente Carta, che incide sulle verifiche dei parametri di riduzione del suolo dettati dalle norme regionali e dagli indirizzi di adeguamento ad esse da parte della Provincia di Lecco per l'aggiornamento del PTCP.

Sono inoltre inseriti i dati planimetrici forniti dall'Ufficio Tecnico per gli interventi eseguiti successivamente alla redazione del DBT provinciale.

Di seguito, oltre alla descrizione dei contenuti della Tavola redatta, vengono evidenziate le indicazioni che conseguono per le previsioni di variante al piano e per le politiche di contenimento del consumo di suolo.

3.2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

A SUPERFICIE URBANIZZATA

La superficie urbanizzata derivante dalla Tavola delle Previsioni del Piano è così suddivisa:

-  a) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
Ambiti urbanizzati con zone B1 B2 B3 B4 D1, Zone A derivanti dal PGT; sono ricompresi i lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici urbanizzate e di superficie inferiore a 2.500 mq.

¹ Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Valgrehentino è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale N 41 del 26/09/2012 e pubblicato sul BURL in data 13/02/2013.

-  b) **SERVIZI**
 Servizi esistenti così come definiti nel Piano dei Servizi in Comparti distinti per destinazione, ivi comprese le aree stradali destinate alla sosta degli autoveicoli. **P** parcheggi, **V** verde pubblico, **S** servizi in genere, **St** servizi tecnologici, **Sc** servizi cimiteriali, **Sb** beni culturali, **Sr** servizi religiosi.
-  c) **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
 Piani attuativi approvati alla data di riferimento del 2 dicembre 2014, indicata nella proposta di adeguamento del PTCP della Provincia di Lecco.
-  d) **STRADE E INFRASTRUTTURE**
 Aree stradali, queste come individuate dal DBT provinciale; fasce di rispetto degli ambiti cimiteriali contigue alle aree già urbanizzate; impianti tecnologici e manufatti infrastrutturali; insediamenti agricoli recuperati a fini residenziali o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola (**Ar** edifici individuati con apposita simbologia nel PGT vigente).

Sono da includere nella superficie urbanizzata le aree di pertinenza degli edifici, esse vengono pertanto definite sulla base del DTB e della verifica congiunta delle mappe di riferimento catastale, con conseguente aggiustamento del perimetro dell'attuale PGT.

Va osservato che il PGT vigente individua con la classificazione F2 delle aree libere indicate come fasce di rispetto dei vecchi nuclei. Dette zone sono definite nel PdR come aree di interesse pubblico e standard. Pur apprezzando e condividendo la necessità di tutelare gli aspetti paesaggistici dei nuclei di antica formazione, anche mediante la conservazione di adeguate fasce di rispetto destinate a verde, si osserva l'incoerenza normativa che individua questi ambiti tra le zone F dei servizi, in particolare ai sensi del D.M. 1444/1968. Il ridisegno delle aree ha permesso di modificare il criterio di individuazione delle zone A il cui perimetro comprende le aree libere di pertinenza (orti, broli, ecc...). Tale criterio permette di garantire le fasce di rispetto necessarie per la loro salvaguardia e, al contempo, una maggiore coerenza con le politiche di contenimento del consumo di suolo. Gli ambiti dei nuclei antichi, infatti, sono sovrapponibili alle aree con destinazione agricola, che permangono e sono incluse nel calcolo delle aree libere ove non intercluse agli ambiti urbanizzati.

Superficie urbanizzata complessiva mq 1.108.749

B SUPERFCIE URBANIZZABILE

La superficie urbanizzabile derivante dalla Tavola delle Previsioni del Piano è definita da:

- Gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano e non approvati alla data del 2 dicembre 2014.
- Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'area urbanizzata di superficie superiore a 2.500 mq.
- Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione.
- Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione e di superficie superiore a 2.500 mq.

Sono valutate alcune modifiche ai perimetri degli ambiti marginali, riferiti alle aree di pertinenza degli edifici.



Superficie urbanizzabile complessiva mq 82.092

C SUOLO LIBERO

La superficie di suolo libero è quella risultante dalla superficie del territorio comunale complessiva dedotte le superfici di cui ai punti **A**, **B** e **D**, pertanto non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Per una prima individuazione essa viene suddivisa sulla base della suddivisione del PGT vigente di cui al seguente punto a, aggiungendo le componenti di suolo libero di cui ai punti b e c:

- a) Ambiti agricoli come individuati nel PGT vigente in Zone E1 E2 E3
- b) Corsi d'acqua definiti dal DBT provinciale
- c) Aree naturali o seminaturali. In esse sono comprese le attrezzature leggere e di servizio previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico quali parte delle piste ciclabili previste dal PGT.



In seguito, per ottenere una suddivisione del territorio non urbanizzato in ambiti adeguati ai processi di tutela e governo del territorio, si analizza lo stesso sulla base dell'uso del suolo. Vengono raffrontati, sovrapponendoli, i dati provenienti da diverse fonti informative quali DUSAF, attitudini e capacità produttive, valore agricolo, dati vegetazionali e Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana, DBT provinciale e classificazione delle aree nel PTCP, rilevazioni locali. Ne consegue una nuova classificazione degli ambiti agricoli e l'individuazione degli ambiti boscati, oltre agli ambiti naturali non urbanizzabili. Viene poi analizzata la qualità dei suoli liberi rispetto alle aree urbanizzabili, a supporto delle decisioni in merito alla conferma o alla modifica delle stesse.

Dalla sovrapposizione tra la **superficie urbanizzata** di cui al punto **A** e quella individuata dalla carta dell'uso del suolo DUSAF, emerge una riduzione, rispetto a quest'ultima, del tessuto urbanizzato ivi indicato. In essa, risultano compresi i numerosi manufatti accessori contigui agli insediamenti ed anche di notevole consistenza, che sono stati realizzati in ambito agricolo anche senza titolo edilizio.

La carta dell'uso del suolo DUSAF individua per il territorio non urbanizzato di Valgrehentino le seguenti destinazioni del suolo:

- Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale sparso
- Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- Cimiteri
- Reti stradali e spazi accessori
- Parchi e giardini
- Aree verdi incolte
- Seminativi semplici
- Seminativi arborati
- Orti familiari
- Frutteti e frutti minori
- prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- formazioni ripariali
- cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
- cespuglieti in aree di agricole abbandonate

Nella Carta del Consumo di Suolo riassuntiva il suolo libero è rappresentato con un unico simbolo, ma la successiva sovrapposizione dei tematismi sopra elencati, con la qualità dei suoli agricoli ed i valori paesistico ambientali redatti al maggior dettaglio, secondo le indicazioni per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo indicati al punto 4.3 dei CRITERI del PTR, permette di individuare gli ambiti che in relazione alla loro specifica caratteristica e qualità, determineranno le indicazioni per le previsioni e le regolamentazioni di piano.

Il territorio comunale è complessivamente identificato per una moderata attitudine produttiva del suolo agricolo. L'analisi e l'interpolazione dei dati porta quindi ad una ridefinizione del suolo libero da suddividere per gli ambiti agricoli nella Tavola delle previsioni di Variante al PGT secondo le seguenti categorie:

-  Coltura specializzata
-  Coltura
-  Coltura pertinenze
-  Coltura terrazzata
-  Pascoli e incolti
-  Bosco

Le rimanenti aree naturali costituite da torrenti, alvei, formazioni ripariali ecc. verranno inclusi negli ambiti non urbanizzabili.

Superficie suolo libero complessiva mq 5.028.873

D AREE DELLA RIGENERAZIONE

Sono individuate le seguenti aree che presentano una o più caratteristiche definite dai criteri regionali per gli ambiti di cui ai disposti della Legge Regionale n. 18 del 26.11.2019. Alcuni ambiti sono già individuati in zona B2 del PGT vigente, che prescrive la possibilità di intervento mediante Piano di Recupero volto alla riconversione residenziale dell'area. Esse riguardano in gran parte superfici di territorio urbanizzate nelle quali sono presenti complessi produttivi dismessi totalmente o parzialmente, nonché analoghe realtà in contrasto con il tessuto urbano contiguo.

In un caso (Scheda AR1 delle Aree della Rigenerazione) la superficie coinvolta comprende un'area libera urbanizzabile, attualmente con destinazione produttiva D1 ed avente superficie maggiore di mq 2.500,00. Quest'ultima, posizionata a confine da un lato con il complesso dismesso da rigenerare e dall'altro con un comparto produttivo mancante delle necessarie infrastrutture urbane, viene inglobata al fine di ottenere un ridisegno complessivo che porti alla risoluzione delle criticità rilevate.

Nel caso AR 5 trattasi di un'area già destinata genericamente a servizi nel PGT vigente, la cui superficie è prevalente a prato con annessi edifici dismessi, di origine rurale, per i quali sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza a causa dell'avanzato stato di degrado. Per l'intero ambito è auspicabile un complessivo intervento di riqualificazione per funzioni di interesse collettivo.

Ai fini del conteggio delle superfici delle Aree della Rigenerazione vengono specificate le due porzioni in AR1 e AR5 che sono da considerarsi rispettivamente in area urbanizzabile e in area libera.

L'Allegato 1 alla Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30.07.2020, di individuazione degli Ambiti della Rigenerazione, contiene le schede di rilievo urbanistico ed individua le aree sottoelencate, specificando i primi indirizzi per gli obiettivi minimi e prioritari da prevedere nei rispettivi progetti di riqualificazione. Il presente documento individua due ulteriori aree con analoghe caratteristiche urbane per le quali si intendono promuovere gli obiettivi indicati dalla norma. Tali schede vengono riportate anche nelle previsioni progettuali del presente piano e vengono assunte quali parte delle specifiche norme d'ambito per il Piano delle Regole.

- **AR 1** Complesso industriale in Via Fratelli Kennedy 87 - SCHEDA AR1
- **AR 2** Complesso industriale in Via Don stucchi 31 - SCHEDA AR2
- **AR 3** Proprietà regionale in Via Fratelli Kennedy76 "ex Granimarmi" - SCHEDA AR3
- **AR 4** Complesso industriale in Via Fratelli Kennedy 125 - SCHEDA AR4
- **AR 5** Proprietà parrocchiale in Via A. Volta Comparto 92 del Piano dei Servizi - SCHEDA AR5
- **AR6** Porzione delle trafile di Valgreghentino lungo Via Kennedy
- **AR7** Complesso produttivo ex CABLO in Via Postale Vecchia 35

Per le suddette Aree della Rigenerazione Urbana vengono attivate le procedure e le agevolazioni di cui alla stessa Delibera di Consiglio comunale N.26, che, in adempimento agli obiettivi introdotti dalla legge regionale n.18 del 2019 di integrazione della legge urbanistica n.12/2005, istituisce il "Tavolo per la pianificazione partecipata", avviando un

processo di collaborazione tra il soggetto pubblico e gli operatori al fine di incentivare la riqualificazione degli ambiti degradati ed abbandonati e favorire un corretto ridisegno del territorio nell'interesse della collettività. La procedura ivi introdotta viene acquisita all'interno del Piano delle Regole.



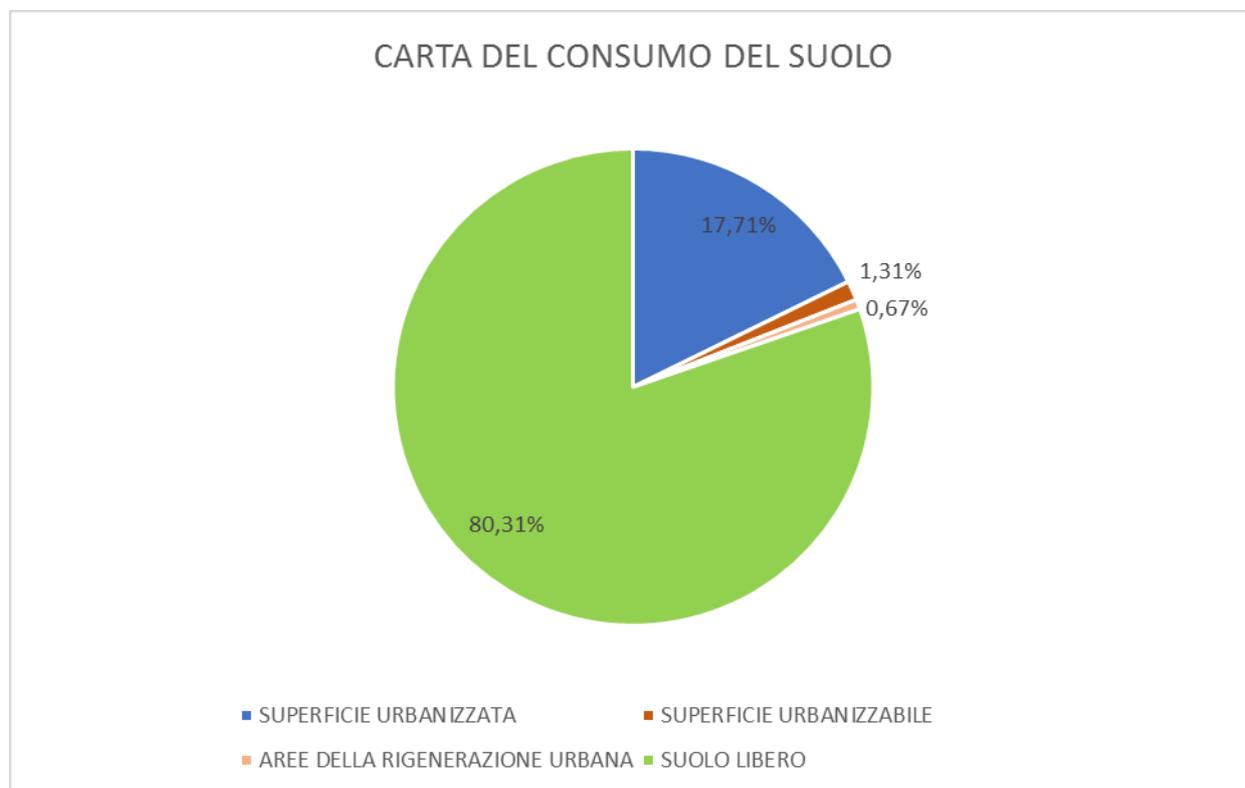
Superficie complessiva aree della rigenerazione mq 42.165

Sono comprese nella suddetta superficie complessiva le seguenti aree libere:

- mq 3.206 su superficie urbanizzabile (AR1)
- mq 1.900 su suolo libero (AR5)

TABELLA RIASSUNTIVA DELLO STATO DEL CONSUMO DI SUOLO

A	SUPERFICIE URBANIZZATA				
a1		tessuto urbano consolidato	mq	736.007,00	
a2		insediamenti agricoli recuperati a fini residenziali	mq	45.575,00	
b		servizi	mq	129.076,00	
c		Ambiti di Trasformazione attuati	mq	6.635,00	
d		strade e infrastrutture	mq	191.456,00	
		TOTALE	mq	1.108.749,00	17,71%
B		SUPERFICIE URBANIZZABILE	mq	82.092,00	1,31%
C		AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA	mq	42.165,00	0,67%
D		SUOLO LIBERO	mq	5.028.873,00	80,31%
		SUPERFICIE COMUNALE	mq	6.261.879,00	100,00%



Superficie urbanizzata

- Tessuto urbano consolidato
- Servizi
- Ambiti di Trasformazione attuati al 2.12.2014
- Strade e infrastrutture

Superficie urbanizzabile

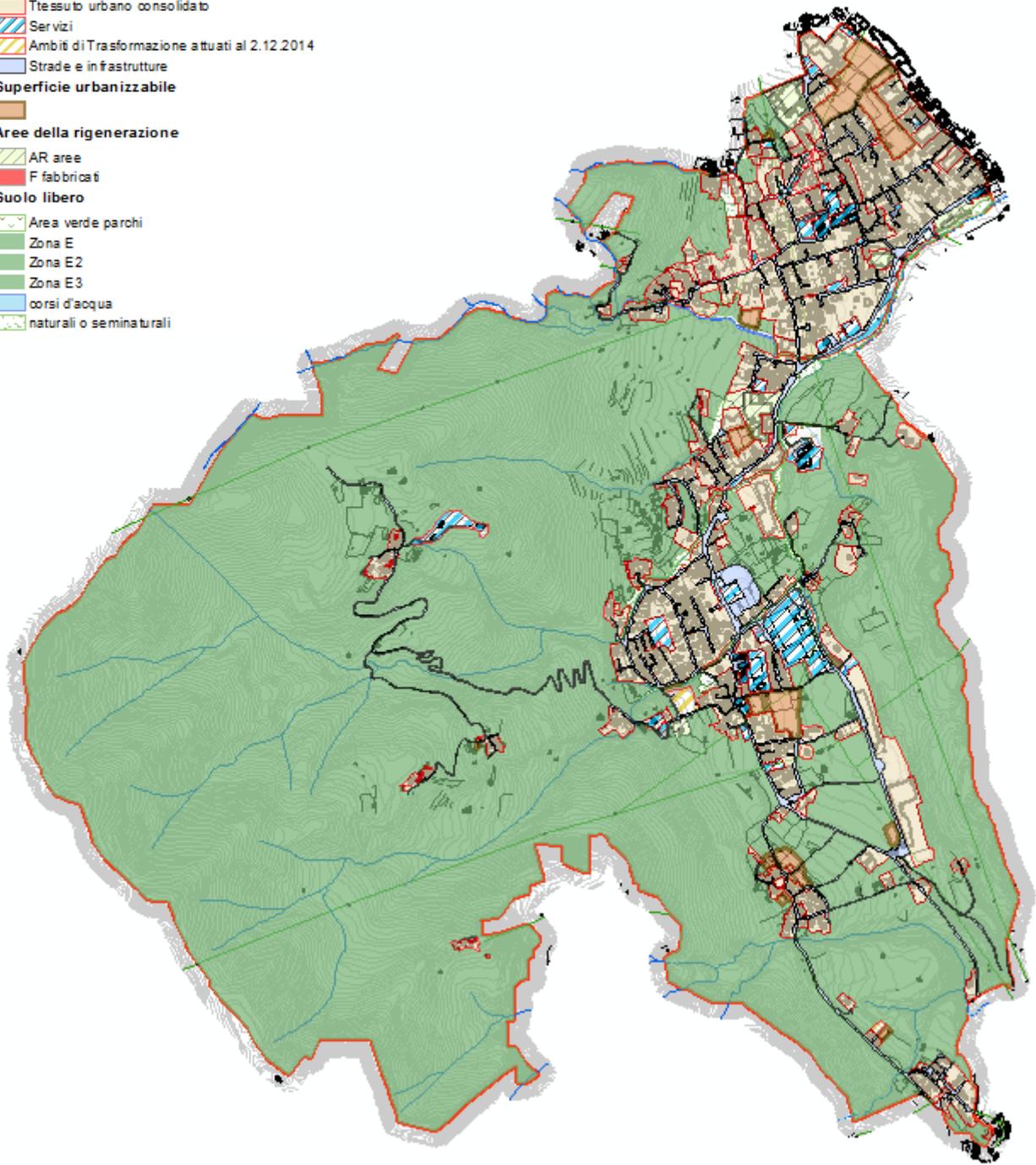
-

Aree della rigenerazione

- AR aree
- F fabbricati

Suolo libero

- Area verde parchi
- Zona E
- Zona E2
- Zona E3
- corsi d'acqua
- naturali o seminaturali



CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

4. OBIETTIVI E DERMINAZIONI PROGETTUALI DELLA VARIANTE DI PIANO

4.1. I CRITERI GUIDA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Di seguito i principi tecnico-amministrativi che strutturano e guidano le scelte di PGT con individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune.

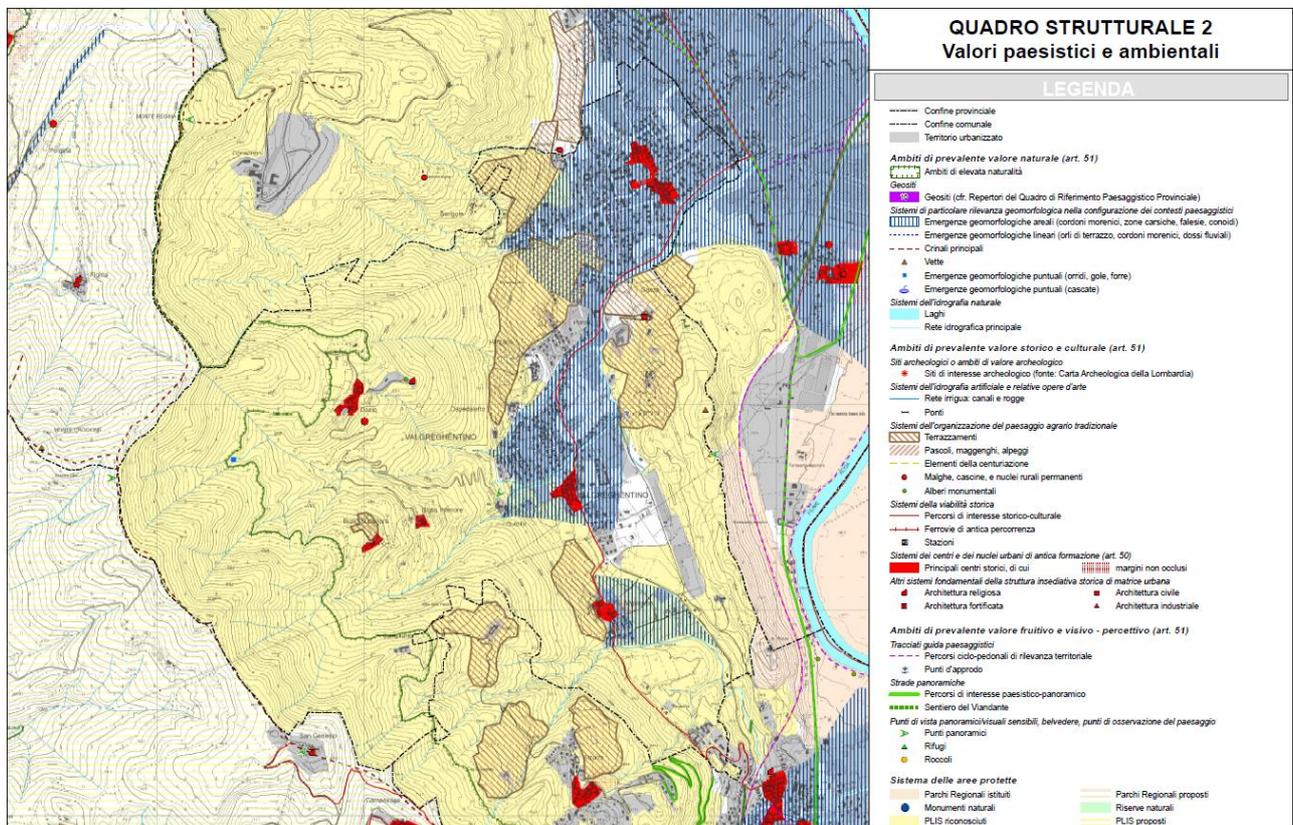
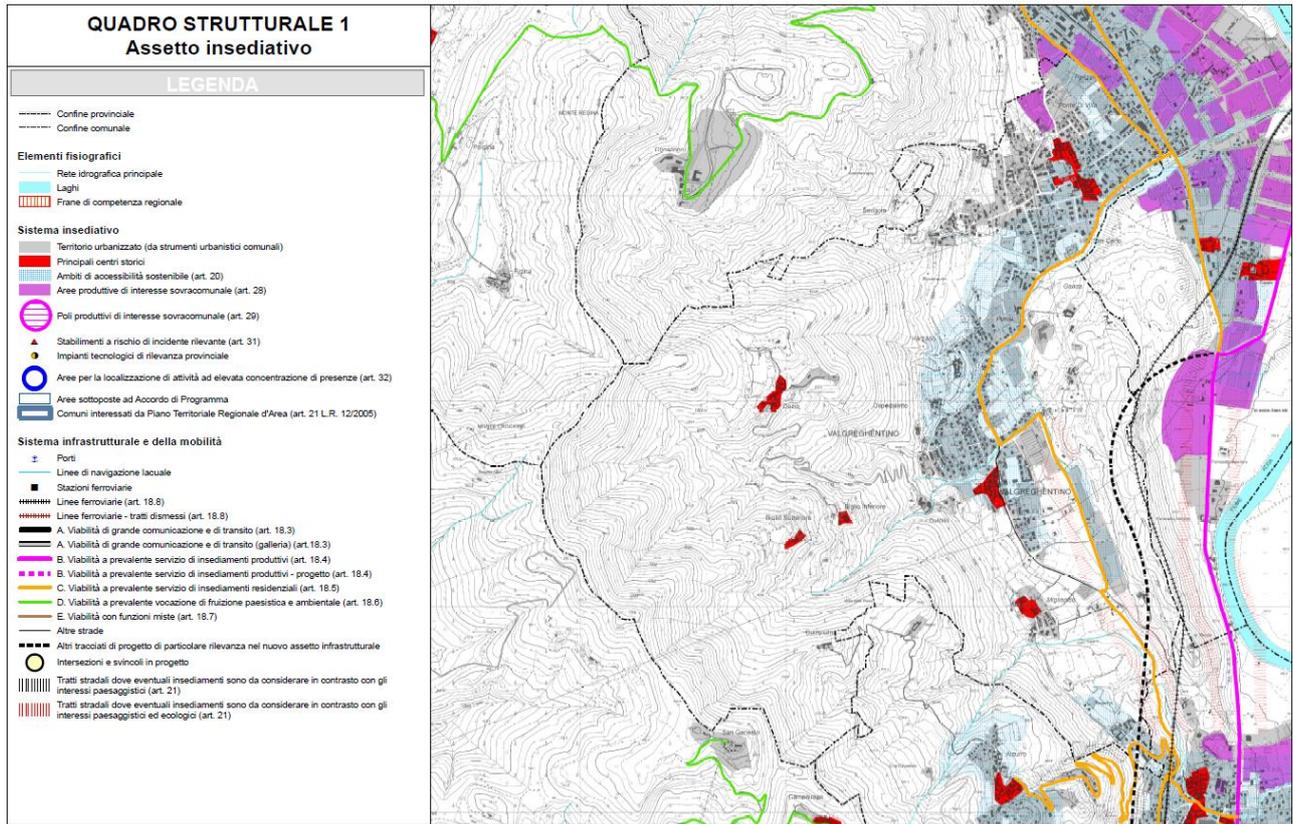
- A- Le scelte effettuate dal Documento di Piano derivano dall'incrocio delle necessità dei cittadini, dagli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, dagli aspetti tecnici e normativi delineati dai professionisti, privilegiando la tutela la riqualificazione e l'integrità del territorio ove questa si ponesse in contrasto con altre esigenze.
- B- Il PGT riconosce la necessità di dare avvio al processo di effettiva riduzione del consumo di suolo. Viene pertanto perseguito l'obiettivo di un complessivo incremento del suolo libero come definito nelle sue diverse declinazioni normative, favorendo prioritariamente il recupero degli ambiti edificati dismessi, la fruizione collettiva degli spazi aperti di valenza ambientale e contenendo la previsione di nuovi insediamenti sulle aree libere.
- C- Il PGT recepisce e dettaglia gli indirizzi di valorizzazione paesaggistica del territorio definiti dal Piano Paesistico delle Regione Lombardia, nonché gli indirizzi per la costruzione della Rete ecologica provinciale (PTCP) e regionale.
- D- Il PGT sostiene il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione che costituiscono un sistema di insediamenti diffuso, significativo delle origini territoriali e meritevole di maggiore tutela e riconoscibilità. A tale scopo si adotteranno le possibili agevolazioni da applicare alle procedure edilizie e le riduzioni ai relativi oneri dovuti da parte dei soggetti operanti.
- E- Il PGT riconosce ed intende valorizzare e salvaguardare le risorse ambientali e paesistiche specifiche del territorio di Valgrehentino. Tale azione avverrà, non soltanto tutelando gli elementi caratteristici (gli ambiti boscati, le sponde del Torrente Greghentino e dei corsi d'acqua minori, le zone collinari e montane, i terrazzamenti, i nuclei storici) con una particolare normativa, ma anche attraverso un disegno e degli indirizzi programmatici che permettano, anche attraverso il Piano dei Servizi, di programmare un sistema di fruizione collettiva di tali risorse.
- F- Il DP sostiene gli indirizzi e le scelte definite dal Piano geologico e dal reticolo idrico minore, che prevedono una tutela attenta del territorio per quanto riguarda i rischi geologici, idrogeologici e sismici. Le scelte di Piano legate alle trasformazioni del territorio recepiscono completamente le normative dettate dai Piani di settore (fasce di inedificabilità sui corsi d'acqua, classi di fattibilità quattro geologiche, fasce degli elettrodotti) minimizzando le eventuali azioni in contrasto con esse.

Di seguito si riportano le Tavole riassuntive della revisione 2014 del PTCP della Provincia di Lecco per il territorio comunale relative ai diversi aspetti ivi analizzati e confermati in occasione dell'adeguamento alla LR 31/2014:

QUADRO STRUTTURALE 1	Assetto insediativo
QUADRO STRUTTURALE 2	Valori paesistici e ambientali
quadro STRUTTURALE 3	Sistema rurale paesistico ambientale
QUADRO STRATEGICO	Rete Ecologica Provinciale – progetto

Al maggior dettaglio, la presente Variante di piano assume i contenuti e gli indirizzi dettati da PTR e PTCP per declinare gli obiettivi sopra elencati e definire le indicazioni normative di tutela, sviluppo e riqualificazione territoriale per ciascuno dei temi ivi individuati.

La loro declinazione ha condotto, in particolare, a meglio definire ed aggiornare l'assetto insediativo. A tale proposito si veda l'incidenza delle aree dismesse da riqualificare che incidono anche su ambiti produttivi di interesse sovracomunale. La più dettagliata individuazione dei nuclei di antica formazione che caratterizzano il comune. L'individuazione dei percorsi di interesse paesaggistico e culturale. La definizione degli ambiti agricoli con l'evidenziazione del sistema dei terrazzamenti. La declinazione alla scala comunale della Rete Ecologica.



QUADRO STRUTTURALE 3 Sistema rurale paesistico ambientale

LEGENDA

Elementi fisiografici

- Confine provinciale
- Confine comunale

A - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 56)

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- a prevalente valenza ambientale
- di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica
- in ambito di accessibilità sostenibile

6 - sistemi rurali dei paesaggi insubrici

- 1 La conca di Cacco con seminativi, prati stabili da vicenda e nutteri
- 2 I versanti a lago di Denio, Barone e Varena con olivo, vite e coltivi
- 3 I versanti a lago di Denio, Marone e Abbazia Lancia con olivo, vite e colture orticole

- sistemi rurali delle valli e dei versanti interni

- 4 La valle di Moggio - Caviglioglio - Fiesse Stabie e coltivi
- 5 I prati e i seminativi della Valassina, con i versanti di Barzo e Moggio

- sistemi rurali dei versanti aperti sulla pianura

- 6 La vigna e i coltivi di Valmorona e Ovale
- 7 I versanti, dolci e in conca a Sona con vigna e colture orticole

- sistemi rurali delle colline moreniche

- A La piana e le conche dei laghi morenici
- B La conca tra i laghi di Anona e il monte Crocione (da Doszago-Ogiono a Gabiate)
- C I coltivi di Branca da Cigale Moggio a Garate
- D La conca di Marone - Mottolungo
- E La conca di Sona e S. M. V. Moggio
- F La Brianza Meridionale, con Cacco e S. Vito
- G La conca tra il monte Crocione, con nutteri, orticole e colture orticole

- sistemi rurali della pianura

- H La pianura del Cassone con i prati di Moggio e della Moggio con colture cereali e foraggere
- I La pianura del basso Marone a seminativi da parca e dai "taggi"

Rete idrografica principale

- Laghi

B - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (art. 59)

- Parchi, Riserve Naturali, SIC e ZPS

C - Ambiti a prevalente valenza paesistica (art. 60)

- C1 - Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale
- C2 - Ambiti paesaggistici di interesse provinciale
- Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) riconosciuti

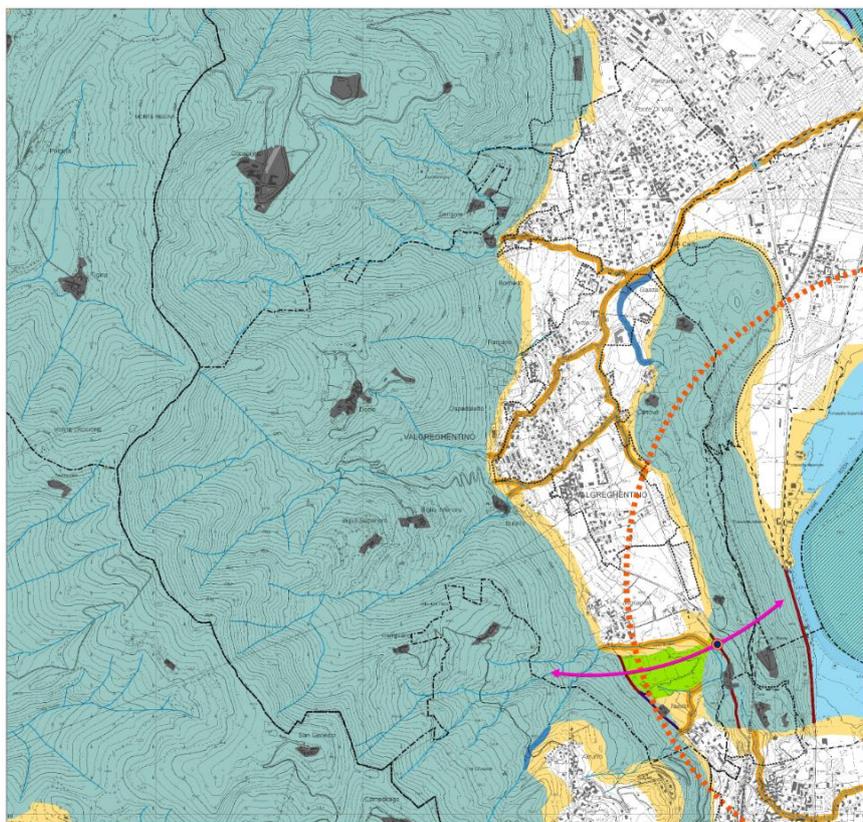
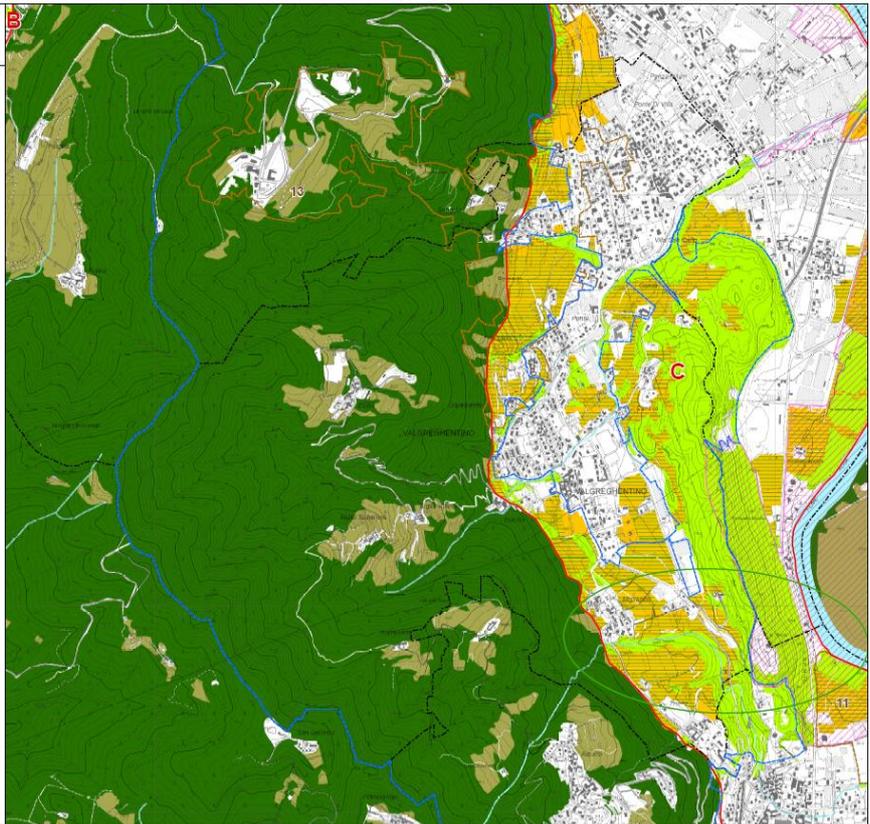
Paesaggi agrari di interesse storico culturale

Individuali dal PTR

- 34 - Prati e pascoli di Montone e del Palio
- 35 - Prati del Monte di Branca
- 36 - Terrazi della Muggiarca
- 37 - Vigneti di Montecroce
- 38 - Vigneti e colture nella punta di Piana

Individuali dalla Provincia

- 1 Lignoculture - vigna - prati - vigna - vigna di valorizzazione dei paesaggi agrari "ricchi" (2002)
- 2 Castelloni - Paesaggio delle aree abbandonate agricole a seminativi di pianura
- 3 Misaglia - Paesaggio delle sistemazioni agricole parcellizzate a seminativi di pianura
- 4 Merate/Robbiate - Paesaggio delle aree abbandonate agricole a seminativi di pianura
- 5 Virolo/Palermo/Robbiate - Paesaggio delle aree abbandonate agricole a seminativi di pianura
- 6 Comasca/Casagio/Brianza/Suzzone/Montello/Brianza - Paesaggio delle sistemazioni agricole parcellizzate a seminativi di pianura
- 7 Bazzano/Inverigo - Paesaggio dei seminativi arborati parcellizzati coltivi
- 8 Mantova/Robbiate/Inverigo/Inverigo/Inverigo/Inverigo - Paesaggio dei terrazzamenti collinari vuoti alla coltivazione della vite e della vite abbandonata a prato permanente
- 9 Pavia/Robbiate/Brianza - Paesaggio delle sistemazioni agricole parcellizzate a seminativi di pianura
- 10 Ronchi/Inverigo - Paesaggio delle aree abbandonate agricole a seminativi di pianura
- 11 Ronchi/Inverigo - Paesaggio delle sistemazioni agricole della bonifica
- 12 Ogghionese - Paesaggio delle aree abbandonate agricole a seminativi di pianura
- 13 Valgrehentino/Ogghione - Paesaggio dei seminativi arborati parcellizzati coltivi
- 14 Civate - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente) a vigna di abbandono
- 15 Valgrehentino - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 16 Civate/Lario (Orto) - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 17 Civate/Lario (Vignetta) - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 18 Civate/Lario (Vignetta) - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 19 Civate/Lario (Vignetta) - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 20 Lario - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 21 Peltice - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 22 Peltice - Paesaggio dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite alto ulivo, a vigna di abbandono)
- 23 Valsolda - Paesaggio dei terrazzamenti di fondovalle



QUADRO STRATEGICO Rete Ecologica Provinciale - progetto

LEGENDA

Elementi fisiografici

- Confine provinciale
- Confine comunale

Viabilità

- Viabilità programmata
- Linee ferroviarie

Unità naturali acquatiche

- Ecosistemi lacustri
- Ecosistemi fluviali

Elementi strutturali della REP (Rete Natura 2000 e aree tutelate)

- Parchi regionali, monumenti naturali e riserve naturali
- Zone di protezione speciale e Siti di interesse comunitario
- PLIS riconosciuti
- PLIS proposti

Elementi funzionali della REP (art. 61)

- Ambiti di primo livello (core areas)
- Ambiti di secondo livello
- Zone di completamento della rete ecologica
- Zone tampone
- Corridoi ecologici
- Corridoi fluviali di primo livello
- Corridoi fluviali di secondo livello da tutelare/valorizzare
- Corridoi fluviali di secondo livello da riqualificare

Varchi

- Varchi della REP
- di cui
- Varchi della REP che confermano i varchi della RER
- Varchi prioritari per la REP
- Varchi prioritari per la REP che confermano i varchi della RER

Elementi di criticità per la REP (art. 61)

- Insediamenti interni agli ambiti di primo e secondo livello
- Aree estrattive
- Infrastrutture altamente interferenti
- Infrastrutture interferenti lungo le quali evitare saldature insediate
- Infrastrutture interferenti
- Infrastrutture interferenti da attrezzare o in aree di potenziale rischio idrogeologico
- Aree prioritarie di intervento

Viabilità

- Viabilità programmata
- Linee ferroviarie

Unità naturali acquatiche

- Ecosistemi lacustri
- Ecosistemi fluviali

Elementi strutturali della REP (Rete Natura 2000 e aree tutelate)

- Parchi regionali, monumenti naturali e riserve naturali
- Zone di protezione speciale e Siti di interesse comunitario
- PLIS riconosciuti
- PLIS proposti

Elementi funzionali della REP (art. 61)

- Ambiti di primo livello (core areas)
- Ambiti di secondo livello
- Zone di completamento della rete ecologica
- Zone tampone
- Corridoi ecologici
- Corridoi fluviali di primo livello
- Corridoi fluviali di secondo livello da tutelare/valorizzare
- Corridoi fluviali di secondo livello da riqualificare

Varchi

- Varchi della REP
- di cui
- Varchi della REP che confermano i varchi della RER
- Varchi prioritari per la REP
- Varchi prioritari per la REP che confermano i varchi della RER

Elementi di criticità per la REP (art. 61)

- Insediamenti interni agli ambiti di primo e secondo livello
- Aree estrattive
- Infrastrutture altamente interferenti
- Infrastrutture interferenti lungo le quali evitare saldature insediate
- Infrastrutture interferenti
- Infrastrutture interferenti da attrezzare o in aree di potenziale rischio idrogeologico
- Aree prioritarie di intervento

ATP ARCHITETTI ANTONIO PIEFERMI . DIANA BARASSI . DARIO BENETTI . ARTURO BONAITI . SILVIA TONONI

21

4.2. INDICAZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La Carta del Consumo di Suolo permette di definire ed analizzare criticamente le aree urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare e, in antitesi, il grado di qualità e conservazione del tessuto storico, delle aree libere che contribuiscono alla qualità paesaggistica ed ambientale. Essa costituisce pertanto lo strumento introduttivo alle politiche di tutela del territorio e di riduzione del consumo di suolo a favore della rigenerazione delle aree che necessitano di riqualificazione. Il tutto in adempimento con gli obiettivi introdotti dalla Legge regionale 31/08, declinando le scelte di trasformazione dello strumento di governo del territorio coerentemente agli indirizzi dettati dai livelli sovraordinati regionale e provinciale.

Le **superfici urbanizzabili** per le quali si rende necessaria una valutazione sul consumo di suolo, si suddividono secondo i seguenti casi:

AT - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale

Ambiti o porzioni di essi che non risultano approvati anteriormente al 2 dicembre 2014.

AT 1 località Taiello

L'ambito è stato attuato parzialmente mediante approvazione con Delibera comunale n. 9 del 2 maggio 2013. Sono pertanto conteggiati nella superficie urbanizzabile i residui mq 959,00.

AT 2 località Miglianico

Per l'area è stato presentato un suggerimento nel quale si evidenzia l'impossibilità di realizzazione secondo gli indirizzi vigenti che non considerano il reale stato di fatto.

AT 4 località Villa

Le previsioni di piano vigenti non sono state attuate e le condizioni imposte per la loro realizzazione non appaiono applicabili alla luce della situazione.

AT 5 località Valgreghentino Via Prà Maggiore

Per l'ambito è stato approvato il piano attuativo con Delibera comunale n. 16 del 29 aprile 2021.

AT - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a diversa destinazione

AT 6 Località Villa San Carlo Via Don Stucchi

Ambito di Trasformazione individuato al fine di confermare la già vigente previsione di intervento mediante Piano Attuativo. La scheda di progetto del DdP prescrive il mantenimento della destinazione esistente a maneggio della proprietà. Si osserva che detta attività risulta ormai definitivamente dismessa, inoltre le nuove indicazioni normative si orientano su di una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso, facendo maggiore riferimento alla compatibilità con il contesto ambientale e gli obiettivi di riqualificazione delle aree. In tal senso ed in considerazione della vastità dell'ambito, gli indirizzi progettuali si dovranno orientare verso una consistente tutela delle aree verdi e su interventi che favoriscano la riqualificazione non solo dell'area interessata ma dell'intorno urbanizzato che si presenta caratterizzato da uno sviluppo disordinato e privo di adeguate infrastrutture di servizio.

La **TABELLA 2** seguente riassume il conteggio delle superfici urbanizzabili interessate dai suddetti ambiti. Poiché la Tavola delle Previsioni del PGT vigente non è stata redatta su base cartografica del DBT provinciale, i dati trasferiti su quest'ultimo hanno subito una modifica dovuta all'adeguamento. Per quest'ultimo si è comunque considerata, contestualmente e per quanto possibile, la effettiva delimitazione delle proprietà interessate. Nella Tabella, pertanto, vengono riportate nella prima colonna le superfici derivanti dalla Tavola delle Previsioni del PGT vigente e, nella seconda, le superfici risultanti dal trasferimento sulla base cartografica del DBT provinciale. Si nota come i dati subiscano una modifica non trascurabile. Per i successivi calcoli di piano necessari alla definizione della presente Variante vengono assunti i nuovi dati derivanti dalla base cartografica prevista dalla vigente normativa (DBT provinciale) e vagliati in relazione alla effettiva consistenza topografica e giuridica dei suoli.

B - Ambiti edificabili a titolo diretto previsti dal Piano delle Regole

Suolo libero che interessa una superficie superiore a mq 2.500.

Ambito B3 a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da un'area interclusa tra superfici già urbanizzate posta in località Cascina San Giuseppe e avente una superficie complessiva di mq 4.427.

F - Servizi

Aree libere sulle quali sono previsti servizi ai sensi del PGT vigente.

L'attuale Piano dei Servizi prevede la realizzazione di interventi che interessano alcune porzioni del suolo libero. In particolare, si segnalano alcune aree con destinazione a parcheggi. Vi sono poi due aree oltre ad una terza, qui riportata con le Aree della Rigenerazione, per le quali si prevede la destinazione a verde ed a parco urbano. Esse vengono riportate nella Tavola e nelle tabelle riassuntive per le dovute considerazioni di raffronto ma la loro destinazione non si conforma quale consumo di suolo ai sensi dei criteri regionali vigenti. La **Tabella 3** allegata elenca e analizza le suddette aree. La loro superficie complessiva ammonta a mq 26.855 di cui mq 4.545 interessate da previsione di parcheggi di interesse pubblico. Solamente quest'ultima superficie va quindi considerata nelle previsioni del consumo di suolo.

AR – Aree della Rigenerazione Urbana

Sono da inserire nella valutazione dell'effettivo consumo di suolo quelle aree individuate all'interno degli ambiti della rigenerazione che interessano superfici di suolo libero.

Al fine di ottenere un ridisegno complessivo dell'area volto anche alla risoluzione del grave problema di accessibilità carrabile dell'ambito produttivo esistente al termine della Via Partigiani, viene inserita nell'ambito AR1 l'area libera contigua che il PGT vigente individua in zona D1. Si considera pertanto la relativa superficie di mq 3.206.

Viene ancora inclusa nelle valutazioni, la superficie di suolo libero interessata dall'ambito AR5 destinato a servizi. Tale area appartiene alla proprietà interessata dal Comparto 92 del Piano dei Servizi vigente. L'individuazione vuole promuovere un ridisegno complessivo per il recupero della porzione edificata in stato di avanzato degrado alla quale sia annessa un'area a verde di interesse collettivo. Anche in questo caso, come per i servizi con destinazione a parco e verde pubblico, non si prospetta un consumo di suolo.

TAB 2						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE del P.G.T. VIGENTE						
STATO DI ATTUAZIONE AL 2.12.2014		SUPERFICIE TERRITORIALE da PGT vigente (TAVOLA DELLE PREVISIONI)		SUPERFICIE TERRITORIALE da base cartografica DBT	STATO DI ATTUAZIONE	
RESIDENZIALE						
AT 1	Località Taiello	mq	959,00	mq	959,00	parzialmente attuato**
AT 2	Località Miglianico	mq	7.893,00	mq	7.544,00	non attuato
AT 3	Località Valgrehentino Via Volta					attuato***
AT 4	Località Villa	mq	3.833,00	mq	3.398,00	non attuato
AT 5	Località Valgrehentino Via Prà Maggiore	mq	12.546,00	mq	12.078,00	approvato****
	TOTALE	mq	25.231,00	mq	23.979,00	
	* RIDUZIONE DEL CONSUMO PER AREE RESIDENZIALI	22%	5.550,82	22%	5.275,38	
ALTRE DESTINAZIONI						
AT 6	Località Villa San Carlo Via Don Stucchi		26.082,00	mq	25.534,00	
	* RIDUZIONE DEL CONSUMO PER ALTRE FUNZIONI	20%	5.216,40	20%	5.106,80	
NOTE						
* valori percentuali indicati nelle SCHEDE COMUNALI redatte per l'adeguamento del PTCP di Lecco alla LR 31/2014						
** superficie residua del PA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 2 maggio 2013						
*** la superficie non rientra nel conteggio in quanto interamente realizzato a seguito approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 18 agosto 2014						
**** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 29 aprile 2021						

4.2.2. VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLE AREE URBANIZZABILI SULLA QUALITA' DEI SUOLI

Al fine di valutare l'incidenza sul territorio delle scelte di piano, si sono analizzati al maggior grado di definizione gli elementi che permettono di stabilire la qualità dei suoli liberi. I temi sono quelli che riguardano il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale, il valore paesaggistico e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Sono stati pertanto osservati gli strati informativi messi a disposizione nel PTR e rappresentati con le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3, nonché i temi tratti dalla banca dati DUSAF.

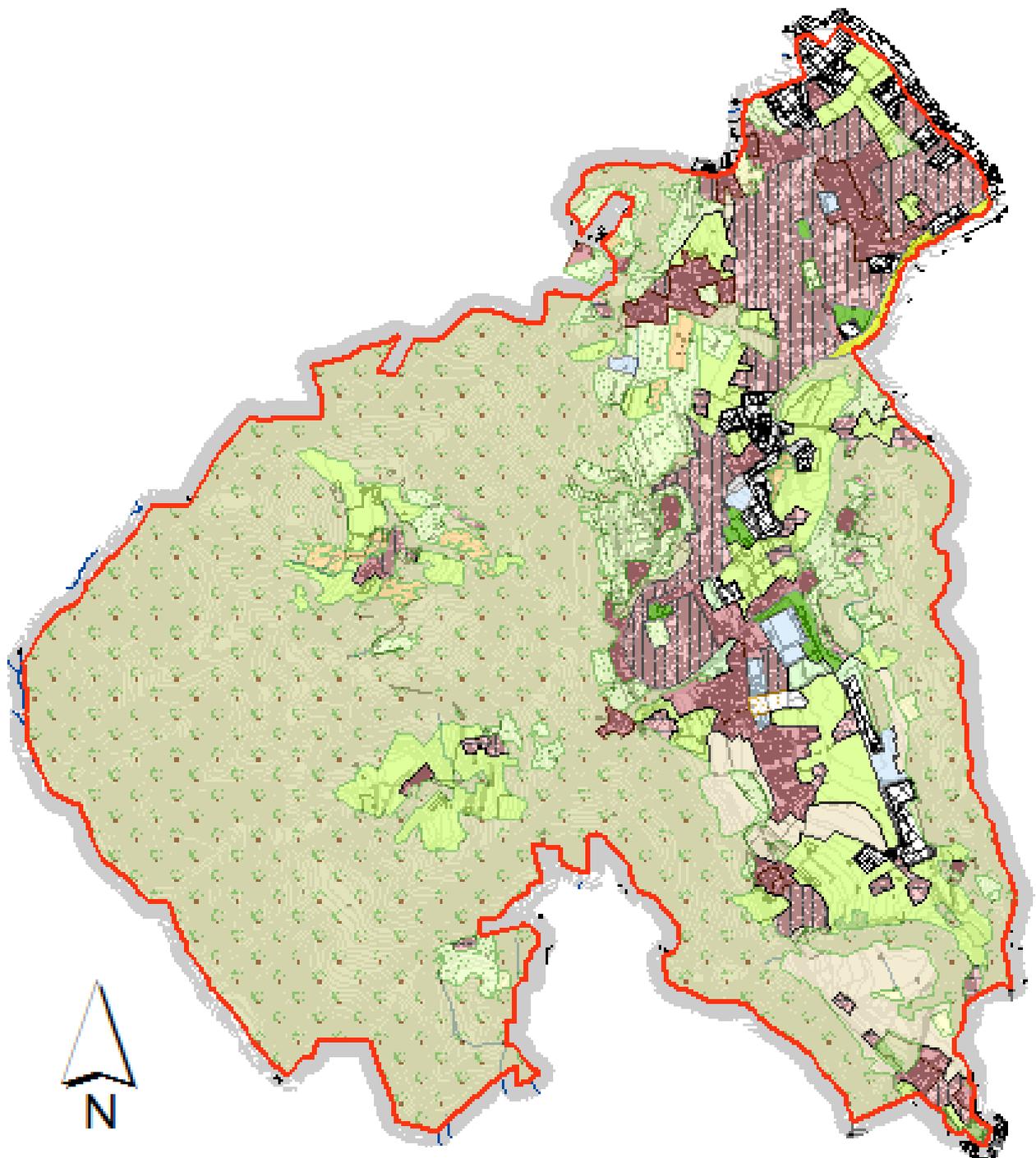
La **TABELLA 4** allegata riassume la sovrapposizione del suolo urbanizzabile con gli strati informativi più significativi:

- **QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI** viene ricondotta alle classi di qualità bassa, media, alta del suolo agricolo secondo le disposizioni di cui al Par. 4.3 dei Criteri del PTR
- **VALORI PAESISTICO AMBIENTALI** si segnala l'eventuale interferenza con gli ambiti di cui alla Tav. 05D2 del PTR e con la RER individuata anche alla scala di PTCP
- **QUALITÀ AGRICOLA DEL SUOLO A RISCHIO DI CONSUMO** nel caso specifico si individua per il territorio comunale la sola presenza di superficie del sistema urbanizzato all'interno del quale rientrano porzioni di suolo urbanizzabile. Quest'ultimo è definito alla scala di maggior dettaglio dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).
- **USO DEL SUOLO** elementi della banca dati DUSAF presenti sul territorio comunale.

Per ciascuno dei casi sopra elencati (AT – B – F – AR) si delincono le interferenze e le relative quantificazioni espresse in metri quadrati.

DUSAF DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

- Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale sparso
- Insempiamenti industriali, artigianali, commerciali
- Cimiteri
- Reti stradali e spazi accessori
- Parchi e giardini
- Aree verdi incolte
- Seminativi semplici
- Seminativi arborati
- Orti familiari
- Frutteti e frutti minori
- prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- formazioni ripariali
- cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
- cespuglieti in aree di agricole abbandonate



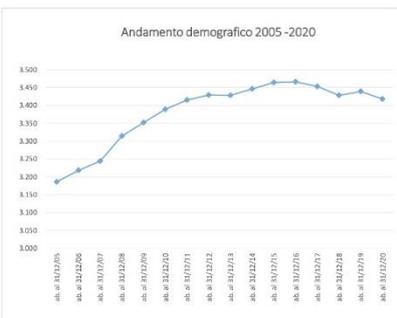
4.2.3. DETERMINAZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Il presente Piano di Governo del Territorio è redatto in adeguamento alla L.R. 31/2014 e, pertanto, le previsioni vengono confrontate con gli indirizzi redatti con la revisione del PTCP della Provincia di Lecco avviata con determinazione n. 1109 del 15/12/2016. Con deliberazione n.25 del 29/07/2020, il Consiglio provinciale ha approvato le “Linee guida per l’adeguamento del Piano territoriale di coordinamento provinciale alla legge regionale 31/2014” e con deliberazione n. 43 del 29/09/2021 il Consiglio provinciale ha discusso e adottato la variante di adeguamento del PTCP.

Ai fini della determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo detta Variante ha provveduto a redigere apposite “Schede comunali” che, a seguito delle indagini sull’uso del suolo, sulla dimensione demografica e in riferimento ai criteri per la riduzione del consumo di suolo e le quantità degli ambiti di trasformazione, hanno definito una soglia di riduzione degli AT per le funzioni residenziali e per le altre funzioni.

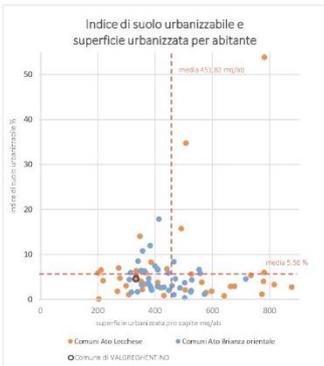
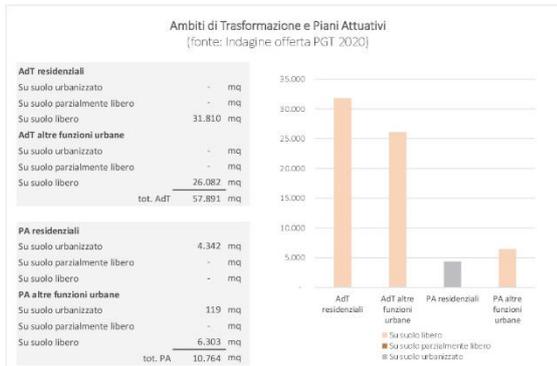
Tali soglie per il Comune di Valgrehentino sono rispettivamente determinate al **22%** e al **20%**.

 <p>Provincia di Lecco</p>	<p>ADEGUAMENTO DEL PTCP ALLA L.R. 31/2014 SCHEDE COMUNALI</p> <p>COMUNE DI VALGREHENTINO</p>	<p>Ambito territoriale omogeneo (PTR) LECCHESE Ambito territoriale strategico (PTCP) Leccese e Valle San Martino Ruolo di polarità NO</p>
---	--	--



Quadro Ambientale di Riferimento (QAR)		12-101
Tipologia di paesaggio (HS)		Rururbano
Diffusione insediativa - classe di vulnerabilità		Media
Biopotenzialità (BTC)		Alta
Superficie drenante - classe di vulnerabilità		Medio bassa
Coefficiente di frammentazione		6,46

Territorio e popolazione		
Superficie comunale (ISTAT)		626 ha
Popolazione residente al 31.12.2020		3.418 ab
	Atto	Provincia
Indice di urbanizzazione territoriale	18,4	9,1
Densità abitativa territoriale	5	3
Densità abitativa / Sup. urbanizzata	30	30
Superficie urbanizzata pro capite	336,52	472,71
		451,82



Parametri di riferimento per la riduzione del consumo di suolo	
Indice di suolo urbanizzabile	Critico
Indice di suolo utile netto	Poco critico
Riduzione di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali*	22 %
Riduzione di consumo di suolo per le destinazioni per altre funzioni urbane*	20 %
Consumo di suolo per interventi SUAP	- mq
Aree della rigenerazione	- mq

* La riduzione va applicata alla superficie degli AdT su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014.
La carta del consumo di suolo deve rappresentare:
• gli elementi dello stato di fatto e di diritto (par. 4.2 dei Criteri PTR)
- situazione al 2 dicembre 2014
- situazione proposta con l’adeguamento del PGT alla Lr. 31/2014
- differenza tra le due soglie temporali, tenuto conto anche degli interventi SUAP e delle aree della rigenerazione
• gli elementi della qualità dei suoli liberi (par. 4.3 dei Criteri PTR)

Parametri di riferimento per la riduzione del consumo di suolo	
Indice di suolo urbanizzabile	Critico
Indice di suolo utile netto	Poco critico
Riduzione di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali*	22 %
Riduzione di consumo di suolo per le destinazioni per altre funzioni urbane*	20 %
Consumo di suolo per interventi SUAP	- mq
Aree della rigenerazione	- mq

* La riduzione va applicata alla superficie degli AdT su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014.
La carta del consumo di suolo deve rappresentare:
• gli elementi dello stato di fatto e di diritto (par. 4.2 dei Criteri PTR)
- situazione al 2 dicembre 2014
- situazione proposta con l’adeguamento del PGT alla Lr. 31/2014
- differenza tra le due soglie temporali, tenuto conto anche degli interventi SUAP e delle aree della rigenerazione
• gli elementi della qualità dei suoli liberi (par. 4.3 dei Criteri PTR)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

Si valuta di non confermare nelle previsioni edificatorie la superficie residua dell'ambito **AT 1** in località Taiello e di rimuovere dalle previsioni l'ambito **AT 4** in località Villa.

L'ambito **AT 5** è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 16/04/2021. La superficie rientra pertanto nel conteggio del consumo di suolo calcolato in relazione alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 31 del 2014. In fase di definizione ed approvazione del piano attuativo è stata effettuata una riduzione della superficie edificabile con la riduzione del perimetro dell'ambito e restituzione di un mappale a destinazione agricola. Tale superficie rientra pertanto nel conteggio del bilancio ecologico di seguito esposto. In fase di redazione del piano attuativo sono state determinate le superfici effettive dell'ambito come di seguito esposte:

Superficie Territoriale	mq 12.509,38 (- 36,62 del PGT vigente; + 431,38 da calcolo DBT)
Superficie Territoriale d'intervento	mq 11.752,14 (- 757,24 di ST)

In relazione alle osservazioni pervenute, alle valutazioni progettuali complessive del piano e alle previsioni di riordino della specifica area interessata, si valuta di confermare la previsione dell'ambito **AT 2** di Miglianico, apportando alcune opportune modifiche. Il disegno dell'ambito, come previsto dal piano vigente, non considera la reale distribuzione delle proprietà e non valuta la morfologia dell'area, proponendo una perimetrazione inadeguata ad un ordinato sviluppo dell'edificato. Si considera anche la necessità di migliorare la riconoscibilità del nucleo antico, almeno per la parte ancora conservata e di realizzare le infrastrutture mancanti che ne compromettono la riqualificazione. Attualmente la strada comunale è sottodimensionata e vi è una considerevole carenza di parcheggi. Il ridisegno dell'ambito permette di realizzare una nuova strada di attraversamento che disimpegna a valle l'attuale percorso interno e consente di coprire il fabbisogno di parcheggi a servizio del tessuto edificato esistente. Coinvolgendo le proprietà interessate, la superficie destinata alla ricaduta edificatoria viene comunque ridotta e distribuita in modo tale da permettere un adeguato inserimento degli edifici in relazione alla morfologia del terreno e ai caratteri dei lotti limitrofi già oggetto di più recenti edificazioni. Dette scelte progettuali portano al coinvolgimento di una piccola porzione di tessuto agricolo che, in parte, risulta interna al tessuto agricolo strategico nel PTCP vigente. A tale proposito si deve anche annotare la non coerenza grafica tra il PGT vigente (non redatto su base DBT) e il PTCP stesso. Come già evidenziato, la presente Variante Generale ricompono la sovrapposizione con i tematismi del PTCP e, pertanto, il saldo delle aree rispettivamente sottratte e restituite alla destinazione agricola va valutato sull'intero territorio. In ultimo, la ricomposizione del suolo agricolo secondo i criteri esposti al precedente punto 3.2 lettera C, rientra nei criteri di sussidiarietà e di definizione al maggior dettaglio cui gli Enti locali, ai sensi della legislazione regionale, sono chiamati a ottemperare e che permettono di correggere e rendere coerenti le previsioni più generiche dei piani sovraordinati mediante il riappoggio cartografico e la correzione di errori.

Il seguente schema grafico evidenzia le aree che, a seguito del ridisegno dell'ambito, erodono le superfici agricole strategiche individuate dal P.T.C.P., esse sommano mq 4.496.

Il totale delle superfici di territorio agricolo strategico, così come individuate dal piano provinciale e senza considerarne l'ampliamento dovuto al ridisegno delle aree agricole, ammonta a mq. 703.429. La superficie erosa risulta quindi corrispondere allo 0,64%.

Si deve poi osservare che, nel progetto d'ambito, l'area soggetta a reale trasformazione urbanistica (edificazioni + urbanizzazioni) è di mq 8.170, mentre i rimanenti mq 4.838, tutti esterni al perimetro d'ambito, sono strettamente vincolati mediante vincolo "non aedificandi" e dall'applicazione di norme che le equiparano a territorio di carattere agricolo per la loro sistemazione ambientale e paesaggistica.



Superficie erosa ad agricolo strategico del PTC

mq 4.496

Superficie tutelata e vincolata a verde con vincolo *non aedificandi*

mq 4.838

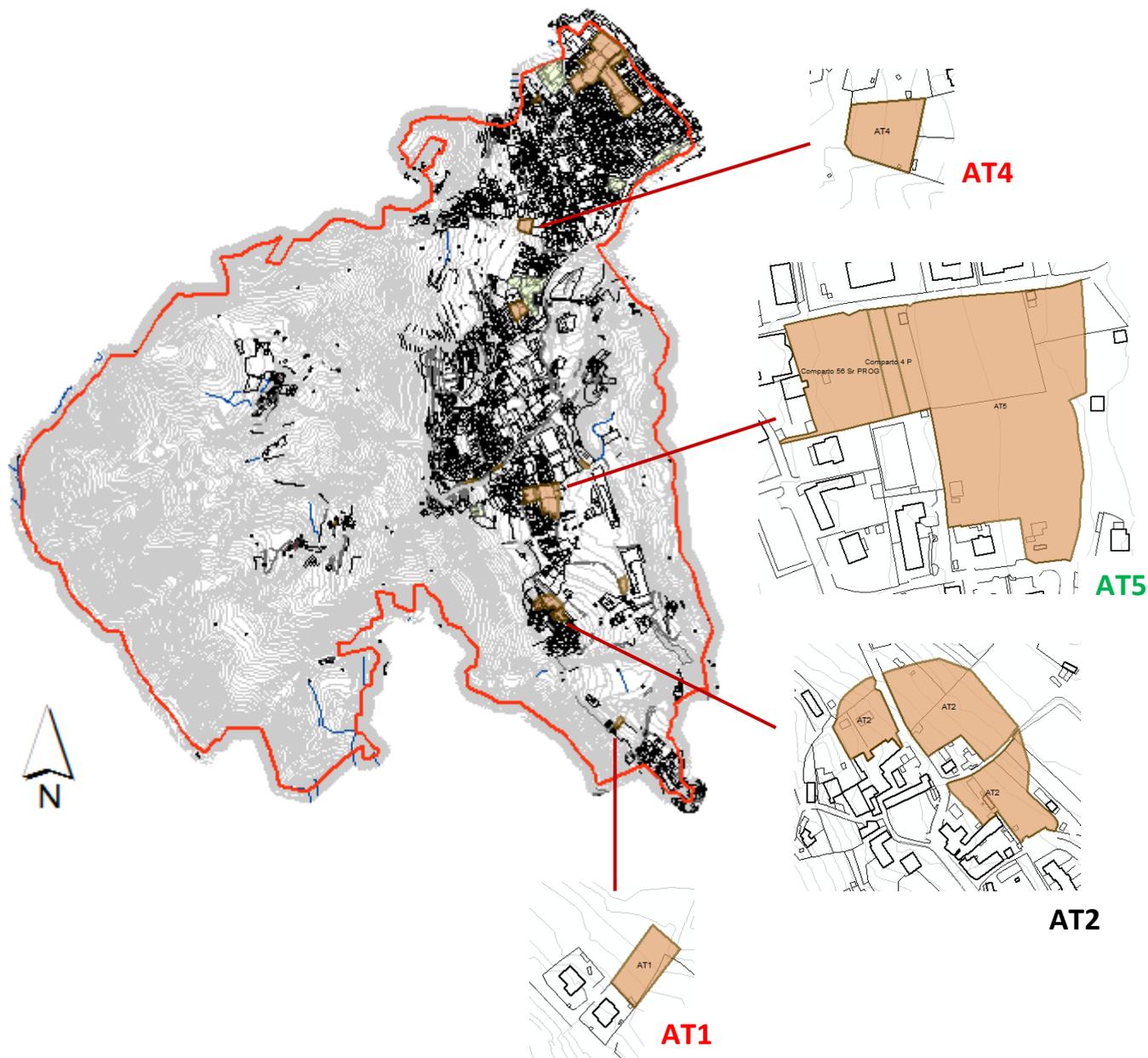
La superficie interessata dall’erosione è in parte compensata dalle modifiche redistributive apportate all’ambito stesso, ma il saldo ampiamente positivo è ottenuto considerando le scelte complessive del piano che portano al ridisegno delle are agricole, ad eliminare le superfici degli ambiti sopra citati e alla previsione di ampie aree destinate a parco urbano in località Villa San Carlo (Comparto 75 del Piano dei Servizi vigente e AT 6) come di seguito specificato.

In tal senso, si deve considerare la percentuale di riduzione del consumo di suolo per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in un quadro più ampio, anche ove lievemente inferiore al valore richiesto dallo studio di adeguamento alla l.r. 31/08 per il Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lecco, come indicato nelle specifiche schede comunali. Si rinvia al successivo paragrafo 4.3 relativo al bilancio ecologico, che determina il calcolo complessivo delle aree effettivamente restituite alla destinazione agricola.

Con la seguente **TABELLA 5** viene esposta la previsione per la Variante di piano riferita agli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale.

TAB 5a DP					
AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE di P.G.T.					
NUOVA PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO					
		SUPERFICIE TERRITORIALE da base cartografica DBT		SUPERFICIE TERRITORIALE VARIANTE di PGT	
RESIDENZIALE					
AT 1	Località Taiello	mq	959,00	mq	0,00 eliminato
AT 2	Località Miglianico	mq	7.544,00	mq	8.170,00 aggiornato
AT 3	Località Valgrehentino Via Volta				attuato
AT 4	Località Villa	mq	3.398,00	mq	0,00 eliminato
AT 5	Località Valgrehentino Via Prà Maggiore	mq	12.078,00	mq	11.752,00 approvato
TOTALE		mq	23.979,00	mq	19.922,00
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO		22%	5.275,38	mq	4.057,00
		RICHIESTA		16,92% EFFETTIVA	

Lo schema grafico di seguito riportato indica gli Ambiti di Trasformazione residenziali secondo la perimetrazione prevista dal PGT vigente. In nero l'Ambito riconfermato, in verde l'Ambito già approvato ma calcolato ai fini dell'adeguamento alla LR31, in rosso gli Ambiti eliminati dalla Tavola delle Previsioni di Piano della presente Variante.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE DIVERSA

Per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione **AT 6** a destinazione diversa da residenza, si rinvia alle successive indicazioni della scheda progettuale nelle quali si vincola un'ampia superficie destinata a verde con funzione di parco urbano o, comunque, a funzioni che non comportano consumo di suolo ma recupero di aree naturali o agricole, rispetto alle previsioni vigenti.

L'Ambito di trasformazione si estende su una superficie complessiva di mq 25.534. In essa sono previsti mq 14.922 da destinare a parco urbano che si unisce ai mq 19.475 adiacenti in ambito di servizi previsti ed anch'essi vincolati a destinazione di parco urbano.

Di seguito lo specchio riassuntivo riferito agli Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane.

TAB 5b DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE di P.G.T. NUOVA PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO		SUPERFICIE TERRITORIALE da base cartografica DBT		SUPERFICIE TERRITORIALE VARIANTE di PGT		
ALTRE FUNZIONI URBANE						
AT 6	Via Don Stucchi	mq	25.534,00	mq	10.659,00	modificato
TOTALE		mq	25.534,00	mq	10.659,00	
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO		20%	5.106,80	mq	14.875,00	
			RICHIESTA	58,26% EFFETTIVA		

Si riporta infine la verifica complessiva della riduzione di consumo di suolo con il calcolo percentuale di restituzione a suolo libero degli Ambiti di Trasformazione, determinato dalla sommatoria degli ambiti residenziali e degli ambiti per altre funzioni.

TAB 5c DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE di P.G.T. NUOVA PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO		SUPERFICIE TERRITORIALE da base cartografica DBT		SUPERFICIE TERRITORIALE VARIANTE di PGT		
RESIDENZIALE						
AT 1	Località Taiello	mq	959,00	mq	0,00	eliminato
AT 2	Località Miglianico	mq	7.544,00	mq	8.170,00	aggiornato
AT 3	Località Valgrehentino Via Volta					attuato
AT 4	Località Villa	mq	3.398,00	mq	0,00	eliminato
AT 5	Località Valgrehentino Via Prà Maggiore	mq	12.078,00	mq	11.752,00	approvato
AT 6	Via Don Stucchi	mq	25.534,00	mq	10.659,00	modificato
TOTALE		mq	49.513,00	mq	30.581,00	
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTIVA				mq	18.932,00	
percentuale di riduzione					38,24%	

La percentuale di restituzione a suolo libero generata dalle previsioni complessive di riduzione degli Ambiti di Trasformazione ammonta al **38,24%**, raggiungendo un valore superiore alle indicazioni regionali e provinciali.

AREE PER SERVIZI

Analogamente, le scelte di piano, pur prevedendo la realizzazione di alcune aree a parcheggio su suolo libero, tendono a diminuirne l'entità. Per le superfici quali, in particolare, il Comparto 75, si conferma lo stesso criterio di vincolo a destinazioni che tutelano la conservazione di aree verdi. In relazione poi all'ubicazione contigua o interclusa rispetto al territorio urbanizzato, nonché alle evidenti criticità ed inadeguatezze funzionali di quest'ultimo, si predispongono, con il presente documento e con il Piano dei Servizi, degli indirizzi affinché la valorizzazione di dette superfici possa contribuire, non solo alla conservazione del suolo libero, ma anche alla riqualificazione degli ambiti urbanizzati.

Considerando i soli Ambiti di Trasformazione residenziali, la percentuale di riduzione applicata risulta del **16,92%**, inferiore a quella del 22% suggerita nelle schede redatte per l'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale 31/2014 (v. TAB 5).

Per quanto sopra precisato, ai fini di una valutazione complessiva per la valutazione della effettiva riduzione del consumo di suolo, si devono considerare le scelte di piano che portano a ricondurre ampie aree alla destinazione di verde e parco urbano. In particolare, oltre ad alcune superfici più contenute che vengono annesse al territorio agricolo o ad aree verdi esistenti più ampie, sono previsti vincoli progettuali specifici per una vasta porzione dell'Ambito di Trasformazione AT6 a destinazione diversa dal residenziale e per l'adiacente area a servizi. Su queste il PGT vigente non prevede vincoli di destinazione specificatamente orientati alla tutela del suolo libero.

La Variante di piano prevede di vincolare con destinazione di parco urbano una superficie complessiva di **mq 35.642**. Di quest'ultima mq 20.720 dalle aree per servizi e ben 14.922 dall'Ambito AT6.

Nel paragrafo seguente si delinea quindi il bilancio ecologico secondo i criteri dettati dalle definizioni di cui all'Art. 2 della Legge Regionale 31 del 2014, che, a sua volta, va considerato alla luce di quest'ultimo dato.

4.3. BILANCIO ECOLOGICO

La **Tavola DP 3** rappresenta i dati del bilancio ecologico come definito all'Art. 2 della Legge Regionale 31 del 2014. In essa vengono definiti:

a) Il Territorio urbanizzato



Superficie urbanizzata ai sensi del comma b Art.2 LR31/14

Parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche.

b) Le Aree urbanizzabili



Superficie urbanizzabile ai sensi del comma b Art.2 LR31/14

Parti di territorio interessate da previsioni del PGT vigente per la trasformazione di cui sopra, pubbliche e private, non ancora attuate.

c) Le Aree in trasformazione



Superfici definite ai sensi del comma c Art.2 LR31/14

Parti di territorio sulle quali, per la prima volta, le previsioni di piano prevedono la trasformazione per funzioni antropiche non connesse con l'attività agro-silvo-pastorale o di parchi urbani territoriali, erodendo porzioni di territorio attualmente in ambito agricolo.

d) Le Aree ridestinate ad attività agricola



Superfici definite ai sensi del comma d Art.2 LR31/14

Parti di territorio ridestinate a funzione per l'attività agro-silvo-pastorale dalle previsioni della presente Variante di piano ed ove il piano vigente prevedeva trasformazioni antropiche.

e) Le Aree destinate a verde e parco urbano territoriale



Parti di territorio che la presente Variante di piano vincola a verde di interesse collettivo. Sono incluse le porzioni minori da riannettere a spazi verdi già esistenti e le aree più ampie sulle quali è prevista una pianificazione per la realizzazione di un ambito a verde di interesse collettivo e con valenza anche più ampia rispetto alla realtà strettamente locale.

Il bilancio ecologico del territorio comunale previsto dalla Variante di piano può essere riassunto con i seguenti dati.

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (Art.2 comma d)

c) superficie agricola in trasformazione		
per Ambiti di Trasformazione	mq	1.833
per Servizi	mq	5.658
	mq	7.491
d) superficie ridestinata ad uso agricolo		
Ambiti di Trasformazione eliminati	mq	4.357
Ambiti di Trasformazione modificati	mq	1.697
Servizi eliminati	mq	2.667
	mq	8.721
e) superficie destinata a parco urbano		
Servizi riconvertiti	mq	20.720
Ambiti di Trasformazione	mq	14.922
	mq	35.642
Saldo del bilancio ecologico per le sole aree agricole (d-c)	mq	1.230
Totale delle aree ridestinate a suolo libero	mq	36.872

Il saldo assoluto del bilancio risulta positivo in quanto vengono ridestinati a suolo agricolo mq 1.230 (d-c).

Si deve evidenziare che, rispetto ai soli Ambiti di Trasformazione residenziali, viene recuperata una superficie a destinazione agricola di mq 4.221. Considerando che le nuove previsioni per AT non avviati del PGT vigente, interessano una superficie pari a mq 11.901, si deduce che viene restituito il 35% di aree all'ambito agricolo.

Se si considerano la superficie urbanizzabile prevista dal PGT vigente e la totalità delle aree ridestinate a suolo agricolo e parco urbano, quindi suolo libero, si nota la riduzione di oltre il 50% di esse rispetto alle previgenti previsioni.

Di seguito si espone anche la verifica del bilancio ecologico effettuata sull'intera superficie territoriale, come rappresentata nella Tavola DP 3.1. Tale dato, non è integralmente raffrontabile con le conclusioni sopra riportate, in quanto intervengono alcuni contenuti planimetrici che incidono sui calcoli finali. In particolare, sono da considerare le modifiche apportate al perimetro del territorio urbanizzato che, rispetto al piano vigente, viene ridisegnato sulla base di un diverso riferimento topografico e viene criticamente analizzato alla luce della effettiva suddivisione fondiaria del territorio. Il dato è stato comunque richiesto in fase di parere di compatibilità da parte della Provincia di Lecco e può essere utile per allineare i dati della carta del consumo del suolo con gli aspetti riferiti allo stato reale del territorio. Infatti, il bilancio ecologico fa riferimento al saldo tra le superfici di territorio urbanizzato o urbanizzabile e l'effettiva superficie delle aree libere agricole o naturali, mentre la carta del consumo del suolo è riferita a criteri urbanistici e di diritto. Si precisa inoltre che, quest'ultima, non è riferibile a più soglie temporali, ma ai soli criteri ben chiari, dettati da Regione Lombardia. In tal senso, sinteticamente, essa fotografa lo stato di attuazione del PGT vigente alla data di redazione della carta stessa, ma considerando ai fini dei diritti territoriali acquisiti, la soglia della data di approvazione della Legge Regionale n31 del 2014 sul consumo di suolo.

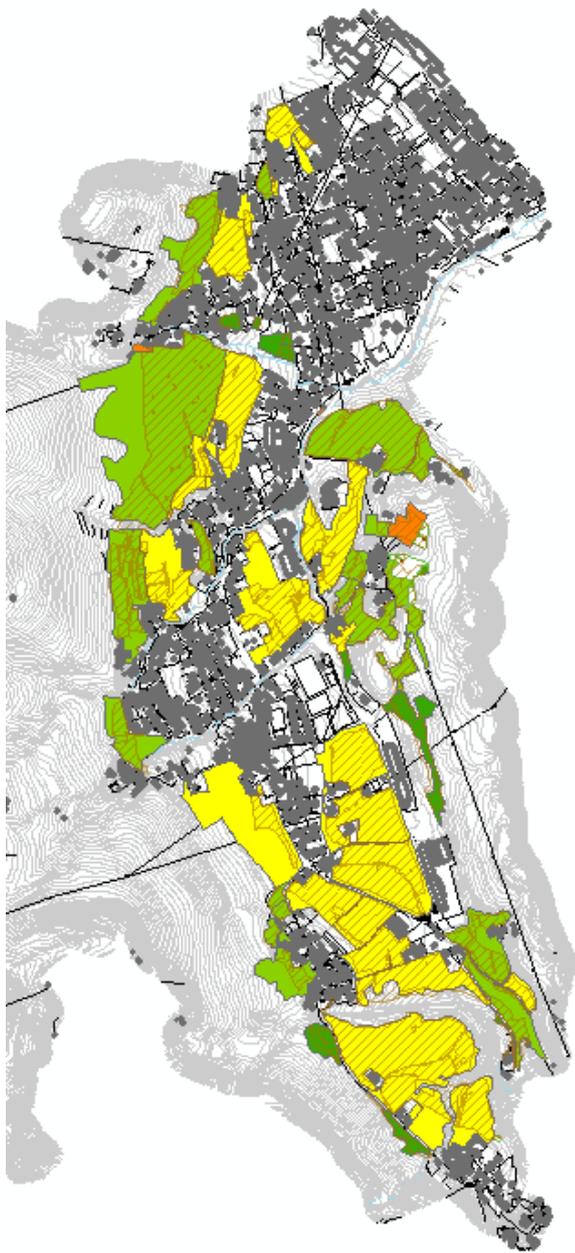
TABELLA RIASSUNTIVA DEL BILANCIO ECOLOGICO			
raffronto tra il P.G.T. vigente e le			
	VARIANTE	PGT VIGENTE	saldo
	sup mq	sup mq	sup mq
superficie urbanizzata	1.127.929	1.129.775	-1.846
superficie agricola o naturale	5.084.407	5.046.287	38.120
superficie urbanizzabile	49.543	85.817	-36.274
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	6.261.879	6.261.879	
Saldo positivo del bilancio ecologico territoriale	mq	38.120	

Di seguito lo schema riassuntivo che evidenzia il raffronto tra il piano vigente e le scelte progettuali assunte con la Variante Generale per quanto attiene la **superficie urbanizzabile**. Quest'ultima è suddivisa nelle due macro-aree tipologiche rispettivamente per Servizi e per gli Ambiti di Trasformazione. Nella seguente tabella sono specificate le destinazioni d'uso e le scelte progettuali assunte con la variante (STATO PROGETTUALE).

superficie urbanizzabile				VARIANTE	PGT VIGENTE
TIPOLOGIA		DESTINAZIONE D'USO	STATO PROGETTUALE	sup mq	sup mq
servizi		Parcheggio	nuova previsione	1.000	
servizi		Attrezzatura scolastica	previsione confermata	3.166	3.166
servizi		Attrezzatura sportiva	nuova previsione	4.259	
servizi		Parcheggio	previsione confermata	3.382	3.382
servizi		Cimitero ampliamento	previsione confermata	1.181	1.181
servizi		Parcheggio	nuova previsione	168	
servizi		Parcheggio	previsione confermata	647	647
servizi		Parcheggio	previsione eliminata		1.195
servizi		Parcheggio	nuova previsione	679	
servizi		Parcheggio	previsione eliminata		380
servizi		Parcheggio	previsione eliminata		1.928
servizi		Parcheggio	previsione eliminata		186
servizi		Parcheggio	previsione eliminata		102
servizi		Attrezzatura generica	previsione modificata a parco urbano		19.473
servizi		Attrezzatura generica	previsione eliminata		680
servizi		Parcheggio	nuova previsione	363	
			TOTALI PARZIALI	14.845	32.320
Ambito di Trasformazione	AT1	RESIDENZIALE	previsione eliminata		912
Ambito di Trasformazione	AT4	RESIDENZIALE	previsione eliminata		3.833
Ambito di Trasformazione	AT2	RESIDENZIALE	nuova previsione in ampliamento	1.833	
Ambito di Trasformazione	AT2	RESIDENZIALE	previsione confermata	6.579	7.544
Ambito di Trasformazione	AT5	RESIDENZIALE	confermata in attuazione	11.248	11.248
Ambito residenziale convenzionato	R1C	RESIDENZIALE	previsione confermata	4.427	4.427
Ambito di Trasformazione	AT6	NON RESIDENZIALE	previsione modificata	10.611	25.533
TOTALI COMPLESSIVI				49.543	85.817

Per quanto riguarda il tema specifico riguardante le aree **agricole strategiche** di cui all'Art. 56 delle NdA del P.T.C.P. si riassume di seguito il saldo relativo alle superfici agricole comunali ad esse equiparate.

I dati sono la risultante del riappoggio cartografico su base DBT eseguito tramite GIS e facilmente leggibile in formato digitale, ma non su base cartacea. Il dato, peraltro, non costituisce una componente della documentazione cartografica di piano, ma una restituzione dello stesso all'interno del processo di perfezionamento e aggiornamento nella collaborazione tra gli Enti preposti. L'Amministrazione comunale produrrà quindi la documentazione utile in formato georeferenziato a dimostrare le conclusioni di calcolo e proporre gli aggiornamenti da parte dell'ente provinciale interessato.



ambiti agricoli di carattere strategico (punto 3)



superfici As in erosione (punto2)

1	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	Art. 56 NdA PTCP	mq	721.618
	Superfici erose per trasformazioni urbanistiche	AT 5	mq	4.496
	Superfici in riduzione dovute a riappoggio cartografico ed errori		mq	16.560
2	TOTALE EROSIONI		mq	21.056
	Superfici agricole di PGT sovrapposte o in ampliamento delle aree agricole strategiche			
	colture agricole e colture specializzate	Art. 42.2	mq	529.306
	pascoli e incolti	Art. 42.2	mq	40.126
	porzioni di colture terrazzate	Art. 42.3	mq	376.513
	porzioni aree di atterraggio	Art. 42.4	mq	9.077
	porzioni boscate	Art. 22	mq	9.050
3	TOTALE AREE AGRICOLE a carattere strategico da P.G.T.		mq	964.072
	Incremento complessivo di superficie 3-(1-2)			221.398

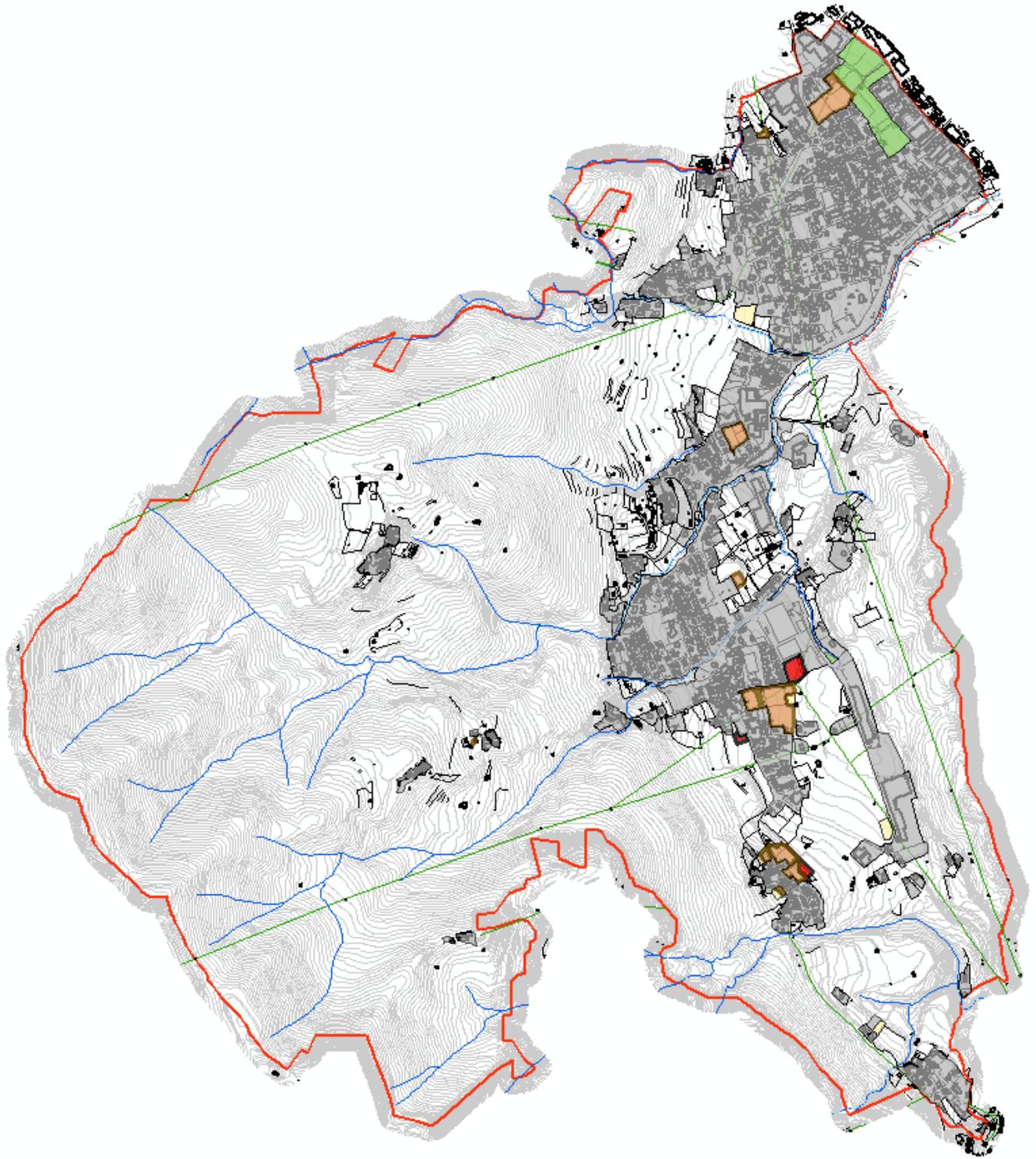


TAVOLA DP 3

4.4 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DISMESSO

La Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, ha introdotto nuovi criteri e disposizioni in merito alle previsioni edificatorie ed alla riqualificazione delle aree dismesse, con l'obiettivo, da un lato, di minimizzare il consumo di suolo, dall'altro di orientare i nuovi interventi verso le aree già urbanizzate soggette ad abbandono e degrado. Ulteriori approfondimenti sul tema sono introdotti dalla Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”. Con essa si rafforza l'obiettivo di contenere il consumo del suolo e l'orientamento delle norme urbanistiche verso il recupero del cospicuo patrimonio edilizio e territoriale in degrado. Essa immette anche ulteriori criteri per l'attività di monitoraggio e gestione del territorio.

In tale ottica l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la Variante di PGT fosse occasione per analizzare compiutamente lo stato del territorio alla luce di questi rinnovati indirizzi regionali e di redigere uno studio complementare che potesse individuare i contesti ai quali applicare le disposizioni volte a favorire il recupero edilizio e la riqualificazione degli ambiti dismessi e degradati.

Lo studio si è sviluppato sulla base della Carta del Consumo di Suolo che costituisce il quadro aggiornato sul quale predisporre le previsioni del PGT in Variante. In essa vengono specificamente individuate le **aree della rigenerazione**. Per queste ultime è stata poi redatta una schedatura di rilevamento che dettaglia le principali condizioni urbanistiche e detta gli indirizzi per gli obiettivi minimi e prioritari dei rispettivi progetti di riqualificazione. Le disposizioni introdotte con la Delibera di Consiglio per l'individuazione delle aree dismesse vengono recepite dalla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, fermi restando i termini fissati per usufruire delle agevolazioni e degli incentivi introdotti con le modifiche alla LR12/05 dalla Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18. Le schede di indirizzo divengono quindi parte integrante del presente Documento di Piano e le Aree sono regolamentate dalle norme del Piano delle Regole. Con la redazione del presente Documento si sono poi verificate ed implementate dette aree, introducendo alcune lievi correzioni ai perimetri, integrando le schede con le prescrizioni urbanistiche specifiche, aggiungendo, alla luce delle analisi effettuate, le schede **AR6** e **AR7**. L'area AR6 è già oggetto di previsione del PGT vigente per la sua riconversione a destinazione residenziale mediante Piano di Recupero. L'area AR7 è attualmente oggetto di un piano di recupero per la riconversione ad uso abitativo; per essa si ritiene opportuno introdurre le agevolazioni relative al patrimonio dismesso a condizione di una revisione delle previsioni edificatorie che portino ad una loro riduzione e ad un miglior inserimento nel contesto insediativo.

L'Amministrazione Comunale ha proceduto, secondo i disposti introdotti dalla legge regionale 18/19, ad individuare le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di propria competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; i criteri progettuali da adottare per favorire lo sviluppo delle infrastrutture verdi multifunzionali; prevedere gli usi temporanei consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati. Le procedure di semplificazione e le modalità di approvazione introdotte per le pratiche edilizie volte al recupero delle aree della rigenerazione urbana, divengono parte delle disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio che introduce il processo di pianificazione partecipata tra pubblico e privato.

4.5 RIORDINO DEL TESSUTO ESISTENTE

Abitare è un rapporto complesso e integrato tra l'uomo e il proprio spazio contestuale secondo una dinamica storica che ben identifica l'aspetto di conciliazione propositiva tra soggetto e ambiente; ambiente dato e ambiente da trasformare. La modalità con cui, nel tempo, assume la propria fisionomia l'atto dell'abitare, che può essere definito come “forma dell'abitare”, non è altro che il processo che dà luogo al paesaggio come oggi lo possiamo intendere. Il paesaggio, infatti, non è da intendersi solamente come la modellazione fisica del suolo per fenomeni naturali o antropici ma è il risultato anche del consolidarsi di modelli interpretativi legati al rapporto tra soggetto e ambiente; vi è pertanto un paesaggio riconoscibile in quanto evidenziato dai cartografi o dalle scienze – quale il paesaggio dei naturalisti, dei geografi, dei botanici, dei geologi – vi è un paesaggio economico, vi è un paesaggio nel quale si consolidano elementi significativi dell'immaginario collettivo derivati da fattori, condizioni e determinazioni religiose o istituzionali.

In tal senso va premesso che ogni processo di governo del territorio deve porsi come obiettivo fondamentale quello di riconoscere, tutelare e dare forma al paesaggio come sopra inteso e, per dare luogo a un “buon governo del territorio”, si deve, anzitutto, rendere positivo l'abitare, cioè valorizzando le modalità di fruizione dell'ambiente e le relazioni dei soggetti con il luogo.

I termini spazio-ambiente-territorio definiscono con accezioni diverse i luoghi in cui la comunità locale si identifica e vive la propria esperienza abitativa che, con un termine più ampio può definirsi *dimorare*, intendendo, in tal senso, non solo la funzione strettamente residenziale, ma tutti gli aspetti del contesto di vita che comprendono le diverse attività svolte. Il processo di gestione introdotto dalla nuova normativa e avviato con il Piano di Governo del Territorio potrà essere valido solo se esso si rivelerà uno strumento di costruzione comunitaria e non uno strumento di controllo amministrativo. È in questo senso che lo scenario strategico e le determinazioni conseguentemente assunte, si inquadrano in un processo di appropriazione da parte della comunità locale dei luoghi della propria identità, con un criterio di lavoro progressivo che nasce dalla base e non sia il risultato di uno schema piramidale che vede al vertice le strutture amministrative.

Per calare nella realtà locale tali considerazioni generali e tradurle in indirizzi operativi è necessario in primo luogo individuare le potenzialità insite nel territorio comunale che possono fornire una risposta positiva al complesso sistema delle esigenze abitative dell'uomo.

Un passo in tal senso del presente Documento di Piano è costituito dalla revisione degli Ambiti territoriali del territorio comunale, intesi come *luoghi dell'abitare*, onde tradurre con le norme del Piano delle Regole l'obiettivo di valorizzare e riqualificare il patrimonio esistente.

Si intende anzitutto valorizzare, mediante la revisione della perimetrazione, il sistema costituito dai nuclei di antica formazione sui quali si è in gran parte fondato lo sviluppo dell'edificato. Sia i nuclei principali che quelli minori o le singole cascine, costituiscono il patrimonio storico culturale che, anche ove abbia perso i propri caratteri architettonici originari, ha conservato i suoi aspetti morfologici e determinato l'organizzazione del sistema insediativo.

In secondo luogo, si suddivide il sistema edificato in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti e al grado di saturazione, introducendo l'edificazione diretta ma subordinata a convenzionamento per quegli ambiti non saturi o critici per i quali necessita l'individuazione di infrastrutture e servizi, nonché il riordino e la riqualificazione del tessuto urbano.

Poiché la tutela e la fruizione dell'ambiente è posta al centro dell'interesse, anche l'ambito agricolo viene classificato in relazione alle capacità del suolo, al valore ambientale ed ai caratteri morfologici derivanti dalle condizioni naturali e dai processi di trasformazione e organizzazione dei suoli. Obiettivo delle previsioni è di confermare la volontà del piano vigente di contenere le aree di ricaduta dei volumi per attrezzature agricole; ridurre i manufatti non consoni e favorire il riordino delle colture.

4.6 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Anche le nuove previsioni per gli Ambiti di Trasformazione confermati, per le suddette Aree della Rigenerazione Urbana e per le previsioni di nuova edificazione tuttora vigenti, rientrano nel quadro di riordino indicato.

Le SCHEDE DI PROGETTO URBANO di cui all'Allegato A2, contengono quindi gli indirizzi che la presente Variante determina per lo sviluppo e la modifica del vigente piano ove gli interventi comportino una trasformazione urbanistica delle aree. In tal senso le schede per le nuove previsioni si possono suddividere come segue:

- Ambiti di Trasformazione riconfermati
 - AT 2 Miglianico – destinazione residenziale
 - AT 6 Via Don Stucchi area ex maneggio – destinazione speciale
- Ambiti di Trasformazione relativi a PL vigenti
 - Aree per le quali è vigente un piano attuativo approvato e per le quali si prevedono nuove indicazioni all'atto della scadenza della convenzione tuttora in essere
 - ATP Via A. Moro – destinazione produttiva
- Aree della rigenerazione urbana
 - Ambiti soggetti a procedura agevolata ai sensi dell'Art. 8 comma 2 lettera e-quinques della LR12/2005 e s.m.i. o, in subordine, a piano attuativo.
 - AR1 Complesso industriale in Via Fratelli Kennedy 87
 - AR2 Complesso industriale in Via Don stucchi 31
 - AR3 Proprietà regionale in Via Fratelli Kennedy 76 "ex Granimarmi"
 - AR4 Proprietà in Via Fratelli Kennedy 125
 - AR5 Proprietà parrocchiale in Via A. Volta Comparto 92 del Piano dei Servizi
 - AR6 Porzione delle trafilerie di Valgrehentino lungo Via Kennedy
 - AR7 Complesso produttivo ex CABLO in Via Postale Vecchia 35

5. CAPACITA' INSEDIATIVA

Per il calcolo delle previsioni insediative conseguenti alla Variante di piano e la verifica rispetto alle disposizioni del PTCP vigente, vengono considerati gli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale non ancora attuati all'atto dell'entrata in vigore della Legge regionale 31/2014 e le aree libere urbanizzabili individuate con la Carta del Consumo del Suolo; a quest'ultime vengono aggiunte anche le piccole aree residenziali libere soggette a Permesso di Costruire convenzionato.

Per determinare la capacità insediativa residenziale si assumono i valori contenuti nelle indicazioni del PTCP:

- SLP: 60 mq/abitante
- VVxP: 180 mc/abitante

Le previsioni di nuovi insediamenti residenziali in termini di volume edificabile risultano i seguenti:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE disciplinati dal Documento di Piano

AT5 Valgreghentino Via Prà Maggiore	mc 9.275,92
AT 2 Miglianico	mc 7.500,00
TOTALE	mc 16.775,92

L'incremento teorico della popolazione sarà pari a
 mc 16.775,92/180 mc/ab = **94 abitanti**

AREE URBANIZZABILI con edificabilità diretta o soggette a convenzionamento disciplinati dal Piano delle Regole
Zona R1 con capacità edificatoria massima pari a mc/mq 0,80

Aree libere da Carta del Consumo di Suolo	mq 4.427
Aree libere minori	mq 9.000
TOTALE	mq 13.427

L'incremento teorico della popolazione sarà pari a
 mq 13.427x0,80 = mc 10.742/180 mc/ab = **60 abitanti**

Totale incremento teorico **154 abitanti**

L'incremento teorico complessivo della popolazione sarà quindi pari a 154 unità.

Dato il numero di abitanti rilevato a fine dell'anno 2020 pari a 3.418, l'incremento risulta pari al 4,5% ca., ovvero 0,9% annuo su cinque anni.

Per meglio definire il suddetto incremento teorico si stabiliscono i fattori di riduzione che portano ad individuare l'incremento reale di popolazione.

La perdita di popolazione nelle abitazioni già occupate viene supposta pari allo 0,5% annuo. Su 3.418 abitanti la perdita annuale è pari a 17 abitanti che ogni anno, andranno ad occupare nuove abitazioni per effetto della contrazione "strutturale" delle famiglie. La crescita endogena risulterebbe pertanto pari a 85 persone in cinque anni.

L'incremento del numero di abitanti stimato nei 5 anni risulta quindi 154 – 85 = 69.

Il dato è ampiamente inferiore ai criteri di calcolo definiti dal PTCP e sottoesposti per gli abitanti del territorio comunale, nonché compatibile ed allineato con l'andamento demografico rilevato nell'ultimo decennio.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON LE SOGLIE DI CRESCITA MASSIMA DEL P.T.C.P. - ART. 68 COMMA 5

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Lecchese e V.S.M.

Crescita endogena (mc/ab) 2,25

3.418 x 2,25 = mc 7.690

Anni 5 x 7.690 = mc 38.450

mc 38.450/180 mc/ab = 214 abitanti

Crescita esogena (mc/ab) 4,50

3.428 x 4,50 = mc 15.381

Anni 5 x 15.381 = mc 76.905

mc 76.905/180 mc/ab = 427 abitanti

6. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI DI INTERESSE COLLETTIVO INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

Gli interventi effettuati in attuazione alle aree per servizi hanno avviato un lento processo di riqualificazione del suolo libero volto alla fruizione collettiva degli ambiti naturali. Ne è un esempio l'avvio della progressiva sistemazione delle sponde del Torrente Greghentino. Si constata però come la previsione dei percorsi ciclo pedonali del PGT vigente non abbia avuto attuazione. Si ritiene che il Piano dei Servizi debba prevedere la realizzazione delle previsioni effettivamente attuabili nel breve termine e, senza rinunciare ad un disegno di più ampia scala e portata, debba orientarsi verso un quadro previsionale diacronico, che, cioè, possa evolversi e svilupparsi all'interno di un quadro di indirizzi fondato sull'analisi dei valori e delle condizioni esistenti. Per questo il presente Documento individua i sistemi ambientali e paesaggistici, i luoghi di interesse, la rete dei percorsi, che costituiscono il potenziale sul quale effettuare man mano le previsioni di realizzazione dei singoli interventi per servizi. La loro progressiva realizzazione si inserisce così all'interno di un disegno più ampio che può attuarsi in fasi successive mediante piani attuativi di interesse collettivo. Anche eventuali trasformazioni richieste dai soggetti privati ed operanti sul territorio potranno inserirsi nel suddetto quadro programmatico e sarà cura dell'Amministrazione operare affinché esso trovi applicazione.

Il Master Plan redatto con il Piano dei Servizi si fonda sulla lettura degli **elementi costitutivi del paesaggio**, che viene suddiviso nelle due componenti dei sistemi naturale ed antropico.

SISTEMA NATURALE

Vengono individuati per il territorio comunale tre componenti.

Sistema idrografico

Per il sistema idrografico si evidenzia la fitta rete di torrenti minori che confluisce nell'alveo principale del Greghentino. Quest'ultimo costituisce il percorso naturale di connessione tra Villa e Greghentino e, potenzialmente, il collegamento del comune con i percorsi delle alzaie sulle sponde dell'Adda. La parziale sistemazione del percorso per la mobilità dolce è già avvenuta, si rende necessario un completamento lungo l'intero itinerario tra la Strada Statale al confine nord-orientale sino al nucleo di Greghentino. Fondamentale, per l'inserimento del percorso in una più ampia rete costituita, in particolare, dalla Greenway della Valle dell'Adda di scala interprovinciale, è lo studio di collegamento con il lungo Adda che si snoda nel territorio comunale di Olginate.

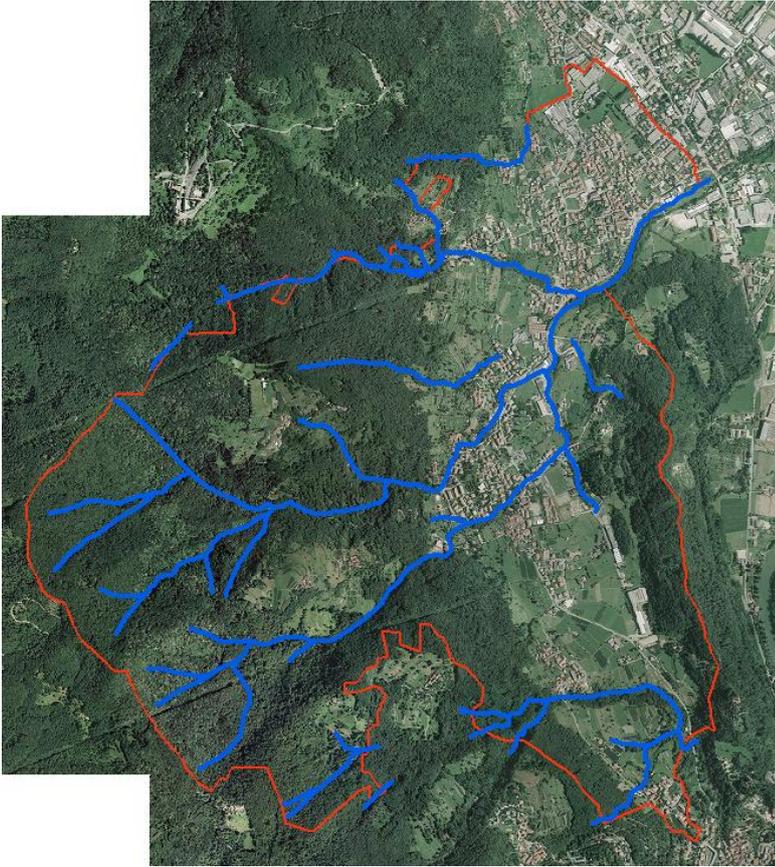
Anche i torrenti minori che scendono dalle pendici del San Genesio permettono di individuare dei percorsi di collegamento con i numerosi nuclei antichi del comune.

Piana di fondovalle

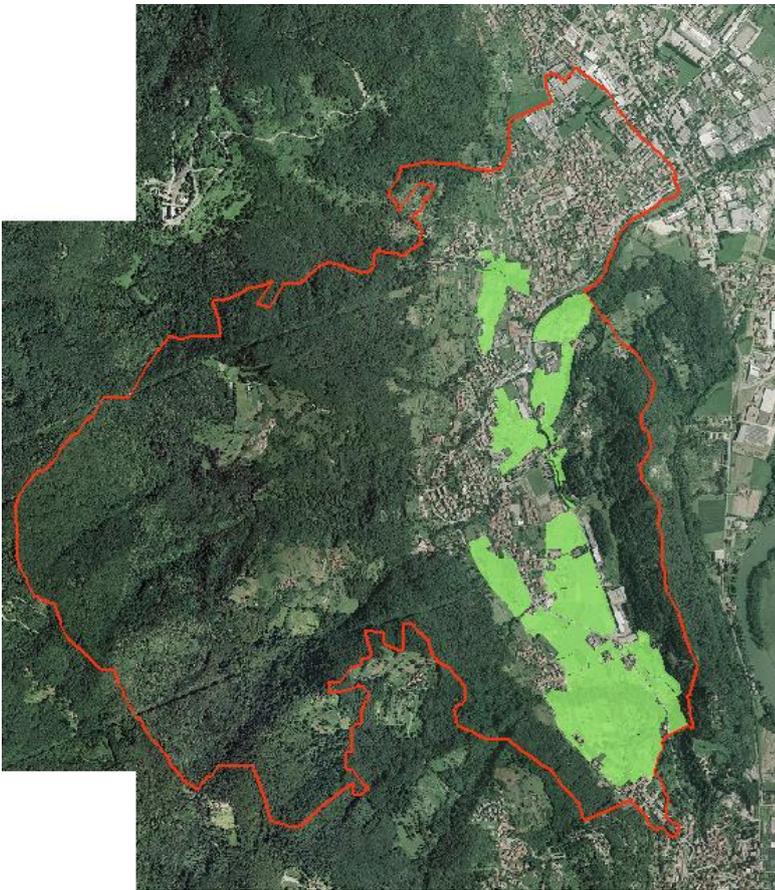
A monte di Villa e lungo tutta la fascia a valle di Greghentino si snoda un piccolo altopiano caratterizzato ancora da ampi prati degradanti. L'area è coronata a oriente dalla dorsale collinare boschiva che separa la valle di Greghentino dalla valle dell'Adda e a ponente dai versanti più articolati del Monte San Genesio. Tutta l'area è potenzialmente fruibile mediante un sistema di percorsi per la mobilità sostenibile di tipo ciclopedonale che ricalchi la rete della viabilità già esistente. Una serie di interventi correttivi permetterebbe di fruire di un anello significativo per le attività locali all'aperto ma costituirebbe anche un'importante possibilità di collegamento verso il comune di Airuno e, quindi, con la rete ferroviaria ivi presente con fermata a breve distanza dal confine comunale.

Pendici collinari e montane

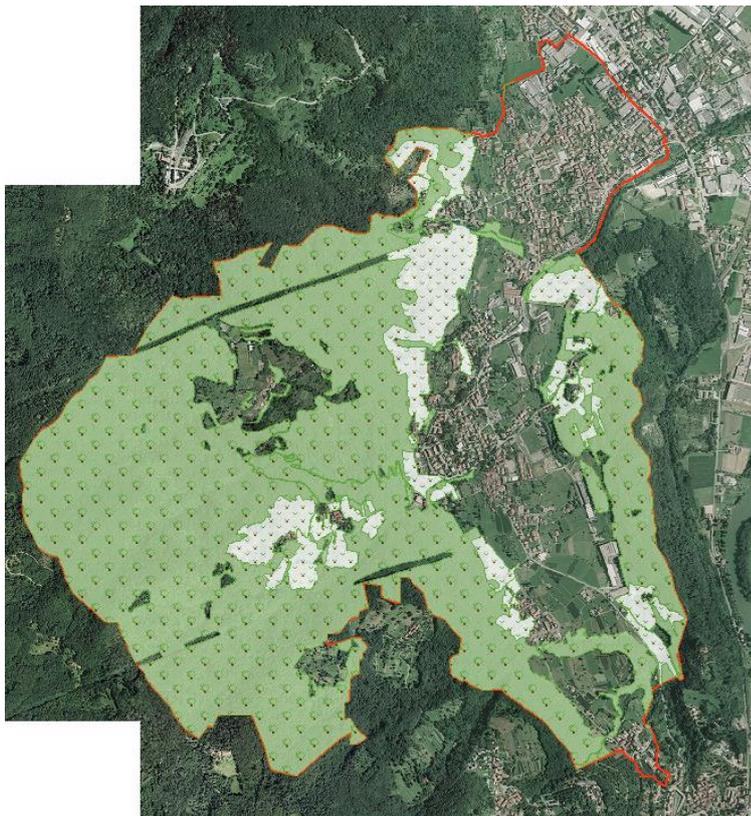
I citati versanti collinari e montani costituiscono un ulteriore sistema naturale caratterizzato prevalentemente dal bosco. Questi costituiscono un potenziale sistema di percorsi di tipo prevalentemente pedonale ma anche ciclabile che, oltre a permettere la fruizione dei nuclei storici ivi ubicati, porta ad una serie di punti di interesse e ad una rete di percorsi extraterritoriali sia verso la valle dell'Adda che sul Monte San Genesio. Per quanto riguarda la dorsale collinare orientale si evidenziano le due estremità settentrionale e meridionale. La prima collega il territorio comunale con l'Adda attraverso la località Cà Romano in comune di Olginate. La seconda si connette con il Santuario della Madonna della Pace alla Rocchetta e da qui ancora verso Airuno e la Valle dell'Adda. Per il San Genesio sono da segnalare il sistema di sentieristica che connette tra loro tutti i punti significativi interni ed esterni del sistema montuoso, attraverso il quale è possibile godere sia degli aspetti naturalistici che dei numerosi punti di interesse storico culturale presenti sia sul territorio comunale che dei territori confinanti.



SISTEMA IDROGRAFICO



FONDOVALLE



PENDICI COLLINARI E MONTANE

SISTEMA ANTROPICO

Costituisce l'insieme degli interventi di antropizzazione che determinano il sistema paesaggistico per i quali si evidenziano i poli attrattivi e le reti connettive sulle quali indirizzare la programmazione dei servizi per la fruizione del territorio.

Nuclei di antica formazione

1. "Biglio Inferiore"
2. "Biglio Superiore"
3. "Borneda"
4. "Buttello"
5. "Cà Berto"
6. "Campiano"
7. "Cà Nova"
8. "Dozio"
9. "Ganza"
10. "Magliaso"
11. "Miglianico"
12. "Molinello"
13. "Ospedaletto"
14. "Palazzetto"
15. "Parzanella Inferiore"
16. "Parzanella Superiore"
17. "Parzano"
18. "Filatoio S. Giuseppe"
19. "Taiello"
20. "Valgrehentino"
21. "Villa San Carlo (Villa di qua e Villa di là)"

Beni storico culturali

- La chiesa parrocchiale di S. Giorgio - Greghentino
- La chiesa parrocchiale di S. Carlo Borromeo – Villa San Carlo
- La chiesa vecchia di Villa S. Carlo



- La chiesa dedicata al card. Schuster - Greghentino
- La chiesa dei Santi Giacomo e Filippo – Biglio inferiore
- La chiesa sconsacrata della Beata Maria delle Grazie e S. Antonio in località Ospedaletto
- Il Santuario della Madonna di Czestochova
- Il Municipio
- Complesso serico Longhi Sironi – Butello
- Palazzo Gilardi con l’Oratorio di San Giuseppe – Ganza
- Il lavatoio di Biglio superiore
- Il lavatoio di Dozio
- Il lavatoio di Ospedaletto
- Il lavatoio di Miglianico
- Il lavatoio di Taiello
- Il lavatoio di Greghentino
- Il lavatoio di Parzanella Inferiore

Punti di interesse

Sono individuati dei punti di interesse esterni al territorio comunale che costituiscono un polo attrattivo rispetto alla previsione dei percorsi.

- Eremo di San Genesio
- Madonna dell’Alpe e vetta del Monte Brianza
- Santuario della Madonna della Pace alla Rocchetta (Airuno)
- Convento di Santa Maria la Vite
- Alzaie dell’Adda

Luoghi dello svago sport e tempo libero

- Centro sportivo in Via Aldo Moro

L’individuazione alla scala di dettaglio dei percorsi per la mobilità sostenibile e le attività all’aperto si dovranno basare su un rilevamento delle reti già esistenti costituite da percorsi già realizzati, sentieri esistenti, tratturi e percorsi agro silvo pastorali, strade minori, che, mediante opportuni interventi di adeguamento e riqualificazione, nonché nuove realizzazioni di connessione, possano formare un disegno completo per le diverse possibili attività.

Nel Sistema Informativo Territoriale comunale sono individuati i seguenti tematismi a rete:

- Viabilità mista secondaria
- Parti della rete stradale minore o interessata ad adeguamenti
- Strade parte di itinerari di interesse
- Sentieri
- Aree di naturalità fluviale lungo le quali completare i percorsi in parte già attuati
- Collegamenti minori esistenti o da completare interni al territorio urbanizzato

I tematismi sopra elencati sono inseriti nel Sistema Informativo comunale predisposto per la gestione del Piano di Governo del Territorio. In esso, il sistema di servizi per la mobilità sostenibile e le attività di fruizione del territorio, viene suddiviso tra gli interventi già predisposti, i settori esistenti da inquadrare all’interno del presente progetto e le parti ancora da realizzare all’interno di un quadro programmatico dei servizi comunali.

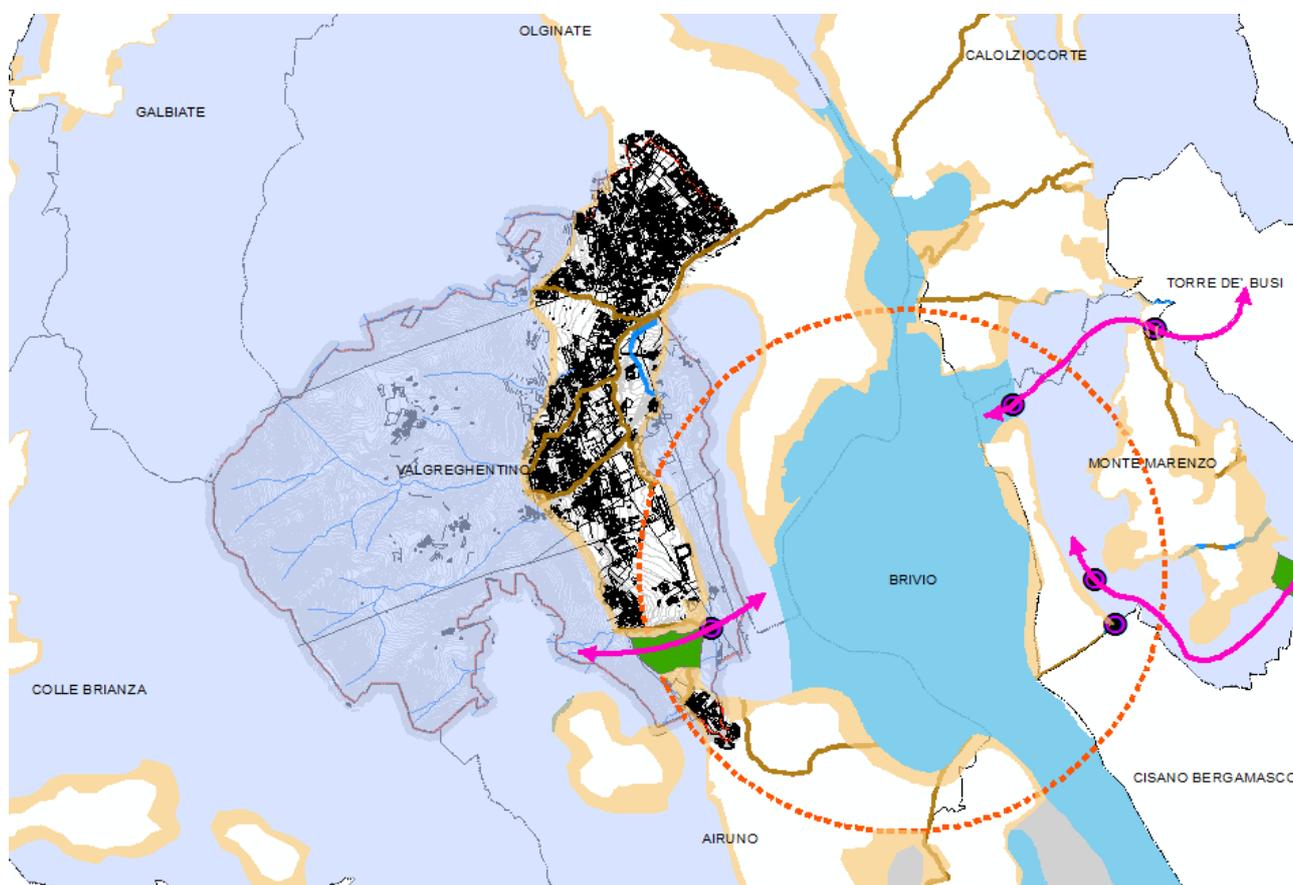
Il piano individua quindi le componenti territoriali e i sistemi infrastrutturali sui quali, attraverso l’evoluzione esecutiva del piano servizi, intervenire mediante specifica progettazione, a completamento dell’esistente e indicando nuovi obiettivi. Per quanto riguarda la mobilità dolce, in particolare, il piano individua il sistema esistente di tracciati esistenti ai diversi livelli, tracciati ciclabili, sentieri, viabilità storica e percorsi di interesse. Si segnala, in particolare, l’individuazione di due tracciati ciclo pedonali esistenti o da riqualificare che permetterebbero la connessione alla ciclovia regionale PCIR3 ADDA. Più precisamente, il percorso adiacente il Torrente Greghentino lungo la via Kennedy può essere completato fino al confine comunale con Olginate nel breve tratto mancante in corrispondenza dell’area individuata a servizi dell’Ambito della Rigenerazione AR3 ex Granimarmi; esiste poi un duplice percorso sterrato che immette nel comune di Olginate per sfociare in corrispondenza della frazione Cà Romano di Olginate. Entrambi i percorsi incontrano la barriera costituita dalla Strada Provinciale 72 che oggi impedisce il collegamento con la suddetta ciclovia regionale. Si auspica pertanto, l’avvio di sinergie operative tra gli Enti coinvolti che consentano la realizzazione in sicurezza di questa importante connessione tra la Valle dell’Adda e il sistema di percorsi che si snoda sul Monte San Genesio. Quest’ultimo, infatti è oggi teatro di una serie di reti dedicate sia all’attività escursionistica che a quella ciclabile per MTB.

7. LO SVILUPPO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Gli elementi ed i sistemi ambientali, sopra descritti per lo sviluppo degli spazi aperti e della mobilità dolce, costituiscono anche i principali componenti della rete ecologica comunale che trova nel suo complesso sistema torrentizio i principali corridoi di connessione tra la Valle dell'Adda e l'area del Monte di Brianza.

Con la redazione di specifiche norme di tutela e riqualificazione, la declinazione al maggior dettaglio del quadro progettuale derivante dalla Rete Ecologica regionale e provinciale, si intende non solo tutelare il patrimonio naturale costituito dagli ambiti fluviali, dai boschi e dai prati terrazzati, ma promuovere la riqualificazione delle aree che maggiormente hanno subito l'aggressione e la manomissione del sistema ambientale. In particolare, si vogliono recuperare i sistemi di connessione occlusi dallo sviluppo urbano che ha condotto alla saturazione degli spazi tra i nuclei principali di Villa e Valgrehentino. Analogamente l'area posta all'estremità meridionale e confinante con il Comune di Airuno costituisce uno dei pochi sistemi connettivi tra l'area fluviale prioritaria della Valle dell'Adda in prossimità del suo sistema di zone umide lacustri e l'ambito del Monte San Genesio.

In tal senso il piano definisce al maggior dettaglio il perimetro dei nodi della rete ecologica individuata dalla Provincia e definisce gli ambiti agricoli che fungono da aree di supporto della rete con l'ampliamento delle aree tampone sempre definite dal PTCP. Sono poi meglio definiti i perimetri dei corridoi ecologici sia fluviali che terrestri ed è definita l'area di varco ecologico che connette i due ecosistemi tra i quali è interposto il sistema urbano comunale; a est l'area umida della Valle dell'Adda e a ovest l'ambito collinare del Monte San Genesio.



All'interno del sistema paesistico ed ambientale si colloca l'individuazione all'interno del presente piano degli elementi costitutivi della Rete Verde di cui all'Art. 62 del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale. Si elencano di seguito le componenti ivi citate e presenti nel territorio, che vengono specificatamente nominate all'interno del Piano delle Regole.

- Aree vegetate a vari gradi di naturalità.
- Sistemi fluviali. Vengono individuate le aree di naturalità fluviale che costituiscono la principale rete del sistema ecologico e paesaggistico comunale.
- Aree rurali di pianura e collina, tra cui quelle terrazzate. Viene individuato il sistema rurale suddiviso secondo i principali ambiti territoriali. La fascia di fondovalle individuata come coltura agricola. La fascia distribuita al piede dei rilievi e sui pendii, caratterizzata dai terrazzamenti a balze naturali definita coltura terrazzata. L'intero sistema di fondovalle che in parte interessa anche le fasce terrazzate, oltre alle porzioni di ricaduta definita coltura con pertinenze, è corrispondente al *sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* di cui all'Art. 56 del P.T.C.P.
- Elementi culturali ed architettonici di identità paesaggistica. In tal senso si evidenzia la conferma e la miglior definizione del sistema dei nuclei di antica formazione diffusi sul territorio comunale; l'individuazione dei beni di interesse storico architettonico; dei luoghi della memoria.
- Aree dismesse. Le aree della rigenerazione urbana individuate si inseriscono nel progetto di riqualificazione territoriale complessiva. In tal senso le prescrizioni progettuali tengono in considerazione in particolare gli ambiti contigui al sistema fluviale e al suolo libero per partecipare al processo di riqualificazione complessiva di cui al precedente punto 6.

8. AMPLIAMENTO ED ANNESSIONE AL PARCO REGIONALE DEL CURONE

Con Delibera Comunale n. 3 del 9 gennaio 2018 il Comune di Valgrehentino ha formulato la richiesta di aggregazione al Parco regionale di Montevicchia e Valle del Curone secondo la proposta di ripermimetrazione predisposta dallo stesso Ente parco. Il tutto ai sensi della legge regionale 86/83 che individua l'area del San Genesio – Monte di Brianza fra le aree di particolare rilevanza naturale e ambientale all'interno delle quali proporre nuove aree di parco regionale.

Con DGR X / 7356 del 13/11/2017, la Regione Lombardia ha definito le procedure per avviare il processo di aggregazione del PLIS al parco regionale di riferimento, in attuazione dell'art. 34 della l.r. n. 86 del 30/11/1983 e dell'art.5 della l.r. n.28 del 17/11/2016.

Il Parco regionale di Montevicchia e Valle del Curone ha predisposto una perimetrazione per il proprio ampliamento, formulata sulla base dei confini già definiti per il PLIS e revisionata escludendo sostanzialmente i nuclei abitati marginali al perimetro del territorio urbanizzato, nonché in relazione alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio. La Regione Lombardi ha revisionato tale perimetro proponendo delle correzioni sulla base di alcuni ulteriori approfondimenti degli elementi geografici territoriali.

La presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio recepisce integralmente, nella sostanza, il perimetro come sopra indicato e formulato dal parco, verificandone la coerenza al maggior dettaglio, sia rispetto alle correzioni proposte da Regione Lombardia, sia alle previsioni aggiornate del P.G.T. Poiché, come già in precedenza precisato nel presente Documento di Piano, le previsioni del piano stesso sono state aggiornate sulla base cartografica del DBT provinciale, è emersa la necessità di adeguare i riferimenti cartografici indicati dal P.G.T. vigente.

Nella Tavola delle Previsioni in Variante di piano viene quindi redatta, per il solo territorio interno al perimetro comunale di Valgrehentino, una proposta di perimetrazione dell'ampliamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone che non modifica la sostanza di quanto già definito, ma effettua alcune correzioni al maggior dettaglio e adegua i confini al nuovo perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

- Ampliamento Parco del Curone - proposta di ridefinizione da PGT
- Ampliamento Parco del Curone - perimetro redatto dal Parco
- Revisione Regione Lombardia

