



COMUNE DI

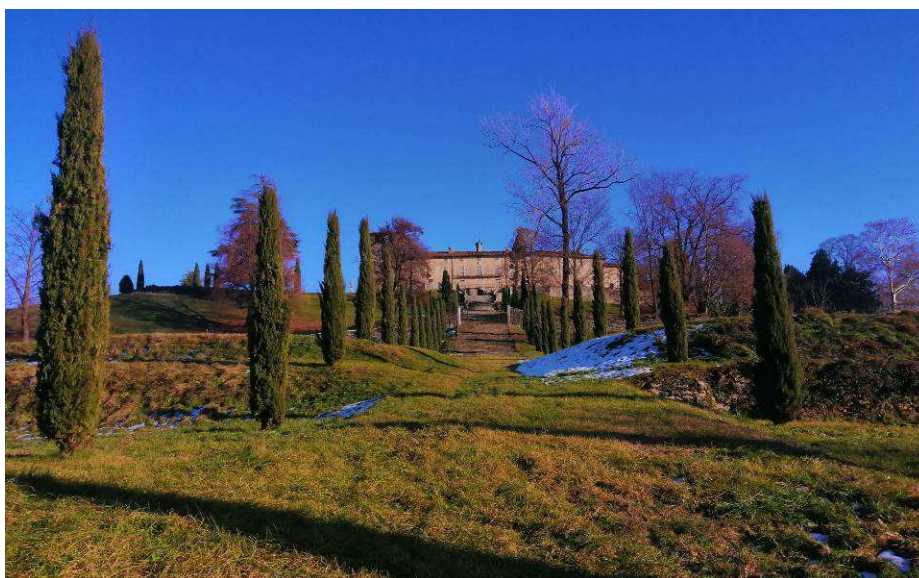
**Alzate Brianza**

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)



## INDIRIZZI STRATEGICI

La rigenerazione urbana e territoriale - Il monitoraggio e gli indirizzi strategici  
*PARTE SECONDA*

adozione delibera C. C. n° del .2021  
approvazione delibera C. C. n° del .2021

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

dott. Mario Anastasia

il responsabile Servizio Tecnico  
autorità procedente VAS

dott. Arch. Massimo Petrollini



## **11.1 – LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l’obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell’ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

### **L.R. 31/2014**

#### **Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'[articolo 11 della L.r. 12/2005](#), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di *"approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*"

La L.R. 18/2019 introduce il tema della "rigenerazione territoriale" e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall'applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d'uso, qualora non espressamente vietate dalla strumento urbanistico e l'esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.



**11.2 – LEGGE REGIONALE N° 18 DEL 26.11.2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE N° 12 DEL 11.03.2005 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) ED ALTRE LEGGI REGIONALI. LE DELIBERE ATTUATIVE**

**11.2 a - Premialità volumetriche e deroghe**

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate all'art. 11 comma 5 e successivi conferendo possibilità ai Comuni con propria deliberazione consigliare di escludere dall'applicazione dei disposti regolamentari porzioni del territorio comunale per motivi di ordine paesaggistico ed ambientale.

Regione Lombardia con D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) –Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella finalità/ criterio per l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5, ha declinato i criteri attraverso i quali poter accedere alle succitate agevolazioni.

Il Comune di **Alzate Brianza** con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 49 del 06.11.2020 “AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11” COMPENSAZIONE- PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA” COMMA 5 -COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.” ha proceduto ad escludere dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. alcune parti del territorio comunale.

A seguito delle considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, all'ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, le quali vengono di seguito illustrate ed esplicitano le motivazioni, a fronte delle quali, è stata operata la scelta di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato le peculiarità proprie dell'ambito territoriale “*Ambito del tessuto urbano consolidato di antica formazione*” composto dal centro storico di Alzate Brianza e della frazione di Fabbrica Durini, nonché dei nuclei sparsi e degli insediamenti a cascina che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli, non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero.

Le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell'indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, che, nel caso del centro storico coincide con l'aumento del volume e l'opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell'altezza oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici ne determinerebbe anche delle significative criticità.

Considerato inoltre che il Comune di Alzate Brianza ha dato avvio alla procedura di stesura del nuovo piano del governo del territorio e tra i principi enunciati nell'avvio del procedimento è contemplata “*l'introduzione dei criteri di perequazione e compensazione di incentivazioni per il recupero del centro storico e di utilizzo e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, avendo come riferimento i nuovi disposti regionali in materia di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*”.

Preso atto pertanto che l'Amministrazione Comunale intende introdurre delle azioni, nell'ambito della stesura del nuovo strumento urbanistico volte al recupero dei vecchi nuclei, in attuazione dei principi propri della L.R. 18/19, che siano maggiormente idonee alla realtà territoriale comunale e conducano ad opportunità concrete di riqualificazione dell'impianto storico e delle cascine sparse nei contesti agricoli.

Dato atto delle succitate considerazioni e valutate le opportunità di incentivazioni promosse dall'art.11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si reputa inopportuna l'applicazione del disposto normativo per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

In relazione all'aspetto paesaggistico si esclude altresì l'opportunità di applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze, nel limite del 20% per l'utilizzazione delle volumetrie aggiuntive, in deroga rispetto ai parametri massimi ammessi dall'ambito urbanistico a cui si riferiscono.

Per omogeneità di trattamento e considerazioni vengono esclusi dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche la zona "*Ambito di Tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità*" poiché trattasi di edificazione prossima al tessuto storico, in parte corrispondente ad una edificazione di vecchio impianto, con elevato indice edificatorio. Considerato inoltre che nelle strategie dallo strumento urbanistico vi è la salvaguardia dei contesti agricoli, la quale si concretizza attraverso un progetto di connessione della rete ecologica sovralocale con la rete ecologica comunale e, pertanto, l'edificazione sparsa in zona agricola è considerata, dal medesimo piano, come incongrua e in contrasto rispetto al contesto naturale nel quale si inserisce poiché non compatibile.

Dato inoltre atto di quanto sopra rappresentato si esclude, nella fattispecie di edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia \* definiti "*Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo*", dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale.

Dato atto che in generale in ambito del tessuto urbano consolidato vi sono:

- i contesti classificati in ambito "*Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità*", caratterizzati dalla presenza di edificazione di tipo rada con ampi spazi verdi, le quali costituiscono, nel progetto urbanistico del P.G.T., elemento di connessione tra il tessuto urbano consolidato e la rete ecologica, nonché elemento di appoggio per le connessioni ecologiche nei contesti di costruito esistente.

Il piano urbanistico attraverso il mantenimento di un indice edificatorio basso, nella maggior parte dei casi corrispondente a quanto già costruito sul lotto, ha consentito di mantenere vaste superfici permeabili interne al tessuto urbano consolidato oltre a preservare la percezione dei luoghi, che qualifica il comune, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

I suddetti ambiti territoriali non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 , ammettendo la possibilità di deroga di cui all'art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale.

- i contesti classificati in ambito “*Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo*”, caratterizzati da edifici industriali esistenti perlopiù in ambito di tessuto urbano consolidato densamente edificato e rispetto al quale trovano difficile applicazione, anche valutando una deroga dell'altezza le agevolazioni enunciate nei criteri regionali, nonché provocherebbero disordine ambientale rispetto al contesto edificato circostante.

Le sopra indicate aree non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana e pertanto si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa su esposta di procedere all'esclusione dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati: Tavola PR1Av2, PR1Bv2 e PR1Cv2 “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo ambientale” - Piano delle Regole, scala 1:2.000 – approvate con delibera C.C. n° 40 del 19.12.2017 e pubblicate sul BURL n° 10 del 07.03.2018 e di seguito indicati:

- *Ambito del tessuto urbano consolidato di antica formazione*
- *Ambito di Tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità*
- *Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo*
- *Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo*
- *Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità, per questi ultimi è consentita la possibilità di deroga di cui all'art. 11, comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.*

### **11.2 a - Premialità economiche**

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate dell'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 attribuisce ai comuni la facoltà di modulare la riduzione prevista dai criteri regionali, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità elencate nell'articolo e meglio declinate in successiva D.g.r. 05.08.2020- n. XI/3509 “Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale ( l.r. 18/19) pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella rimodulazione percentuali di riduzione

L'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 prevede che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Le percentuali indicate nell'Allegato A, per ciascuna finalità o criterio potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione – eccezion fatta per la lettera d) j) e K) per la quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5%- ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice edificatorio massimo previsto dal comma 5 art. 11 L.R. 12/2005
- applicazioni delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi

– Il Comune di **Alzate Brianza** con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 50 del 06.11.2020 “APPROVAZIONE DELLA MODULAZIONE DELLE PERCENTUALI RELATIVE AI CRITERI PER L’ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/2005) – ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/19)” ha approvato la revisione delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa della deliberazione, di procedere ad applicare una riduzione percentuale del contributo di costruzione per le finalità:

- a), b), c), d), e), f), g), h), i) pari al 5%
- j) k) pari al 15%,

Quanto sopra è stato meglio rappresentato nell’Allegato A - rimodulazione percentuali di riduzione – Comune di Alzate Brianza, con le percentuali di riduzione prescelte, allegato alla deliberazione.

### **11.3 - LE DELIBERA DI CUI ALL’ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 “INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE”**

L’ Art. 8-bis. (*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*) della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l’opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:

*“a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l’altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell’articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.”*

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di Alzate Brianza con propria deliberazione di consiglio comunale C.C. n° 11 del 20.04.2021 ha “Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell’assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.”

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di *“ avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*

Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

### **PREMESSA**

Nel vigente del piano del governo del territorio del Comune di Alzate Brianza è stato redatto un elaborato denominato “Ambiti del tessuto urbano di antica formazione” nel quale sono indicate le tipologie per gli interventi edilizi ammessi.

Nella fase preliminare propedeutica all'analisi degli ambiti dei centri storici, dei nuclei di antica formazione è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie la lettura delle mappe catastali storiche rappresentative del Catasto Teresiano (1721), Catasto Lombardo Veneto (1858-1885) e Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) così da poter determinare le soglie storiche di appartenenza dell'edificazione.

Nel territorio comunale si possono identificare i centri storici di Alzate, Fabbrica Durini e Verzago ed i nuclei di antica formazione e le cascine di seguito elencate: Mirovano, San Pietro, Carbusate e C.na Carbusate, Cascina Vittoria, C.na Rovere, Gambovano, C.na San Luigi.

Lo stato del patrimonio storico – culturale dei centri storici rilevato nell'indagine preliminare e propedeutica alla presente deliberazione rileva che i centri storici di Alzate e Verzago risultano essere stati per la maggior consistenza recuperati, mentre l'importante patrimonio dismesso è riconducibile e principalmente identificabile nel centro di Fabbrica Durini e nel nucleo di Carbusate.

I nuclei e le cascine sparse in parte hanno subito interventi di recupero e talvolta di trasformazioni non aderenti ai caratteri propri del centro storico, mentre in altri casi vi sono delle porzioni che risultano essere ancora dismesse e/o sottoutilizzate.

Nella costruzione del quadro di riferimento risulta di significativa importanza determinare il grado di vincolo ambientale e/o monumentale a cui sono sottoposti taluni degli immobili dismessi e/o crollati ed abbandonati, ai fini di poter individuare le strategie maggiormente idonee per il loro recupero.

Il Comune di Alzate Brianza ha in corso la revisione del piano del governo del territorio, nel quale verrà redatto un piano particolareggiato del centro storico volto ad individuare modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi e con l'introduzione di incentivi di natura economica per il recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

## **LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

### **A – I CENTRI STORICI - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASCINE**

#### **A1 – I CENTRI STORICI**

Il territorio del Comune di Alzate Brianza è caratterizzato da una morfologia dei luoghi collinare sulle cui alture si identificano i tre centri storici di maggior rilievo: Alzate, Fabbrica Durini e Verzago, attorno ai quali si è poi sviluppato nel corso dei decenni il tessuto urbano consolidato.

Negli ambiti agricoli caratterizzati da ampie aree prative alternate ad ambiti boscati vi sono i nuclei sparsi che hanno una consistenza minore e le cascine di seguito elencati: Mirovano, San Pietro, Carbusate, C.na Carbusate, Cascina Vittoria, C.na Rovere, Gambovano, Cascina San Luigi

L'impianto del centro storico è caratterizzato dal nucleo antico composto dagli edifici che fronteggiano la viabilità principale che lo attraversa definendo le cortine edilizie che lo caratterizzano, mentre attorno vi sono le ville con il parco ed in particolare a Fabbrica Durini il Castello Durini e la Villa Durini, ad Alzate le Ville Odescalchi con parco storico e Villa Baragiola, e a Verzago la Villa Giovio con parco.



## **STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

### **modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

La prima strategia che sarà posta in essere dall'Amministrazione Comunale in attuazione dei disposti contenuti dall'art 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del D.P.R. n° 380/2001 s.m.i., quest'ultimo per quanto attiene l'introduzione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia", inerisce la semplificazione delle procedure amministrative attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il quale costituirà parte integrante del nuovo piano del governo del territorio.

Nell'ambito del piano particolareggiato, avendo come riferimento le soglie storiche dell'edificazione derivante dalla lettura dei catastali storici, ed attraverso un rilievo puntuale dei singoli edifici appartenenti al nucleo storico, saranno messi in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza.

La fase progettuale porterà alla redazione degli elaborati nei quali verranno rappresentate le modalità d'intervento con indicazioni puntuali circa gli interventi che potranno essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, in quest'ultime saranno altresì dettate le linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi e per il mantenimento degli elementi di pregio.

La redazione di una pianificazione urbanistica accompagnata da una normativa di dettaglio costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, poiché vengono già definite nel piano del governo del territorio le peculiarità che devono essere preservate e gli adeguamenti che devono essere operati per riportare l'edificazione ai caratteri coerenti con il contesto di appartenenza.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

Il recupero dei centri storici potrà avvenire anche a fronte dell'identificazione degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, in parte esterni e/o interni al nucleo, ma nelle immediate vicinanze, al fine di poter rendere nuovamente appetibile il riuso del patrimonio esistente, introducendo un ampio raggio di ammissibilità delle possibili funzioni insediabili: residenza, artigianato di servizio alla persona, bar, ristorazione, esercizi di vicinato di settore un esempio può essere la vendita e/o consumazione di prodotti a Km 0 etc., proprio a fronte della presenza di spazi per la sosta dei veicoli e pertanto dalla facilità di poter raggiungere i luoghi.

Il potenziamento degli stalli di sosta pubblico potrà altresì essere integrato anche con spazi per la sosta privati negli ambiti territoriali più interni, preservando la realtà cortilizia caratteristica e propria del vecchio nucleo.

La razionalizzazione del sistema dei parcheggi ubicati attorno al vecchio nucleo non può essere indipendente rispetto alla integrazione dei percorsi ciclopedonali che definiscano dei collegamenti immediati e diretti.

Un'ulteriore azione premiante, in particolare per i comparti dismessi interni al centro storico, può avvenire anche attraverso interventi puntuali, anche di sostituzione edilizia che ben si integrino rispetto al contesto nel quale i medesimi sono inseriti e preservando le tipologie e le caratteristiche proprie dei nuclei di antica formazione.

Nell'ambito dello studio del nuovo piano del governo del territorio verranno valutate rispetto alle diverse realtà territoriali ed in considerazione della ricognizione rispetto alla situazione vincolistica le migliori opportunità di recupero per i compendi dismessi e/o edifici crollati ai fini di applicare incentivi idonei e concreti in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana e territoriale.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente, oltre all'introduzione nel nuovo piano del governo del territorio delle azioni in precedenza descritte, di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le parti pubbliche che per quanto attiene le parti private.

## **A2 – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASCINE**

I Nuclei di antica formazione, e le cascine di impianto storico si identificano nei comparti di seguito elencati: Mirovano, San Pietro, Carbusate, C.na Carbusate, Cascina Vittoria, C.na Rovere, Gambovano, Cascina San Luigi

### **STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Il piano particolareggiato del centro storico, redatto nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio, interesserà anche i nuclei sparsi e le cascine.

**1 - Mirovano,**

**2 - San Pietro,**

**3 - Carbusate e C.na Carbusate,**

**4 - Cascina Vittoria**

**5 - C.na Rovere**

**6 - Gambovano,**

**7 - Cascina San Luigi**

Le azioni individuate per il recupero del centro storico, in parte possono non essere adeguate, poiché fuori scala, rispetto ai contesti dei nuclei sparsi per lo più caratterizzati dalla presenza di pochi edifici, con tipologia a cascina.

Gli incentivi introdotti dovranno promuovere il mantenimento della lettura sul territorio con una composizione architettonica ordinata dall'aspetto simbolico e caratterizzante i nuclei sparsi nella propria funzione rispetto al settore agricolo.

L'individuazione dei nuclei storici e delle cascine storiche tra gli ambiti della rigenerazione territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. consente altresì di poter applicare ulteriori agevolazioni dirette ed immediate

## AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

### GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici, nei vecchi nuclei e nelle cascine abbandonate ed isolate nei contesti agricoli, mentre i comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota sono un comparto industriale dismesso in ambito di tessuto urbano consolidato ed un compendio artigianale nel contesto del centro storico di Alzate.

#### B - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

##### 1 - Comparto industriale dismesso

##### 2 - Edificio storico artigianale dismesso

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare ed identificare quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

### STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

I due compendi sopra indicati saranno oggetto di apposita pianificazione urbanistica di dettaglio nell'ambito della redazione del nuovo piano del governo del territorio.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di una parte del paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante.

La presenza degli edifici dismessi deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione del comparto, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consentano la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19, e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.

**Stralcio legenda "Tavola 1A Individuazione ambiti della rigenerazione urbana e territoriale"**

**INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

art. 8.bis, comma 1, L.R.12/2005

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**A - IL TESSUTO STORICO**



**I CENTRI STORICI**

Alzate - Fabbrica Durini - Verzago



**I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASCINE**

- |                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1 - Mirovano,                   | 5 - C.na Rovere       |
| 2 - San Pietro,                 | 6 - Gambovino         |
| 3 - Carbusate e C.na Carbusate, | 7 - Cascina San Luigi |
| 4 - Cascina Vittoria            |                       |

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

**B - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**



**Comparti dismessi e/o sottoutilizzati**

- 1 - Comparto industriale dismesso
- 2 - Edificio storico artigianale dismesso



immobili prevalentemente ad uso non residenziale



immobili prevalentemente ad uso residenziale

**LEGENDA:**



ambiti boscati



corsi d'acqua



linea ferroviaria



principali servizi pubblici esistenti



PLIS "Zocc del Peric"



- 1. CENTRI STORICI
- 2. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASONE
- 3. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASONE
- 4. Casale
- 5. Casale
- 6. Casale
- 7. Casale
- 8. Casale
- 9. Casale
- 10. Casale

- 01. Campi di interesse storico e culturale
- 02. Campi di interesse storico e culturale
- 03. Campi di interesse storico e culturale
- 04. Campi di interesse storico e culturale
- 05. Campi di interesse storico e culturale
- 06. Campi di interesse storico e culturale
- 07. Campi di interesse storico e culturale
- 08. Campi di interesse storico e culturale
- 09. Campi di interesse storico e culturale
- 10. Campi di interesse storico e culturale

- 11. Immobili prevalentemente ad uso residenziale
- 12. Immobili prevalentemente ad uso residenziale

- 13. Immobili prevalentemente ad uso residenziale
- 14. Immobili prevalentemente ad uso residenziale

LEGENDA

- 01. omili basilicali
- 02. corsi d'acqua
- 03. linee ferroviarie
- 04. principali servizi pubblici esistenti
- 05. PLUS "Tocc-Ott-Perc"



INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
art. 8 bis, comma 1, L.R. 12/2005

INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Individuazione ambiti della rigenerazione urbana e territoriale

scala 1:5.000

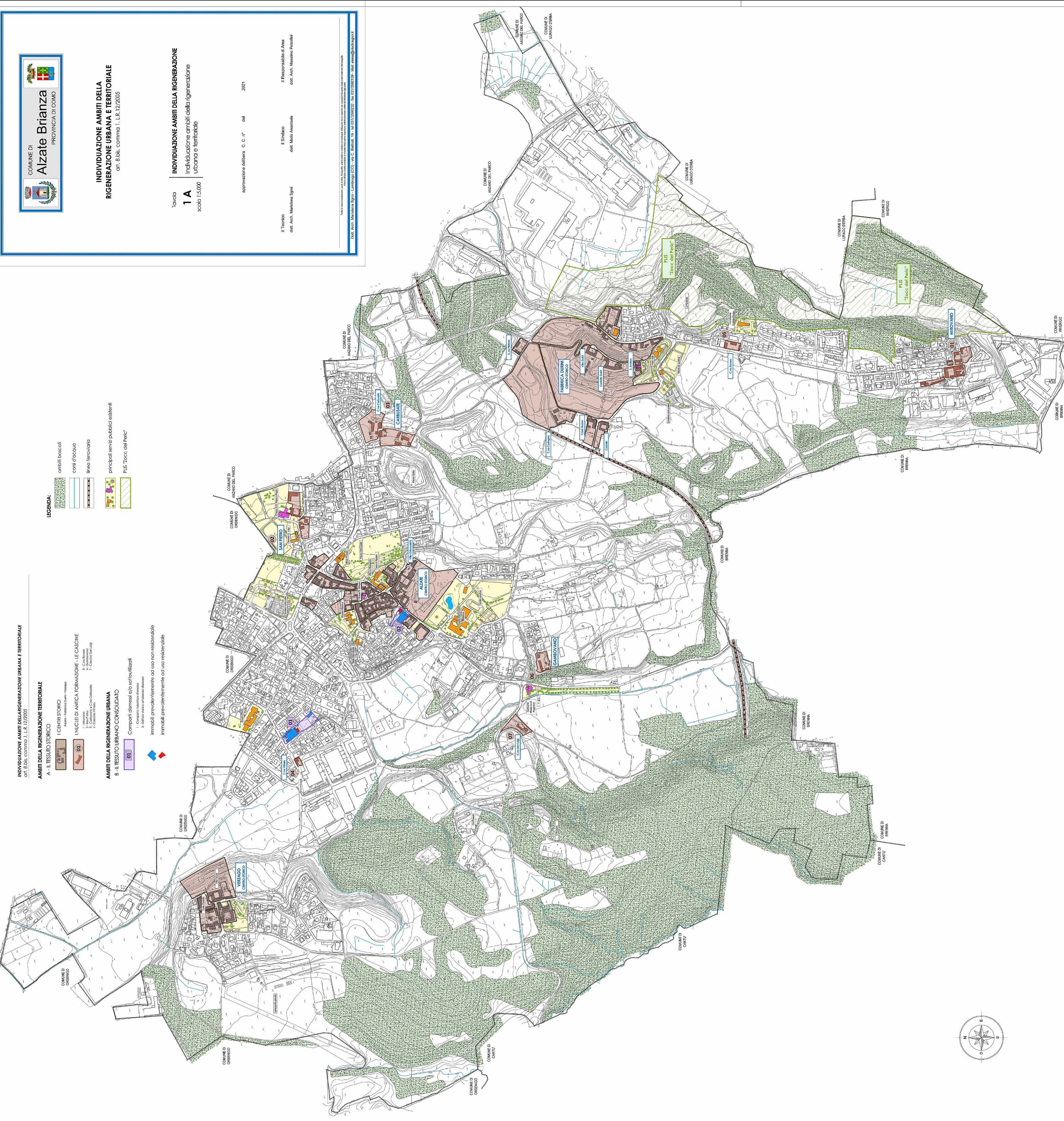
approvazione delibera C.C. n° 048 del 2021

Il Tesoro  
dot. Arch. Marianna Spini

Il Sindaco  
dot. Massimo Anselmi

Il Responsabile di Area  
dot. Arch. Massimo Pizzardi

Tutti i diritti sono riservati. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Provincia di Como. Per informazioni e richieste di copia, scrivere a: Provincia di Como - Ufficio Tecnico - Via C. Battisti, 19 - 22100 Lecco (LC) - Tel. 031/292522 - Fax 031/292523 - Mail: [comunicazione@provincia.como.it](mailto:comunicazione@provincia.como.it)

















## **12- LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE**

E' stato predisposto apposito elaborato di sintesi grafico (allegato 2) nel quale è stato riportato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, avendo come riferimento: gli interventi recepiti dalla vigente strumentazione urbanistica poiché in fase di attuazione al momento della redazione, la pianificazione attuativa del piano delle regole per la maggior parte consistente in permessi di costruire.

### PIANI ATTUATIVI VIGENTI - PAV

		STATO
<b>1</b>	PAV 5	IN CORSO DI ATTUAZIONE 
<b>2</b>	PAV 8	NON ATTUATO 
<b>3</b>	PAV 19 Ambito per attività volovelistiche	IN CORSO DI ATTUAZIONE 






















### LOTTI CONVENZIONATI VIGENTI - LCV

		STATO
<b>1</b>	LCV - 1	NON ATTUATO 
<b>2</b>	LCV - 2	NON ATTUATO 
<b>3</b>	LCV - 3	NON ATTUATO 
<b>4</b>	LCV - 4	NON ATTUATO 
<b>5</b>	LCV - 5	ATTUATO 
<b>6</b>	LCV - 6	NON ATTUATO 
<b>7</b>	LCV - 7	NON ATTUATO 
<b>8</b>	LCV - 8	PARZIALMENTE ATTUATO 
<b>9</b>	LCV - 9	ATTUATO 
<b>10</b>	LCV - 10	NON ATTUATO 
<b>11</b>	LCV - 11	ATTUATO 
<b>12</b>	LCV - 12	ATTUATO 

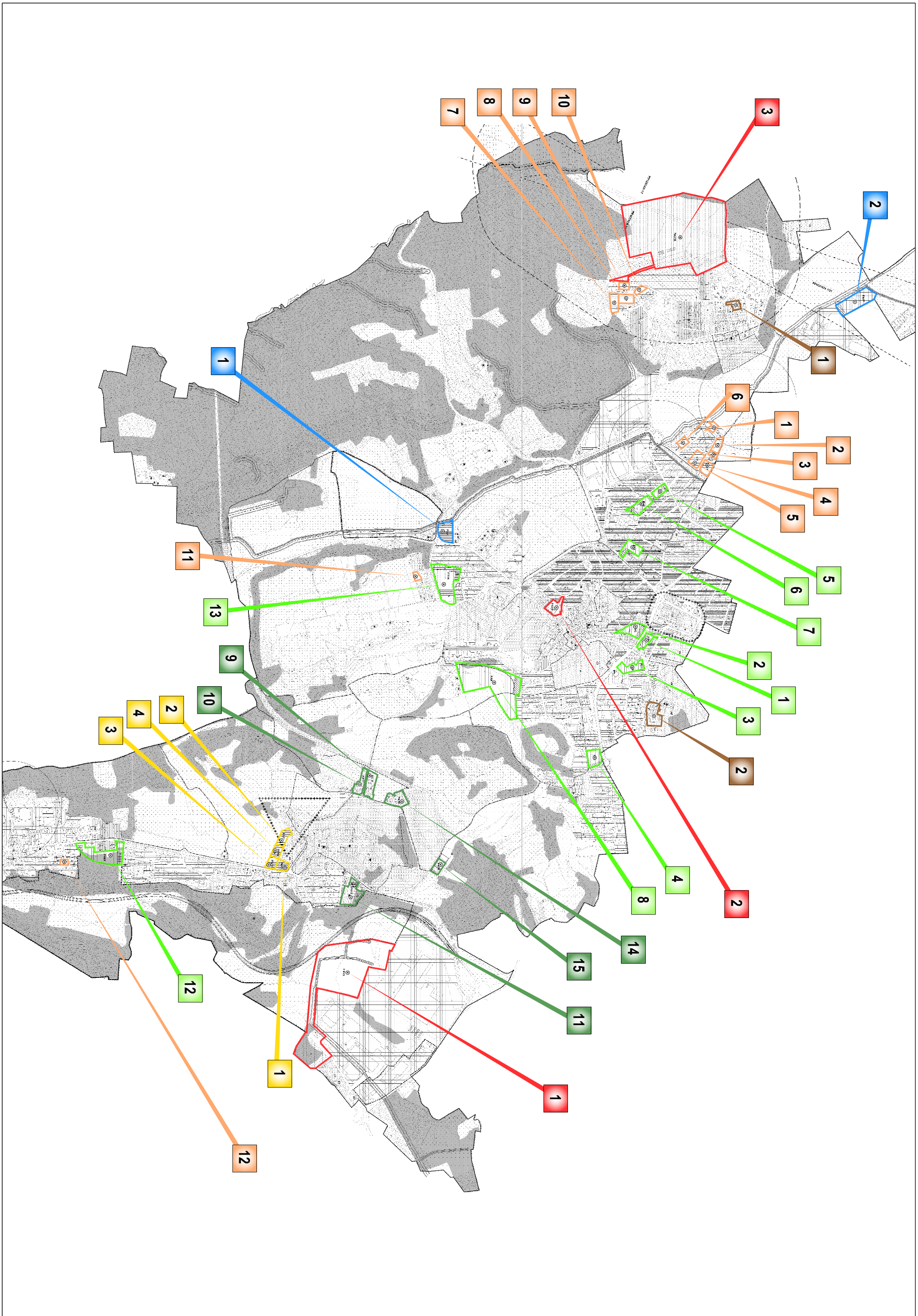
### PIANI DI RECUPERO VIGENTI - PdR

		STATO
<b>1</b>	PdR	IN CORSO DI ATTUAZIONE Convenzionato 
<b>2</b>	PdR	ATTUATO 

**TESSUTO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE da PGT**  
**Aree soggette a Pianificazione Attuativa**

		STATO	
<b>1</b>	<b>PA 1</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>2</b>	<b>PA 2</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>3</b>	<b>PA 3</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>4</b>	<b>PA 4</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>5</b>	<b>PA 5</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>6</b>	<b>PA 6</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>7</b>	<b>PA 7</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>8</b>	<b>PA 9</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>9</b>	<b>PA 10</b> Ambito in Centro Storico	NON ATTUATO	
<b>10</b>	<b>PA 11</b> Ambito in Centro Storico	NON ATTUATO	
<b>11</b>	<b>PA 12</b> Ambito in Centro Storico	NON ATTUATO	
<b>12</b>	<b>PA 13</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>13</b>	<b>PA 14</b> Prevalentemente residenziale.	NON ATTUATO	
<b>14</b>	<b>PA 15</b> Ambito in Centro Storico	NON ATTUATO	
<b>15</b>	<b>PA 16</b> Ambito in Centro Storico	IN CORSO DI ATTUAZIONE Convenzionato	
<b>1</b>	<b>PA 9</b> Prevalentemente produttivo	NON ATTUATO	
<b>2</b>	<b>PA 17</b> Prevalentemente produttivo	NON ATTUATO	
<b>1</b>	<b>PA 10 - servizi a localizzazione vincolata</b> Standard in cessione legati alle ristrutturazioni delle cascine	IN CORSO DI ATTUAZIONE Lotto in corso di cessione al comune	
<b>2</b>	<b>PA 11 - servizi a localizzazione vincolata</b> Standard in cessione legati alle ristrutturazioni delle cascine	NON ATTUATO	
<b>3</b>	<b>PA 15 - servizi a localizzazione vincolata</b> Standard in cessione legati alle ristrutturazioni delle cascine	NON ATTUATO	
<b>4</b>	<b>PA 16 - servizi a localizzazione vincolata</b> Standard in cessione legati alle ristrutturazioni delle cascine	NON ATTUATO	



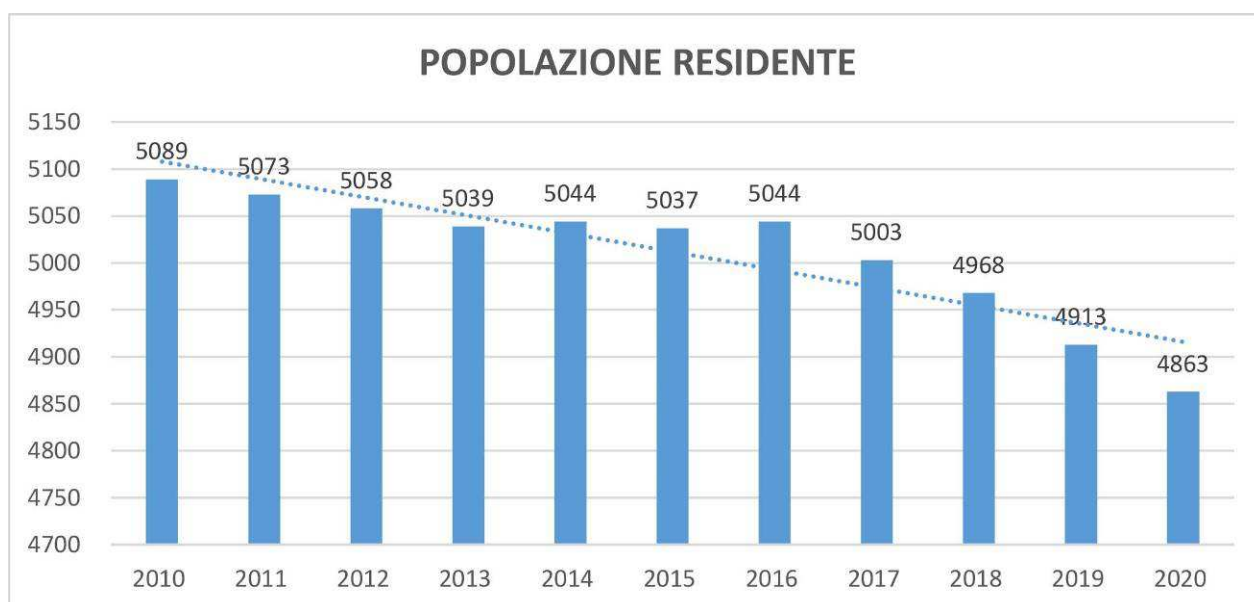




### 13 - ANALISI DEMOGRAFICA DEL TREND DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE (Riferita agli ultimi 10 anni)

La popolazione a Alzate Brianza negli ultimi dieci anni ha avuto una decrescita di 226 abitanti, passando da 5.089 abitanti nell'anno 2010 a 4.863 abitanti nell'anno 2020, con una decrescita media di circa 23 abitanti l'anno.

POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE
2010	5089	/
2011	5073	- 16
2012	5058	- 15
2013	5039	- 19
2014	5044	5
2015	5037	- 7
2016	5044	+ 7
2017	5003	- 41
2018	4968	- 35
2019	4913	- 55
2020	4863	-50 * dato anomalo pandemia COVID- 19



#### **14- IL MONITORAGGIO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE**

Viene riportato di seguito, rispetto alle diverse aree tematiche, il monitoraggio relativo agli indirizzi strategici poi concretizzati in azioni nel vigente strumento urbanistico.

La verifica dell'esecuzione delle finalità che si era prefissa la variante urbanistica risulta di fondamentale importanza al fine di poter rilevare le difficoltà che hanno determinato la non esecuzione di alcune previsioni e pertanto introdurre quelle varianti necessarie al fine di superare le criticità incontrate nell'esecuzione degli interventi.

Nella definizione degli indirizzi strategici costituisce importante elemento di riferimento lo stato di attuazione delle previsioni edificatorie, l'andamento demografico della popolazione e tutte le premesse progettuali poste in essere dall'Amministrazione Comunale in tema di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.





## **AMBIENTE**

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI**

### **P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, nella porzione del territorio comunale con valore naturalistico e paesaggistico, sia con valenza interna al territorio comunale, sia come collegamento con gli ambienti naturali appartenenti ai territori dei comuni contermini.  
L'obiettivo proposto si pone la finalità di definire dei collegamenti con i Tracciati guida Paesaggistici individuati nel Piano Paesistico Regionale:
  - Tracciato n° 40 "Greenway della Brianza e della Valle del Lambro" che attraversa in territorio comunale e coinvolge i comuni di Alzate Brianza – Brenna e Carugo.
  - Tracciato n°33 "Ciclopista dei Laghi Lombardi" che interessa la porzione di territorio posta a sud, in corrispondenza della stazione ferroviaria di Brenna- Alzate – Linea F.S. Como – Lecco e con il tracciato del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) " n° 2- Pedemontana Alpina" di Valenza Bicalia, che lo attraversa nella porzione nord del territorio comunale nella porzione a confine con i Comune di Anzano del Parco verso Orsenigo e Montorfano.
2. Riqualificazione ed integrazione della mobilità dolce urbana: pedonali e ciclopedonali e definizione di nuovi collegamenti con gli ambiti da sottoporre a tutela speciale poiché rivestono un significativo valore paesistico ed ambientale interne al territorio comunale e con le aree sia sottoposte a tutela del PLIS del " Zocc del Peric" nella porzione posta a confine con i Comuni di Lurago d'Erba ed Inverigo e con la stazione di Brenna
3. Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati, anche attraverso il recepimento del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como e degli ambiti agricoli, nel quale sono evidenziate le peculiarità ed il valore ambientale per la rete ecologica sovralocale sia per quanto riguarda le vaste aree boscate a confine con il territorio di Cantù che le macchie boscate che si alternano alle aree prative verdi nella porzione posta ad est del territorio comunale a confine con il Comune di Brenna e Lurago d'Erba
4. Promozione di una politica di sostenibilità energetica attraverso l'introduzione di disposti normativi volti a interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni di inquinanti.
5. Tutela, valorizzazione dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale e che lo attraversano quali il Torrente Terrò (n°98) che scorre lungo il confine ovest, appartenete al Reticolo Idrico Principale di competenza di Regione Lombardia e Roggia di Fabbrica Durini o Roggia Cavolto (n°122) che insiste su una porzione di territorio comunale ad est, a confine tra i comune di Anzano del Parco e Lurago d'Erba, nonché della morfologia dei luoghi.
6. Introduzione dei criteri di compensazione e mitigazione ambientale per le zone industriali incompatibili, anche attraverso il coinvolgimento delle aree agricole adiacenti con (ad esempio) opere di rimboschimento.
7. Delimitazione dei contesti, in relazione alla qualificazione delle aree boscate ed agricole di valore ambientale e paesaggistico, appartenenti alla rete ecologica regionale e provinciale, nonché dei tracciati e della fruibilità dei luoghi, da sottoporre a tutela di parco.
8. Redazione di un progetto urbanistico integrato da un progetto di rete ecologica comunale, al fine di migliorare le interconnessioni tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela, le aree agricole di valore paesistico e le area di appoggio della rete, attraverso la definizione di corridoi ecologici, della valorizzazione degli ambiti boscati lungo gli argini dei corsi d'acqua e delle macchie boscate sparse.



NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI -PIANO DELLE REGOLE  
INDIRIZZI STRATEGICI – PARTE SECONDA  
COMUNE DI ALZATE BRIANZA (CO)





## AREE AGRICOLE

**OBIETTIVO GENERALE:  
MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

La tradizione storica agricola e di allevamento che trova la sua esplicita rappresentazione nella secolare fiera agricola della Madonna di Rogoreto dovrà essere preservata e valorizzata.

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Promozione e riconoscimento del ruolo multifunzionale alle aree e delle attività agricole, individuando, nell'ambito della costruzione del quadro conoscitivo, gli ambiti da preservare poiché luoghi con elevata sensibilità paesaggistica e garantendo la possibilità di utilizzo dei suoli per la coltivazione.
2. Analisi delle potenzialità proprie delle aree agricole in relazione al tessuto agricolo comunale sia negli aspetti socio – economici e culturali, che in quelli territoriali e paesistici, anche ai fini di un riconoscimento di un valore paesaggistico, rispetto alle visuali significative dalle percorrenze pubbliche, nonché al progetto delle percorrenze pedonali e ciclabili.
3. Definizione nella carta dell'uso del suolo agricolo in relazione ai "Criteri" del Piano Territoriale Regionale, nel suo recente adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014 rispetto alle peculiarità pedologiche, naturalistiche del valore agricolo dei suoli.
4. Valorizzare la presenza di colture e delle aziende agricole insediate, consolidamento e promozione degli allevamenti zootecnici, quest'ultimo settore che costituisce una eccellenza anche rispetto alla realtà territoriale di appartenenza. Si riporta di seguito l'elenco delle attività insediate:
  - AGRICOLA NESPOLI DI NESPOLI GIUSEPPE: PRODUZIONE DI FORAGGIO E ALLEVAMENTO BOVINO DA INGRASSO. RICONOSCIMENTO CONDIZIONATO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE DELLA PROVINCIA DI COMO RILASCIATO IN DATA 4 AGOSTO
  - AZ. AGR. FLOROVIVAISTICA DI ROTINI ANDREA: COSTRUZIONE E MANUTENZIONE GIARDINI.
  - AZ. AGR. LAVENI MARIO: FLORICOLTURA.
  - AZ. AGR. RATTI GUIDO: COLTIVAZIONI FLORICOLE E DI PIANTE ORNAMENTALI E MANUTENZIONI GIARDINI.
  - AZ. AGRICOLA FRATELLI TREZZI SOCIETA' AGRICOLA ABBREVIABILE IN AZ. AGRICOLA FRATELLI TREZZI S.A.: ALLEVAMENTO DI BOVINI E COLTIVAZIONE DI FONDI.
  - AZ. AGRICOLA IL GERMOGLIO DI RIVA ANNA: PRODUZIONE DI PICCOLI FRUTTI. RICONOSCIMENTO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE DELLA PROVINCIA DI COMO IN DATA 1 DICEMBRE 2003.
  - AZ.AGR. CACCIOLA MARIA: COLTIVAZIONE ORTAGGI
  - AZIENDA AGRICOLA DI LONGONI ROBERTO: COLTIVAZIONE DI PRATO STABILE, CEREALI, ALLEVAMENTO ANIMALI DI BASSA CORTE.
  - CASATI DANIELE: COLTIVAZIONE DI PICCOLI FRUTTI (LAMPONI, MORE, FRAGOLE, RIBES ECC)
  - CASCINA PLATANO SOCIETA' AGRICOLA A R.L.: COLTIVAZIONE DI ORTAGGI, PIANTE DA FORAGGIO, CEREALI, LEGUMI E PATATE.
  - DONADONI GIULIANA: PRODUZIONE DI FORAGGIO E ALLEVAMENTO BOVINO DA INGRASSO.
  - ELMA DI RIVADOSSI ELENA: COLTIVAZIONE DI ORTAGGI, ALLEVAMENTO DI PECORE E POLLAME.
  - FLORICOLTURA OBERTI GIANLUCA: FLORICOLTURA
  - LA CASETTA DELLE API DI FUMAGALLI DANIELA: APICOLTURA.
  - MARONESE ANTONELLA: COLTURE FRUTTICOLE DI MELE
  - SALA PIETRO: CEREALICOLTURA
  - TAGLIABUE ERMINIO: ALLEVAMENTO BOVINI
5. Progetto di rigenerazione e riqualificazione del territorio per una promozione turistico ricettiva locale per la valorizzazione e diffusione delle culture storico tradizionali tipiche e promozione di un mercato agricolo con prodotti a km. 0





## SISTEMA IDROGEOLOGICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Riconoscimento della tutela degli elementi geomorfologici ed idrogeologici rilevanti e peculiari nell'ambito della stesura delle regolamentazioni in materia di invarianza idraulica, di cui alle recenti disposti e linee guida regionali.
2. Considerazioni in relazione alla situazione idrogeologica rappresentata nello studio geologico comunale e nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2020), il quale non rileva alcun elemento per il Comune di Alzate Brianza ed Nuovo Documento di Polizia Idraulica D.P.I. (ex Studio del Reticolo Idrico Minore) redatto ai sensi della d.g.r. n. X/2581 del 18/12/2017 e s.m.i.
3. Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovracomunale con la finalità della redazione di una integrazione delle risorse naturali e degli habitat con le esigenze di completamento del tessuto consolidato esistente.
4. Garantire una adeguata pianificazione locale attraverso la tutela delle risorse idriche superficiali ed il riconoscimento delle particolarità idrogeologiche presenti sul territorio.
5. Recepimento dell'aggiornamento dello studio del reticolo idrico minore, di recente approvazione.
- 6.



## PAESAGGIO

**OBIETTIVO GENERALE:  
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il quadro del sistema paesaggistico ed archeologico evidenzia la situazione di seguito illustrata.

Il Comune di Alzate Brianza è inserito, nell'ambito della variante al P.P.R., nella fascia "Paesaggi collinari" (Paesaggi delle colline pedemontane, della conurbazione collinare e degli anfiteatri morenici) ed è identificato nell'ambito geografico "Brianza Comasca" ed è altresì identificato il Punto di osservazione del paesaggio lombardo (art. 27, comma 4) n°13 Paesaggio delle colline moreniche – Brianza

Il Comune è altresì interessato dalla presenza di due ambiti sottoposti a tutela per "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89":

- n° 309 - Decreto Ministeriale del 2 Novembre 1967  
"Ampliamento di una Zona Vincolata nel Comune di Alzate Brianza (Como)".
- n° 560 - DGR del 30.09.2004 - Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico e approvazione dei relativi indirizzi e criteri ai sensi di quanto disposto dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. N. 242/2004, Lett. C) E D), Art. 136) sull'area ubicata in frazione di Fabbrica Durini sita nel comune di Alzate Brianza (Co) - (Obiettivo Gestionale Del Prs 2004 10.1.3.2)

Il Piano Provinciale individua quali elementi di rilevanza paesaggistica di carattere fisico-morfologico, naturalistico e paesaggistico:

- P6.59 - Edificio Storico Culturale: **Villa Durini**
  - P6.60 - Edificio Storico Culturale: **Villa Odescalchi-Molteni-Torneament**
  - P6.61 - Edificio Storico Culturale: **Villa Baragiola**
  - P7.24 - Elemento Storico di Difesa: **Torre medioevale**
- oltre all'elemento storico-culturale:
- P10.96 – Luogo di Culto: **Santuario della Madonna di Rogoredo**

Nella schedatura del **SIRBeC** (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia), il sistema di catalogazione del patrimonio culturale lombardo, pubblico o privato, diffuso sul territorio o conservato all'interno di musei, raccolte e altre istituzioni culturali per il comune di Alzate Brianza vengono segnalati:

- **Santuario della Madonna di Rogoredo e campanile**
- **Chiesa dei SS. Pietro e Paolo e campanile**
- **Chiesa di S. Giorgio e campanile**
- **Complesso di Villa Durini** comprendente: *Villa Durini, Cascina Nord di Villa Durini, Cascina Sud di Villa Durini, Forno di Fabbrica Durini, Corpo a "C" di Villa Durini, Cappella della Madonna di Villa Durini, Chiesa di S. Andrea di Villa Durini con campanile*
- **Villa Giovio**

Una parte del territorio comunale è altresì interessato dal vincolo archeologico.



Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguarda l'identità complessiva del territorio.
2. Valorizzazione e Tutela del Punto di Osservazione del Paesaggio Lombardo n° 13 Paesaggio delle Colline Moreniche e della Brianza", nonché delle visuali paesaggistiche significative rispetto alle percorrenze di interesse sovralocale, nell'ambito del sistema di individuazione della mobilità leggera di interconnessione tra gli ambiti urbanizzati e le aree agricole e verso i contesti identificativi del paesaggio sottoposti a tutela.
3. Garantire attraverso opportuni indirizzi di inserimento paesistico, l'impatto degli interventi rispetto al paesaggio affinché possano contribuire al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente, anche attraverso l'introduzione di norme morfologico – costruttive.
4. Salvaguardia dalla percezione dei vecchi nuclei posti sulle sommità collinari e degli insediamenti a cascina isolati e delle aree agricole, in attuazione dei contenuti propri del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed in particolare riqualificazione dell'edificato dismesso dell'insediamento di Fabbrica Durini e di Carbusate
5. Riqualificazione ambientale delle zone industriali ed artigianali dismesse, ubicate in ambiti di valore paesaggistico ed ambientale e/o strategiche e funzionali rispetto al piano dei servizi, con la finalità di concretizzare un progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale e paesaggistica.













## MOBILITA'

**OBIETTIVO GENERALE:  
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, dei tracciati storici e delle percorrenze in zona agricola, attraverso la creazione di un sistema di mobilità pedonale per la promozione del territorio comunale.
2. Analisi della situazione viabilistica comunale e delle strategie da porre in essere al fine della razionalizzazione dell'assetto viario.
3. Studio e riordino del sistema dei parcheggi, nelle zone critiche del territorio comunale, anche a seguito del monitoraggio dell'attuazione del Piano dei Servizi.
4. Razionalizzazione della viabilità in attraversamento sulla S.P. 40 in corrispondenza della frazione di Fabbrica Durini attraverso la conferma della nuova viabilità tangenziale per agevolare il transito del traffico sovralocale e valorizzare il nucleo storico oggi interessato da un attraversamento interno con una viabilità di calibro non adeguato.



## URBANISTICA

**OBIETTIVO GENERALE:  
PIANIFICAZIONE RAZIONALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE SUL TESSUTO CONSOLIDATO E  
SULLE NUOVE ESPANSIONI ( NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)**

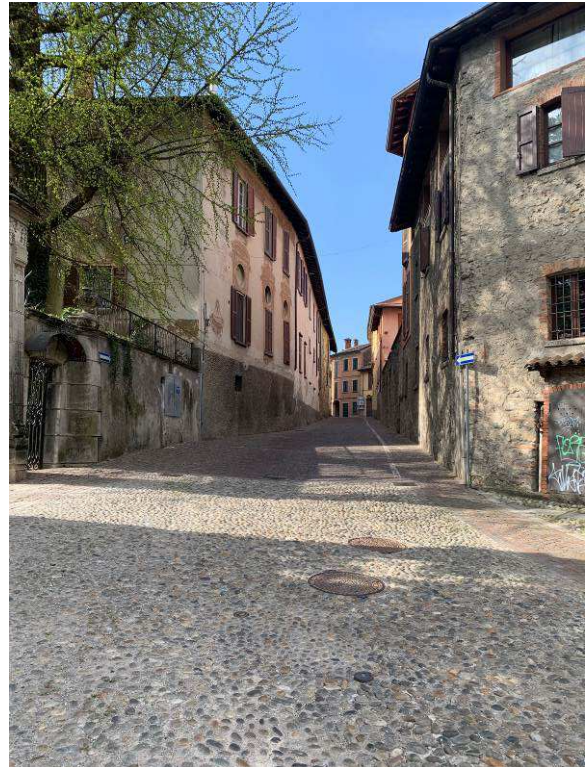
### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, rispetto ai parametri di contenimento di consumo di nuovo suolo.
2. Considerazioni di merito in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel documento di piano e degli ambiti in fase di attuazione non ancora eseguiti e degli ambiti di completamento del piano delle regole, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di lotti interclusi di completamento nell'ambito nel tessuto urbano consolidato.
3. Redazione della "carta del consumo di suolo" avendo come riferimento i criteri contenuti nel Piano Territoriale Regionale di recente approvazione.
4. Studio del calcolo del fabbisogno abitativo così come previsto dai "Criteri" del P.T.R. così come adeguato alla L.R. 31/2014, anche in relazione alla importante decrescita della popolazione che si è registrata nel comune nell'ultimo decennio, avendo considerato come dato anomalo l'anno 2020 a causa della pandemia COVID-19 e le strategie di sviluppo da porre in essere, sempre privilegiando il riuso del patrimonio esistente dismesso e/o sottoutilizzato.
5. Introduzione di agevolazione ed incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione ai disposti introdotti dalla L.R. 18/19
6. Redazione di uno studio di dettaglio dei vecchi nuclei e degli edifici di architettura e degli insediamenti a cascina che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli con la finalità di fornire delle indicazioni puntuali per interventi coerenti rispetto al patrimonio edilizio esistente di significativa importanza storica e paesaggistica, il quale assuma le caratteristiche di piano particolareggiato così da consentire l'applicazione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia" di cui al Dpr n° 380/2001 e s.m.i.
7. Ridefinizione urbanistica ed introduzione delle agevolazioni per i compendi appartenenti al vecchio nucleo ed in particolare dell'importante patrimonio dismesso della frazione di Fabbrica Durini e del nucleo storico di Carbusate, coniugando la presenza del vincolo con le necessità di recupero, declinando le strategie meglio illustrate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. ove sono stati individuati gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana e territoriale.
8. Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi che consentano lo svecchiamento dell'edificazione attraverso interventi volti al miglioramento della classe energetica dell'edificazione.

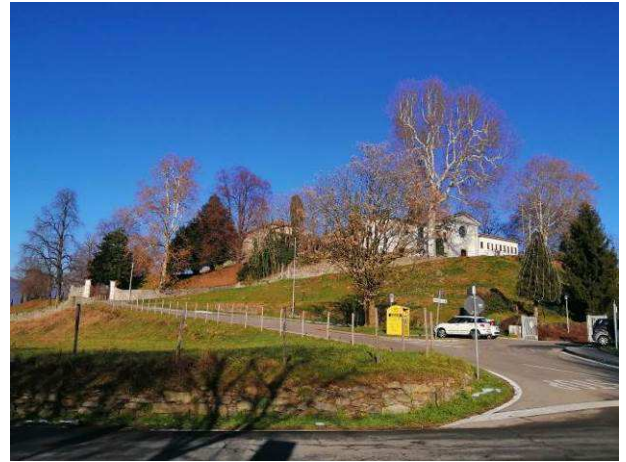


9. Incentivazione della sussidiarietà con gli accordi tra pubblico e privato nell'ambito della pianificazione urbanistica con la finalità di realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo oneri concessori.
10. La redazione del nuovo regolamento edilizio secondo il modello edilizio tipo di Regione Lombardia comporterà una revisione complessiva del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi, anche con la finalità di definire un coordinamento con le definizioni uniche omogenee e con la nuova modalità di calcolo delle volumetrie e degli accessori.





NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI -PIANO DELLE REGOLE  
INDIRIZZI STRATEGICI – PARTE SECONDA  
COMUNE DI ALZATE BRIANZA (CO)





## **SISTEMA DEI SERVIZI**

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

## **P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

Il Comune è dotato dei servizi dei quali vengono elencati i principali rispetto ai quali taluni hanno un bacino d'utenza sovralocale.

Nella frazione di Fabbrica Durini vi è il centro "LOGOS" centro specializzato per i problemi di dislessia. L'Asilo Nido "Pimpripetta Nusa" verrà trasferito nell'edificio ubicato in centro ad Alzate ove ha già sede l'Asilo Infantile Vidario, per lasciare spazio ad una sala polifunzionale/ civica ed aule per le associazioni e per corsi serali.

Nel centro ad Alzate ha sede il Municipio, mentre in un immobile lungo la S.S. n° 342 vi è la sede della polizia locale.

Ad Alzate lungo via Girola vi è un polo di servizi con la scuola elementare, la biblioteca, il palazzetto dello sport ed il centro sportivo ed il centro anziani, mentre la scuola media è ubicata in via Giovio.

Nel comune vi sono due cimiteri uno lungo la S.S. n° 342 Briantea- Como- Bergamo e l'altro nella frazione di Fabbrica Durini.

In ogni frazione a Verzago, Fabbrica ed Alzate vi sono i parchi pubblici, alcuni anche con dei chioschi.

La Casa di Riposo comunale è l'azienda speciale del Comune di Alzate, partecipata per la sua totalità ed è ubicata nel centro di Alzate, mentre nella frazione di Fabbrica Durini vi è una casa per ragazze disabili Fondazione "Clotilde Rango".

Nella frazione di Verzago vi è l'aeroporto ove ha sede l'Aereoclub e la scuola per alianti.

La linea ferroviaria Como- Lecco ha la stazione ferroviaria di Brenna- Alzate Brianza in comune di Brenna, sul confine con il Comune di Alzate Brianza.

Vi sono diverse linee automobilistiche che collegano il comune con le principali sedi cittadine che lo circondano.

In comune di Alzate Brianza , a confine con il Comune di Lurago d'Erba vi è il centro raccolta rifiuti, che viene utilizzato da diversi comuni, convenzionati nel "Cilindro"

Tra le Chiese il Santuario della Beata Vergine di Rogoredo assume un particolare rilievo, la quale costituisce un riferimento per la fiera agricola e dell'allevamento che si svolge nella prima decade di settembre e che sancisce l'importanza che riveste il settore agricolo per il paese.

Le altre chiese presenti sul territorio comunale sono la Chiesa Prepositurale dei SS. Pietro e Paolo ad Alzate con Oratorio e campo sportivo, la chiesa di San Giorgio, in centro ad Alzate, la Chiesa di Sant'Andrea a Fabbrica Durini con il relativo l'Oratorio.

Nel centro storico di Alzate vi è la Torre Civica utilizzata saltuariamente per mostre d'arte.

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Analisi e valutazioni in merito al vigente Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla normativa tecnica per l'attuazione degli interventi e di criteri non vincolanti per la realizzazione delle nuove opere pubbliche e per l'uso delle risorse derivanti da perequazioni economiche e oneri concessori, per interventi volti al mantenimento dei servizi esistenti e per la realizzazione delle nuove opere pubbliche necessarie.
2. Valutazioni in relazione alla realizzazione degli interventi effettuati in attuazione del vigente piano dei servizi, rispetto alle esigenze della popolazione sia sul patrimonio comunale esistente sia ai nuovi servizi per il miglioramento della qualità della vita.

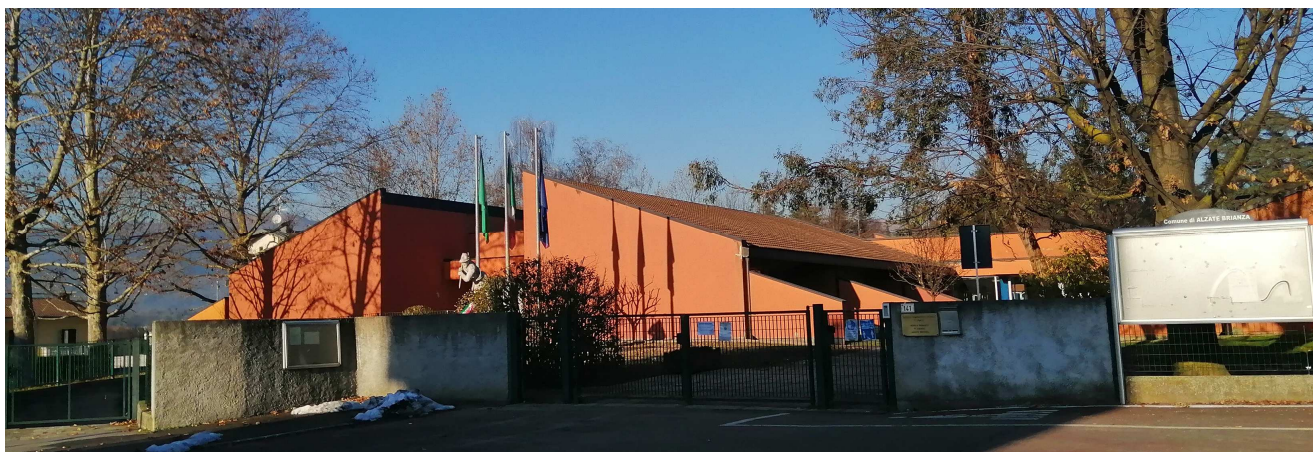
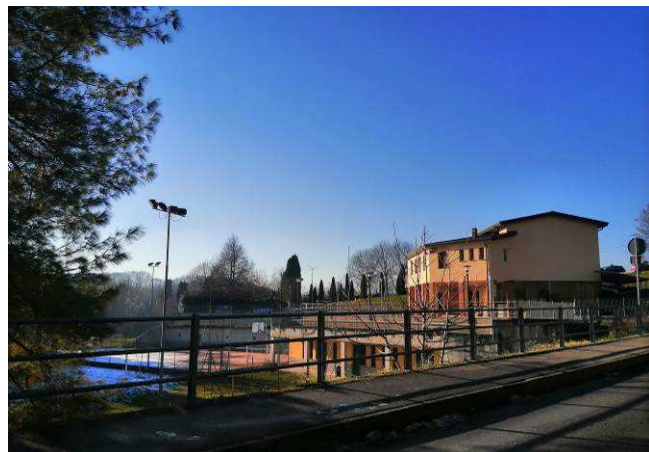


3. Progetto per la realizzazione di spazi per la sosta, soprattutto a raggera rispetto ai centri storici con lo scopo di poterne agevolare la loro riqualificazione.
4. Valorizzazione della mobilità leggera e della sentieristica al fine della creazione di collegamenti tra le greenway del PLIS del “Zocc del Peric”, la sentieristica di interesse sovralocale di valore paesaggistico
5. Considerazioni di merito dovranno essere effettuate in relazione alla presenza nella frazione di Verzago dell’aeroporto.
6. Il piano dei servizi sarà integrato con il Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), il quale raccoglierà, in un sistema informatizzato tutte le informazioni inerenti le diverse reti e servizi presenti nel sottosuolo, nonché il progetto delle reti di futura realizzazione.





NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI -PIANO DELLE REGOLE  
INDIRIZZI STRATEGICI – PARTE SECONDA  
COMUNE DI ALZATE BRIANZA (CO)





## SISTEMA ECONOMICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Valorizzazione del settore agricolo e delle realtà di allevamento presenti sul territorio anche in relazione ad un progetto di promozione turistico- ricettiva locale del territorio comunale con l'inserimento di prodotti locali a Km. 0.
2. Valutazioni in merito al sistema produttivo, in considerazione della presenza sul territorio di ambiti ben definiti con destinazione artigianale ed industriale, rispetto alla situazione socioeconomica contemporanea.
3. Indagine presso le aziende insediate al fine di verificare le esigenze concrete e gli eventuali incrementi necessari e funzionali in relazione alle nuove necessità per il lay – out interni al fine di poter mantenere la competitività con i mercati internazionali.
4. Promuovere azioni per uno sviluppo turistico – ricettivo del Comune in considerazione dell'elevata naturalità degli ambiti territoriali e dell'individuazione nell'ambito del Piano Paesistico Regionale di percorrenze meritevoli di valorizzazione, per un turismo ambientale di natura locale.
5. Analisi del sistema commerciale comunale, anche in relazione ai comuni limitrofi, al fine dell'introduzione di un progetto urbanistico territoriale e normativo che aderisca alle esigenze del territorio e garantisca una sostenibilità delle scelte operate.

