



Comune di **LIMIDO COMASCO**

Provincia di Como

# P.G.T.

Piano di  
Governio  
del Territorio

## VARIANTE GENERALE

### DOCUMENTO DI PIANO

**Elab. n° : QC 1.0 var " Quadro Conoscitivo, Ricognitivo e Programmatorio  
del territorio comunale : Relazione "**

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , Serie \_\_\_\_\_

Il Sindaco    Dott. Danilo Caironi

Segretario Comunale                                  Dott. Pasquale Pedace

Responsabile del Procedimento                  P.e. Gianluca Zaffaroni

Redazione a cura di :

Dott. Arch. **CAMILLO CUGINI**

Via Porzi n. 24, Crema (CR)

Tel./Fax 0373 250080 - mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

**Giugno 2017**

# **Comune di Limido Comasco – Provincia di Como**

## **Documento di Piano**

*Relazione*

Giugno 2017

## **Premessa**

# **PARTE PRIMA - IL QUADRO PROGRAMMATICO E CONOSCITIVO**

## **1 Il quadro normativo**

- 1.1 La nuova legge regionale
  - 1.1.1. Contenuti
  - 1.1.2 I caratteri del Pgt
  - 1.1.3 La valutazione ambientale
  - 1.1.4 La partecipazione alle scelte di piano

## **2 La programmazione e la pianificazione sovra comunale**

- 2.1 Il Piano Territoriale Regionale
- 2.2 Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Como

## **3 Il quadro conoscitivo del territorio comunale**

- 3.1 Caratteri e dinamiche della popolazione residente
- 3.2 Caratteristiche del comune
- 3.3 Assetto geologico e idrogeologico
- 3.4 Le istanze pervenute

# **PARTE SECONDA - LE PREVISIONI DEL PGT**

## **4. Previsioni del Pgt**

- 4.1 Togliere valore cogente alle previsioni di piano
- 4.2 La superficie urbanizzata e urbanizzabile
- 4.3. Il dimensionamento

## **5. Sistema insediativo**

- 5.1 Centro storico
- 5.2 Città esistente

5.3 Città da trasformare

5.4 Trasformazioni urbane prevalentemente residenziale

5.5 Trasformazioni urbane prevalentemente per attività

## **6. Sistema infrastrutturale**

6.1 Nuovo ingresso est

6.2 By pass di cascina Restelli

6.3 Autostrada Pedemontana

## **7. Sistema ambientale e paesaggistico**

7.1 Ambiti agricoli

7.2 Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica

## **Premessa**

A seguito di Deliberazione G.C. n° 21 del 22/04/2016 è stato avviato il Procedimento inerente la 1° Variante al P.G.T. di Limido Comasco (CO).

Il nuovo processo di pianificazione sarà dettagliato e approfondito attraverso un confronto aperto e approfondito con la società locale e le sue rappresentanze, per meglio definire gli obiettivi, i caratteri e le azioni per la “città che vogliamo” e che porterà all’Approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale.

# **PARTE PRIMA – IL QUADRO CONOSCITIVO**

## **1 Il quadro normativo**

### **1.1 La nuova legge regionale**

#### **1.1.1 Contenuti**

Con la riforma del Titolo V della Costituzione l'urbanistica è diventata materia di legislazione concorrente Stato-Regioni; allo Stato compete l'emanazione di una legge relativa ai principi generali del Governo del Territorio, mentre alle Regioni viene assegnata la responsabilità legislativa.

Pur in assenza di una legge-quadro nazionale (nella precedente legislatura approvata dalla Camera ma non dal Senato), le leggi regionali in materia di Governo del Territorio sono ormai numerose; tra queste, la legge lombarda 12/2005.

Il Titolo II della legge individua gli strumenti di governo del territorio, articolati in tre livelli: il Piano di Governo del Territorio (PGT) relativo alla pianificazione comunale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) relativo alla pianificazione provinciale, il Piano Territoriale Regionale (PTR) relativo alla pianificazione territoriale.

La correlazione tra i diversi strumenti viene garantita dalla presenza di tre strumenti di supporto all'attività di pianificazione, costituiti dal: Sistema Informativo Territoriale integrato, realizzato dalla Regione in coordinamento con gli enti locali; dalla valutazione ambientale dei piani, in recepimento della direttiva comunitaria 2001/42/CE; dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale, avente la finalità di monitoraggio delle dinamiche territoriali, predisposto dalla Regione e dagli altri enti territoriali.

La legge, all'articolo 6 del Titolo II, Capo II "Pianificazione comunale", identifica come strumenti della pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT), i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano di Governo del Territorio, secondo quanto disciplinato dall'articolo 7, è articolato in tre strumenti tra loro distinti e dotati di autonomia tematica, ma coordinati che concorrono alla definizione dell'assetto dell'intero territorio comunale.

Tali atti sono composti dal:

- **Documento di Piano (DP)**, di validità quinquennale, sempre modificabile e contenente previsioni che non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- **Piano dei Servizi (PdS)**, senza termini di validità, sempre modificabile e contenente previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.
- **Piano delle Regole (PR)**, senza termini di validità, sempre modificabile e contenente previsioni a carattere vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi di trasformazione e di sviluppo indicati nel Documento di Piano trovano attuazione con i piani attuativi comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Indirizzi generali per la pianificazione comunale

Le “Modalità per la pianificazione comunale” sono state definite dalla Giunta regionale con un proprio atto d’indirizzo nel dicembre 2005.

Gli indirizzi generali che guidano la pianificazione comunale si basano su sette principi:

- l’univocità delle strategie dei tre atti che compongono il piano, che assume contemporaneamente natura di regia delle politiche e delle azioni settoriali, strategica e operativa;
- il piano inteso come processo, in continua evoluzione, perfezionamento e arricchimento per adeguarsi ai mutamenti delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
- il piano inteso come programma, legato ad un arco temporale definito e ad una fattibilità reale in termine di risorse;
- la sostenibilità socio-economica e ambientale delle scelte, perseguita attraverso un percorso di valutazione che accompagna la costruzione del piano;
- la condivisione delle conoscenze, delle strategie e del processo realizzativo ottenuto attraverso la creazione di un sistema di conoscenze multidisciplinari del territorio, la strutturazione sistematica e organizzata dei momenti partecipativi e delle proposte, l’informazione completa e trasparente rivolta a tutti gli attori interessati;
- la responsabilità nella costruzione degli scenari di sviluppo, nella realizzazione di azioni per l’attuazione di obiettivi e strategie, nella realizzazione di azioni

coerenti alle strategie individuate, nonché di proporre differenti da quelle elaborate alla scala maggiore;

- la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica;

**Il Documento di Piano**, disciplinato dall'articolo 8, è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, secondo uno scenario condiviso dalla comunità.

Il documento, al fine di delineare lo scenario di riferimento contenente le dinamiche in atto, le criticità/potenzialità rilevate e le opportunità, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune (art. 8, comma 1, lettera a) sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico locale, le indicazioni degli atti di programmazione emanati dagli enti sovracomunali e gli strumenti di programmazione settoriale, i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente, il vaglio delle proposte dei cittadini, singoli o associati;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute (art. 8, comma 1, lettera b), individuando i grandi sistemi territoriali; il sistema della mobilità; le aree a rischio o vulnerabili; le aree di interesse archeologico e beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale; i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario; gli aspetti socio economici, culturali, rurali e di ecosistema; la struttura del paesaggio agrario; l'assetto tipologico del tessuto urbano; le emergenze del territorio che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- l'assetto geologico e idrogeologico;

**Il Documento di Piano**, che come abbiamo ricordato in precedenza non produce effetti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, individua, avvalendosi anche di un elaborato grafico, i seguenti elementi:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune (art. 8, comma 2, lettera a), indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (art. 8, comma 2,



lettera b), tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo, dell'ottimizzazione delle risorse, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 8, comma 2, lettera c), in cui rientrano il sistema della mobilità, della residenza, ed in particolare quella pubblica, delle attività produttive primarie, secondarie e terziarie, con particolare attenzione alla distribuzione commerciale; qual ora le scelte del documento di piano abbiano rilevanza sovracomunale, dovranno essere attentamente valutate nelle ricadute e impatti generati alle diverse scale e tematiche.
- la compatibilità delle politiche di intervento individuate al punto precedente con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 8, comma 2, lettere d), che comporta la definizione di una scala di priorità da parte dell'ente locale, tenendo conto anche delle risorse potenzialmente attivabili attraverso il coinvolgimento di risorse private.
- gli ambiti di trasformazione (art. 8, comma 2, lettera e), per i quali dovranno essere definiti, tramite rappresentazioni grafiche in scala adeguata, i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.
- le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (art. 8, comma 2, lettera f); in base ai criteri di collaborazione e partecipazione tra gli enti territoriali alle diverse scale, è prevista la possibilità di proporre modificazioni ai piani di livello sovracomunale, inserendo obiettivi di interesse comunale.
- gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione (art.8, comma 2, lettera g).

**Il Piano dei Servizi**, disciplinato dall'articolo 9 ma già introdotto nella legislazione dal 2001 (legge regionale nr. 1/2001 "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico"), è lo strumento mediante il quale viene governato il raggiungimento dei requisiti di vivibilità e qualità urbana attraverso un concetto di servizio pubblico esteso a tutti i servizi e le attrezzature.

**Il Piano dei Servizi (PdS)** è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di

aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il cui concetto viene allargato a comprendere tutti i servizi e le attrezzature, che andranno a concorrere nella definizione della qualità degli spazi urbani e la capacità di attrazione dei diversi aggregati. Sono identificati come servizi pubblici o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziative pubbliche dirette o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi; nonché i servizi e le attrezzature anche private – di uso pubblico e di interesse generale – regolate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso (tramite atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore). E' inoltre ammessa, anche se con rilievi giuridici contrastanti, la realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area delle attrezzature e dei servizi – attraverso la stipula di apposita convenzione che disciplini la modalità attuative e gestionali -per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo.

Il PdS concorre al perseguimento degli obiettivi del DP, in modo da poter dotare in modo adeguato ed omogeneo il territorio comunale, basandosi sui principi di qualità, fruibilità e accessibilità dei servizi, assicurando una dotazione minima di 18 mq per abitante.

Basandosi sul quadro conoscitivo individuato dal Documento di Piano, vengono identificati: l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, anche in relazione alla priorità di intervento, l'inventario dei servizi presenti nel territorio, la determinazione dello stato dei bisogni e della domanda di servizi, l'individuazione del livello di efficienza e le eventuali carenze in relazione alla domanda espressa. Il piano viene inoltre integrato dal Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS), definito dalla legge regionale 26/03 art. 38.

Il dimensionamento del piano avviene sul numero degli utenti dei servizi in base a tre criteri: la popolazione residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, la popolazione gravitante sul territorio, che comprende occupati nel comune, studenti, utenti dei servizi e turisti.

Per i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 residenti, il PdS può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale (art. 9, comma 6).

Il Piano dei Servizi, che come abbiamo ricordato in precedenza contiene previsioni a carattere prescrittivo e vincolante e non ha termini di validità, definisce, avvalendosi anche di un elaborato grafico ad una scala non inferiore ad 1:10.000, i seguenti elementi:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde;
- i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
- la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi privati;
- la carenza o meno dei servizi, la necessità di sviluppo e integrazione, la stima dei costi di adeguamento e le modalità di attuazione;
- la dotazione dei servizi che deve essere assicurata dai piani attuativi;
- la previsioni dei servizi aggiuntivi in relazione ai fabbisogni della popolazione fluttuante, per tutti quei comuni aventi caratteristica di polo attrattore.

**Il Piano delle Regole**, disciplinato dall'articolo 10, regola l'intero territorio comunale -fatta eccezione per le nuove aree di trasformazione ed espansione individuate dal Documento di Piano, che verranno recepite e disciplinate al completamento dei lavori attuativi -connotandosi come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, coerente con le previsioni del DP, per un organico disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, nonché per un miglioramento della qualità paesaggistica del territorio urbano ed extraurbano.

Il piano definisce:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprese le aree libere intercluse di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del Piano di bacino per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate;
- i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela secondo quanto previsto dal Dlgs 42/2004.

Vengono inoltre individuate le aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, non soggette a trasformazione urbanistica.

**Il Piano delle Regole** disciplina in particolare:

- per i nuclei di antica formazione e per i beni oggetto di tutela, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, legati alle: caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; consistenza volumetrica o delle superfici lorde di pavimento esistenti e previste; i rapporti di copertura esistenti o previsti; le altezze massime e minime; i modi insediativi in grado di consentire continuità agli elementi verdi e del reticolo idrografico superficiale; le destinazioni d'uso non ammissibili; gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico; i requisiti qualitativi degli interventi previsti.
- per le aree destinate all'agricoltura detta le discipline d'uso, di valorizzazione e salvaguardia; recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e bonifica; individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, dal PTCP e dal Documento di Piano.
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e gli interventi per i servizi pubblici.

L'articolo 11 della LR 12/2005 legittima i meccanismi perequativi e compensativi - finanziari ed ambientali -nonché di incentivazione urbanistica.

Il meccanismo perequativo, la cui applicazione ha conosciuto un costante aumento, deve il successo a due ordini di ragioni: la chiarezza del messaggio e delle funzioni, che si basano sul concetto di equità per i suoli -e i proprietari – che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto (equità distributiva della rendita fondiaria); la possibilità per la pubblica amministrazione di acquisire aree per uso pubblico senza dover corrispondere indennizzi per l'esproprio o, nel caso di reiterazione dei vincoli, i dovuti indennizzi.

Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri

derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermando le volumetrie degli edifici esistenti nel caso essi vengano mantenuti. I comuni possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione di quelle destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale (perequazione generalizzata) inferiore a quello minimo fondiario, o un indice differenziato per parti del territorio comunale (perequazione circoscritta a livello di comparto), disciplinando il rapporto con la volumetria esistente, in relazione ai tipi di intervento previsti.

L'istituto della compensazione risponde anch'esso a finalità perequative: alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo. I diritti edificatori potranno essere liberamente commercializzati, anche se ancora non sono state definite le forme e le modalità di commercializzazione dei diritti stessi – libero mercato o controllo/indirizzo pubblico delle transazioni, in modo da garantire l'acquisizione delle aree per realizzare i servizi ritenuti prioritari dall'amministrazione.

Il documento di piano può inoltre prevedere, fronte di rilevanti benefici pubblici, una disciplina di incentivazione – tramite il riconoscimento di maggiori diritti edificatori - in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi prefissati. La disciplina dell'incentivazione potrà essere ampliata, se ritenuta opportuna, per la promozione di interventi di edilizia bio-climatica e/o finalizzati al risparmio energetico, nel qual caso verranno applicate riduzioni degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 44, comma 18 della legge 12/2005.

### 1.1.2 I caratteri del PGT

#### *Un piano strutturale*

La Legge regionale lombarda, nonostante sia caratterizzata da alcune disposizioni che risultano ispirate ad alcuni principi alla base del progetto di legge quadro nazionale, presenta, riguardo alla disciplina della pianificazione urbanistica comunale, maggiori diversità.

La maggior parte delle nuove leggi regionali è ispirata alla proposta di riforma per il governo del territorio che l'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica), ha avanzato nel 1995 e che prevede lo sdoppiamento del piano regolatore tradizionale in due componenti, una componente strutturale di media durata (10, 15 anni), a carattere non prescrittivo, che disegna gli obiettivi generali che si vogliono perseguire e l'assetto urbanistico futuro della città, e una componente operativa di breve durata, che ha valore prescrittivo quinquennale e che disciplina soltanto quegli interventi indicati dalla componente strutturale. Un terzo strumento completa il modello riformista proposto dall'INU, atto a regolamentare le trasformazioni leggere, necessarie per la gestione dell'esistente. Tale strumento ha carattere prescrittivo, vale a tempo indeterminato e riguarda la disciplina dello stato di fatto pubblico e privato, nella città e nel territorio extraurbano.

Al contrario di molte leggi regionali che si sono ispirate a questo modello, la legge regionale 12/2005 non prevede un piano strutturale ed un piano operativo, ma un piano di governo del territorio (PGT) costituito come detto da un documento di piano, dal piano dei servizi e dal piano delle regole. Ai fini operativi la legge lombarda non prevede il ricorso ad un solo strumento (piano operativo), ma per quanto riguarda gli interventi di trasformazione di maggiore rilevanza (ristrutturazioni urbanistiche ed espansioni), ma prevede il passaggio diretto dal documento di piano a piani o programmi attuativi che saranno oggetto di negoziazione più o meno ampia, a seconda del grado di definizione di obiettivi, criteri e regole contenuti nel documento stesso.

Lo sdoppiamento del tradizionale piano regolatore in una dimensione strutturale, che restituisce il quadro degli obiettivi di lungo termine e non determina diritti nei confronti della proprietà, e in una dimensione operativa, di breve e medio termine e conformativo dei diritti proprietari consente di superare quel carattere di

onnicomprendività che caratterizza i piani regolatori i quali, non appena approvati, si dimostrano effettivamente incapaci di restituire una prospettiva e una concreta risposta ai problemi, data la loro rigidità spesso “risolta” attraverso il ricorso a continue e lunghe varianti parziali. Rappresenta inoltre una direzione imprescindibile per superare la questione dei diritti privati e della scadenza dei vincoli pubblici.

La costruzione del PGT per il comune di Limido Comasco intende riferirsi alla stessa impostazione: la natura strutturale del piano, che comporta l'individuazione di sistemi costitutivi, urbani e territoriali a cui riferire le opzioni, gli obiettivi, le scelte urbanistiche e ambientali, può essere assunta dal documento di piano, configurandosi come un documento di programmazione che, unitamente al Piano dei Servizi, si apre alle proposte dei privati di programmi complessi.

Il processo di pianificazione viene completato affidando la natura operativa al piano delle regole, che dovrà occuparsi degli interventi per la funzionalità del patrimonio edilizio esistente e delle nuove trasformazioni “leggere” previste dal Documento di piano.

Pertanto, in questa impostazione il Documento di piano svolge un ruolo di regia della politica complessiva sul territorio, il Piano delle regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città costruita e da costruire, mentre il Piano dei servizi ha il compito di armonizzare gli insediamenti con la città pubblica.

Il Documento di piano non ha valore cogente, ma solo di quadro generale delle scelte necessarie per il corretto sviluppo della città e del territorio (conformazione del territorio); non genera, di conseguenza, automatici vantaggi o svantaggi immediati per le proprietà coinvolte, ma delinea schematicamente prospettive, che soltanto la fase successiva preciserà. Sarà la fase “operativa” di piano ad avere il compito di definire i precisi interventi nel breve periodo, realizzando, in un tempo ristretto, l'attuazione perequata tra le diverse proprietà (conformazione della proprietà).

Il Documento di piano individua pertanto le grandi scelte urbanistiche, evitando i dettagli e le soluzioni particolareggiate del vecchio Prg: le previsioni per la mobilità (viabilità e trasporti pubblici), quelle per l'ambiente (i parchi, il verde urbano, le zone da tutelare, le zone agricole), le parti della città da conservare, quelle da riqualificare e quelle dove saranno possibili nuovi interventi. Il Piano dei Servizi si occupa della trasformazione della città pubblica.

L'articolazione del territorio in sistemi (infrastrutturale, ambientale, insediativo) permette di adottare punti di vista elastici, privilegiando gli aspetti più generali e stabilendo come prima condizione di appartenenza non già il riconoscimento del

limite cartografico, ma la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

Il Documento di piano rimanda al Piano delle regole la disciplina, in forma prescrittiva, dell'esistente e dei diritti acquisiti per la città da costruire. Tale disciplina sarà formulata per tessuti urbani, proponendosi quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere al contrario la tipologia urbanistica e quindi la struttura vera e propria dello spazio urbano; evidenziando in particolare il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

I nuovi caratteri che il PGT può assumere (finalizzati all'elaborazione di contenuti programmatici che aiutano a separare il momento strutturale da quello operativo, all'adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e alla sostituzione di meccanismi operativi del piano), sono basati oggi -sia pure teoricamente -in prevalenza ancora sugli espropri, con nuovi meccanismi realmente applicabili, basati al contrario in prevalenza sulle cessioni compensative regolate dalla perequazione urbanistica. Ciò dovrebbe configurare un piano di regole certe e chiare, caratterizzato da caratteri di flessibilità e sostenibilità, necessari per accompagnare e accelerare le trasformazioni e al contempo per guidare i processi di riqualificazione della città.

#### *Il nuovo modello perequativo*

Rispetto alla grande stagione "pubblicistica" -i vincoli urbanistici che valevano a tempo indeterminato e le indennità espropriative commisurate al valore agricolo del suolo -, le cose in Italia sono radicalmente cambiate.

Dall'inizio degli anni '80, i vincoli urbanistici che consentono di espropriare i terreni per pubblica utilità durano solo 5 anni (Sentenza della Corte Costituzionale n.5); e dopo la loro decadenza sono rinnovabili una sola volta (dal 1999, Sentenza n.179), ma solo pagando al proprietario uno specifico indennizzo per la sola apposizione del vincolo.

Per contro, le indennità espropriative risultano assai cresciute e sono ormai commisurate (per legge dall'inizio degli anni '90, in modo sempre più accentuato dalla giurisprudenza recente) ai valori di mercato; mentre le risorse finanziarie delle



Amministrazioni comunali (e delle Amministrazioni pubbliche in genere), sono sempre più ridotte.

Di fatto, nessun Comune utilizza più l'esproprio per la costruzione della città pubblica, se si eccettuano gli interventi legati alle opere pubbliche (viabilità, ampliamenti di servizi esistenti) e solo in piccola parte all'edilizia sociale (anch'essa in via di radicale trasformazione).

A fronte a questa situazione, le leggi regionali ed esperienze di pianificazione locale recenti hanno imboccato un'altra strada per l'acquisizione delle aree pubbliche: la perequazione urbanistica e l'acquisizione compensativa dei suoli, finalizzate in primis a garantire la prospettiva di fattibilità delle previsioni dei piani, sono previste da quasi tutte le leggi regionali di nuova generazione e sono diventate modalità ordinarie in tanti piani italiani.

Una serie di esperienze di piani comunali negli ultimi dieci anni hanno utilizzato la perequazione urbanistica quale modalità di attuazione delle grandi trasformazioni urbane e ne stanno verificando l'attuazione con risultati più che soddisfacenti. Le prime esperienze hanno infatti messo in campo una molteplicità di progetti, con proposte fra di loro differenti e articolate, smentendo il luogo comune della perequazione che presenta come possibile esito finale un unico progetto. Attraverso indirizzi e regole pragmatiche, saldamente ancorate alla conoscenza e alle pratiche locali, le esperienze in corso stanno contribuendo agli obiettivi dell'integrazione sociale e funzionale, della ricchezza e articolazione dei progetti urbani, dell'armonizzazione fra le strategie politiche e le azioni promosse dal piano.

I principi di base della perequazione urbanistica reinterpretano in senso operativo le potenzialità di costruzione della città pubblica attraverso i plusvalori generati dalla trasformazione urbane, con la massimizzazione delle ricadute pubbliche e collettive.

In tale senso, la perequazione urbanistica non va quindi intesa come perequazione economica (percorribile attraverso specifici strumenti finanziari), ma come strumento del progetto per le città, finalizzato a limitare gli effetti di discrezionalità pubblica delle scelte urbanistiche relative essenzialmente alla città da trasformare (nuovi servizi e nuovi insediamenti), generando l'indifferenza della proprietà a partire da ambiti territoriali omogenei; può pertanto configurarsi anche quale strumento che incrementa le capacità e la forza contrattuali delle Amministrazioni comunali nei processi di negoziazione ("negoziare con qualche rete").

Se la perequazione urbanistica non può per sue caratteristiche e natura risolvere temi di equità economica, può essere affiancata da strumenti di compensazione

urbanistica, ottimizzandone gli effetti, e garantendo una redistribuzione anche a scala d'area vasta, degli effetti e delle risorse innescate dai processi di trasformazione urbana.

Il nuovo modello di piano attribuisce diritti edificatori privati a tutte le aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde e servizi pubblici.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto e dello stato di diritto in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la modesta quota di aree per servizi che i comparti non possono fornire.

Si tratta di indici attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, con densità che garantiscano la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

Le modalità perequative utilizzate nei piani sono di due tipi: la perequazione locale (perequazione in situ, generalizzata a tutte le trasformazioni promosse) e la perequazione a distanza (con aree di decollo e aree di atterraggio dei diritti):

- perequazione locale: il regime perequativo per la città da trasformare, gli ambiti sui quali sono orientati i più significativi interventi di ristrutturazione urbanistica, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte ridotta delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente e maggioritaria dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione;
- perequazione a distanza, finalizzata generalmente al miglioramento del sistema dei servizi territoriali e alla preservazione degli ambiti naturalistici: le aree di proprietà privata funzionali alla realizzazione dei servizi e alla preservazione ambientale, possono essere acquisite gratuitamente dal Comune contestualmente al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio basso, da trasferire in ambiti di trasformazione individuati dal piano.

Il nuovo piano dovrà valutare le tecniche ed i meccanismi perequativi maggiormente funzionali alle caratteristiche del territorio e alle relative opportunità attuative.

### 1.1.3 La Valutazione Ambientale

L'art 4 della nuova legge regionale introduce la Valutazione Ambientale con il fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente.

La Regione e gli enti locali, nell'ambito dei relativi procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, devono pertanto provvedere alla Valutazione Ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE .

La Direttiva Europea, conosciuta come Direttiva VAS, individua nella Valutazione ambientale strategica lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto di elaborazione e di adozione di piani al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. L'Art 4, comma 1 della direttiva infatti cita: "la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano e anteriormente alla sua adozione".

La legge regionale delimita ai soli piani aventi caratteristiche territoriali (PTR, PTCP, PGT) l'applicazione della direttiva europea in quanto è a livello territoriale che devono essere effettuate le scelte strategiche complessive che più possono influenzare in modo determinante gli assetti ambientali.

Il modello proposto per il PGT di Limido Comasco è quello di una valutazione ambientale di tipo integrato: il tentativo è quello di costruire un processo di valutazione degli impatti, diretti e indiretti, rispetto allo stato dell'ambiente e agli obiettivi dei piani, fin dalle prime fasi di elaborazione degli stessi, esplorando diverse alternative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi prefissati e dove la partecipazione pubblica è un componente importante.

Questo approccio alla valutazione mira a superare i limiti derivanti dal modello ex post (a valle delle decisioni) a cui le normative nazionali e regionali (ad esempio la procedura di VIA) si sono fin ora ispirate.

Un precoce avvio della valutazione e della partecipazione consente di integrare le considerazioni ambientali fin dalle prime fasi d'ideazione del Piano e di orientarne obiettivi e scelte rispetto a diverse possibili alternative.

La Valutazione Ambientale deve avere caratteri strategici e selettivi. Deve in particolare:

- esplicitare, chiarire e motivare le scelte del PGT, in relazione alla loro maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione;

- analizzare il processo di selezione delle scelte strutturali derivanti da strumenti sovraordinati e di settore, in rapporto alle criticità e alle tematiche emerse attraverso l'elaborazione del Documento di Piano.

#### **1.1.4 La partecipazione alle scelte di piano**

La legge regionale 12/2000 afferma all'art. 2 (disposizioni generali), comma 5 “il governo del territorio” si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati”.

In attuazione alle indicazioni regionali, il PGT definisce forme e modi di partecipazione alle scelte di pianificazione locale, sia dal lato della concertazione istituzionale con gli altri enti pubblici territoriali, sia da quello del coinvolgimento dei portatori di interessi economico e sociale locale e dei cittadini, nella prospettiva di una partecipazione finalizzata alla definizione di obiettivi generali e di scelte condivise per il governo del territorio.

Nella nuova dimensione della pianificazione e dei rapporti fra enti e piani, il ruolo della partecipazione, della condivisione e del controllo da parte della cittadinanza, oltre che di tutti i soggetti direttamente interessati ad un processo, non può avere un carattere precostituito, ma viene costruito simultaneamente al processo di pianificazione, concordando con l'amministrazione comunale modalità e meccanismi. All'interno del PGT, la partecipazione, oltre che istituzionale, deve coinvolgere la cittadinanza e le organizzazioni culturali e sociali, prevalentemente sulla definizione degli obiettivi.

Il processo di partecipazione è stato avviato e si è aperto il confronto con il pubblico, tramite tre momenti partecipativi nei quali sono stati affrontati temi legati all'attuale situazione del territorio sia dal punto di vista delle componenti fisiche che economico-sociali, e temi legati alle prospettive di sviluppo e agli obiettivi da perseguire con il nuovo piano.

Il processo partecipativo si concluderà prima dell'adozione del Piano (o sue Varianti), con la consultazione di tutte le parti economiche e sociali e dei soggetti con competenze in materie ambientali.

## 2. La programmazione e la pianificazione sovracomunale

### 2.1 Il Piano Territoriale Regionale

**Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale** con deliberazione del 19/01/2010, n.951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010.

Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si chiude il lungo percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia.

Il Piano ha acquisito **efficacia dal 17 febbraio 2010** per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Il Piano Territoriale Regionale è stato **adottato** con deliberazione di Consiglio Regionale del 30/7/2009, n. 874 “ Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 l.r.11 marzo 2005, n.12 “Legge per il Governo del Territorio”)”, pubblicata sul BURL n.34 del 25 agosto 2009, 1° Supplemento Straordinario.

Con la deliberazione di Consiglio Regionale del 19/01/2010, n.951 “Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 “Legge per il Governo del Territorio”)” sono state **decise le controdeduzioni** regionali alle osservazioni pervenute ed **il Piano Territoriale Regionale è stato approvato.**

**Gli elaborati** del Piano Territoriale Regionale, integrati a seguito della DCR del 19/01/2010, n.951, **sono stati pubblicati sul BURL n. 13 del 30 marzo 2010**, 1° Supplemento Straordinario.

Il Documento di Piano è la componente del Piano Territoriale Regionale (PTR) che contiene gli obiettivi e le strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia.

In particolare il Documento di Piano, con riferimento alla l.r.12/05 “Legge per il governo del territorio”:

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale (art.19 comma 2);
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell’assetto territoriale (art.19 commi 1 e 2);
- definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio (art. 55 comma 1 lett.b);
- indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico (art.76);
- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia (art.20 comma 1);
- identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d’Area Regionali (art.20 commi 4 e 6)

Esso rappresenta l’elemento di raccordo tra le diverse sezioni del PTR.

La redazione del Documento di Piano ha rappresentato il punto di avvio fondamentale per la costruzione del Piano Territoriale Regionale, che nella nuova Legge regionale 12/2005 assume forza e centralità rispetto al nuovo modello di governo del territorio.

L’entrata in vigore del “Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici” (“Codice Urbani”) ha posto due problemi: la verifica della corrispondenza del Piano Territoriale Paesistico regionale vigente con i contenuti previsti dal Codice e il rapporto tra Piano Paesaggistico e il Piano Territoriale Regionale.

Per quanto riguarda il primo punto, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) lombardo, vigente dal 2001, ha una buona corrispondenza con i requisiti indicati dal Codice, disponendo di un consistente apparato descrittivo che articola il territorio in

“ambiti geografici e unità tipologiche” corredato da una dinamica delle trasformazioni recenti e da un apparato normativo articolato in disposizioni prescrittive di immediata operatività connesse a particolari ambiti e in disposizioni propositive di carattere generale (o di indirizzo) con riferimento a unità di paesaggio identificate nella parte descrittiva e a strutture storico culturali.

Per quanto riguarda il rapporto tra il Piano Paesaggistico e il Piano Territoriale Regionale, la verifica di adeguatezza del piano paesaggistico vigente non richiede grandi integrazioni e, d'altra parte, i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali vigenti – per la quasi totalità già sottoposti ad adeguamento e revisione - coprono il territorio regionale avendo già fatto propri gli “Indirizzi paesistici” derivanti dal PTPR.

Obiettivo del Documento è stata l'identificazione degli elementi per definire una visione strategica del territorio lombardo. La componente prioritaria individuata, che permette la definizione della visione regionale, è il sistema metropolitano lombardo come nodo centrale di tutto l'assetto regionale. Gli obiettivi individuati per la Lombardia vengono articolati secondo due livelli macro, relativi all'attrattività del territorio attraverso processi di valorizzazione delle risorse presenti nel territorio, e all'aumento della competitività in campo internazionale, concentrando l'attenzione sulle infrastrutture. Il raggiungimento di questi obiettivi avrà implicazioni sul territorio limidese, coinvolgendolo nelle dinamiche di cambiamento e sviluppo, che mobileranno le risorse disponibili, valorizzando gli elementi positivi (reti materiali ed immateriali) e dando nuovo valore anche ai punti di debolezza.

A fronte di questi possibili sviluppi il Documento suggerisce attente politiche di controllo del territorio, per evitare lo sviluppo eccessivo di centri produttivi, residenziali e commerciali con la progressiva saturazione degli spazi verdi tra i poli e la formazione di un continuum urbanizzato lungo le nuove arterie e per la salvaguardia del territorio agricolo. Per questo motivo emerge l'esigenza di una politica complessiva in grado di conservare risorse scarse e non rinnovabili, contenendo gli effetti negativi derivanti dalle nuove infrastrutturazioni e valutandone la sostenibilità.



Il PTR si configura come strumento di supporto alla governance territoriale regionale, in grado di mettere in coerenza la vision della programmazione generale e di settore con la sfera locale – legata al contesto fisico, ambientale, economico e sociale – analizzando i punti di forza e di debolezza, nonché le potenzialità ed opportunità alle diverse scale, in grado di generare scambi e crescite reciproche.

Il processo di partecipazione è stato attivato fin dalla comunicazione di avvio del processo di elaborazione del PTR nel dicembre 2005, mentre nell'ottobre dell'anno seguente è stato aperto il Forum – che si è costituito come momento di attuazione del confronto attraverso la definizione di tavoli istituzionali, tavoli interregionali e transfrontalieri e confronto allargato – ed effettuata la prima Conferenza di Valutazione.

Elemento significativo e valore aggiunto del Piano è costituito dalla sintesi e coerenza degli obiettivi e scelte di programmazione/sviluppo regionali con i quadri definiti alle diverse scale (da quella europea a quella locale), attuando un monitoraggio in itinere degli interventi, correggendo ed adeguando gli obiettivi e le linee di azione del piano.

Il PTR verrà inoltre aggiornato annualmente, in raccordo con la programmazione economico-finanziaria regionale.

Il sistema di obiettivi specifici individuati consente di proporre un progetto da condividere con e per il territorio, il PTR si configura come cornice per le azioni che verranno messe in campo nei prossimi cinquant'anni, definisce la volontà della regione Lombardia rispetto alle scelte da fare. Ruolo del PTR è quindi la costruzione del quadro di riferimento e di coerenza per le scelte territoriali degli enti locali e degli attori coinvolti, valorizzando i contributi al fine di migliorare la competitività, qualità della vita e valorizzando le caratteristiche del territorio lombardo.

Il rapporto tra PTR e PTCP si esplica attraverso una immediata evidenza nelle previsioni regionali, direttamente prevalenti su quelle provinciali; dal momento che il sistema delle previsioni può incidere sul regime giuridico dei suoli, conformandolo, la localizzazione delle aree di intervento e/o tutela viene individuata puntualmente dal PTR e conserva, all'eventuale decadenza del vincolo, valore di orientamento per la pianificazione e programmazione degli interventi.

Il rapporto con i Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali (l.r. 86/1983) si configura in maniera differente, in quanto il PTR si caratterizza come atto di orientamento ed indirizzo.

Anche per gli strumenti di pianificazione locale le previsioni del PTR hanno carattere di indirizzo o orientativo – al cui livello locale appartiene la piena competenza e responsabilità della scelta degli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo territoriale, la definizione dei livelli di prestazione dei servizi pubblici, l'individuazione delle misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica – e solo in alcuni casi possono avere carattere prevalente<sup>1</sup>.

L'innovazione introdotta dal PTR riguarda anche la sua natura incrementale, finalizzata all'accoglimento ed integrazione nei contenuti iniziali degli aggiornamenti successivi – legati anche ai differenti livelli di dettaglio richiesti dai diversi gradi di approfondimento richiesti da ciascun tema.

Le sezioni di cui si compone il piano riguardano quindi:

- Presentazione
- Documento di Piano
- Piano Paesaggistico Regionale
- Strumenti operativi
- Sezioni tematiche
- La Valutazione Ambientale del PTR

**La presentazione** del documento di configura come elaborato introduttivo, fornendo la chiave per la lettura del Piano, individuando le forme di partecipazione e gli strumenti di comunicazione utilizzati, nonché le modalità di gestione e aggiornamento del piano.

---

<sup>1 2</sup> “laddove il PTR risulta direttamente conformativo per la proprietà (art. 20, comma 5), si potrà utilmente fare ricorso ai criteri di perequazione e compensazione, similmente a quanto previsto per la pianificazione comunale (art. 11). Infatti, l'apposizione di vincoli, anche di natura espropriativa, per la realizzazione di infrastrutture, poli di sviluppo e interventi di preservazione e salvaguardia ambientale, pone concretamente il problema dell'effettività di tali previsioni e dell'equità di trattamento della proprietà; temi sui quali il ricorso a tecniche perequative e compensative può avere notevole efficacia.”  
“E' da segnalare, riguardo alla compensazione, che l.r.12/05 (art. 19, comma 2, lettera c) n. 1) ne prevede per il PTR una forma specifica “di carattere territoriale”, volta alla ripartizione fra i diversi ambiti di vantaggi e svantaggi derivanti da scelte localizzative del PTR stesso”  
(fonte “Il PTR della Lombardia: presentazione”)

**Il Documento di Piano** si configura come elaborato di raccordo tra le differenti sezioni del PTR, definendo – in base a quanto predisposto dalla LR 12/05 – gli obiettivi di sviluppo socio economico lombardi, partendo dall'individuazione di 3 macro obiettivi (definiti come “principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo”) e di 24 obiettivi, declinati per tematismi e sistemi territoriali. In particolare questi ultimi, considerati come chiave di lettura del territorio e delle sue caratteristiche, sono relativi a sei sistemi: Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

All'interno del Documento vengono identificate le linee orientative dell'assetto del territorio regionale - contenenti gli elementi potenziali per lo sviluppo e di fragilità - indispensabili per il perseguimento degli obiettivi relativi ai poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e le infrastrutture prioritarie, secondo quanto predisposto dall'art. 19, comma 2 lett.b della legge 12/2005.

Ruolo del Documento di Piano è la determinazione degli effetti diretti e indiretti delle azioni, la cui efficacia, basata sul perseguimento degli obiettivi posti, viene valutata attraverso un sistema di monitoraggio e dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale (previsto dalla l.r.12/05).

Il Documento evidenzia inoltre in maniera puntuale gli obiettivi di interesse regionale, nonché i Piani Territoriali Regionali d'Area; gli obiettivi regionali identificati – che si configurano come riferimento principale delle politiche territoriali lombarde, da condividere per la valutazione degli strumenti programmatori ed operativi – riguardano il perseguimento dello sviluppo sostenibile e il miglioramento della vita dei cittadini, da attuarsi attraverso:

- il rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia
- il riequilibrio del territorio lombardo
- la protezione e valorizzazione delle risorse della regione

Questi obiettivi derivano dalla sintesi dei principali orientamenti espressi dalla programmazione nazionale e comunitaria, dalle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo e dal confronto critico con la pianificazione di settore. Gli obiettivi – che costituiscono un elemento non negoziabile del Piano, nonché principale riferimento per tutti gli attori pubblici e privati – sono riconducibili ai temi di sostenibilità

espressi dalla Comunità Europea, identificati nella coesione sociale ed economica, conservazione delle risorse naturali e del patrimonio culturale, competitività equilibrata dei territori.

Il Documento di Piano identifica inoltre gli Strumenti Operativi per il perseguimento dei propri obiettivi.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) assume anche natura ed effetti di **Piano Territoriale Paesaggistico** (in base a quanto disposto dalla LR 12/05), l'attuale fase di revisione dello strumento si configura anche come integrazione ed aggiornamento del Piano Territoriale Paesistico Regionale precedente, approvato nel 2001, facendo propri del PTR contenuti, obiettivi, strumenti e misure.

La fase di aggiornamento ha portato alla scelta di inserire un'integrazione più forte tra pianificazione territoriale, urbanistica e pianificazione del paesaggio, ricercando al contempo una correlazione con le altre pianificazioni del territorio, in particolare per quelle legate alla difesa del suolo e delle politiche ambientali. E' stato inoltre approfondito il sistema di pianificazione paesaggistica, secondo un'ottica di sussidiarietà verticale, rafforzando al contempo il ruolo del Piano paesaggistico, che si configura come riferimento e disciplina del governo del territorio lombardo, tenendo conto – per le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica – delle priorità e degli obiettivi messi a sistema dal PTR – cui spetta il compito di definire orientamenti, obiettivi tematici e azioni per lo sviluppo futuro, le modalità di integrazione con gli obiettivi di tutela, valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi.

Al fine di aderire a quanto disposto dal Codice Urbani, il PTR è stato integrato con l'individuazione delle “aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico”, con la proposizione di nuovi indirizzi agli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado; è stata quindi realizzata una nuova cartografia del degrado e delle aree a rischio di degrado, che definisce alla scala regionale i processi generatori di degrado paesaggistico, definendo indirizzi specifici per gli interventi di riqualificazione e di contenimento dei processi generativi, identificando al contempo le priorità di intervento di compensazione territoriale e ambientale, al fine di migliorare il paesaggio interessato dalle trasformazioni. È stato inoltre svolto l'aggiornamento del PTR con i nuovi dati e con la revisione della normativa, aggiornandola in base alle nuove disposizioni nazionali e regionali.

**Gli strumenti operativi** hanno la finalità di conseguire gli obiettivi e/o attivare le linee di azione, sono quindi strumenti messi in campo dalla regione per il perseguimento diretto degli obiettivi di PTR.

**Le sezioni tematiche** riguardano l'approfondimento di quei tematismi che necessitano di un approfondimento particolare, le sezioni possono quindi riguardare elementi, riflessioni, spunti che – anche se non si caratterizzano per una coerenza immediata – offrono comunque l'opportunità di fornire chiavi di lettura e interpretazione dei fenomeni, mantenendo l'agilità del piano, senza precludere approfondimenti ove necessario.

**Rapporto Preliminare** – che costituisce l'elaborato principale del processo di **Valutazione Ambientale del PTR** – esplicita il modo in cui è avvenuta l'integrazione tra la dimensione ambientale contenuta nel sistema degli obiettivi e delle linee di azione del piano. Il rapporto ha il compito di individuare, descrivere e valutare gli effetti che si potrebbero avere attraverso l'attuazione del PTR; vengono inoltre forniti criteri ed orientamenti per la successiva fase attuativa e gestionale, al fine di garantire la sostenibilità ambientale.

*PTR: ricadute sul territorio di Limido Comasco*

Gli obiettivi prioritari e territoriali delineati dal PTR avranno ricadute sul territorio di Limido Comasco, in particolare tali indicazioni sono contenute nel Capitolo 2 del Documento di Piano del PTR, “gli ambiti e le aree di intervento del Piano”, nel quale sono contenute le indicazioni strategiche per il Sistema territoriale metropolitano nel quale il territorio del comune di Limido Comasco è inserito (fascia dell'alta pianura). All'interno del capitolo sono inoltre contenute le analisi Swot indicanti i punti di forza e di debolezza del territorio, le opportunità e le minacce, nonché gli obiettivi da raggiungere attraverso l'attuazione delle previsioni del piano territoriale.

## 2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como, approvato nell'agosto del 2006, individua alcuni obiettivi strategici con la finalità di migliorare la qualità del territorio e della vita, preservandone l'identità storico-culturale:

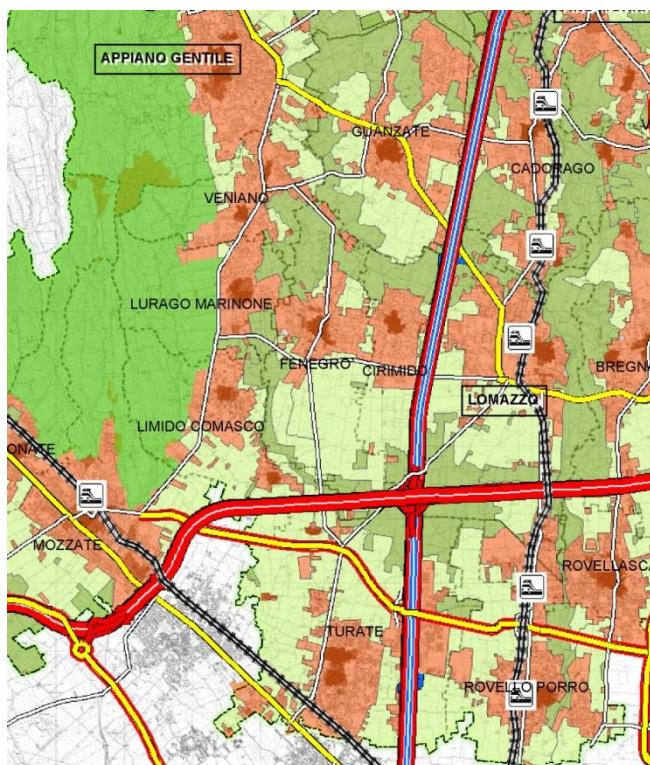
- assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- tutela dell'ambiente e valorizzazione degli ecosistemi;
- costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
- sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- definizione dei centri urbani di rilevanza sovra comunale;
- assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- introduzione della perequazione territoriale;
- costruzione di un nuovo modello di governante urbana.

Il territorio della provincia comasca viene suddiviso in ambiti omogenei; il comune di Limido Comasco è inserito all'interno dell'ambito omogeneo "Brughiera comasca".

Il Ptcp è articolato, con riferimento ai sistemi omogenei di cui sopra in tre sistemi:

- paesistico-ambientale e storico-culturale;
- urbanistico-territoriale;
- socio-economico.

Fig.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. C1 – Sintesi delle indicazioni di Piano.



#### *Il sistema paesistico-ambientale e storico culturale*

Il Ptcp, in osservanza del Piano Territoriale Paesistico Regionale, assolve ai seguenti compiti:

- riconosce i valori e i beni paesaggistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesaggistici;
- assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti della disciplina dell'uso e delle trasformazioni del territorio e definisce conseguentemente tale disciplina;
- dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Il Ptcp risponde a tali indicazioni costruendo, attraverso analisi interdisciplinari, una lettura della struttura paesaggistica del territorio articolata sulla definizione di unità tipologiche di paesaggio, mediante il confronto tra la natura delle unità ecosistemiche, la struttura storico-culturale degli insediamenti e la struttura fisico-morfologica del

territorio.

Conseguentemente esso contiene indicazioni cartografiche e normative, rivolte ad enti e a decisori pubblici e privati, alle differenti scale di attuazione del piano stesso, volte a conservare e rafforzare gli elementi riconosciuti come componenti irrinunciabili del paesaggio.

Sulla scorta degli obiettivi sopra citati, il Ptcp provvede all'individuazione delle "rilevanze paesaggistiche", nel senso di beni irrinunciabili o soggetti a rischio, nonché di altri elementi di riferimento territoriale (landmarks), nel senso di beni necessari alla conoscenza e alla caratterizzazione delle unità tipologiche di paesaggio.

Tali rilevanze sono state individuate sulla base di un'analisi della loro rilevanza quali elementi in grado di caratterizzare il paesaggio della provincia o di sue ripartizioni territoriali. Essi non vanno pertanto confusi, sebbene possano in diversi casi coincidere, con quei beni già oggetto di disposizioni normative in materia paesaggistica che costituiscono il sistema dei vincoli vigenti ai sensi del Dlgs. 42/2004. Infatti mentre i primi sono identificati nella carta del paesaggio del Ptcp, i secondi trovano rappresentazione nella carta dei vincoli del Ptcp, che riporta integralmente l'attuale stato delle conoscenze desumibili dal Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia.

La definizione delle unità tipologiche di paesaggio, parallelamente e in congruenza con le definizioni della rete ecologica provinciale, costituisce la base per un sistema di prescrizioni, direttive e indirizzi volto a coordinare le azioni dei soggetti agenti sul territorio e finalizzato:

- all'individuazione dei criteri di tutela e riqualificazione dei sistemi paesaggistici, nonché delle politiche e degli interventi di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio;
- alla costruzione di repertori dei beni, tali da rendere noti, riconoscibili e disponibili gli elementi su cui è fondata l'individuazione delle unità di paesaggio, anche allo scopo di fornire elementi per interventi o piani di settore alle diverse scale.



### *La carta del paesaggio*

In riferimento ai contenuti paesistici il Ptcp opera lungo due fronti paralleli e complementari, ponendo attenzione alla loro reciproca congruenza ovvero:

- individuando la rete ecologica provinciale quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti la biodiversità;
- predisponendo la carta del paesaggio quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti il valore intrinseco e relazionale degli elementi di interesse paesaggistico.

Per la finalità di cui sopra il Ptcp:

- individua i principali elementi di riferimento paesaggistici (landmarks) e gli altri valori paesaggistici di rilevanza provinciale;
- individua le principali situazioni di degrado e criticità paesaggistica;
- individua le aree assoggettate al vincolo di cui al Dlgs. 42/2004, riportando integralmente i contenuti del Sistema Informativo beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia.

Fig.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. A10 – Sintesi di paesaggio.

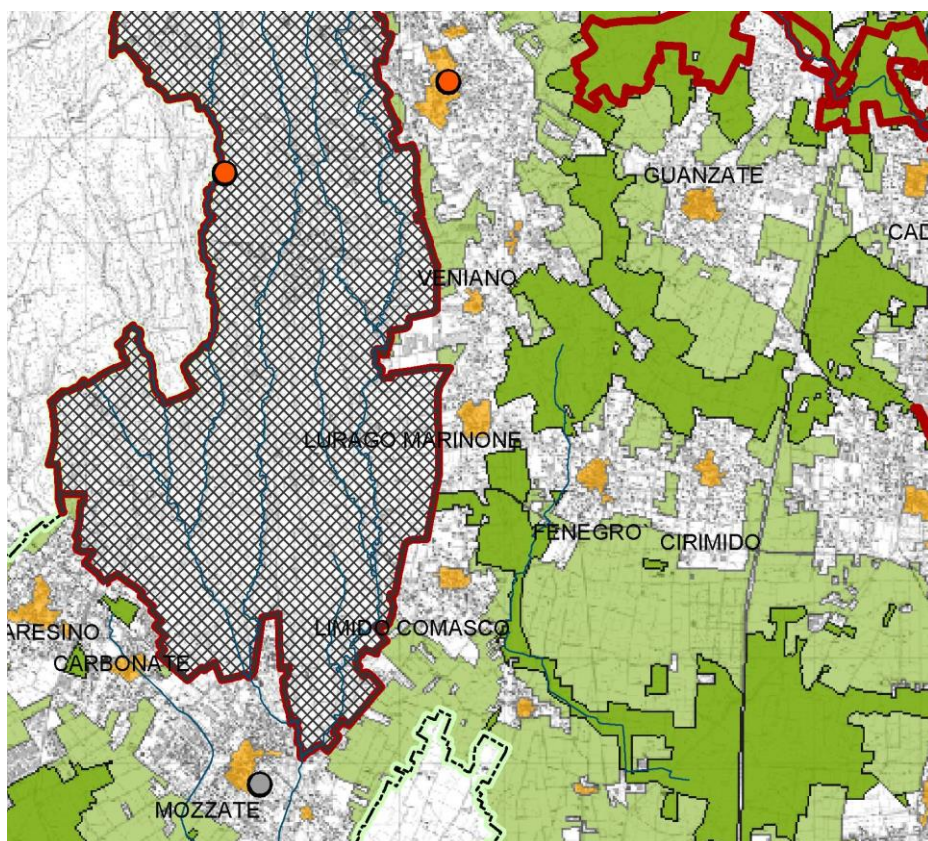
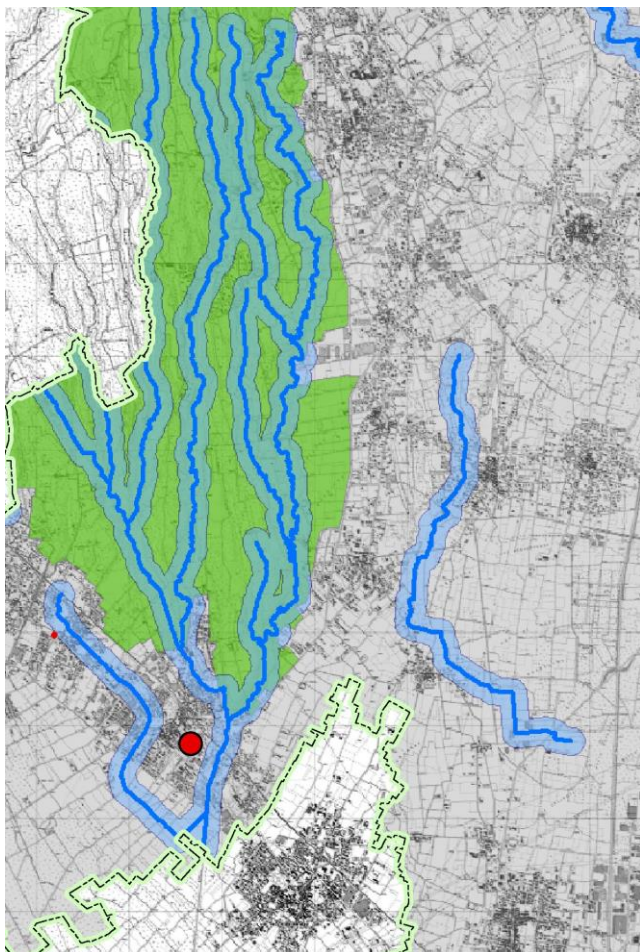


Fig.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. A9 – Vincoli paesistico-ambientali



#### *Il Sistema urbanistico-territoriale*

L'analisi delle trasformazioni del sistema insediativo negli ultimi decenni, rivela una generale tendenza alla dispersione territoriale.

Un tale tipo di sviluppo, prevalentemente diffuso e indifferente rispetto al territorio e ai suoi luoghi, dovuto anche alla mancanza di coordinamento a livello sovra comunale tra la pianificazione urbanistica e quella territoriale e paesistico-ambientale, sta progressivamente modificando l'organizzazione policentrica del territorio rischiando inoltre lo svilimento dei valori del notevole patrimonio storico-culturale e paesistico-ambientale delle comunità locali.

Si rende quindi necessaria la definizione di nuove strategie in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative producono rispetto al sistema della mobilità e dei trasporti, al fenomeno del consumo di suolo non urbanizzato e all'alterazione dei rapporti fra aree urbane e aree rurali e naturali, all'ambiente e al paesaggio, ai sistemi

territoriali nel loro complesso.

Il Ptcp intende limitare il consumo di suolo, favorendo il recupero e la riqualificazione dell'aggregato già urbanizzato ed edificato, nonché l'approntamento di congrue dotazioni di standards, anche attraverso i piani dei servizi, nel rispetto dei sistemi ambientali di interesse sovra comunale, identificati dal piano nell'ambito della rete ecologica provinciale.

In relazione agli obiettivi strategici il Ptcp prevede:

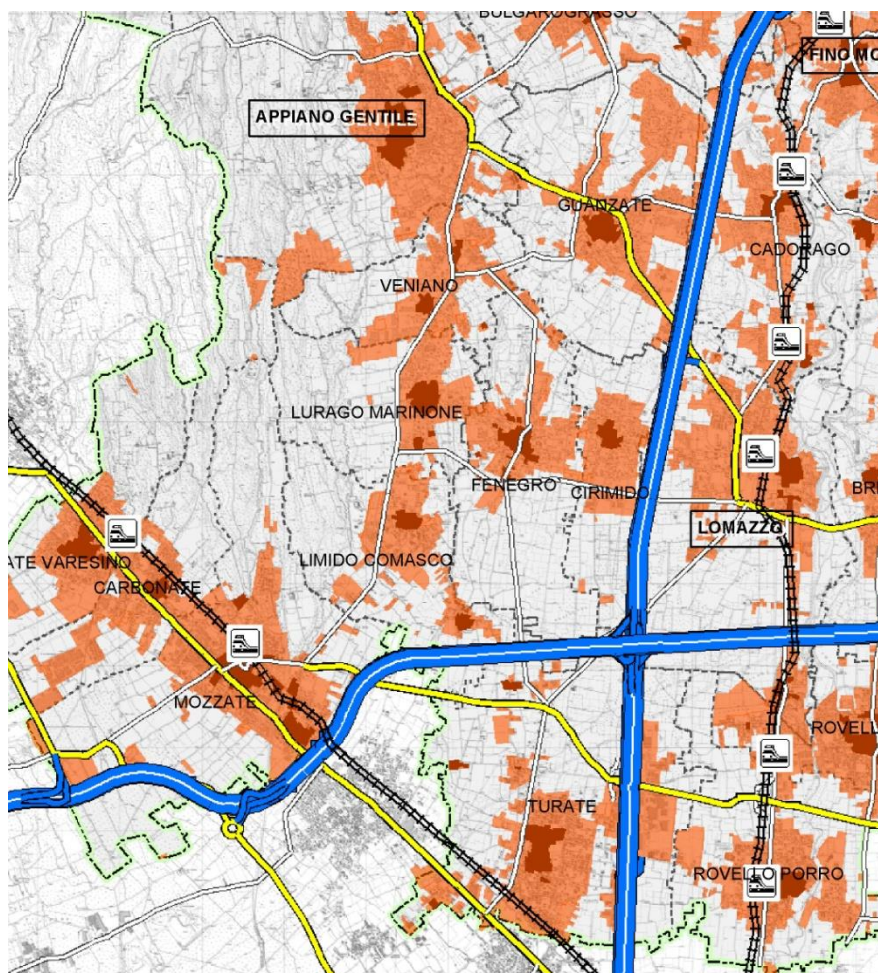
- la compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni territoriali;
- la definizione della rete ecologica provinciale;
- la valorizzazione del sistema policentrico e la razionalizzazione e il riordino quali-quantitativo degli insediamenti urbani;
- la rete delle principali infrastrutture e l'integrazione fra il sistema della mobilità e il sistema insediativo;
- il miglioramento della qualità urbana in relazione alle peculiarità storico-culturali e paesistico-ambientali.

I comuni determinano le proprie politiche di pianificazione urbanistica in base ai suddetti obiettivi strategici fondamentali secondo in seguenti criteri guida:

- verifica delle scelte localizzative di sviluppo del sistema insediativo rispetto alle esigenze di tutela paesistico-ambientale;
- contenimento della frammentazione e della dispersione insediativa, orientando le scelte verso forme urbane compatte, ai fini fra gli altri, di contenere i costi di infrastrutturazione primaria e migliorare l'accessibilità;
- priorità alla riqualificazione funzionale e alla ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;
- limitazione dei processi conurbativi e di saldatura degli insediamenti urbani
- localizzazione degli interventi di carattere sovra comunale nelle aree urbane adeguatamente infrastrutturale e dotate di servizi;
- valorizzazione delle specificità locali attraverso strategie di marketing territoriale in rapporto alla caratterizzazione culturale ed economica delle comunità locali;
- rispetto dei caratteri storico-architettonici;
- mantenimento della struttura morfologica dei suoli in funzione della

percezione degli elementi connotativi del paesaggio nel caso di nuove espansione insediative.

Fig.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. B1 – Il sistema insediativo



*La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato*

L'incremento massimo ammissibile delle aree urbanizzate in ogni singolo comune è commisurato ai valori definiti nella tabella allegata dei "limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)".

È prevista la classificazione dei comuni, per ogni ambito territoriale, in cinque classi omogenee (dalla A alla E) in relazione al consumo di suolo, calcolato attraverso l'indice del consumo di suolo (I.C.S.), che esprime il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (A.U.), e la superficie territoriale complessiva del comune (S.T.).

Ad ogni classe è attribuita una percentuale di incremento massimo ammissibile (L.A.E.) della superficie urbanizzata (A.U.) secondo valori decrescenti al crescere del consumo di suolo.

Gli intervalli delle classi dell'indice del consumo di suolo (I.C.S.) sono definiti in funzione delle specifiche realtà degli ambiti territoriali di appartenenza dei comuni.

Un incremento addizionale delle espansioni insediativa, non impedisce tuttavia ai comuni di compiere ulteriori scelte di gestione e pianificazione del proprio territorio, permettendo di intervenire attraverso la rilocalizzazione, la trasformazione e il ridimensionamento delle aree di espansione non attuate a favore di altre.

Attraverso una attenta analisi del sistema demografico, dei processi di pianificazione urbanistica locale e delle previsioni del Ptcp in termini di consolidamento delle principali polarità urbane, in termini di localizzazione di servizi di interesse sovra comunale, si è ritenuto di definire limiti di espansione insediativa finalizzati alla tutela dell'ambiente inteso come sistema.

Le previsioni del Ptcp si inquadrano quindi nell'ottica sopra evidenziata nella consapevolezza che i limiti definiti rappresentano un giusto equilibrio fra sviluppo e soddisfacimento dei bisogni locali e tutela del patrimonio naturale ed ambientale di interesse dell'intera collettività.

### 3 Il Quadro conoscitivo del territorio comunale

#### 3.1 Caratteri e dinamiche della popolazione residente

##### *La popolazione residente*

La dinamica della popolazione rappresenta la fotografia dell'evoluzione territoriale in quanto, partendo dall'analisi delle dinamiche sociali, è possibile calibrare ed adattare gli strumenti di governo del territorio.

Negli ultimi 20 anni i dati ci mostrano come il trend di crescita sia stato molto alto. Nel 1991 la popolazione residente a Limido Comasco si attestava a circa 2.000 abitanti, mentre gli ultimi dati riferiti al 2009 censiscono la presenza di 3.600 residenti, con la previsione di arrivare, una volta concluse le attuazioni in corso del piano regolatore vigente a circa 4.000 abitanti.

Tab.1 - Popolazione residente 1991-2015 (dati Istat)

Anno	N°abitanti	Variazione	%
1991	2.061		
2001	2.298	237	12,00
2009	3.600	1.302	57,00
<b>2015</b>	<b>3.899</b>	<b>299</b>	<b>8,31</b>

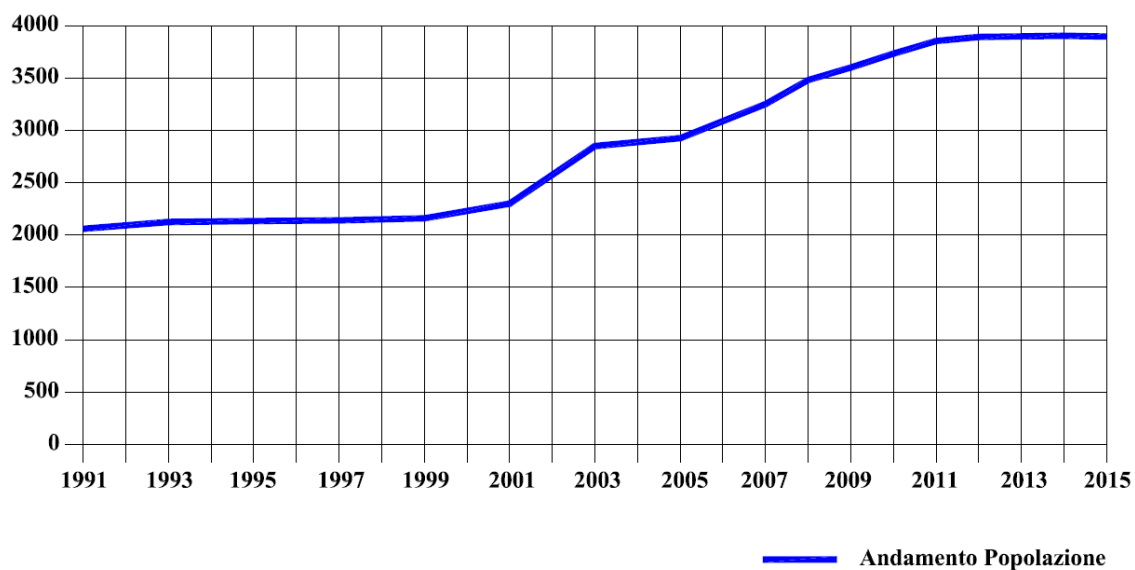
Tab.2 - Variazioni popolazione residente ultimi 25 anni (dati Istat)

Anno	N°abitanti	Variazione
1991	2.061	
1992	2.091	30
1993	2.124	33
1994	2.111	87
1995	2.133	22
1996	2.151	18
1997	2.141	-10
1998	2.185	44

1999	2.168	-17
2000	2.242	74
2001	2.298	56
2002	2.366	68
2003	2.847	481
2004	2.883	36
2005	2.925	42
2006	2.981	66
2007	3.252	271
2008	3.483	231
2009	3.600	117
2010	3.732	132
2011	3.852	120
2012	3.891	39
2013	3.897	6
2014	3.903	6
2015	3.899	- 4

Fig.5 - Andamento popolazione residente 1991-2015 (dati Istat)

## Andamento Popolazione Residente



Analizzando le fluttuazioni all'interno di questo lasso temporale si evidenzia però come il comune di Limido Comasco, dopo aver raggiunto il picco di 2.300 abitanti nel 2002 (frutto dell'aumento di circa 300 abitanti tra il 1991 e il 2002) ha subito un incessante trend positivo fino all'Anno 2015, che ha visto l'inizio di una controtendenza.



### 3.2 Caratteristiche del comune

Il territorio del Comune di Limido Comasco, situato in provincia di Como, è costituito da circa 450 ettari di superficie, è localizzato nella fascia dell'alta Pianura Padana e rientra nell'ambito identificato dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Como della "Brughiera Comasca".

I nuclei storicamente urbanizzati sono due: il capoluogo a nord e la frazione di Cascina Restelli più a sud-est.

Il territorio comunale di Limido Comasco è confinante a sud con i comuni di Cislago e Turate, a est dal comune di Fenegrò, a nord dal comune di Lurago Marinone e a ovest dal comune di Mozzate.

Morfologicamente il territorio è prevalentemente pianeggiante, composto nelle sue parti non urbanizzate da ambiti agricoli e nella sua zona occidentale dall'ambito prevalentemente boscato del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

I due principali corsi d'acqua che attraversano Limido sono il Torrente Bozzente a ovest e la Roggia Mascazza a est.



### 3.3 Assetto geologico e idrogeologico

All'interno dello studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (redatta dal dott. Geologo Linda Cortelezzi) sono presenti le norme che regolano la fattibilità geologica per le azioni di piano.

Sulla base dei risultati delle indagini eseguite e delle elaborazioni cartografiche, attraverso la valutazione incrociata degli elementi caratteristici del territorio, si è pervenuti alla "zonazione" in termini di fattibilità geologica.

Gli elementi individuati quali fattori caratterizzanti per la formulazione di proposte di suddivisione del territorio in CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA sono:

- CONDIZIONI IDROGRAFICHE
- FENOMENI GEOMORFOLOGICI ATTIVI E POTENZIALI
- CONDIZIONI GEOTECNICO-IDROGEOLOGICHE
- VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA
- AREE DI SALVAGUARDIA PER I POZZI AD USO POTABILE
- VINCOLI NORMATIVI DI NATURA GEOLOGICA

In funzione della presenza di uno o più elementi sopra esposti, sono state delimitate porzioni di territorio con differente CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.

Secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008, sono state individuate quattro classi così definite:

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

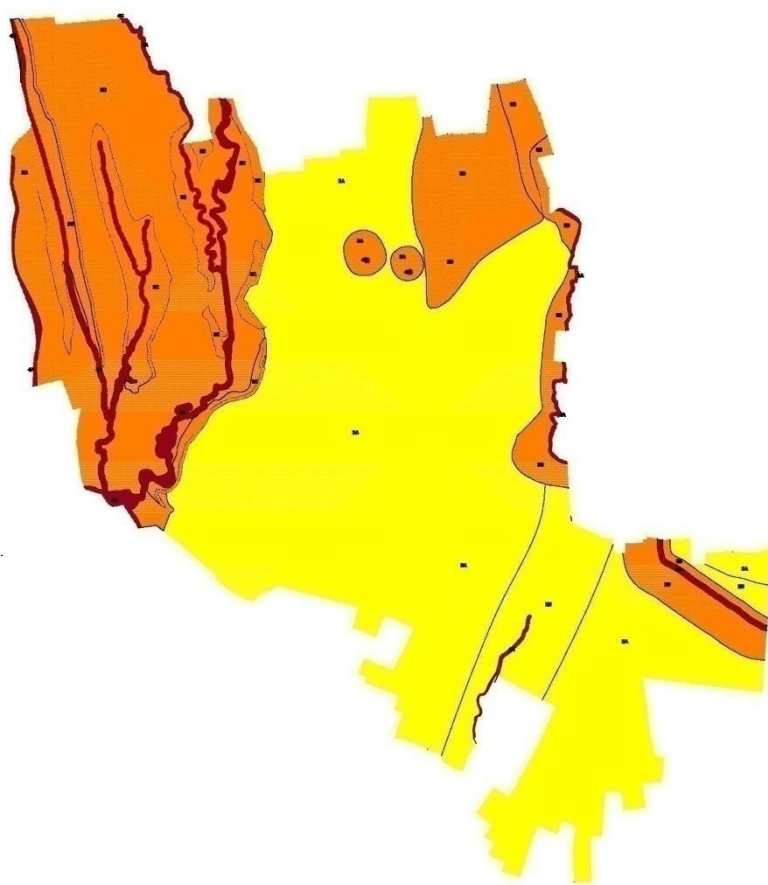
Lo studio effettuato non ha riscontrato la presenza di parti di territorio associabili alla classe 1, mentre identifica la maggior parte del territorio comunale, caratterizzato da una conformazione pianeggiante priva di corsi d'acqua, riconducibile alla classe 2, all'interno della quale ritroviamo la maggior parte della città costruita.

Vi sono inoltre altre zone, a ovest del comune, in corrispondenza dell'ambito del Parco Pineta di Appiano e Tradate riconducibile alla classe 3, mentre gli ambiti

interessati dal passaggio dei corsi d'acqua e dalla presenza di pozzi di captazione sono classificati in classe 4.

Per un maggiore approfondimento riguardo all'assetto geologico e idrogeologico si rimanda agli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

Fig.6 - Classi di fattibilità geologica (classe 2 – giallo, classe 3 – arancione – classe 4 - rosso)



### **3.4 Istanze dei cittadini**

All'interno del processo di costruzione del Piano, un passaggio rilevante della partecipazione è stato quello relativo alla raccolta delle istanze dei cittadini, ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 e s.m. e i.

Le richieste formalmente presentate dai cittadini sono state raccolte durante la fase preliminare dedicata alla costruzione del Quadro Conoscitivo e riassunte da un apposito elaborato grafico.

La tipologia delle istanze presentate riguarda prevalentemente gli aspetti legati alle destinazioni funzionali dei suoli. In particolare le richieste dei cittadini in gran parte hanno interessato ambiti posti al di fuori del tessuto già urbanizzato, da rendere edificabili con interventi di completamento di margini urbani o più in generale di trasformazione del suolo.

Analogamente sono state presentate ulteriori Osservazioni all'avvio del Procedimento della Variante.

## **PARTE SECONDA – LE PREVISIONI DEL PGT**

### **4. Previsioni del Pgt**

Nel presente documento si enunciano le diverse previsioni per le scelte del Documento di Piano. Nei paragrafi successivi sono esplicitate le principali scelte per il sistema infrastrutturale, ambientale, insediativo e dei servizi.

I processi partecipativi hanno accompagnato le scelte di seguito proposte, comunque affiancate dallo strumento della Valutazione Ambientale Strategica. L'obiettivo principale delle previsioni del PGT consiste nel realizzare un nuovo strumento di governo del territorio capace di rispondere agli effettivi bisogni della città e di chi la abita ("città da abitare"), garantendo una partecipazione concreta e propositiva dei cittadini, al fine di diventare fattore di legittimazione delle scelte di piano.

Terminata la prima fase di individuazione delle alternative, ha fatto seguito l'elaborazione delle scelte strutturali del piano, rapportate alle criticità ed ai fabbisogni rilevati con la formazione del Quadro Conoscitivo. In questo senso le previsioni del PGT sono strettamente integrate con il Quadro Conoscitivo, articolate per temi e per sistemi.

Le previsioni di piano individuano alcune possibilità di sviluppo del territorio rispetto ad un approccio sistemico, tenendo ben presente il legame inscindibile esistente tra i diversi sistemi con cui è indagato il territorio. Le scelte di piano sono state valutate non solo allo scopo di perseguire una gestione del territorio in ottica di sviluppo sostenibile e di qualità ambientale, ma anche al fine di costruire un nuovo disegno organico della città.

La modalità operativa utilizzata – l'approccio per alternative ed ora la scelta di alcune opzioni – risponde ai criteri sanciti dalla recente riforma regionale (LR 12 del 2005), non solo per l'effettiva integrazione tra il processo di creazione del piano con lo strumento della VAS, ma anche per la capacità dell'approccio di caratterizzare il "piano come processo", in continua evoluzione con il suo perfezionamento ed arricchimento garantito anche dalla partecipazione.

Nei paragrafi successivi vengono presentate le previsioni individuate - suddivise per i tre sistemi territoriali (infrastrutture, ambiente e insediamenti) – evidenziandone gli elementi principali. La lettura sistemica delle previsioni di piano è stata utilizzata

avendo ben presente il necessario ed ineludibile legame esistente tra i tre sistemi, e che una modificazione/alterazione in uno di essi comporta conseguenze anche sugli altri; la suddivisione operata è quindi da intendersi a fini metodologici/interpretativi.

#### **4.1 Togliere valore cogente alle previsioni di piano**

La grande innovazione introdotta dalla Lr 12/2005, ma ormai da molte leggi regionali, è la separazione della conformazione del territorio, dei suoi caratteri, delle sue vocazioni e delle sue invarianti, che sta nel caso lombardo del Documento di Piano, dalla conformazione della proprietà, che, sempre nel caso lombardo, è propria della fase sei piani attuativi e dei programmi negoziati e non, come succede in altre realtà regionali, in un'organica fase di raccordo fra le previsioni del piano e le sue attuazioni (rappresentata dallo strumento del "piano operativo").

Ciò consente in ogni caso di togliere valore giuridico alle previsioni del piano, spezzando il vero nodo gordiano di un'efficace riforma del piano urbanistico, tornando a rendere credibile il "metodo della pianificazione", e liberando le previsioni generali (le trasformazioni programmate dal piano, le così dette "certezze ipotetiche"), dal carattere di prescrittività, conformativa dei suoli e delle proprietà, che sono invece più propriamente ed efficacemente disciplinati nella fase attuativa delle previsioni generali programmate dal piano. In un momento quindi più ravvicinato sia agli attori reali delle trasformazioni che alla conoscenza dei caratteri puntuali e specifici del territorio per il quale è programmata la trasformazione.

Le previsioni del piano conformano quindi il territorio, separando correttamente e coerentemente la fase strutturale e strategica delle previsioni, in capo al Documento di Piano (individuato quale atto di indirizzo delle azioni e delle politiche urbanistiche della collettività locale), della fase attuativa e operativa delle previsioni, demandata agli strumenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi per quanto attiene alle trasformazioni ordinarie e quotidiane che interessano le città consolidate; nonché alla pianificazione attuativa (programmazione negoziata le trasformazioni intensive si riconversione e riuso urbano).

## 4.2 Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Como regola attraverso l'attribuzione di specifiche classi la possibile crescita della superficie urbanizzata di un comune (Norme tecniche di attuazione del Ptcp, art.38).

Limido Comasco, inserito nell'ambito territoriale 5 (Brughiera Comasca), avendo un consumo di suolo esistente pari al 28,70% del territorio ricade nella classe di crescita B, che consente un'espansione del territorio urbanizzato pari al 2,70%.

A questa percentuale viene inoltre applicato l'indice di incremento addizionale I.Ad. calcolato nelle "schede per la valutazione della sostenibilità insediativa" allegate al Pgt, che è pari allo 0,83%.

La sommatoria delle due percentuali porta ad un limite di incremento della superficie urbanizzata del 3,53%.

Il territorio attualmente urbanizzato è pari a circa 1.286.000 mq, la quantità di espansione di suolo generata grazie al 3,53% di aumento consentito è quindi pari a circa 45.400 mq. Si tratta di dati e valutazioni che sono già stati preliminarmente discussi con i competenti uffici provinciali.

Secondo il punteggio conseguito a seguito delle valutazioni degli indici di sostenibilità insediativa del Ptcp la Provincia di Como indicherà al comune la quota di incremento addizionale di espansione delle aree urbanizzate nel corso di validità dello strumento urbanistico.

Tabella 9: Percentuale e superficie di espansione dell'urbanizzato ammessa (Ptcp della Provincia di Como)

<b>St (mq)</b>	4.480.000
<b>A.U. computabile (mq)</b>	1.286.093
<b>%</b>	28,71
<b>Ambito territoriale</b>	Brughiera comasca
<b>Classe di I.C.S.</b>	25-30%
<b>L.A.E.</b>	2,70
<b>Indice Addizionale I.Ad.</b>	0,83
<b>S.A.E. %</b>	3,53
<b>S.A.E. mq</b>	45.400

#### 4.3 Il dimensionamento del Piano

L'edificabilità derivante dagli ambiti di trasformazione (AT) previsti dal piano (che non dovranno quindi superare un'estensione territoriale complessiva pari a circa 45.400 mq), ammonta a circa 17.000 mq complessivi. Di questi, una parte si stima possa ragionevolmente essere destinata ad altre funzioni (commercio di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso), fino ad un max del 20%. Conseguentemente, le nuove superfici residenziali oscilleranno all'interno di un range compreso tra 13.600 mq e 17.600 mq, pari a circa 400-500 nuove stanze residenziali (attribuendo 100 mc a stanza).

Oltre agli ambiti di trasformazione (AT), il piano prevede, secondo gli indirizzi dell'amministrazione, di impostare la trasformazione della città rivolgendosi anche alla città costruita e agli ambiti già classificati del vigente prg intervenendo principalmente su quegli ambiti produttivi oggi dismessi o fortemente sottoutilizzati. Gli ambiti di riqualificazione urbanistica (AR), rispondendo a questa logica, vanno a rivolgere la trasformazione di tipo prevalentemente residenziale all'interno dei tessuti costruiti della città consolidata.



L'edificabilità derivante dagli ambiti di riqualificazione è pari a circa 17.000 mq, e anche per questi ambiti si stima che una parte possa ragionevolmente essere destinata ad altre funzioni (commercio di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso), fino ad un max del 20%. Conseguentemente, le nuove superfici residenziali oscilleranno all'interno di un range compreso tra 13.600 mq e 17.000 mq, pari a circa 400-500 nuove stanze residenziali (attribuendo 100 mc a stanza).

L'edificabilità derivata dagli ambiti di completamento urbanistico è pari a circa 1.400 mq ed è integralmente destinata alla residenza.

L'edificabilità complessiva residenziale del piano ammonta a circa 33.000 mq, pari a circa 1000 nuove stanze.

<b>Ambiti Trasformazione DdP</b>	<b>St (mq)</b>	<b>Ut mq/mq</b>	<b>Su mq</b>	<b>quota residenziale minima</b>	<b>altre funzioni insediabili</b>	<b>V mc</b>
AT1	45.500	0,15	6.825	5.460	20%	20.475
AT2	18.400	0,2	3.680	2.944	20%	11.040
AT3	5.500	0,2	1.100	880	20%	3.300
AT4	13.700	0,2	2.740	2.192	20%	8.220
AT5	3.900	0,2	780	624	20%	2.340
AT6	3.200	0,2	640	512	20%	1.920
AT7	7.000	0,2	1.400	1.120	20%	4.200
<b>Sub-Totale</b>	<b>97.200</b>		<b>17.165</b>	<b>13.732</b>	<b>3.433</b>	<b>51.495</b>
AU1	900	0,35	315	315	0%	945
AU2	1.100	0,35	385	385	0%	1.155
AU3	1.100	0,35	385	385	0%	1.155
AU4	900	0,35	315	315	0%	945
<b>Sub-Totale</b>	<b>4.000</b>		<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>4.200</b>
AR1	10.000	0,5	5.000	4.000	20%	15.000
AR2	2.200	0,5	1.100	880	20%	3.300
AR3	4.000	0,5	2.000	1.600	20%	6.000
AR4	8.700	0,5	4.350	3.480	20%	13.050
AR5	1.900	0,5	950	760	20%	2.850
AR6	7.300	0,5	3.650	2.920	20%	10.950
<b>Sub-Totale</b>	<b>34.100</b>		<b>17.050</b>	<b>13.640</b>	<b>3.410</b>	<b>51.150</b>
<b>Totale</b>	<b>135.300</b>		<b>35.615</b>	<b>28.772</b>	<b>6.843</b>	<b>106.845</b>

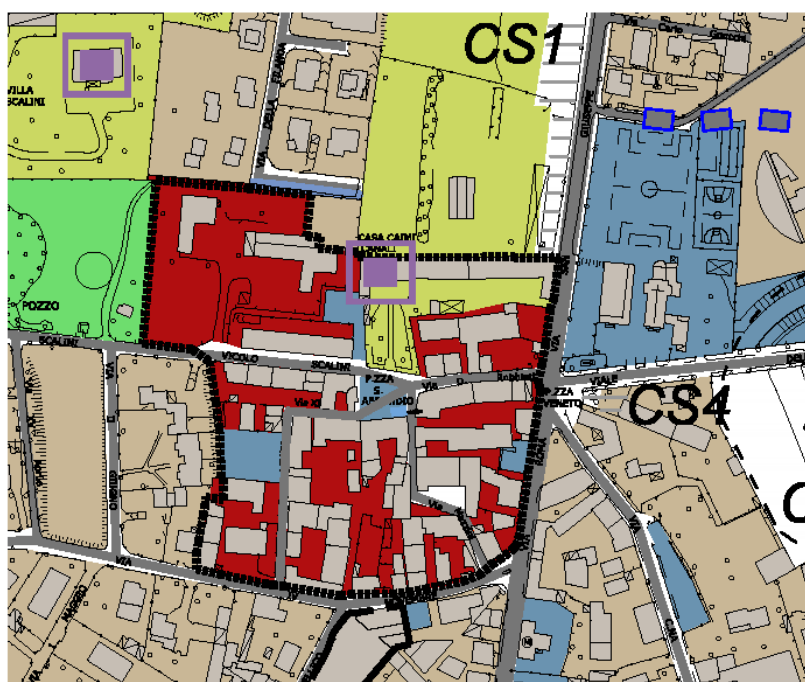
Le previsioni produttive ammontano a circa 12.300 mq di Su, a cui vanno sommati i circa 4.400 mq di funzioni commerciali – terziarie, per complessivi 16.700 mq di Su non residenziale programmata dal Documento di Piano, circa 167.000 mc.

<b>Ambiti Trasformazione DdP</b>	<b>St (mq)</b>	<b>Ut (mq/mq)</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>V (mc)</b>
AC1	11.000	0,4	4.400	44.000
AP1	30.800	0,4	12.320	123.200

A partire dagli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana, nonché di valorizzazione ambientale e paesaggistica e dall'integrazione con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), già in fase di costruzione delle scelte del piano, sono di seguito individuate le principali scelte su cui il Documento di piano fonderà la propria struttura, articolate per sistemi: l'impianto urbanistico, le infrastrutture viabilistiche, l'impianto ambientale e paesaggistico.

## 5. Sistema insediativo

### 5.1 Centro storico



Il nuovo piano conferma l'impianto storico individuato dal piano vigente, con un'innovazione finalizzata ad incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero dell'esistente.

Il tessuto della città storica non presenta caratteri architettonici di pregio, ma qualità di impianto e di matrice insediativa: per questo tessuto il Documento di piano propone una duplice possibilità (da regolamentare puntualmente all'interno del Piano delle regole): intervento diretto sugli edifici (normandone le specifiche modalità di intervento); o, in alternativa, possibilità di intervento attraverso Piani di recupero di completamento (che interessino perlomeno ambiti significativi, corrispondenti ai caratteri fondiari ed edilizi del tessuto); con un indice fondiario rapportato all'indice fondiario esistente medio dell'isolato. In questo secondo caso, verranno dettate regole e modalità per la disposizione ed i caratteri insediativi che i piani di recupero dovranno rispettare: allineamenti prevalenti, continuità della cortina edilizia, morfologia urbana e architettonica, materiali e tecniche costruttive, ecc.

## 5.2 Città esistente

Le scelte progettuali del Documento di Piano per la città consolidata non di origine storica sono prevalentemente indirizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ampliamento finalizzati alla migliore abitabilità, alla trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione presenti, alla saturazione dei lotti ancora liberi (presenti in quantità modesta) con limitati interventi di completamento, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e quelle produttive-commerciali nelle zone artigianali e industriali.

Tutti questi interventi, finalizzati alla riqualificazione complessiva della città costruita, verranno consentiti, all'interno del Piano delle Regole attraverso gli interventi diretti (permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività, secondo le procedure di legge), senza cioè ricorrere ad una successiva pianificazione attuativa, tranne che per eventuali casi di eccezionale complessità (attualmente non individuabili): è quindi direttamente il Piano delle Regole, che disciplinerà tutti questi interventi, definiti come "interventi estensivi", relativi cioè alla città già esistente.

Quanto alle scelte funzionali, agli usi previsti e a quelli consentiti nelle varie zone, si sottolinea come all'interno delle zone produttiva verranno consentiti vari usi, conformemente da un lato alla ormai consolidata trasformazione del sistema produttivo all'interno del quale sarebbe sbagliato differenziare l'attività direttamente produttiva (artigianale, industriale) da quelle terziaria di servizio (direzionale) o anche di deposito, stoccaggio o commercializzazione; e dall'altro lato conformemente ad un indirizzo ormai ricorrente nella pianificazione urbanistica, che privilegia una certa flessibilità previsionale all'interno di queste zone, lasciando alla gestione urbanistica l'attuazione degli indirizzi e delle finalità indicati dal piano.

Ma all'interno della città costruita e ai suoi margini sono presenti i vuoti urbani, le aree sottoutilizzate e/o mai utilizzate; ed è proprio su queste aree che il Documento di Piano prevede gli "interventi intensivi", cioè le trasformazioni urbanistiche più rilevanti, se non dal punto di vista quantitativo, da quello qualitativo, vale a dire per il ruolo che queste assumono nel contesto urbano, per la riorganizzazione e la riqualificazione dello stesso.

### 5.3 Città da trasformare

La città da trasformare, da sottoporre quindi ai successivi piani attuativi ordinari, è per Limido Comasco articolata in cinque diverse tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, che vengono puntualmente localizzati e per le quali il Documento di Piano definirà (si veda il documento, “Indirizzi e criteri per l’attuazione degli Ambiti di trasformazione”), i principali parametri (indici di massima, dotazioni territoriali, regole di suddivisione del suolo), nonché i relativi meccanismi perequativi, ai sensi della LR 12/2005.

Il Ddp articola gli ambiti di trasformazione in differenti tipologie:

- **AT** Ambiti di trasformazione residenziale
- **AR** Ambiti di ristrutturazione urbanistica
- **AU** Ambiti di completamento urbanistico
- **AP** Ambiti di trasformazione per attività produttive-commerciali
- **AC** Ambiti di trasformazione per attività commerciale

#### 5.3.1 *Trasformazioni urbane prevalentemente residenziale*

Il Documento di Piano prevede nuove trasformazioni urbane, con un consumo di suolo ridotto e comunque in linea con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como (vedi paragrafo sul dimensionamento del piano), per la realizzazione di nuovi insediamenti, perseguendo organicamente l’obiettivo di contenimento dell’impronta urbanistica delle trasformazioni alle quali aggiunge interventi di mitigazione e soprattutto di compensazione ambientale, ecologica e paesaggistica, proponendo in sede di Piano delle regole, un controllo puntuale della qualità dei nuovi insediamenti, sia per quanto riguarda la forma urbana e i caratteri dei nuovi insediamenti, che per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici.

La scelta urbanistica principale e caratterizzante, è stata quella di individuare i possibili ambiti di nuova trasformazione principalmente lungo la direttrice tra il capoluogo e la frazione di Cascina Restelli, pur preservando la necessaria discontinuità tra i due sistemi urbanizzati.

Le aree di intervento previste dal Documento di piano sono di dimensioni limitate (molte delle quali inferiori all'ettaro), sfruttano per quanto possibile le urbanizzazioni già presenti, riguardano più localizzazioni, dato che anche questi interventi devono concorrere alla generale strategia di riqualificazione urbana: sono quindi prevalentemente aree marginali, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei bordi della città e aree interstiziali, vale a dire aree libere interne ai tessuti urbani, dove sono localizzati interventi che tendono a ricostituire la maglia urbana, la trama del tessuto in cui sono inserite.

Le previsioni residenziali del Prg vigente confermate e le nuove previsioni sono interne ai tessuti urbanizzati o a questi marginali ed interessano prevalentemente il settore orientale del tessuto edificato. Sull'arco meridionale il piano prevede interventi di ricucitura e ridisegno del bordo urbanizzato, che qui si presenta irrisolto e sfrangiato.

La scelta del piano riguarda la conferma dell'attribuzione egualitaria di potenzialità edificatorie (indice territoriale di edificabilità) a tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni urbanistiche (di fatto e di diritto). Si tratta di potenzialità non eccessive (da 0,15 a 0,35 mq/mq), in grado di garantire qualità morfologica ed ecologica ai nuovi insediamenti. La soluzione prescelta soddisfa inoltre una condizione di assoluta eticità delle scelte urbanistiche, superando il modello che attribuiva diverse edificabilità potenziali ad aree vicine e con caratteristiche analoghe (per stato di fatto e stato di diritto), senza riuscire a giustificare pienamente le differenti densità con motivazioni tecniche.

Dal punto di vista funzionale si tratta, come già accennato prevalentemente di nuove zone residenziali in senso tradizionale, integrate dal commercio di vicinato, da pubblici esercizi, da terziario diffuso.

A questi ambiti di trasformazione si aggiungono altri sei ambiti, interni al tessuto edificato che il Documento di piano definisce di ristrutturazione urbanistica e per i quali prevede una completa ridefinizione urbanistica e funzionale.

Si tratta di aree già urbanizzate, prevalentemente occupate da insediamenti industriali-artigianali, che il nuovo piano prevede di riusare e di riconvertire funzionalmente.

La trasformazione di immobili che non assolvono più alla loro originaria funzione, concorre alla riorganizzazione funzionale dei tessuti esistenti, privilegiando

ovviamente la funzione residenziale e concorrendo alla generale strategia del piano di riqualificazione e rigenerazione urbana.

La tavola del Documento di piano mette infine in luce il territorio urbanizzabile, che comprende come detto le sole trasformazioni insediative programmate dal DP.

#### *Ambiti di ristrutturazione urbanistica (AR)*

Si tratta di una serie di ambiti, interni alla città consolidata, in parte destinati dal PRG ad insediamenti produttivi e attualmente dismessi e/o sottoutilizzati, che necessitano di una completa riorganizzazione e trasformazione urbanistica e funzionale.

La trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione, concorre alla riorganizzazione funzionale dei tessuti esistenti, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e concorrendo alla generale strategia del piano di complessiva riqualificazione urbana.

L'edificabilità prevista per tali ambiti è 0,50 mq/mq, la concentrazione edificatoria è del 70%, mentre la cessione è pari al 30%.

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno quelle del mix urbano: funzioni residenziali integrate con gli usi complementari e di servizio alla residenza (uffici, artigianato di servizio, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, ecc.

#### *Ambiti di trasformazione residenziale (AT)*

Sono ambiti sui quali poggiano le maggiori opportunità di sviluppo insediativo, posizionati nella porzione meridionale del capoluogo, lungo la direttrice verso Cascina Restelli, e nella parte meridionale della frazione.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla ridefinizione e alla ricucitura del bordo urbano, anche al fine di un corretto rapporto con il paesaggio agricolo circostante.

L'edificabilità prevista per tali ambiti è 0,20 mq/mq (fa eccezione l'ambito AT1 che ha un indice di 0,15 mq/mq), la concentrazione edificatoria è pari al 70% della superficie territoriale e la cessione è pari al 30% per gli ambiti AT3, AT5, AT6 e AT7, la concentrazione edificatoria è pari al 50% della superficie territoriale mentre la cessione è pari al 50% per gli ambiti AT1, AT2 e AT4.

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno quelle del mix urbano: funzioni residenziali integrate con gli usi complementari e di servizio alla residenza (uffici, artigianato di servizio, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, ecc.).

### *Ambiti di completamento urbanistico (AU)*

Gli interventi progettuali all'interno di tali ambiti sono finalizzati al completamento del tessuti urbani esistenti. Si tratta di aree libere, di modeste dimensioni, vuoti urbani all'interno di un tessuto esistente, per le quali gli interventi progettuali sono finalizzati al completamento del tessuto.

La localizzazione degli ambiti e il contesto in cui si inseriscono suggerisce una destinazione funzionale prevalentemente residenziale, finalizzata alla riqualificazione generale dell'area.

In particolare la localizzazione degli ambiti e il contesto in cui si inseriscono richiedono che il disegno dei nuovi insediamenti si armonizzi in modo ordinato e organico con gli insediamenti residenziali esistenti, nonché di relazionarsi con il paesaggio agricolo su cui si affacciano.

L'edificabilità prevista per tali ambiti è 0,35 mq/mq, e la cessione è calcolata secondo gli abitanti insediabili nell'ambito (26,5 mq/ab).

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno prevalentemente funzioni residenziali.

### *5.3.2 Trasformazioni urbane prevalentemente per attività*

Gli insediamenti per attività previsti dal Documento di Piano sono localizzati a completamento ed addizione della zona produttiva esistente, consolidando e rafforzando in questo modo la scelta dell'area produttiva e il suo sviluppo oltre la Sp24, separandola in modo chiaro dai tessuti prevalentemente residenziali esistenti.

Attualmente l'area produttiva esistente, localizzata ai margini sud-occidentali del territorio comunale, interessa circa 7 ha: la proposta di piano prevede di aggiungerne circa altri 3 ettari, portando la zona produttiva nel suo complesso a circa 10 ha.

L'offerta per attività produce nel suo complesso circa 12.000 mq di superficie utile.

Come detto, la scelta localizzativa e previsionale del Documento di piano risulta determinata da alcune scelte di fondo:

- a. il consolidamento del polo produttivo esistente, senza investire con nuove localizzazioni produttive altri ambiti agricoli extraurbani;
- b. la volontà di allontanare dai tessuti prevalentemente residenziali esistenti i nuovi insediamenti produttivi, localizzandoli oltre la Sp24, in aderenza al polo produttivo esistente;



- c. si tratta di un'area già adeguatamente infrastrutturata (viabilità e reti tecnologiche): ciò consente inoltre di evitare con questa scelta l'interferenza fra il traffico pesante diretto alla zona produttiva e le zone residenziali urbane;
- d. la nuova previsione per attività consentirebbe la possibilità di de localizzare dai tessuti urbani esistenti gli insediamenti produttivi incongrui, consentendo di attivare la politica di riqualificazione e rigenerazione dei tessuti prevalentemente residenziali.

Una volontà di diversificare l'offerta produttiva e di arricchire il rango urbano del Comune ha inoltre portato alla scelta di confermare la localizzazione lungo la Sp24, di una zona di trasformazione per insediamenti prevalentemente commerciali-espositivi, che interessa un'area di circa 1 ha (per circa 4.000 mq di Su), da destinare al commercio di vicinato e a medie strutture di vendita, eventualmente integrate da funzioni terziarie – direzionali. Il disegno puntuale di questo ambito dovrà ridefinire il disegno urbanistico complessivo (con particolare riferimento alle parti pubbliche e alle parti private), al fine di favorire l'attuazione e l'operatività della previsione.

#### *Ambiti di trasformazione per attività produttive*

Si tratta di un unico ambito, posizionato in aderenza alla attuale area produttiva, che andrà a consolidare e integrare il tessuto produttivo esistente.

L'edificabilità prevista per tale ambito è 0,40 mq/mq, la concentrazione edificatoria è pari al 60% della superficie territoriale, mentre la cessione è pari al 40%.

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno quelle del mix per attività: funzioni produttive e artigianali.

#### *Ambiti di trasformazione per attività commerciali*

Si tratta di un unico ambito, posizionato lungo il tratto urbano della Sp24, in continuità con il sistema commerciale già presente lungo l'asse stradale, che andrà a consolidare e integrare il tessuto commerciale esistente.

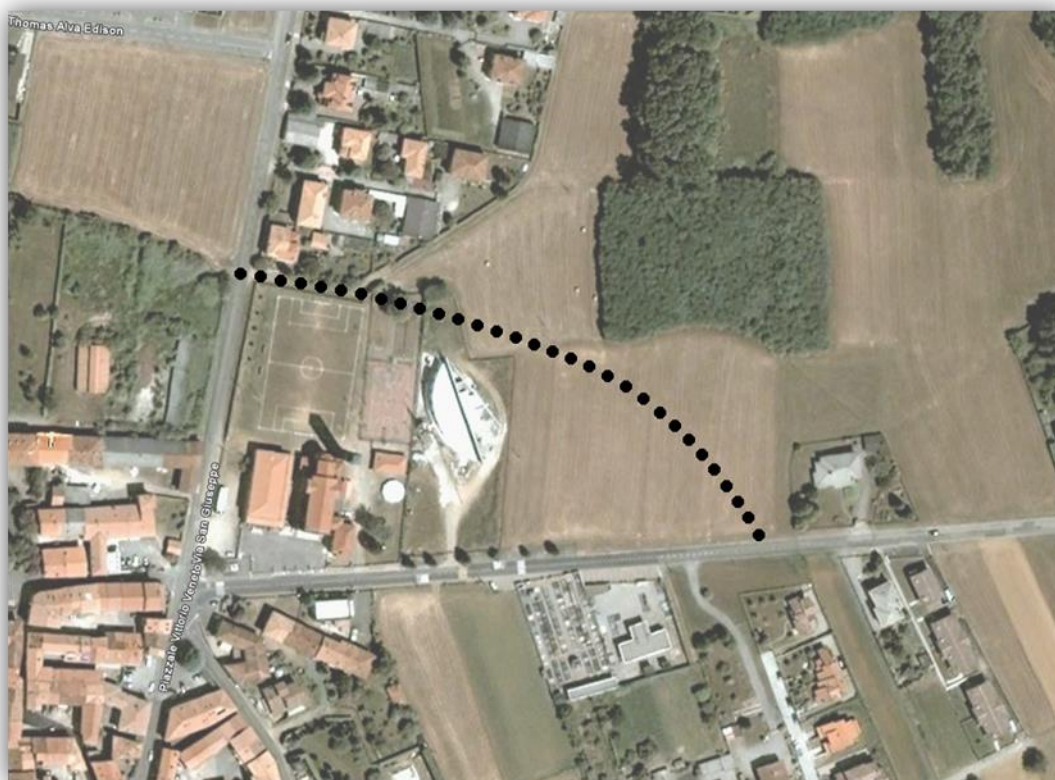
L'edificabilità prevista per tale ambito è 0,40 mq/mq, la concentrazione edificatoria è pari al 60% della superficie territoriale, mentre la cessione è pari al 40%.

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno: commercio con medie strutture di vendita, con quote di terziario di servizio e direzionale.

## 6. Sistema infrastrutturale

Gli elementi essenziali della nuova organizzazione della mobilità che conferma nella sostanza l'impianto della viabilità urbana esistente, sono di seguito sintetizzati con particolare riferimento alle due principali scelte viabilistiche.

### 6.1 *Nuovo ingresso est*



L'attuale Piazzale Vittorio Veneto presenta una situazione viabilistica complessa e disordinata, che evidenzia altresì problemi di sicurezza.

La proposta di un nuovo ingresso est consente al traffico in direzione e provenienza dai Comuni di Lurago e Fenegrò di bypassare l'incrocio di Piazzale Vittorio Veneto e di non entrare in conflitto con il traffico locale del centro abitato e con l'ambito della chiesa parrocchiale e del cimitero.

Ciò consentirà inoltre di creare una zona residenziale e per servizi urbani nella quale sarà garantita la qualità dell'abitare.

## 6.2 *By pass di Cascina Restelli*



Il Documento di piano prevede in collegamento tra la Sp24 e il sistema di viabilità verso est in direzione Fenegrò e Lomazzo, che consenta al traffico veicolare di non andare a gravare sul traffico locale del capoluogo e della frazione di cascina Restelli.

La proposta prevede il potenziamento della viabilità esistente che connette la Sp24 dall'intersezione con via Roma (dove è inoltre previsto un nuovo sistema rotatorio), fino all'imbocco della viabilità che entra nell'abitato di Cascina Restelli, all'altezza della quale dovrebbe attaccarsi una nuova viabilità che, tramite un percorso che si snoda a sud dell'abitato si connette con la strada per Fenegrò.

Anche in questo caso, separando il traffico di attraversamento da quello locale, migliorerà la qualità dell'abitare dei tessuti e degli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti.

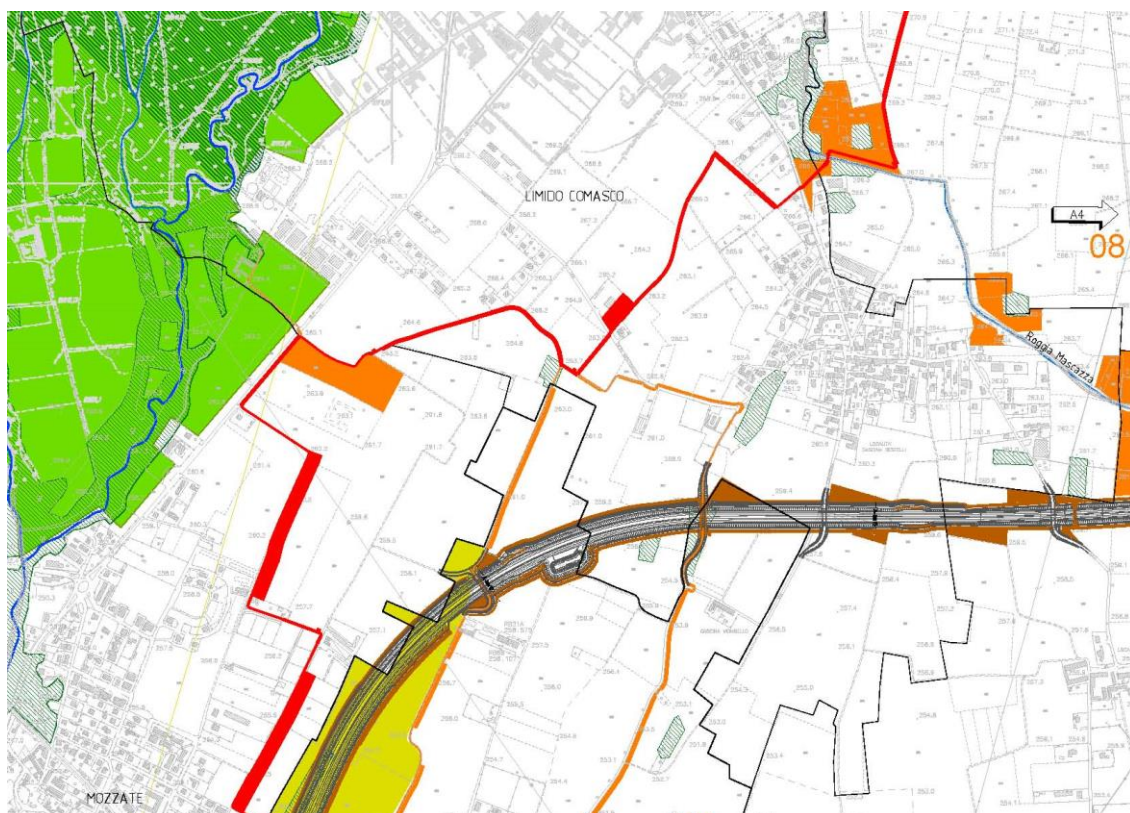
### 6.3 Autostrada Pedemontana

Oltre ai due interventi viabilistici prima evidenziati, previsti dal PGT per migliorare la viabilità locale esistente, è inserita nel Documento di piano la previsione sovraordinata della futura Autostrada Pedemontana, che interesserà una limitata parte del territorio agricolo meridionale del comune.

Tale previsione non ha ricadute dirette sul sistema della viabilità e accessibilità locale, proprio in quanto non si connette con la viabilità esistente e in ragione del progetto che interessa una parte limitata del territorio comunale.

In ogni caso a mitigazione e compensazione dell'intervento sono previsti:

- interventi di inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove previsioni (zone boscate, riammagliamenti del paesaggio agricolo, ricostituzione del sistema dei filari e dei segni territoriali);
- la Greenways, percorso ciclabile e pedonale, proveniente dal Comune di Mozzate, che taglia da ovest a est il territorio agricolo meridionale del comune di Limido e prosegue in direzione del Comune di Fenegrò.



Il tratto di Autostrada pedemontana che interessa il territorio di Limido Comasco fa parte della Tratta A autostradale.

La tratta A del tracciato di Autostrada Pedemontana Lombarda è compresa tra l'interconnessione con l'autostrada A8 Milano-Varese, in comune di Cassano Magnago, e l'interconnessione con l'A9 Milano-Como, in comune di Lomazzo. Un territorio a tratti urbanizzato, che include anche ambiti naturalistici come la grande area agricolo-boschiva pianeggiante del Sempione, la valle del fiume Olona, le foreste della Varesina e le aree agricole comasche. Diversi i corsi d'acqua attraversati: oltre all'Olona, i torrenti Rile, Tenore, Fontanile, Gradaluso e Bozzente.

Lunga circa 15 km e a due corsie per senso di marcia, la tratta A si sviluppa soprattutto in trincea (5,5 km), in rilevato (5,2 km) e in galleria artificiale (3 km); un tratto in viadotto permette l'attraversamento del fiume Olona. Quattro gli svincoli previsti: a Busto-Arsizio (interconnessione con l'autostrada A8), a Solbiate Olona, a Mozzate e a Cislago.

I comuni attraversati dal tracciato autostradale sono:

- Provincia di Varese: Cassano Magnago, Solbiate Olona, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Cislago.
- Provincia di Como: Mozzate, Turate, **Limido Comasco**, Fenegrò, Cirimido, Lomazzo.

#### *Autostrada Pedemontana Lombarda e l'ambiente: impatti e compensazioni*

Qualità urbanistico-architettonica e attenzione all'inserimento nel paesaggio: questi i principi-guida del progetto definitivo di Autostrada Pedemontana Lombarda.

La realizzazione delle infrastrutture si basa su tre elementi:

- Attenta progettazione autostradale, che limita il più possibile gli impatti sul territorio e favorisce un armonioso inserimento nel contesto;
- Interventi di mitigazione ambientale, che disegnano una scacchiera di elementi di naturalità diffusa, seguendo la partitura agraria del territorio, anziché costituire - come avviene di solito - una monotona fascia ecologica parallela alla strada, che ne sottolineerebbe ancora di più il passaggio.
- Opere di compensazioni ambientale, che comprendono: la Greenway, percorso ciclabile e pedonale lungo 90 km, dalla provincia di Varese a quella di Bergamo; i

progetti locali di riqualificazione ambientale; le “misure compensative”, ovvero fondi di Autostrada Pedemontana Lombarda messi a disposizione degli enti locali per ulteriori opere di riqualificazione ambientale.

Dall'integrazione di questi elementi nascerà il più esteso progetto ambientale (quasi 700 ettari di superficie, equivalenti alla superficie interessata dall'infrastruttura) mai sviluppato in Italia, realizzato con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati dal passaggio dell'autostrada (Regione, Province, Comuni, Parchi).

Gli interventi ambientali sulla tratta A si estendono da Cassano Magnago alla piana agricola comasca, sviluppandosi paralleli al tracciato autostradale fino a connettersi, attraverso i boschi della Moronera, alla valle del Lura. Diversi sono i paesaggi attraversati che vengono rafforzati e riconnessi ai sistemi ambientali circostanti: la valle del Tenore e i territori tra l'A9 e il fiume Olona; il corridoio fluviale dell'Olona; le foreste fra l'Olona e la Varesina; il corridoio tra Mozzate e Cislago e la parte orientale della piana agricola comasca; i boschi della Moronera. In particolare, questi ultimi, interessati dallo svincolo di raccordo con l'A9, sono il principale elemento di naturalità al centro della piana agricola comasca: l'obiettivo è consolidarne i margini, riqualificare l'esistente e ricostituire la massa dove viene compromessa dal progetto autostradale.

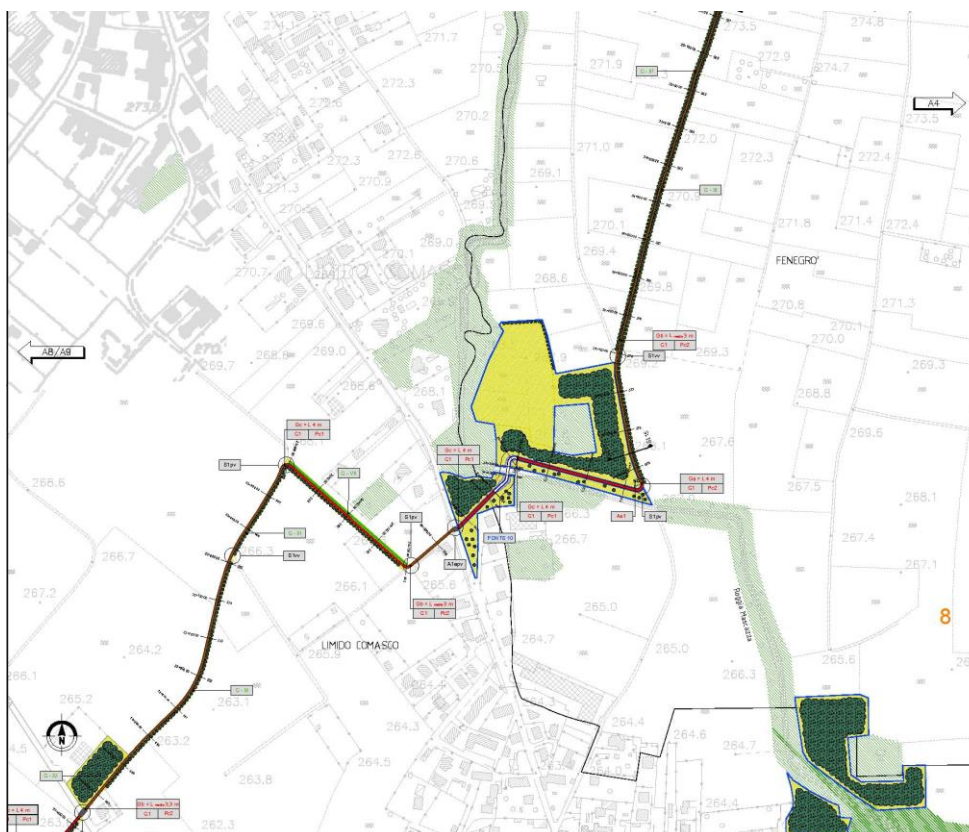
Partendo da Busto Arsizio, la Greenway risale lungo l'argine del torrente Tenore fino alla piana agricola di Cairate. Superata la valle dell'Olona, si innesta sulla rete dei percorsi del Medio Olona e, passando a sud del tracciato autostradale, su quelli del bosco del Rugareto, fino a Cislago: qui, in corrispondenza del tratto in trincea coperta, si sovrappone all'autostrada e costituisce la spina centrale di un sistema di spazi verdi nello stretto corridoio tra Cislago e Mozzate. Superata la strada Varesina e le ferrovie Nord, si approssima ai confini del parco della Pineta di Appiano Gentile e attraversa la piana agricola comasca a nord dei boschi della Moronera fino al comune di Lomazzo.

#### *Progetti locali*

- Il corridoio boscato della Roggia Mascazza: attraverso interventi forestali con

spiccata funzione naturalistica, si realizza un corridoio boscato lungo il tracciato della roggia Mascazza, connettendo le aree boscate fra Turate, **Limido Comasco**, Fenegrò e Lurago Marinone.

- Parco agricolo di Mozzate: nella piana agricola fra i boschi del Rugareto e l'abitato di Mozzate si prevedono interventi di riqualificazione agroforestale e di mobilità lenta per rinforzare e valorizzare il paesaggio della piana, interessata da attività agricole.
- Il corridoio verde fra Mozzate e Cislago: l'area agricola compresa tra gli abitati di Mozzate e Cislago sarà interessata da interventi agro-ambientali di riqualificazione del paesaggio, da progetti di connessione ecologica e mobilità lenta e dalla realizzazione di un parco urbano.



## **7. Sistema ambientale e paesaggistico**

L'attenzione ai problemi ambientali è una componente determinante del nuovo Documento di Piano, sia per quanto riguarda le scelte di salvaguardia del territorio, sia per quanto riguarda le modalità di intervento dei nuovi insediamenti, sia infine per quanto riguarda la normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, che svilupperà in modo adeguato ogni opzione di carattere ecologico, con particolare riferimento all'arricchimento del verde urbano pubblico e privato.

Per quanto riguarda le scelte specifiche che possono sinteticamente essere trattate in questa sede si ricordano il trattamento delle aree agricole, con la definizione di specifici ambiti strategici alla scala provinciale (si veda a proposito il PdR), gli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente, tra i quali i percorsi ciclo-campestri all'interno del territorio agricolo, che migliorano la fruizione del sistema ambientale e svolgono una funzione di raccordo tra le varie parti di interesse ambientale e paesaggistico comunali e territoriali.

Oltre a queste parti agricole ed ambientali di scala provinciale sono individuate all'interno del tessuto urbano, confermati in quanto già esistenti, o ampliati come nel caso del Parco Scalini, piccole aree verdi di scala urbana, destinate alla fruizione quotidiana dei residenti nelle zone circostanti, in particolare degli anziani e dei bambini.

### *7.1 Ambiti agricoli*

La normativa regionale per la pianificazione delle zone agricole contenuta nella LR 12/2005 definisce ormai un approccio consolidato alla pianificazione delle zone agricole, tale da non richiedere sostanziali integrazioni in sede di scelta specifica di piano.

La salvaguardia delle attività produttive agricole, la possibilità di nuovi interventi edilizi consentita solo ai soggetti aventi titolo in quanto legati alla produzione agricola, la particolare cura dedicata ad evitare nuovi consumi di suolo agricolo, sono scelte ormai incontrovertibili di cui ciascun piano urbanistico deve prendere atto. Esso può tuttavia arricchire e perfezionare queste scelte, approfondendo in particolare i seguenti aspetti:



- le *abitazioni civili in zona agricola*; la loro presenza é consentita sulla base del censimento effettuato (analisi del territorio extraurbano), che ha accertato la situazione di fatto, al fine di confermarla;

- l'*agriturismo*; si tratta di una funzione importante dal punto di vista economico, che il Documento di Piano promuove sulla base delle disposizioni regionali in materia nel territorio agricolo ed extraurbano; anche se il territorio comunale offre solo in parte le condizioni per uno sviluppo della attività agrituristica, questa viene proposta e incentivata sulla base della legislazione di riferimento.

### 7.2 *Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica*

Il Documento di Piano recepisce e individua gli ambiti sui quali sono in fase di discussione delle proposte di costituzione di parchi locali di interesse sovra comunale (Plis):

- il Plis della Pedemontana;
- il Plis della Roggia Mascazza.

La costituzione dei Plis consentirà di definire la maglia principale della rete ecologica comunale, connettendosi al sistema ecologico di scala provinciale (indicato dal Ptcp) e al grande polmone verde rappresentato dal Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Il territorio ad ovest del capoluogo di Limido Comasco è infatti interessato dal Parco Pineta, per la gestione del quale il PGT rimanda alle relative norme del Piano del Parco.

