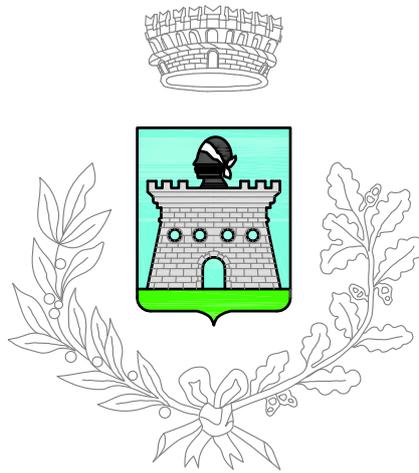


Aggiornamento  
2019



# COMUNE DI ROVELLO PORRO

Regione Lombardia - Provincia di Como

Variante parziale PPA Parco Lura

Progettista PGT vigente: arch. P. Ferrante

Autorità Procedente: dott. A. Fiorella

Autorità Competente: arch. D. Nespoli



**studio B&Lpiùassociati**

Enrico Bernasconi  
Alessandra Bernasconi  
Guido M. Pello  
architetti

C.F./P.IVA 03370340139  
V.le Matteotti 18C  
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025  
F +39 031 33 47 025  
E studio@blpiu.it  
W www.blpiu.it

#### Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 18 del 07/02/2019

Verifica di assoggettabilità VAS

Adozione delib. C.C. n. 9 del 20/03/2020

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 177/20

Approvazione delib. C.C. n. del

## Documento di Piano

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

1

**MOD**

Elaborato modificato a seguito dei pareri di compatibilità  
PTCP/PIF e/o in accoglimento delle osservazioni



# DOCUMENTO DI PIANO

## ELENCO ELABORATI

---

<b>F1-DDP</b>	Documento di Piano	relazione e norme
<b>T2-DDP</b>	Tavola delle previsioni di piano	10.000
<b>F3-DDP</b>	Calcolo S.A.E.	
<b>T4-DDP</b>	Stato di attuazione del PGT 2009	5.000
<b>T5-DDP</b>	Ambiti di trasformazione urbana	2.000
	Relazione PPA del Parco del Lura	
<b>PPA 01b</b>	PPA - Perimetri del PLIS del Lura	10.000



# INDICE

---

<b>0. PREMESSA</b>	<b>7</b>
--------------------	----------

## **Parte Prima – LO STATO DI FATTO**

<b>1. CENNI STORICI</b>	<b>11</b>
<b>2. I CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>
<b>3. AMBIENTE FISICO E PAESAGGIO</b>	<b>14</b>
<b>4. CARATTERI MORFOLOGICI E DISTRIBUTIVI DEL COSTRUITO</b>	<b>18</b>
<b>5. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI</b>	<b>19</b>
<b>6. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE</b>	<b>23</b>
<b>7. LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.</b>	<b>24</b>

## **Parte Seconda – GLI OBIETTIVI DI PIANO**

<b>8. GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO DEFINITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b>	<b>29</b>
<b>9. IL NUCLEO STORICO</b>	<b>31</b>
<b>10. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>32</b>
<b>11. GLI AMBITI ESTERNI DI TRASFORMAZIONE IN EROSIONE DELLA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.</b>	<b>33</b>
<b>12. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI ALL'AREA URBANIZZATA</b>	<b>38</b>
<b>13. LE AREE AGRICOLE</b>	<b>40</b>
<b>14. LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE</b>	<b>42</b>
<b>15. LA MOBILITA'</b>	<b>44</b>
<b>16. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE ESPANSIONI PREVISTE (COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.)</b>	<b>47</b>

## **Parte Terza – ASPETTI QUANTITATIVI E NORMATIVI**

<b>17. LO SVILUPPO RESIDENZIALE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE</b>	<b>51</b>
<b>18. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO</b>	<b>53</b>

<b>19. LO SVILUPPO NON RESIDENZIALE</b>	<b>56</b>
<b>20. DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO</b>	<b>58</b>

## **0. PREMESSA**

L'aggiornamento 2015 del Piano di Governo del Territorio, redatto nei limiti definiti dall'art. 5, comma 4 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31, introduce semplici ritocchi, sia nella cartografia di piano che nella normativa, volti ad agevolare gli interventi, che il monitoraggio effettuato sul quinquennio di validità del P.G.T. hanno dimostrato essere gravati da pesanti difficoltà operative.

Il Documento di Piano riproduce pertanto integralmente nella versione approvata nel 2009 le parti relative allo stato di fatto, non essendosi verificate modifiche di sorta, aggiorna i dati relativi alla situazione socio-economica utilizzando gli esiti del nuovo censimento 2011 e aggiorna gli aspetti progettuali per le parti che sono state modificate rispetto al primo P.G.T.

Si aggiunge inoltre un nuovo elaborato grafico volto a meglio definire gli indirizzi per l'attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica, in analogia con quanto redatto per i piani attuativi e per i programmi integrati di intervento disciplinati dal Piano delle Regole.



**Parte Prima**  
**LO STATO DI FATTO**



## 1. CENNI STORICI

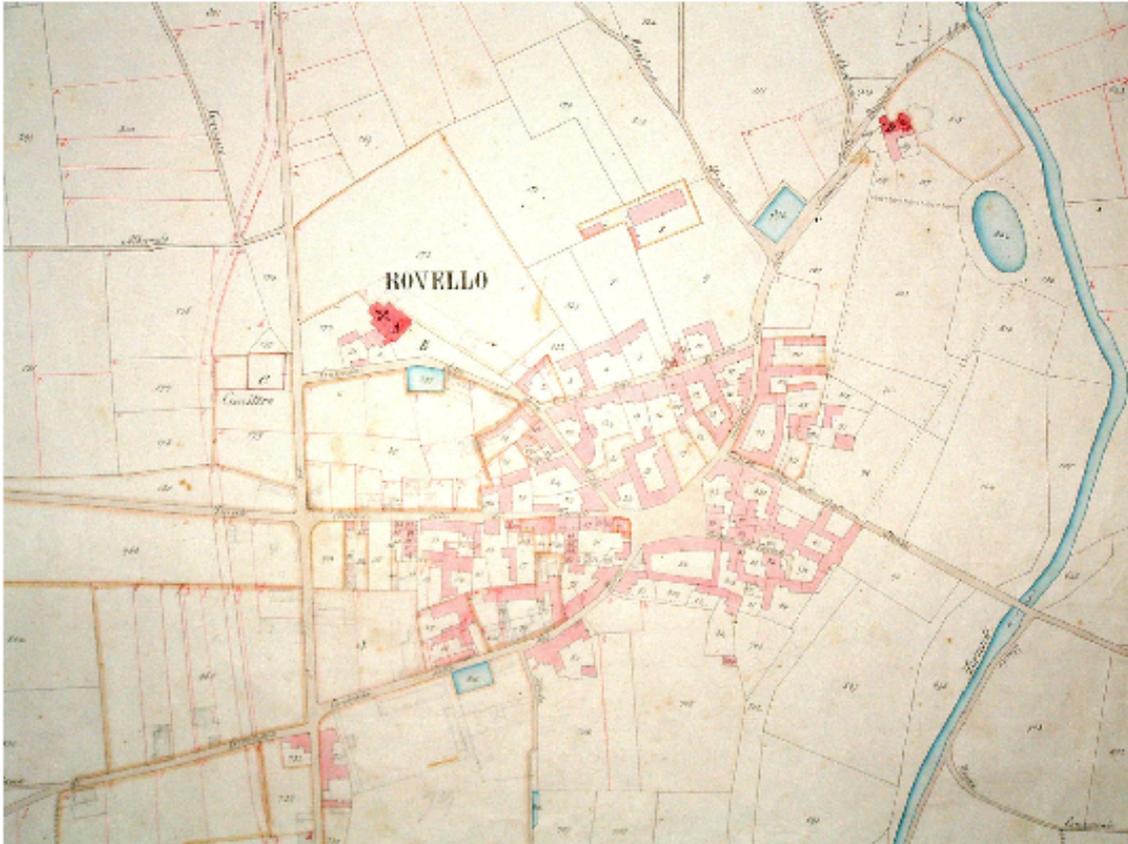
I primi insediamenti umani nell'area dell'attuale Rovello Porro risalgono probabilmente all'epoca delle migrazioni celtiche avvenute svariati secoli prima di Cristo: è la tesi condivisa di chi fa risalire il toponimo alle voci celtiche "rose" (valle) e "vel" (fortificazione), che significano valle fortificata. Tuttavia le prime certezze testimoniate da ritrovamenti archeologici risalgono all'epoca romana, e consistono in alcune sepolture rinvenute circa quaranta anni fa con presenza di monete dal I secolo a.C. al I d.C.

Dopo un'interruzione di notizie di oltre un millennio, si arriva nella seconda metà del XIII secolo con la testimonianza di Goffredo da Bussero, autore di un elenco delle chiese esistenti nel milanese, che attribuisce alla comunità di Rovello quattro chiese, di cui solo due sono giunte ai nostri tempi, Santa Maria della Lura, ovvero il Santuario della Beata Vergine del Carmine e la Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo.

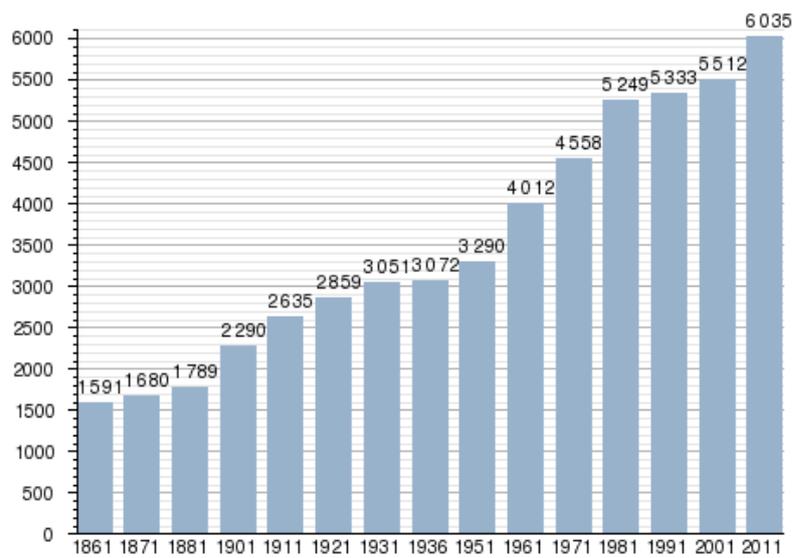
La storia dei secoli successivi, sempre più documentata, ma priva di particolari momenti emergenti, è segnata dalla presenza della famiglia Pagani, il cui blasone si è tramandato fino ai nostri tempi nello stemma assunto dal Comune (la testa di moro simboleggerrebbe battaglie vinte contro i Saraceni) e dal 1707 dalla famiglia Porro, il cui nome si aggiunse al toponimo storico nell'anno 1926 per interessamento del generale Carlo Porro, vice di Cadorna nella prima guerra mondiale.

Dal medioevo fino all'unità d'Italia è confermata un'immagine di Rovello quale tranquillo borgo agricolo, con varie presenze artigianali ed una popolazione costantemente al di sotto dei mille abitanti; la porzione abitata del territorio rimase circoscritta all'area dell'attuale centro storico fino agli anni Trenta del secolo scorso, periodo nel quale si registrò un primo salto demografico, superando i 3.000 abitanti e nel corso del quale vennero completate nella veste attuale le due chiese del paese.

Non si segnalano ulteriori presenze monumentali, ad eccezione di Palazzo Porro, variamente rimaneggiato nei secoli e lasciato in eredità a Carlo Giuseppe Porro dal marchese Cesare Pagani, ultimo discendente della casata.



- *Il nucleo storico di Rovello Porro nell'ultimo catasto del Lombardo-Veneto prima dell'unità d'Italia*



- *La popolazione nei censimenti dal 1861 al 2011*

Lo sviluppo del dopoguerra è carattere condiviso con tutte le comunità del Settentrione e verificato dal salto dimensionale del grafico dei censimenti della popolazione.

## **2. I CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO**

Rovello Porro ha tutte le caratteristiche del Comune di frangia dell'area metropolitana, che si possono sintetizzare nei seguenti connotati distintivi:

- la presenza di un nucleo antico caratterizzato più dalla morfologia edilizia (che lascia intendere le proprie origini rurali), piuttosto che dalla presenza di emergenze storiche e monumentali;
- la presenza di un tessuto residenziale a carattere prevalentemente estensivo, che si è sviluppato quasi integralmente nella seconda metà del secolo scorso a corona del nucleo, con frange estese lungo le principali direttrici viarie;
- una buona dotazione di servizi pubblici e di aree di proprietà pubblica, espressione da un lato di una radicata cultura di buona amministrazione e dall'altro di un sostanziale benessere sociale;
- l'esistenza di un tessuto produttivo concentrato nei suoi episodi maggiori lungo la viabilità principale e diffuso in molte piccole realtà artigianali minori immerse nel tessuto residenziale;
- la positiva assenza – rispetto ad altri contesti analoghi – di una frammentazione in frazioni dell'area urbanizzata e di episodi significativi di aree industriali dismesse;
- la presenza di infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento alla linea ferroviaria FNM Milano – Como, fortemente incidenti sul tessuto urbanizzato e costituenti gravi barriere nella continuità del costruito, soprattutto in corrispondenza del nucleo centrale;

- un assetto viabilistico con notevoli risvolti problematici, gravato da un pesante traffico di attraversamento, dalla presenza dei passaggi a livello ferroviari e dalla ridotta dimensione delle strade del nucleo storico;
- l'esistenza di vasti ambiti inedificati, quasi integralmente destinati ad usi agricoli, che originano una qualità ambientale elevata, anche se non particolarmente significativa sotto il profilo paesistico (con l'eccezione dell'ambito fluviale del Parco Lura).

Questo ultimo aspetto rappresenta l'elemento più significativo emergente dal P.T.C.P., che dà particolare rilievo alla conservazione della rete ecologica (ovvero l'insieme delle aree non urbanizzate) e al risparmio territoriale (ponendo forti limiti alla determinazione di nuovi ambiti di trasformazione urbanistica per nuovi insediamenti).

Ciò significa che la realtà attuale di Rovello Porro deve essere orientata ad una sostanziale conservazione dello stato di fatto nel rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna e che le problematiche legate all'attuale assetto territoriale devono trovare risposta quasi esclusivamente all'interno del tessuto esistente.

### **3. AMBIENTE FISICO E PAESAGGIO**

Il territorio comunale di Rovello Porro misura un'estensione di 562 ettari ed è urbanizzato per circa 198 ettari, pari al 35% del totale.

Il dato tuttavia non deve trarre in inganno: nonostante la consistente quantità di spazi liberi da edificazione, la continuità di uno sviluppo lineare dell'urbanizzazione da un capo all'altro del territorio comunale lungo l'asse nord-sud costituito dalla linea ferroviaria e dalla S.P. 30, determina la percezione di un paesaggio fortemente antropizzato; allo stesso modo, lungo l'asse est-ovest, l'edificazione occupa senza soluzioni di continuità la porzione

centrale del territorio, dai confini con il comune di Turate fino ai confini con Misinto e Cogliate.

Ne consegue che l'ambiente fisico, ancorché urbanizzato in misura sensibilmente minore, risulta del tutto paragonabile a quello di contesti metropolitani di maggiore densità.

Le aree non edificate sono quasi integralmente destinate ad usi agricoli, con zone boscate di modesta entità e concentrate prevalentemente ai margini del torrente Lura, nell'area compresa nel Parco Intercomunale: è questo l'unico ambito significativo e di pregio sotto il profilo ambientale.

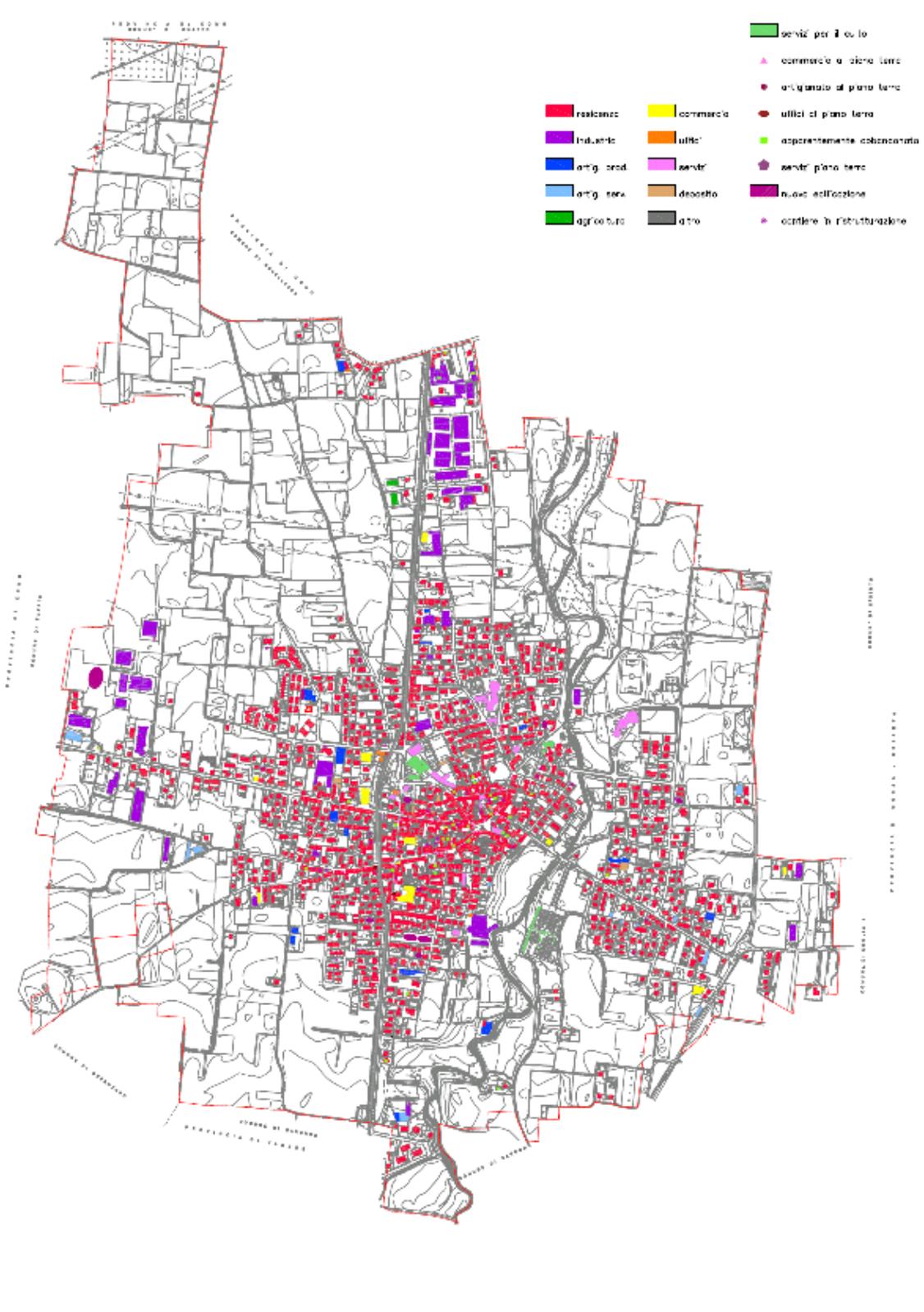
Il territorio è pianeggiante, degradante da nord a sud e da ovest ad est, con quote massime di m. 260 sul livello del mare ai confini con Rovellasca e di m. 215 ai confini con Saronno, con la quota minima coincidente con l'alveo del Lura.

Non si ravvisano con visuali particolarmente significativi dal punto di vista del paesaggio: non esistono varchi liberi da edificazione nella direzione nord-sud e l'unico in direzione est-ovest, posto nella porzione settentrionale del territorio comunale, è segnato da due linee elettriche fortemente impattanti dal punto di vista visivo.

L'ambiente fisico costruito è prevalentemente connotato da un'edificazione di tipo residenziale a carattere estensivo, che si traduce in cortine continue su strada nel nucleo storico, che proseguono lungo gli assi stradali immediatamente adiacenti.

Le aree produttive di recente realizzazione hanno un aspetto sostanzialmente ordinato con una buona dotazione di parcheggi pubblici; gli ambiti di più antica formazione, solo in parte dismessi, sono stati tutti ricompresi negli ambiti di criticità da assoggettare a programma integrato di intervento e rappresentano pertanto una prospettiva di trasformazione in positivo dell'ambiente urbano.

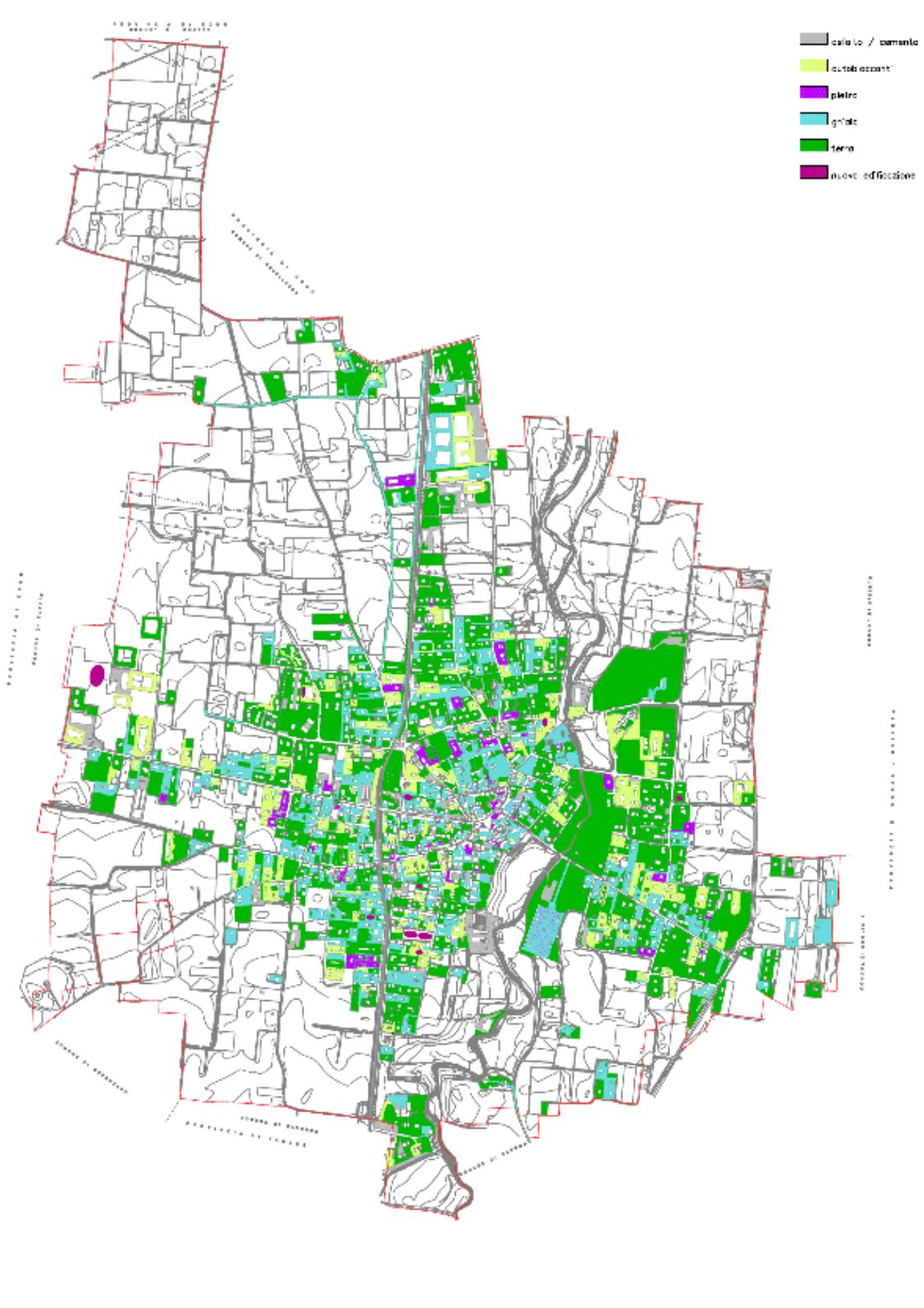
Ne scaturisce l'immagine di un territorio funzionalmente ben distribuito, con un nucleo centrale quasi esclusivamente residenziale e insediamenti periferici di tipo produttivo, come evidenziato dalla tavola di analisi alla pagina seguente relativa alle destinazioni d'uso prevalente dell'edificato.



- *Destinazioni d'uso prevalenti del costruito*

Più del 50% degli ambiti urbanizzati (95 ettari circa) è rappresentato da superfici a verde, prevalentemente giardini pertinenziali alle residenze, oltre a due vasti ambiti pubblici sulla sponda sini-

stra del Lura, garantendo pertanto un buon livello complessivo di permeabilità dei suoli, come evidenziato dalla cartografia sottostante.



- *Permeabilità dei suoli degli ambiti urbanizzati*

## **4. CARATTERI MORFOLOGICI E DISTRIBUTIVI DEL COSTRUITO**

L'ambito urbanizzato del territorio si sviluppa lungo due direttrici, quella nord-sud rappresentata dall'asse ferroviario della linea FNM Saronno – Como e la parallela S.P. 30 e quella est-ovest lungo l'asta viaria delle vie Veneto – Via Piave – Via Marchese Pagani. Si determina così una forma urbis caratterizzata da un andamento stellare a quattro punte in corrispondenza dei quattro punti cardinali.

La tipologia delle costruzioni del nucleo di antica formazione evidenzia una comune origine di corti agricole consecutive progressivamente riempitesi nel tempo, dando luogo ad un tessuto costruito fitto, limitato in altezza e con elevata copertura del suolo, ed un unico spazio aperto rappresentato da piazza Porro. Ne scaturisce un ambiente urbano debole, aggravato dall'assenza di funzioni rappresentative: il municipio e la chiesa parrocchiale che tradizionalmente segnano il centro della comunità sono ai margini del centro storico e la piazza è semplicemente connotata da una maggior presenza di esercizi commerciali rispetto alla restante viabilità.

A corona del nucleo storico si stende il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, con caratteri maggiormente intensivi negli isolati adiacenti al centro e verso sud e con una prevalenza di edifici unifamiliari nel resto del territorio. Ad una buona qualità edilizia, con un grado di conservazione degli edifici, effetto di interventi manutentivi costanti, corrisponde una qualità architettonica modesta, priva di emergenze significative.

Le aree produttive hanno due ambiti di concentrazione, a nord e ad ovest, ai confini con Rovellasca e Turate con insediamenti di dimensioni medio-piccole, di recente realizzazione la prima e in corso di attuazione la seconda; sono presenti alcune tipologie industriali di più antica formazione interni alla zona urbanizzata, già ricomprese negli ambiti di criticità individuati dal Documento di Inquadramento del 2003 e oggetto di futuri programmi integrati di intervento, oltre a diffuse realtà artigianali all'interno dell'edificato in modo frammisto alla residenza.

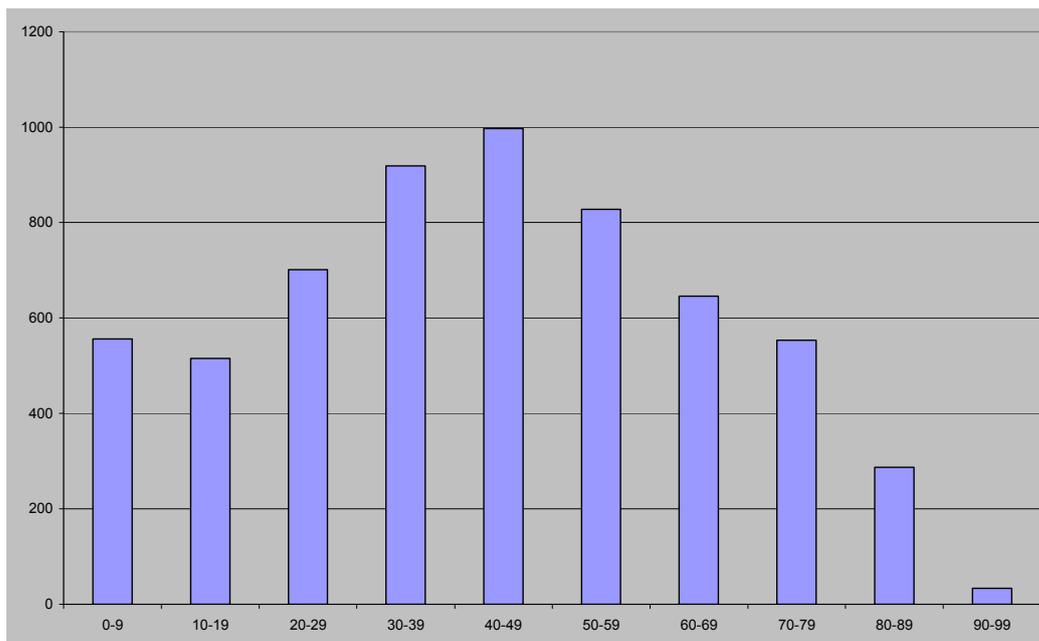
Nella valle del Lura, in parte entro i confini del Parco, sono localizzati il campo sportivo comunale e il cimitero, servizi che interferiscono modestamente con l'ambiente naturale circostante.

Allo stesso modo, nel vasto contesto agricolo sono presenti rari insediamenti rurali e alcuni edifici residenziali preesistenti all'adozione del Piano Regolatore Generale vigente; complessivamente si tratta di entità edilizie di piccola dimensione, che non rappresentano ostacoli visivi rilevanti nella continuità dell'ambiente coltivato.

## 5. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI

L'aggiornamento dei dati in base al censimento 2011, nel confronto fra dati comunali e dati provinciali, comporta una sostanziale conferma dei caratteri registrati nel P.G.T. 2009 effettuati sulla base del censimento 2001.

Il censimento della popolazione del 2011 distribuisce i 6.035 abitanti di Rovello Porro secondo il grafico rappresentante classi di



- *La popolazione per classi di età nel censimento del 2011*

età decennali riportati alla pagina precedente, che ricalca abbastanza fedelmente la distribuzione percentuale registrata in Provincia di Como per lo più con scarti minimi mai superiori allo 0,7% per ogni classe d'età, ma in due casi con scarti pari all'1% o all'1,7% (il primo caso si registra per la frazione compresa fra i 20 e i 29 anni, mentre nel secondo caso al range 60-69 anni corrispondente al periodo del secondo conflitto mondiale).

Anche la struttura delle famiglie corrisponde alla media provinciale, sia nella loro composizione quantitativa che per lo stato civile dei suoi componenti.

Gli unici dati comunali che si distaccano leggermente da quelli provinciali riguardano il numero di componenti della famiglia (differenza negativa di circa 2,2% tra Rovello Porro e Provincia di Como per numero di famiglie formate da 2 componenti; differenza positiva di circa 3,1% tra Rovello Porro e Provincia di Como per numero di famiglie formate da 3 componenti) e la percentuale delle coppie con figli che sono il 67,36% a Rovello Porro e il 61,55% nell'intera Provincia.

Le condizioni abitative sono quantitativamente abbastanza soddisfacenti essendo state censite 2.484 abitazioni per un totale di 244.099 mq di superficie totale delle abitazioni, pari a un valore medio di superficie per occupante di 40,53 mq.

Anche qualitativamente il censimento ha riportato dati apprezzabili rispetto al numero di abitazioni valutato per numero di stanze: il valore percentuale più alto pari al 37% è rappresentato da abitazioni formate da quattro stanze, mentre solo il 2,9% registra abitazioni con solo una stanza.

La percentuale delle abitazioni (complessivamente 2.484 a fronte di 2.503 nuclei familiari) dotate di allacciamento all'acquedotto, di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è prossimo al 100%.

I livelli di istruzione sono leggermente inferiori a quelli provinciali, registrando le seguenti percentuali sul totale della popolazione censita:

Livello Istruzione	Rovello Porro	Provincia di Como
Laurea	8,6	9,8
Altri Diplomi	0,2	0,4
Diploma S.S.Sup.	29,4	30,6
Diploma S.M.Inf.	32,7	30,8
Diploma Elem.	22,3	21,8
Nulla	6,0	6,1
Analfabeti	0,6	0,5

Altrettanto assimilabile alla situazione media provinciale è la condizione lavorativa della popolazione residente, con dati relativi agli occupati entrambi superiori al 50% (merita sottolineare quanto siano superiori rispetto alla media nazionale, 45,0%, ma allineati con quelli della Regione Lombardia, 51,0%).

Condizione	Rovello Porro	Provincia di Como
Occupati	51,1	51,5
In cerca di occup.	4,1	3,5
Studenti	6,4	6,4
Casalinghe	10,8	8,7
Pensionati	24,5	26,3
Altro	3,1	3,6

Risultano insistere sul territorio del comune 121 unità locali nel settore industriale, con 532 addetti, 148 nel settore commerciale, con 368 addetti, e 155 nel settore servizi con 301 addetti.

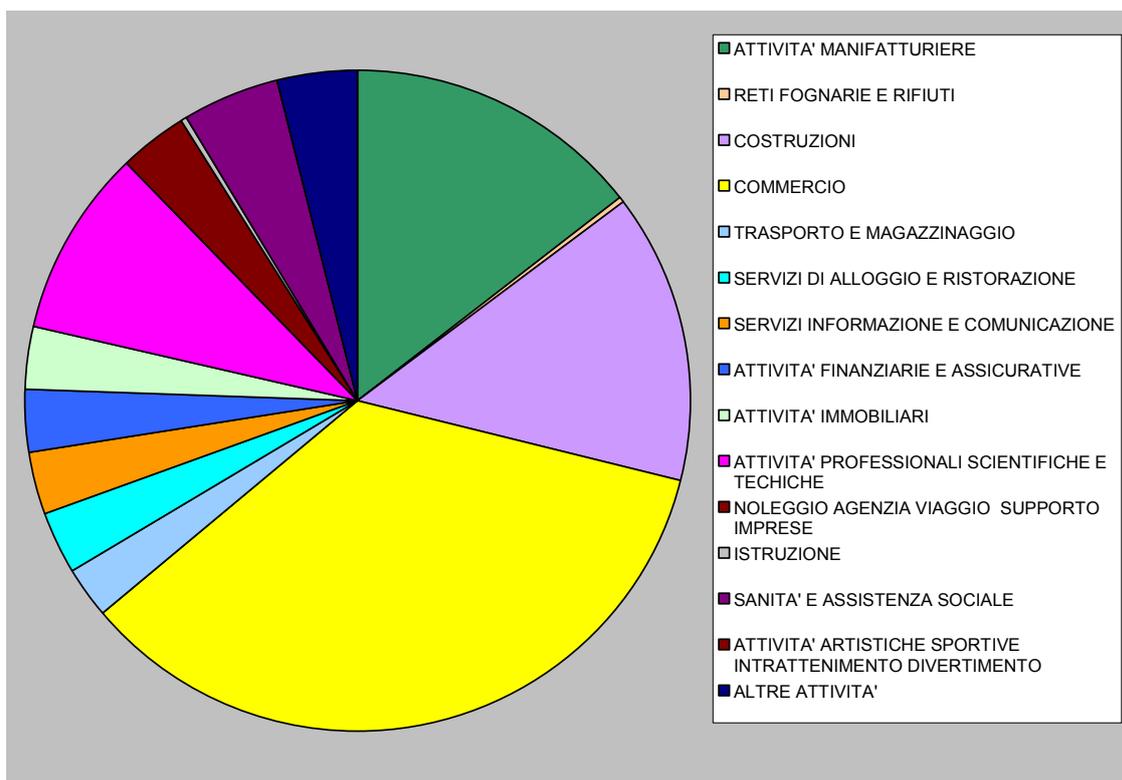
Si ha pertanto un totale di addetti pari a 1.201 lavoratori a fronte di una popolazione occupata di 2.673 unità, con un elevato pendolarismo in uscita.

Dai dati si verifica la notevole frammentazione in piccole aziende del tessuto produttivo, con un media di 3 addetti per ognuna delle 424 unità locali, che segna una massimo di 4,6 occupati nel settore manifatturiero (comprendendo il settore edilizio) e arriva a circa 2 addetti per ogni unità locale nel commercio.

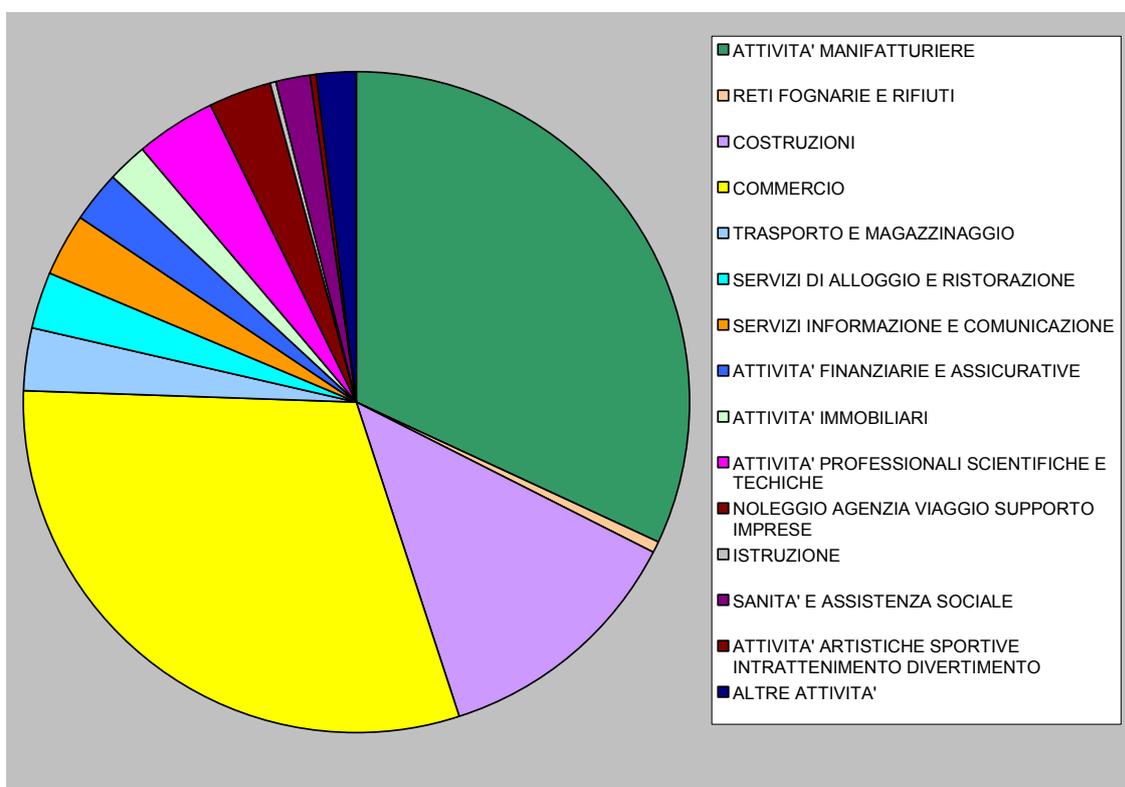
Emerge in modo evidente la caratteristica “storica” dell’economia di Rovello Porro, definita da una forte presenza di commercio ambulante: le imprese censite non corrispondono infatti ad una dotazione del territorio, che in realtà appare piuttosto debole sotto il profilo della distribuzione commerciale, ma è dovuta ad operatori che svolgono altrove la loro attività. Analogamente il confronto fra le unità locali e gli addetti nel settore evidenzia la natura individuale o al massimo familiare delle imprese.

Qui di seguito e nella pagina seguente sono confrontati i due grafici relativi alle unità locali operanti e alla distribuzione degli occupati nei vari settori di attività.

La sproporzione dimensionale fra i due settori circolari che definiscono il commercio, con una presenza di unità locali prossima al 50% e un’occupazione inferiore al 25% conferma quanto già commentato.



- *Distribuzione per tipo di attività delle 424 unità locali*



- *Distribuzione per tipo di attività dei 1.201 occupati*

## 6. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione del 30 luglio 2009, n. 28, avendo ricevuto parere di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Como con Provvedimento Dirigenziale del 28 maggio 2009, n. 26332.

E' stato successivamente oggetto di variante nel 2011, per una messa a punto normativa (con particolare riferimento al nucleo di antica formazione per favorirne la riqualificazione) e per la ridefinizione degli ambiti di trasformazione produttiva, riportandoli alle quantità originarie secondo una distribuzione meno invasiva

rispetto il contesto agricolo (la Provincia, in sede di espressione di parere aveva annullato una delle aree previste).

E' stata infine approvata nel 2012 una seconda Variante, di semplice adeguamento delle sedi stradali al progetto esecutivo del sottopasso alle FNM nel frattempo approvato.

Lo stato di attuazione del P.G.T. è praticamente nullo e se ne ricava un quadro di totale staticità, sia delle attività economiche del territorio, con particolare riferimento alla produzione edilizia, di fatto azzerata nel quinquennio, che degli interventi della Pubblica Amministrazione, limitati a piccoli episodi ininfluenti sull'assetto complessivo del territorio.

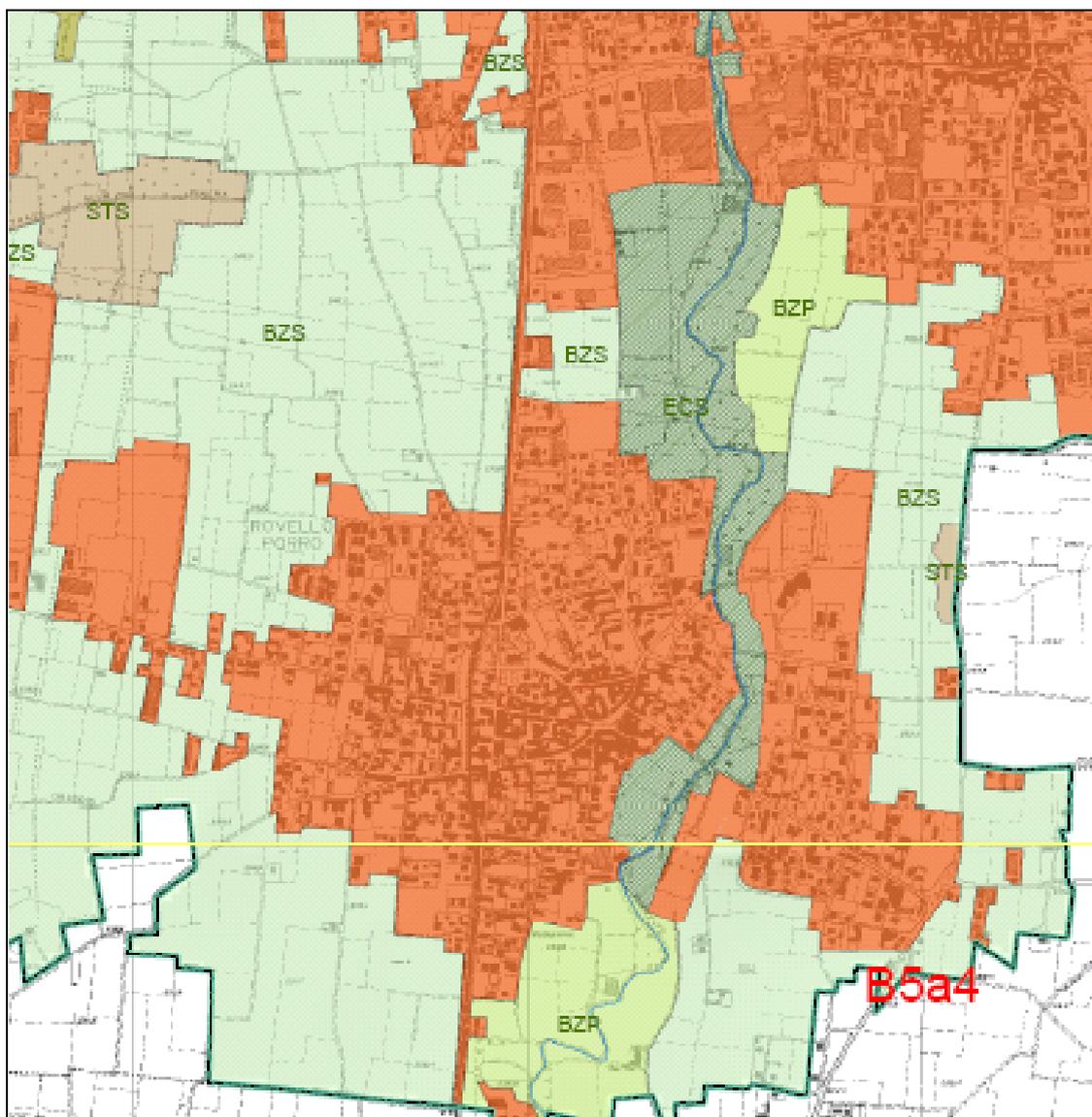
L'unico episodio di rilievo è rappresentato dall'avvio del cantiere per la realizzazione del sottopasso alle FNM.

La valutazione complessiva che è possibile trarre è la conferma di uno stato di crisi generalizzata dell'economia del territorio, pesante per l'iniziativa privata, ma pesantissima soprattutto per la pubblica amministrazione locale, le cui risorse sono sempre più canalizzate alla conservazione dei livelli di servizi per i cittadini raggiunti in passato, a discapito degli investimenti.

## **7. LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.**

La tavola qui riportata rappresenta l'estratto del P.T.C.P. della Provincia di Como relativo al territorio di Rovello Porro.

La maggior parte del territorio non urbanizzato è compresa nelle zone tampone di secondo livello (BZS) a cui è demandata una funzione di *salvaguardia e di cerniera della rete ecologica*. Solamente due ambiti sono considerati di primo livello (BZP) in aderenza al Parco del Lura, classificato corridoio ecologico di secondo livello (ECS), ovvero fra gli *elementi costitutivi fondamentali, meritevoli di tutela con la massima attenzione*.



- *Rovello Porro nel P.T.C.P. della Provincia di Como*

Ai margini del confine comunale, ad ovest con Turate, ad est con la Provincia di Monza e Brianza si rinvencono due “stepping stones” (STS) ovvero porzioni di territorio di ridotte dimensioni, che *fungono da supporto alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui*; i due STS del territorio di Rovello riguardano l’asta est-ovest, che rappresenta una cesura nel continuum urbanizzato fra il nucleo centrale e l’area industriale ai confini con Rovellasca (area purtroppo paesaggisticamente penalizzata dalla presenza delle linee elettriche e relativi tralicci).

In base al meccanismo previsto dall’art. 38 delle N.T.A., la superficie ammissibile per l’espansione risulta essere il risultato della formula:

$$S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.)$$

Laddove:

S.A.E. è la superficie ammissibile delle espansioni,

A.U. è l'estensione dell'area urbanizzata, che nel caso di Rovello è pari a 197,97 ettari, che si riducono a 178,98 con le deduzioni previste dalle norme tecniche del P.T.C.P. (fasce di rispetto, aree verdi).

L.A.E. è il limite ammissibile di espansione, che nel caso di Rovello è pari all'1,70%, in relazione alla classe di indice del consumo di suolo (I.C.S.) definita dall'ambito di appartenenza (8 – Brughiera Comasca) e individuato in base al rapporto percentuale fra i 178,98 di A.U. e i 561,96 ettari di superficie territoriale (S.T.) = 31,85%,

I.Ad. è l'incremento addizionale previsto dall'applicazione dei criteri premiali, che nel caso di Rovello, in base alla scheda di calcolo prevista dal P.T.C.P. porta al risultato dello 0,61%.

Ne consegue:

$$S.A.E. = 178,98 \times (0,017 + 0,0061) = 4,13 \text{ ettari.}$$

**Parte Seconda**  
**GLI OBIETTIVI DI PIANO**



## **8. GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO DEFINITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'aggiornamento del P.G.T., decorso un quinquennio dalla sua approvazione, è pensato come un'occasione per favorire la ripartenza degli interventi, nell'auspicio che ciò possa favorire la ripresa economica del territorio.

L'Amministrazione intende pertanto confermare integralmente il Documento di Piano approvato nel 2009, che risulta attuato per un solo ambito di trasformazione tuttora in itinere, fatta salva la ridefinizione del perimetro dei tre ambiti di trasformazione produttiva, con una riduzione del consumo di suolo di mq. 2.456 rispetto la soluzione vigente.

La modifica è motivata dall'opportunità di semplificare l'attuazione degli interventi per una miglior corrispondenza degli ambiti di pianificazione attuativa con le proprietà dei suoli (in analogia tutti i piani attuativi sono restituiti in doppia lettura cartografica, sull'aerofotogrammetrico di base, ma anche sul catastale per l'esatta individuazione delle aree comprese nei perimetri).

Ad eccezione del P.I.I. 9 e del P.I.I. 10 risultano tuttora inattuati i Programmi Integrati di Intervento definiti dal Documento di Inquadramento approvato con delibera C.C. 19 dicembre 2003, n. 56 e che il P.G.T. 2009 aveva fatto propri.

Con l'aggiornamento 2015 la disciplina dei P.I.I. viene trasferita dal Documento di Piano al Piano delle Regole, in quanto riguardano contesti integralmente urbanizzati del tessuto urbano consolidato, per i quali è previsto il recupero parziale delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale coerente con l'intorno urbano e con un consistente recupero di nuove aree pubbliche, fatta salva la possibilità delle destinazioni commerciali per i P.I.I. n. 1 e n. 4 in relazione alla loro posizione in fregio alla viabilità principale (rispettivamente Via Veneto e Via Dante).

L'aggiornamento intende inoltre introdurre alcune correzioni di azionamento del tessuto urbano consolidato governato dal Piano

delle Regole, con alcuni ritocchi normativi funzionali anche in questo caso ad agevolare la fattibilità degli interventi.

A completamento degli strumenti di pianificazione viene infine introdotto il P.U.G.S.S. a corredo del Piano dei Servizi (procedimento avviato con deliberazione G.C. 25 ottobre 2014, n. 127).

In sintesi, l'aggiornamento definisce i seguenti obiettivi:

- promuovere il rilancio dell'attività edilizia, riguardante soprattutto il tessuto urbano consolidato con particolare riferimento agli obiettivi di riqualificazione del nucleo di antica formazione;
- confermare la volontà di favorire il trasferimento delle attività ritenute non compatibili residue nel tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale, rendendo più agevole l'attuazione del P.I.P. da parte dell'Amministrazione;
- confermare la volontà di tutelare la rete ecologica, non individuando nuovo consumo di suolo, ma – al contrario – riducendo quello già previsto dal P.G.T. 2009.

Dagli obiettivi indicati emerge che le modifiche che si intendono apportare al P.G.T. vigente sono essenzialmente rivolte all'interno del tessuto urbanizzato e alla sua gestione; le finalità espresse sembrano pertanto corrispondere perfettamente al dettato dell'art. 5, comma 4 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31: *“fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.”*

Gli indirizzi originari, incrementati dei nuovi, sono organizzati per filoni tematici nei paragrafi successivi e rappresentano la sintesi dei contenuti progettuali del Documento di Piano.

## 9. IL NUCLEO STORICO

Il centro storico di Rovello Porro corrisponde all'area circostante piazza Porro, intorno alla quale, a partire dal Medioevo, si è consolidato l'abitato, conservando fino al termine del XIX secolo l'impianto urbano della mappa catastale riportata a pag. 6.

L'Amministrazione Comunale ha approvato con delibera C.C. 25 gennaio 2008, n. 3 un Piano Integrativo della zona storico-ambientale, che si traduce in un piano di inquadramento operativo volto a definire:

- i caratteri morfologici da conservare nell'ambito di quinte prospettive significative,
- i criteri e le modalità operative con quattro gradi possibili di intervento edilizio (dalle semplici attività manutentive alla ristrutturazione urbanistica con ricomposizione volumetrica),
- gli indirizzi da perseguire nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Il Piano Integrativo si è rivelato strumento prezioso nella qualificazione del tessuto costruito, ma di complessa attuazione per l'eccessiva rigidità degli aspetti normativi, frenando nei fatti quei processi di riqualificazione che costituiscono uno degli obiettivi prioritari dell'Amministrazione.

Il Piano delle Regole utilizza pertanto il Piano Integrativo esclusivamente per la classificazione degli edifici esistenti nel nucleo di antica formazione, ma ridefinisce la normativa orientandola fortemente alla promozione degli interventi.

Obiettivo di fondo è incentivare l'investimento privato sul nucleo storico, funzionale non solo al suo recupero fisico, ma ad evitare la progressiva sostituzione dei residenti originari con un tessuto sociale debole, che trova negli alloggi degradati l'unica offerta insediativa economicamente sostenibile (al di là dei fenomeni di occupazione abusiva conseguenti all'abbandono degli spazi).

## 10. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

I caratteri del tessuto urbano consolidato non presentano problematiche di particolare gravità: non emergono episodi significativi di degrado da risolvere, la qualità edilizia è mediamente buona (anche se ad essa non corrisponde un'analoga qualità architettonica), gli ambiti di criticità sono stati compiutamente individuati quali ambiti di rinnovo urbano soggetti a programma integrato di intervento.

Sono pertanto confermati gli obiettivi originari del Piano delle Regole:

- favorire il trasferimento delle diffuse attività produttive presenti nel tessuto a carattere prevalentemente residenziale, che determinano problematiche in relazione all'inquinamento acustico, al traffico di automezzi pesanti e, in generale, alla qualità insediativa, governando gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente;
- riorganizzare l'azzoneamento del tessuto residenziale, già frazionato in più sottozone, notevolmente differenziate in relazione alle capacità edificatorie;
- utilizzare il nuovo Regolamento Edilizio approvato nel 2010 per indirizzare gli interventi edilizi verso una nuova qualità urbana, con particolare riferimento al nucleo di antica formazione;
- incentivare l'insediamento di nuove attività commerciali a correzione di una particolare debolezza della rete distributiva;
- incrementare la dotazione di parcheggi di uso pubblico per ridurre l'appesantimento rappresentato dai veicoli in sosta su un sistema viabilistico con forti criticità.

L'intero territorio urbanizzato è pertanto così strutturato per zone omogenee:

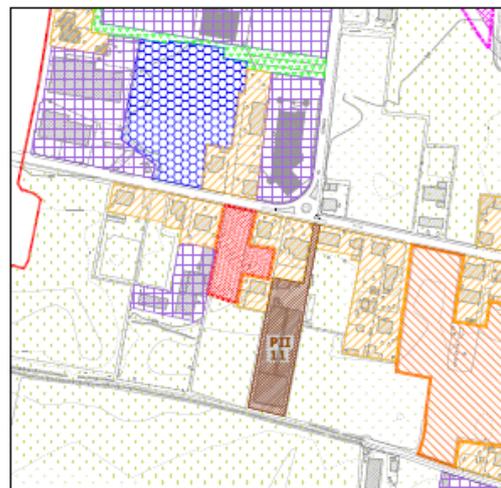
- zone prevalentemente residenziali a carattere semintensivo, collocate nell'immediato contorno del nucleo storico,

- zone prevalentemente residenziali a carattere estensivo, comprendenti le aree più esterne e quelle oggetto di recente urbanizzazione con piani attuativi in via di esaurimento,
- zone residenziali soggette a piano attuativo,
- zone prevalentemente produttive di tipo secondario e terziario;
- aree pubbliche disciplinate dal Piano dei Servizi,
- aree destinate a servizi per la mobilità e la telefonia.

## 11. GLI AMBITI ESTERNI DI TRASFORMAZIONE IN EROSIONE DELLA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.

### 11.1 Ambiti a destinazione residenziale

Sono confermati gli ambiti di trasformazione del P.G.T. a destinazione tendenzialmente residenziale identificati dal P.G.T. 2009 tuttora inattuati e circoscritti a quattro aree di modesta dimensione, posizionate a chiusura di fronti stradali in continuità con l'edificazione esistente; si procede alla sola definizione di dettaglio dei perimetri sulla base della cartografia catastale.



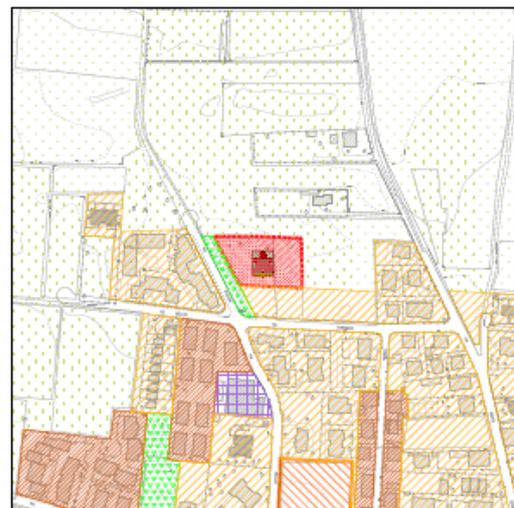
- *Area n. 1 di Via Veneto*

La prima area è localizzata sul fronte sud di Via Veneto, all'ingresso del territorio comunale provenendo da Turate, ed è costituita da un reliquato fra edifici unifamiliari, fronteggiante a nord un cuneo residenziale compreso fra uno stabilimento e un piano attuativo a destinazione terziaria rimasto inattuato.

L'area misura una superficie territoriale di mq. 4.051 per una Slp edificabile di mq. 950 e un'ipotesi di cessioni di aree pubbliche, da tradursi in parcheggi, per complessivi mq. 500 circa.

La seconda area è programmata per interventi di edilizia convenzionata, in adiacenza ad insediamenti esistenti realizzati da cooperative di abitazione in Via Puccini.

Misura mq. 3.730 con una previsione di Slp residenziale di mq. 900 e aree pubbliche da cedere per mq. 500 a potenziamento del parcheggio comunale esistente sul lato orientale di Via Puccini.



- *Area n. 2 di Via Puccini*

L'area di maggior sviluppo planimetrico è destinata alla chiusura del fronte orientale dell'area urbanizzata lungo Via Ariosto, laddove il P.I.I. n. 10 completamente attuato ha contemplato la realizzazione di un intervento residenziale di edilizia convenzionata.

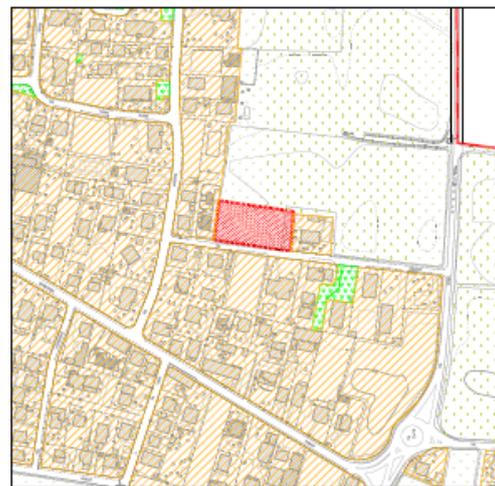


- *Area n. 3 di Via Ariosto*

La superficie territoriale interessata è di mq. 10.440 per un SIp residenziale di mq. 2.500 e mq. 1300 circa di aree pubbliche per parcheggi e per un piccolo giardino di quartiere.

La quarta area salda una porosità sul fronte nord di Via Rossini, strada secondaria di penetrazione dalla S.P. 31.

L'area misura mq. 3.209 ed è prevista una nuova SIp residenziale per mq. 800 e cessioni di aree pubbliche per mq. 400 circa per parcheggi.



- *Area n. 4 di Via Rossini*

La cartografia e le foto satellitari documentano le motivazioni che hanno portato alle scelte effettuate, discendenti essenzialmente dall'opportunità di un riordino del tessuto costruito; di fatto – sot-

to il profilo del soddisfacimento del fabbisogno residenziale – le nuove aree di trasformazione rappresentano tuttora solamente il 12,6 % delle potenzialità edificatorie presenti, in ragione di quanto ancora residua di inattuato dal P.R.G. del 1997.

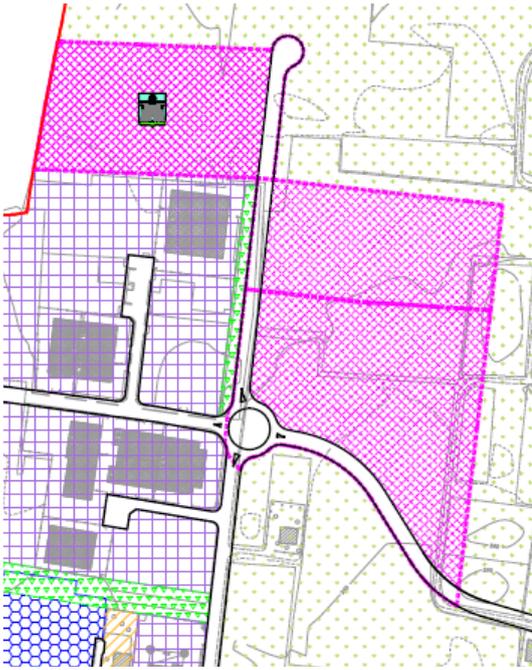
## **11.2 Ambiti a destinazione produttiva**

Contrariamente a quanto verificatosi nell'offerta di aree residenziali, il territorio di Rovello Porro aveva integralmente esaurito nel 2009 l'espansione produttiva offerta dal P.R.G., concretizzata nei nuovi insediamenti industriali ai confini di Turate, costituiti da piani attuativi tutti approvati, e in corso di integrale attuazione (residua un solo piano attuativo a destinazione terziaria e ricettiva).

Nell'auspicio che la domanda insediativa, decorso il momento attuale di crisi, possa riprendersi, si confermano le nuove aree di espansione individuate dal P.G.T. 2009, avvalendosi della facoltà offerta dall'art. 38 delle NTA del P.T.C.P., che consente di contabilizzare nella misura del 20% della loro superficie territoriale le espansioni in ampliamento di aree produttive esistenti aventi superficie territoriale non inferiore al 50% della nuova area di espansione.

Un'area in particolare è destinata ad essere attuata con un intervento ad iniziativa pubblica (Piano per Insediamenti Produttivi), confermando la volontà espressa a suo tempo di favorire il trasferimento delle attività artigianali impropriamente distribuite nel tessuto residenziale.

Viene introdotta una modifica nella perimetrazione delle aree, in modo da far combaciare il più possibile gli ambiti di trasformazione con il frazionamento catastale del territorio e rendere pertanto più agevole l'adesione delle proprietà alla pianificazione degli interventi, come da planimetrie e dalla foto satellitare con riportati i perimetri degli ambiti riportati alla pagina seguente.



● *P.G.T. vigente*



● *Ipotesi di variante*



● *Area di espansione industriale: sono riportate in giallo e rosso le perimetrazioni vigenti e variata degli ambiti di trasformazione produttiva*

L'impianto complessivo risulta inalterato, fatta salva una soluzione viabilistica sul fronte sud che rende più regolare il perimetro degli ambiti agricoli, con un bilancio positivo in termini di superfici destinate all'agricoltura, pari a un minor consumo reale di suolo di mq. 4.210.

Con una distribuzione rispettosa delle aree agricole strategiche, i tre nuovi piani attuativi misurano complessivamente mq. 59.698, al lordo delle superfici stradali tuttora da realizzare, per una superficie coperta realizzabile di mq. 23.318 (calcolata al 50% della Sf) e una SIp totale di mq. 34.500; l'attuazione è correlata all'acquisizione di aree pubbliche per parcheggi per circa mq. 6.000 e alla realizzazione da parte dei futuri operatori di nuove sedi stradali per complessivi mq. 7.113.

## **12. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI ALL'AREA URBANIZZATA**

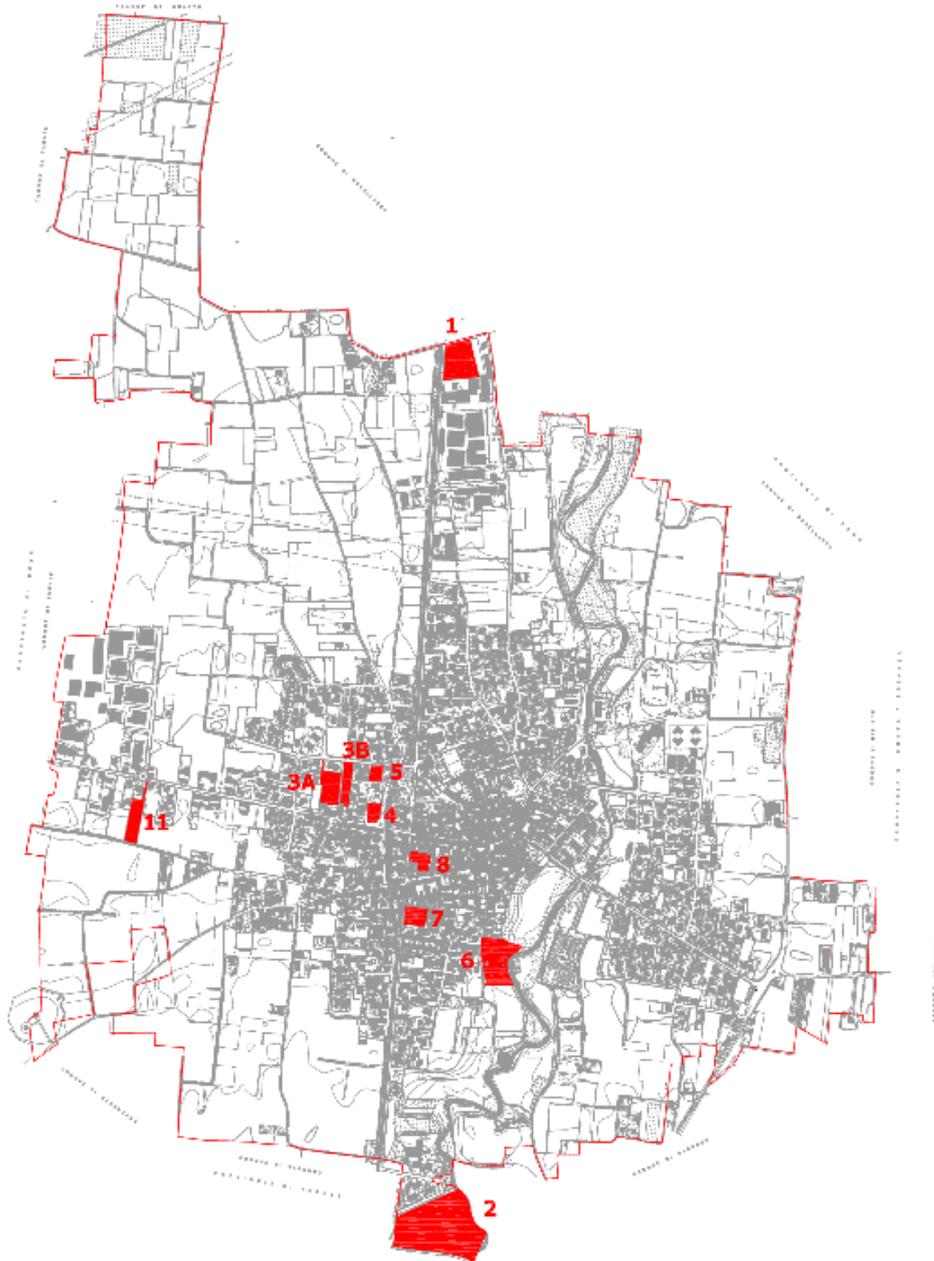
Il P.G.T. conferma integralmente gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Inquadramento approvato con delibera C.C. 19 dicembre 2003, n. 56, e successive modifiche e integrazioni, costituiti dalle aree individuate dalla seguente planimetria, da attuarsi con programmi integrati di intervento:

Le aree individuate tuttora da attuare sono così identificate:

- P.I.I. 1 – Via Dante - Via Mazzini - Via XX Settembre,
- P.I.I. 2 – Via Dante - Parco Lura,
- P.I.I. 3 – Via Veneto - Via Foscolo - Via Verdi,
- P.I.I. 4 – Via Veneto (Consorzio Agrario),
- P.I.I. 5 – Via Verdi (casello ferroviario),
- P.I.I. 6 – Via Generale Porro (Fonderia Premoli),
- P.I.I. 7 – Via Dante - Via Battisti,
- P.I.I. 8 – Via Dante - Via Volta,

- P.I.I. 11 – Via Veneto.

Come già riportato al precedente punto 8, con la Variante di aggiornamento 2015 la disciplina dei PII è trasferita dal Documento di Piano al Piano delle Regole, in quanto riguardano contesti integralmente urbanizzati del tessuto urbano consolidato.



- *I P.I.I. individuati e confermati dal P.G.T.*

Tutte le aree sono interne agli ambiti urbanizzati non di rete, con la sola eccezione dell'area n. 2, prevista dal Piano del Parco Lura

con la finalità attuativa di realizzare una nuova lanca di laminazione naturale con percorso di allenamento ciclistico connesso alla zona di parco attrezzato in Comune di Saronno (l'area edificabile individuata all'interno, mq. 4.945 sui mq. 40.940 totali, è stata conteggiata nella verifica di compatibilità al paragrafo 16); per questi suoi caratteri il PII 2 appare essere l'unico assoggettabile a procedura di VAS nel momento in cui si proceda alla sua attuazione (per tutti gli altri PII, l'attuazione determinerebbe infatti una condizione sicuramente migliorativa rispetto allo stato di fatto, in termini di qualità urbana e ambientale e di corretto uso delle risorse del costruito).

### **13. LE AREE AGRICOLE**

La tutela dell'ambiente si esercita in primo luogo con la salvaguardia delle aree agricole che – in un contesto metropolitano ancorché di frangia quale è il territorio di Rovello Porro – assumono un carattere spesso residuale, e che, proprio in ragione di ciò, hanno un valore ancora più prezioso.

Una nuova attenzione per le attività agricole non proviene solo in via obbligata per la presenza di nuovi strumenti di pianificazione orientati in tal senso, quale è – per esempio – il P.T.C.P. della Provincia di Como, ma in generale dalla cultura urbanistica e dalle istanze politiche prevalenti ed è ormai consapevolezza diffusa nella stessa opinione pubblica.

Per il raggiungimento di queste finalità, il P.G.T. individua i seguenti indirizzi strategici:

- la conservazione delle aree libere, ottenuta da un lato con l'individuazione degli ambiti di trasformazione in aderenza delle aree già urbanizzate e dall'altro nell'indirizzare gli ulteriori episodi di edificazione sparsa verso forme di concentrazione del costruito di servizio nei nuclei aziendali esistenti;

- la valorizzazione delle componenti paesaggisticamente significative dell'ambiente agricolo, con la conservazione dei filari alberati, la valorizzazione dei percorsi interpoderali da integrare con la rete ciclabile, la formazione di quinte alberate che riducano l'impatto dell'edificazione sparsa esistente;
- la forestazione delle aree non più oggetto di coltivazione o a bassa redditività agricola, anche con l'impiego di essenze cedue che garantiscano comunque una valenza economica alla proprietà;
- l'individuazione di incentivi per la valorizzazione dell'attività agricola, che trova nel commercio diretto dei prodotti e nell'agriturismo le sue forme migliori e sperimentate.

Il successo degli indirizzi individuati dipende in larga misura dall'iniziativa degli operatori agricoli; si possono tuttavia ipotizzare interventi a carattere pubblico che fungano da catalizzatore (per esempio, la rete ciclabile, la cura del corso fluviale nella zona del Parco del Lura, la vigilanza sulla conservazione del patrimonio arboreo) per innescare interventi da parte dei privati nelle direzioni sopra indicate e in generale una maggior attenzione e rispetto da parte di tutti nei confronti del bene comune rappresentato dall'ambiente.

Relativamente agli effetti indotti dalla presente Variante, si riporta qui di seguito quanto relazione nel documento di screening:

*Al di là della maggior compattezza distributiva, che non può non essere valutata positivamente in termini di valorizzazione del contesto agricolo, il bilancio complessivo sulle destinazioni dei suoli porta, come si è visto, ad una minor erosione di mq. 4.210, che corrisponde alla maggior quantità di aree agricole che si viene a determinare.*

*Se sotto il profilo quantitativo la modifica non può che essere valutata positivamente, anche dal punto di vista paesaggistico essa va valutata favorevolmente, attribuendo maggior ordine alla distribuzione del costruito e pertanto al rapporto fra città e campagna, che risulta più regolare, come si evince dall'immagine satellitare con sovrapposti i perimetri riportata a pag. 35.*

*Inoltre, poiché la nuova perimetrazione cerca il più possibile di recuperare i limiti dei mappali catastali, la modifica avrà ripercussioni favorevoli anche sotto il profilo agronomico, evitando ritagli nelle proprietà, che – come si evince dall'immagine satellitare – praticano colture diverse spesso corrispondenti alle singole particelle.*

*Le aree agricole coinvolte sono in ogni caso fra loro fungibili, essendo tutte prive di coltivazioni di pregio e appartenendo tutte ad un contesto agricolo privo di particolari qualità ambientali.*

## **14. LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

### **14.1 Criteri generali di intervento**

Il P.G.T. fa proprie le indicazioni del P.T.C.P. per una nuova attenzione rispetto ai problemi ambientali, che si traduce nelle seguenti scelte di pianificazione, che si ritengono qualificanti in questa direzione:

- contenimento dell'erosione territoriale per nuova edificazione, attuata attraverso l'individuazione di ambiti di trasformazione complessivamente in misura ridotta rispetto ai limiti di sviluppo ammessi e comunque localizzati in continuità al tessuto urbanizzato;
- salvaguardia dell'agricoltura con misure atte, da un lato, a valorizzare la componente paesaggistica e ad incrementare la redditività economica delle aziende e, dall'altro, a contenere e concentrare l'edificazione funzionale all'esercizio delle attività;
- conferma della tutela dell'ambito ambientale di maggior pregio costituito dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Torrente Lura;

- formulazione di vincolo di tutela per il parco di Palazzo Porro, e per il giardino di Villa Premoli che rappresentano i contesti di maggior qualità ambientale del tessuto urbanizzato;
- previsione di interventi di mitigazione ambientale per la programmata nuova viabilità est-ovest fra i comuni di Turate e Misinto, nel tentativo di tradurre la realizzazione di una nuova infrastruttura in un'occasione di riqualificazione ambientale di un'area fortemente penalizzata dalla presenza di linee elettriche;
- controllo della qualità paesistica degli interventi, con particolare attenzione per quelli proposti nell'ambito delle aree agricole.

Va infine ricordato che con il PGT 2009 si è proposto un ampliamento dei confini del Parco, successivamente approvato con deliberazione del Presidente della Provincia n. 2/2015 e la conseguente correzione dei perimetri, per complessivi 23,3 ettari circa, pari al 40% del territorio originariamente destinato a parco;

## **14.2 Valorizzazione del paesaggio**

Il contesto territoriale – occorre riconoscerlo – non presenta particolari qualità paesaggistiche: è la stessa “forma urbis” che incide negativamente sulla percezione dell'ambiente, in quanto il suo sviluppo stellare lungo i due assi viabilistici, coincidenti con gli assi cardinali, riducono la profondità degli spazi e scontano la presenza di costruzioni in ogni direzione; la linea ferroviaria al piano di campagna e i tralicci con le relative linee elettriche rappresentano ulteriori interferenze in negativo.

In questo contesto emerge ulteriormente il territorio del Parco del Lura, laddove la presenza del corso d'acqua e di ampie aree boscate determinano il raggiungimento di livelli ambientali e paesistici di ottima qualità, che la tutela rappresentata dal Piano vigente dell'area protetta garantisce per il futuro e che l'ipotesi introdotta di ampliamento cerca di estendere.

Per migliorare la qualità complessiva del paesaggio è necessario avviare forme di collaborazione con le aziende agricole per il

raggiungimento degli obiettivi già indicati, che solo parzialmente possono essere oggetto di interventi diretti dell'Amministrazione (conservazione dei filari alberati, valorizzazione dei percorsi interpoderali da integrare con la rete ciclabile, la formazione di quinte alberate, forestazione delle aree non più oggetto di coltivazione).

E' in ogni caso auspicabile che il rafforzamento dell'economia agricola impostata sull'apertura verso attività agrituristiche e di vendita diretta dei prodotti inneschi un meccanismo virtuoso che porti alla ricerca di una maggiore qualità dell'ambiente, riconosciuta come catalizzatore delle nuove attività poste in essere dalle aziende.

## **15. LA MOBILITA'**

### **15.1 Obiettivi per la viabilità**

Fatte salve le ridotte dimensioni delle vie del centro del nucleo storico, che impongono una circolazione automobilistica basata essenzialmente sui sensi unici (ma è condizione fisiologica ed ineludibile in una prospettiva di conservazione dei caratteri originali del contesto), la viabilità nelle residue zone urbanizzate non presenta particolari problematiche, al di là dell'opportunità di allargamento del calibro di alcune sedi stradali da realizzare nel tempo in relazione al programma delle opere pubbliche.

Il problema di fondo della viabilità a Rovello Porro è rappresentato dall'intenso traffico di attraversamento aggravato dalla doppia intersezione degli assi est-ovest, via Verdi, via Piave e via Manzoni con i passaggi a livello della ferrovia e con via Dante: il combinarsi del passaggio a livello chiuso e del segnale semaforico rosso, soprattutto nelle ore di punta dei trasferimenti casa-lavoro e viceversa, genera blocchi continui nella circolazione, che

il costante aumento dei livelli di traffico rende sempre meno tollerabili.

La realizzazione del sottopasso alle Ferrovie Nord per collegare Via Veneto ad ovest e Via Cavour ad est attraverso i giardini pubblici, attualmente in costruzione, rappresenta l'unica soluzione possibile per migliorare il traffico interno fra le due parti del paese, a condizione tuttavia che possa essere escluso il traffico di attraversamento.

La previsione necessita pertanto di un'opera parallela, che drena i percorsi est-ovest con particolare riferimento al traffico pesante, rappresentata da un nuovo collegamento fra Misinto e Turate nella zona nord del paese, per altro programmato da tempo.

Problematiche diverse sono determinate invece dagli attraversamenti nord-sud, che saranno appesantite dalle future connessioni con la nuova autostrada Pedemontana: a questo proposito sarà decisivo riuscire a dirottare la maggior parte dei flussi sulla SP 31 (esterna al paese), scoraggiando l'immissione sulla SP 30, interna, parallela alla ferrovia.

Va da sé che le opere indicate e l'intero sistema relativo al traffico di attraversamento non possono essere oggetto di interventi diretti ed esclusivi dell'Amministrazione, ma richiedono il ricorso a risorse esterne, certamente da parte delle due province interessate (Como e Monza e Brianza) e delle Ferrovie Nord Milano, che ha forti motivazioni per arrivare alla chiusura degli attuali passaggi a livello, come già effettuato sull'asta Milano – Saronno in occasione del quadruplicamento della linea per la creazione del collegamento con l'aeroporto di Malpensa.

Sono inoltre previsti i seguenti completamenti alla viabilità esistente:

- il prolungamento di Via Pascoli fino al confine comunale con Saronno, per dare un'alternativa alle percorrenze che attualmente utilizzano la SP 30;
- la chiusura sulla SP 30 della parallela interna costituita da Via IV Novembre, per una migliore distribuzione dei flussi di traffico;

- la formazione di un nuovo collegamento fra Via Mazzini e Via Monte Santo per favorire la distribuzione dei flussi verso e da i futuri collegamenti fra la rete interna e la nuova Turate – Misinto.

Restano da esplorare – nell’ambito dell’aggiornamento del Piano del Traffico – la riduzione della possibilità di circolazione nel nucleo storico: la natura dei luoghi e la debolezza del sistema distributivo sembrano al momento sconsigliare interventi di pedonalizzazione, indirizzando eventualmente verso l’istituzione di una zona di traffico limitato (ZTL); la prospettiva ha senso tuttavia se abbinata a programmi di intervento per la riqualificazione degli spazi pubblici, con nuove pavimentazioni e arredi urbani.

Con la presente variante si procede inoltre all’aggiornamento del tracciato delle opere connesse con la futura autostrada Pedemontana interessanti il territorio comunale, consistente nella diversa formulazione del sistema di rotatorie destinate a distribuire il traffico fra la SP 31, la nuova tangenziale est di Saronno e la SP 118 per Cogliate.

## **15.2 Ciclabilità**

Al Piano dei Servizi è demandato la definizione della rete delle piste ciclabile, che tenga conto della programmazione a livello superiore (opere collegate alla Pedemontana, progetto MI-Bici della Provincia di Milano) per l’inserimento della rete locale nel sistema territoriale e degli obiettivi di riutilizzo della rete interpodera-

le. Senza confidare in risultati risolutivi, il potenziamento della rete può fornire un piccolo contributo per la ricerca di condizioni di maggior sostenibilità del traffico; l’obiettivo da porsi può essere costituito da un assorbimento significativo degli spostamenti interni e da un’alternativa parziale per i collegamenti di breve distanza, sia all’interno del territorio comunale che rispetto ai comuni contermini e al Parco delle Groane.

### **15.3 Il trasporto pubblico**

La presenza della linea ferroviaria Milano – Saronno – Como rappresenta un'importante risorsa per la qualità del territorio, ed assorbe la quasi totalità degli spostamenti con mezzo pubblico, essendo trascurabile la mobilità legata alle due linee automobilistiche (per Saronno e per Arese/Appiano Gentile) gestite da FNM Autoservizi.

La vicinanza con il nodo di Saronno esclude sostanzialmente l'esigenza di particolari interventi di potenziamento della rete.

## **16. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE ESPANSIONI PREVISTE (COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.)**

Le aree di trasformazione urbanistica in erosione della rete ecologica di P.T.C.P. sono soggette ai seguenti parametri di verifica:

- il limite ammissibile di espansione della superficie urbanizzata, prevista per i Comuni dell'ambito territoriale di appartenenza (nel caso di Rovello Porro, la Brughiera Comasca), che per aree urbanizzate comprese fra il 30 e il 35% della superficie territoriale comunale è pari all'1,70%;
- i criteri premiali, che in base alla tabella di calcolo prevista, portano ad un ulteriore incremento pari allo 0,61%.

Si hanno pertanto i seguenti elementi di calcolo:

- superficie territoriale comunale = mq. 5.619.633,
- superficie ambiti non di rete = mq. 1.979.708,
- area urbanizzata al netto delle componenti in deduzione (fasce ferroviaria e delle strade provinciali, parchi urbani, area cimiteriale) = mq. 1.789.807, pari al 31,85%;

L'incremento ammissibile è pertanto dato da mq.  $1.789.807 \times (0,017 + 0,0061) = \text{mq. } 41.344,54$ .

Gli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale comportano un'erosione territoriale di mq. 21.430 (valore aggiornato con le perimetrazioni verificate sui mappali catastali); a questa superficie si aggiungono mq. 6.267 di aree della rete ecologica di P.T.C.P., costituite da un'area di completamento generata dalla nuova viabilità di P.G.T. (collegamento fra Via Monte Santo e Via Carcano) estesa per mq. 1.322, e l'ambito fondiario del P.I.I. n. 2 compreso nella perimetro del Parco Lura per mq. 4.945: il totale delle aree di espansione residenziale da conteggiare per la verifica di compatibilità è pertanto di mq. 27.696.

L'espansione produttiva determina un'erosione territoriale pari a mq. 59.698 comprensivi delle tratte di nuova viabilità, che – contabilizzati al 20% in relazione a quanto previsto dall'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P. – determina un valore virtuale di mq. 11.939,60.

A verifica dell'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche in progetto in relazione alle prescrizioni del P.T.C.P., si ha un totale di mq.  $(27.696,00 + 11.939,60) = \text{mq. } 39.635,60$ , inferiore ai mq. 41.344,54 ammessi con ricorso ai criteri premiali.

A soli fini di verifica prudenziale, in relazione ai nuovi criteri introdotti dalla L.R. 31/2014, si segnala l'attribuzione di parte dell'area a parcheggio in fregio al P.A. Come alla St del P.A. stesso, senza ulteriori attribuzione di edificabilità e comunque nell'ambito del tessuto urbano consolidato; detta area misura mq. 1.242, che portano ad un consumo di suolo di mq. 40.878 e riducono il risparmio reale di suolo rispetto al P.G.T. vigente a mq. 2.720.

La tabella qui di seguito riportata sintetizza il consumo di suolo confrontando la Variante 2011 con l'Aggiornamento 2015.

AREE	VAR PGT 11	VAR PGT 15	A REALE
A.T. PRODUTTIVI	63.908	59.698	- 4.210
A.T. RESIDENZIALI	21.182	21.430	248
altre aree residenziali	6.266	6.266	-
altre aree terziarie	-	1.242	1.242
TOTALE REALE	91.356	88.636	- 2.720
TOTALE VIRTUALE	40.230	40.878	
CONSUMO AMMESSO	41.524	41.345	
RESIDUO	1.294	467	

**Parte Terza**  
**ASPETTI QUANTITATIVI E NORMATIVI**



## **17. LO SVILUPPO RESIDENZIALE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE**

### **17.1 Riepilogo delle scelte effettuate**

Gli indirizzi del P.T.C.P. hanno orientano verso una programmazione di sviluppo residenziale che assolve essenzialmente alla eliminazione delle porosità del costruito, al fine di garantire al nucleo urbanizzato quella compattezza che – fin dalle origini – rappresenta il suo maggior carattere distintivo; si confermano così gli ambiti di completamento e quelli soggetti a Piano Attuativo già individuati dal P.R.G.

In analogia, i quattro ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano rappresentano interstizi nel bordo urbanizzato a chiusura di fronti stradali urbani consolidati.

### **17.2 Indirizzi per l'attuazione**

In ogni ambito di intervento a destinazione residenziale è ammessa l'edificazione fino a 3 piani f.t., nel rispetto di un rapporto di copertura del lotto fondiario non superiore al 30% e di una superficie drenante non inferiore al 40%, calcolata sulla superficie fondiaria del piano attuativo; sono ammesse diverse soluzioni nella quantificazione delle aree pubbliche, compresa la loro monetizzazione, se opportunamente motivate.

Per l'attuazione degli interventi valgono le norme di legge e regolamentari vigenti, con particolare riferimento alla Normativa del Piano delle Regole, eventualmente integrate da specifiche norme tecniche di attuazione allegate ad ogni piano attuativo, e le indicazioni seguenti:

#### Ambito 1 – area di Via Veneto

- *Superficie territoriale* = mq. 4.051
- *Destinazione compatibile* = commerciale su fronte strada, per esercizi di vicinato, bar e ristoranti
- *Slp edificabile* = mq. 950
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 500

### Ambito 2 – area di Via Puccini

- *Superficie territoriale* = mq. 3.730
- *Slp edificabile* = mq. 900
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 500
- *Prescrizione attuativa* = ambito destinato ad edilizia convenzionata; le soluzioni planivolumetriche devono preservare le visuali di pregio in direzione del centro storico

### Ambito 3 – area di Via Ariosto

- *Superficie territoriale* = mq. 10.440
- *Destinazione compatibile* = commerciale su fronte strada, per esercizi di vicinato, bar e ristoranti
- *Slp edificabile* = mq. 2.500
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 1.300

### Ambito 4 – area di Via Rossini

- *Superficie territoriale* = mq. 3.209
- *Destinazione compatibile* = commerciale su fronte strada, per esercizi di vicinato, bar e ristoranti
- *Slp edificabile* = mq. 800
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 400

La tav. 5 del Documento di Piano definisce:

- i perimetri di attuazione dei piani con l'individuazione delle particelle catastali coinvolte,
- la quantificazione degli interventi,
- le distribuzioni funzionali all'interno dei perimetri con il conseguente azionamento di massima (non vincolante).

## **18. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

### **18.1 Indirizzi per l'attuazione**

Nella tav. 18 del Piano delle Regole sono riportati gli indirizzi per l'attuazione delle 10 aree di trasformazione interne agli ambiti urbanizzati, così come definite dal Documento di Inquadramento originario e integralmente confermate dal P.G.T.

Per ogni area sono indicati i dati dimensionali generali, quelli relativi all'edificabilità ammessa, le superfici in cessione per servizi pubblici e le destinazioni d'uso, oltre a indicazioni relative all'impianto urbanistico da attribuire ai progetti di P.I.I.; dette indicazioni hanno carattere di indirizzo non vincolante e possono essere oggetto di negoziazione fra il privato proponente e l'Amministrazione Comunale.

L'attuazione degli interventi è disciplinata dall'art. 33 della Normativa del Piano delle Regole.

E' ammessa la proposta di nuovi Programma Integrati di Intervento da parte dei privati secondo le procedure di cui al punto successivo 18.2.

### **18.2 Criteri per la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento**

Ai sensi dell'art. 87 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, i P.I.I. sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Inoltre, in base agli indirizzi definiti dal Documento di Inquadramento originario, che il P.G.T. conferma integralmente, i P.I.I. devono garantire le seguenti condizioni:

- a) si ampli l'offerta di abitazioni sia in edilizia libera che convenzionata,
- b) si attuino il trasferimento di attività non più compatibili con l'intorno urbano e la localizzazione di nuovi servizi,
- c) si realizzi un reale miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- d) si individuino standard qualitativi a vantaggio della comunità locale.

I progetti devono essere caratterizzati da particolare qualità sia nell'impianto urbanistico che nelle soluzioni architettoniche; lo standard qualitativo può anche tradursi in una maggiore quota di edilizia convenzionata o nella realizzazione di alloggi da cedere gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.

E' costituito con provvedimento del Sindaco su proposta dell'Assessore competente e del Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica un gruppo permanente di valutazione per l'esame delle proposte iniziali di P.I.I. e dei successivi progetti definitivi (Ufficio di Piano).

La procedura per l'approvazione dei P.I.I. prevede la presentazione di una proposta iniziale consistente nello schema planivolumetrico di massima, in una relazione illustrativa delle finalità del progetto, in una relazione economica a verifica della fattibilità degli interventi; il gruppo di valutazione esprime il proprio parere entro sessanta giorni dalla presentazione della proposta.

In caso di parere favorevole, il progetto definitivo di P.I.I. deve essere corredato dalla seguente documentazione minima:

- Estratto della Tavola delle previsioni di Piano,
- Estratto catastale,
- Rilievo dello stato di fatto dell'area con documentazione fotografica,
- Inquadramento urbano esteso ad un intorno di almeno m. 100 per ogni lato dell'area interessata,
- Planivolumetria di progetto,
- Confronto demolizioni/nuove costruzioni,

- Sistemazioni esterne e pianta schematica del piano terreno degli edifici,
- Pianta schematiche dei piani tipo degli edifici,
- Profili e viste prospettiche,
- Azzonamento e individuazione delle aree in cessione e/o in asservimento,
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- Relazione di progetto, con evidenziate le eventuali problematiche relative alla bonifica delle aree,
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma,
- Programma temporale di attuazione degli interventi,
- Verifica degli effetti dell'intervento in relazione agli indicatori previsti dal Rapporto Ambientale della V.A.S. per il monitoraggio del P.G.T.,
- Schema di convenzione.

I P.I.I. sono soggetti a valutazione ambientale strategica ai sensi della D.C.R. n. VIII/351 del 13 marzo 2007, a meno di analisi preliminare di sostenibilità, che verifichi l'esclusione dalla procedura di V.A.S. (*screening*); nel caso, detta relazione di analisi costituisce elaborato obbligatorio in aggiunta a quanto sopra elencato.

L'istruttoria del progetto è effettuata dal gruppo di valutazione nel termine di sessanta giorni dalla presentazione del progetto; l'eventuale richiesta di documentazione integrativa o di modifiche alle soluzioni di progetto determina la sospensione dei termini e la loro riapertura dalla data di consegna.

Per l'approvazione del P.I.I. si attuano le procedure previste dall'art. 92 L.R. 12/2005 cit.

Per l'attuazione dei P.I.I., per le eventuali successive varianti e per le ipotesi di decadenza si attuano le procedure previste dall'art. 93 L.R. 12/2005 cit.

## **19. LO SVILUPPO NON RESIDENZIALE**

### **19.1 Riepilogo delle scelte effettuate**

L'individuazione di una nuova area di espansione in aderenza a quella individuata dal P.R.G. e in via di completamento, rappresenta una risposta alle richieste insediative che perdurano, nonostante la difficile congiuntura economica e una corretta soluzione urbanistica rafforzando il polo industriale non solo del Comune di Rovello Porro, ma anche della vicina Turate.

La vicinanza dell'ingresso autostradale garantisce una movimentazione dei mezzi di trasporto con interferenze minime con il traffico interno al Comune.

### **19.2 Indirizzi per l'attuazione**

L'attuazione è divisa in tre piani attuativi per garantire una gradualità nel tempo degli interventi.

In ogni ambito di intervento a destinazione produttiva è ammessa l'edificazione fino ad un'altezza di m. 12, nel rispetto di un rapporto di copertura del lotto fondiario non superiore al 50% e di una superficie drenante non inferiore al 10%, calcolata sulla superficie territoriale del piano attuativo; è vietato l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante e di attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> classe, ma è ammesso il trasferimento di aziende preesistenti sul territorio comunale, di cui all'art. 31, comma 4 della Normativa del Piano delle Regole, ferme restando le procedure di controllo previste dalla stessa norma.

E' ammessa la monetizzazione parziale delle superfici a parcheggio in cessione, se adeguatamente motivata; per l'attuazione degli interventi valgono le norme di legge e regolamentari vigenti, con particolare riferimento alla Normativa del Piano delle Regole, eventualmente integrate da specifiche norme tecniche di attuazione

allegate ad ogni piano attuativo, e le indicazioni di seguito riportate.

E' ammesso il frazionamento dei P.A. degli ambiti n. 6 e 7 secondo le procedure previste dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.

#### Ambito 5 – area di Nord - Ovest

- *Superficie territoriale* = mq. 17.736
- *Slp edificabile* = mq. 10.700
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 2.000
- *Prescrizioni attuative* = ambito da attuarsi con Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o delle organizzazioni di categoria di artigiani e industriali; obbligo di realizzazione della porzione di strada frontista; le aziende che si trasferiscono dal tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale possono avvalersi di un bonus volumetrico pari al 15% della Slp di competenza, anche in deroga ai limiti di superficie coperta.

#### Ambito 6 – area di Nord - Est

- *Superficie territoriale* = mq. 21.206
- *Slp edificabile* = mq. 11.900
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 2.000
- *Prescrizioni attuative* = obbligo di realizzazione della porzione di strada frontista;

#### Ambito 7 – area Sud

- *Superficie territoriale* = mq. 20.756
- *Slp edificabile* = mq. 11.900
- *Superficie minima a parcheggio pubblico* = mq. 2.000
- *Prescrizione attuativa* = obbligo di realizzazione delle porzioni di strada frontiste.

Le soluzioni planivolumetriche dei tre ambiti devono preservare le visuali di pregio in direzione del centro storico e dei contesti agricoli periferici.

La tav. 5 del Documento di Piano definisce:

- i perimetri di attuazione dei piani con l'individuazione delle particelle catastali coinvolte,
- la quantificazione degli interventi,
- le distribuzioni funzionali all'interno dei perimetri con il conseguente azzonamento di massima (non vincolante).

## 20. DIMENSIONAMENTO GENERALE

<b>DIMENSIONAMENTO DELL'ESPANSIONE DI P.G.T.</b>			
<b>Aree</b>		<b>mq. St</b>	<b>volume mc.</b>
Aree di completamento non attuate		21 231	17 197
P.A. produttivi non attuati (PA Como - Veneto T)		20 874	...
P.A. derivanti da ambiti di perequazione e di concentrazione volumetrica	Via Veneto A	25 278	17 325
	Via Veneto B	26 766	17 325
	Via Carducci	2 676	2 600
	Via del Valè	12 878	7 700
	Via Verdi A	4 542	2 864
	Via Verdi B	2 118	1 336
	Via Mazzini	14 693	15 200
	Via Madonna (trasf. vol.)	3 187	1 700
Nuovi P.A. residenziali	1 - Via Veneto	4 051	2 850
	2 - Via Puccini	3 730	2 700
	3 - Via Ariosto	10 440	7 500
	4 - Via Rossini	3 209	2 400
Nuovi P.A. produttivi	5 - Area Nord-Ovest	17 736	...
	6 - Area Nord-Est	21 206	...
	7 - Area Sud	20 756	...
<b>TOTALE</b>		<b>215 371</b>	<b>98 697</b>
<b>VERIFICA COMPATIBILITA' ESPANSIONE CON LIMITI P.T.C.P. E L.R. 31/14(*)</b>			
EROSIONE	<b>aree</b>	<b>mq. reali</b>	<b>mq. virtuali</b>
	P.II 2 - Parco Lura	4 945	4 945
	area Via Monte Santo	1 321	1 321
	P.A. residenziali (1-4)	21 430	21 430
	P.A. produttivi (5-8)	59 698	11939,60
	(*) ampliamento PA Como	1 242	1 242
	<b>TOTALE</b>		<b>40 877,60</b>
<b>EROSIONE AMMESSA = mq. 41.344,54 &gt; 40.877,60</b>			
<b>NUOVI ABITANTI TEORICI = 98.697 mc../150 mc. x abitante = 658</b>			