

Documento di Piano

DP 2.0

Quadro progettuale Relazione

**modificata a seguito delle
controdeduzioni alle osservazione e
ai pareri pervenuti**



Professionisti incaricati:
Architetto Fabrizio Ottolini

Febbraio 2024

SOMMARIO

1.	ELABORATI DEL PGT	6
2.	LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI	9
1.1	L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE	9
1.2	GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E IL RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	9
2.2.1	Gli obiettivi del PGT vigente	9
2.2.1	Gli Indirizzi per la Variante Generale	11
2.2.2	Gli obiettivi della programmazione sovraordinata	12
3.	LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO	14
3.1	SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI	14
4.	QUADRO INTERPRETATIVO	16
4.1	QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – OPPORTUNITA' E CRITICITA'	16
4.1.1.	Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico	16
4.1.2	Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale.....	17
4.1.3	Opportunità e criticità del sistema insediativo.....	18
4.2	IL PGT VIGENTE E I PRINCIPALI TEMI PER LA SUA REVISIONE	18
4.3	LE ALTERNATIVE DI PIANO	20
4.3.1	Alternative disponibili e ipotesi di piano	20
4.3.2	Alternative di piano per gli Ambiti di Trasformazione – Consumo di suolo vs Rigenerazione urbana	21
5.	IL PROGETTO DI PIANO	27
5.1.	INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.	27
5.2.	QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.	31
5.2.1	La componente ambientale	31
5.2.2	La componente paesistica	35
5.2.3	La componente Rurale.....	39
5.3	QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.	41
5.3.1	Sistema viario e della mobilità dolce	41

5.3.2	Sistema ferroviario.....	41
5.4	QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.	42
5.4.1	Quadro generale	42
5.4.2	La riduzione del Consumo di suolo – Soglia di riduzione – BES.....	42
5.4.3	Gli Ambiti di Trasformazione della Variante Generale	43
5.4.4	Gli Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell’art. 8 comma 2 lett e quinquies l.r. 12/05.	51
5.5	L’ASSETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	73
5.5.1	I Nuclei di Antica Formazione, l’Abbazia di Vertemate e i nuclei sparsi quali elementi ordinatori del sistema territoriale comunale.	73
5.5.2	Gli Ambiti di completamento e l’offerta insediativa del Piano delle regole.	75
5.5.3	Gli altri elementi di disciplina del Piano delle regole.....	83
5.6	L’ASSETTO DEL PIANO DEI SERVIZI.	83
6.	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – SOGLIA DI RIDUZIONE - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNI E DOMANDE INSEDIATIVE	86
6.1	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E I CRITERI DELL’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14.....	86
6.2	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.	92
6.3	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.	94
6.4	VARIAZIONI DEL CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE	96
6.5	LA SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E IL BES DELLA VARIANTE GENERALE	97
6.6	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E QUALITÀ DEI SUOLI.....	100
7.	QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO	102
7.1	STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT.....	102
7.2	DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA	104
8.	IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL’OFFERTA INSEDIATIVA	106
8.1	DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE	106
8.2	DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA.....	112
9.	QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	113
9.1	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR.....	113
9.2	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14.....	114
9.3	QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021	115

9.4	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR.....	116
9.5	QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021	118
9.6	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP	119
	9.6.1 – Verifica di compatibilità ai sensi dell’art. 38 delle NTA del PTCP	120

1. ELABORATI DEL PGT

La Variante Generale al PGT composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

Quadro conoscitivo e ricognitivo

1.	DP1.0	Relazione- Quadro conoscitivo e ricognitivo		
2.	A.1.1.a	Pianificazione sovracomunale - sistema infrastrutturale	scala	1:10.000
3.	A.1.1.b	Pianificazione sovracomunale - sistema paesistico-ambientale	scala	1:10.000
4.	A.1.2	Sintesi della pianificazione comunale	scala	1:10.000
5.	A.1.3	Reti Ecologiche e aree protette	scala	1:10.000
6.	A.1.4	Suggerimenti e proposte preliminari	scala	1:5.000
7.	A.2.1	Carta della mobilità comunale	scala	1:5.000
8.	A.2.2	Carta ricognitiva degli elementi del paesaggio	scala	1:5.000
9.	A.2.3	Origine e formazione del territorio e degli insediamenti	scala	1:5.000
10.	A.2.4.1	Vincoli esistenti	scala	1:5.000
11.	A.2.4.2	Vincoli esistenti – estratti del PGRA	scala	1:7.000
12.	A.2.5a	Carta dell'uso del suolo urbanizzato (DUSAF 2018)	scala	1:10.000
13.	A.2.5b	Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (DUSAF2018)	scala	1:10.000
14.	A.2.6	Sistema rurale_ valore naturalistico dei suoli (Banca dati ERSAF)	scala	1:10.000
15.	A.2.7.a	Caratterizzazione aree boscate (PIF)	scala	1:5.000
16.	A.2.7.b	Trasformabilità aree boscate (PIF)	scala	1:5.000
17.	A.2.8	Destinazione d'uso degli edifici	scala	1:5.000
18.	A.2.9	Attuazione delle previsioni di PGT	scala	1:5.000

Quadro progettuale

19.	DP2.0	Relazione – quadro progettuale		
20.		Allegato cartografico alla relazione del quadro progettuale – verifica SAE art. 38 PTCP	scala	1:3.500
21.	DP2.1	Norme di attuazione del Documento di Piano		
22.	DP2.2	Norme di attuazione del Documento di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione		
23.	A.3.1	Tavola delle Previsioni	scala	1:4.000
24.	A.3.2	Rete Ecologica e Rete Verde comunale	scala	1:4.000

25.	A.3.3	Carta della sensibilità paesaggistica	scala	1:5.000
26.	A.3.4	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	scala	1:5.000

PIANO DEI SERVIZI

27.	PDS 1.0	Norme di attuazione		
28.	PDS 2.0	Schede dei servizi		
29.	B.1.0	Disciplina del PdS - Servizi esistenti e di progetto	scala	1:4.000
30.	B.1.1	Disciplina del PdS - Servizi esistenti e di progetto	scala	1:2.000
31.	B.1.2	Disciplina del PdS - Servizi esistenti e di progetto	scala	1:2.000
32.	B.1.3	Disciplina del PdS - Servizi esistenti e di progetto	scala	1:2.000
33.	B.1.4	Disciplina del PdS - Servizi esistenti e di progetto	scala	1:2.000

PIANO DELLE REGOLE

34.	PDR 1.0	Norme di attuazione del Piano delle regole		
35.	PDR 1.1	Norme di attuazione – Schede degli Ambiti di Rigenerazione		
36.	PDR 1.2	Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole		
37.	PDR 2.0	Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)		
38.	PDR 2.1	Repertorio degli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)		
39.	C.1.0	Disciplina del PdR	scala	1:5.000
40.	C.1.1	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
41.	C.1.2	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
42.	C.1.3	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
43.	C.1.4	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
44.	C.2.0	Carta dei Vincoli	scala	1:4.000
45.	C.3.0	Carta Condivisa del Paesaggio	scala	1:4.000
46.	CDS1	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2014	scala	1:4.000
47.	CDS2	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto	scala	1:4.000
48.	CDS3	Carta del Consumo di suolo: qualità del suolo libero naturale		fuori scala
49.	NAF 1	Lettura dei caratteri e dei valori del Nucleo di Antica Formazione	scala	1:1.000
50.	NAF2	Indicazioni di intervento nei Nuclei di Antica Formazione	scala	1:1.000

RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

51.	Rapporto Ambientale di VAS			
-----	----------------------------	--	--	--

- 52. Supplemento al Rapporto Ambientale di VAS
- 53. Sintesi non Tecnica di VAS

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE

Il primo PGT è stato approvato nel 2010 (Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/12/2010 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.11 del 16/03/2011).

Successivamente sono state approvate alcune variante, tra cui:

- I^a variante approvata con Delibera di C.C. n. 3 del 1 marzo 2016 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.22 del 1 giugno 2016 (aggiornamento Componente Geologica del PGT);
- II^a variante approvata con Delibera di C.C. n. 20 del 25 luglio 2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.41 del 11 ottobre 2017 (Variante puntuale all'Ambito T2 del DdP);
- III^a variante approvata con Delibera di C.C. n. 35 del 30 novembre 2018 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.10 del 6 marzo 2019 (variante per la riclassificazione di aree prive di destinazione del PII "La Pioda");
- IV^a variante approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 28 marzo 2019 (variante al Piano delle regole e dei Servizi) pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 15 maggio 2019;
- V^a variante approvata con Delibera di C.C. n. 29 del 26 luglio 2021 (variante puntuale comparto Dobitex) pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 122 settembre 2021).

Ulteriormente sono state approvate alcune varianti puntuali relative a specifiche aree:

- SUAP attività produttive e Permesso di Costruire Convenzionato – Ambito di via Isonzo – via Canturino);
- variante puntuale comparto ex Monti e Zerbi approvata con Delibera di C.C. n. 2 del 4 marzo 2022 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 22 giugno 2022;

Con **Delibera di Giunta Comunale n° 121 del 5 dicembre 2019** il Comune di Vertemate con Minoprio ha dato avvio al procedimento di cui alla presente Variante al PGT, approvando al contempo le linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale.

2.2 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E IL RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.2.1 GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Come indicato nel Rapporto Ambientale di VAS originario del 2008 (pagg. da 50 a 53) gli obiettivi perseguiti dal primo PGT sono quelli sintetizzati nella seguente tabella.

Obiettivi generali	Obiettivi specifici
1. Vertemate come elemento di cerniera tra il sistema ambientale e l'area commerciale e il tempo libero	1A Prevedere un'articolata e innovativa offerta di attività per il tempo libero
	1B Riorganizzare i flussi e i collegamenti all'interno del sistema commerciale
	1C Collegare i due sistemi con percorsi integrati
	1D Creare una rete continua di percorsi ambientali tra parchi sovracomunali
2. Potenziare le strutture di servizio per le attività economiche	2A Collegare Vertemate con Minoprio alle funzioni e alle attività dei distretti industriali all'intorno
	2B Rispondere alle esigenze delle associazioni di categoria
	2C Dotare il comune di un maggior numero di servizi per le attività economiche
3. Potenziare e diversificare l'offerta di servizi locali per i residenti	3A Rispondere ai principali fabbisogni di servizi locali rilevati
	3B Favorire l'integrazione e la continuità spaziale tra le attrezzature e il sistema del verde
	3C Migliorare l'accessibilità ai servizi
4. Migliorare la qualità del tessuto urbano	4A Recuperare situazioni di degrado edilizio e urbano
	4B Risolvere problematiche legate alla frammistione di funzioni
	4C Completare e migliorare l'utilizzo dell'edificato esistente
	4D Favorire l'insediamento delle funzioni principali che caratterizzano i diversi ambiti territoriali
	4E Migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli ambiti di trasformazione
5. Razionalizzare la rete di accessibilità locale per migliorare la circolazione all'interno del tessuto urbanizzato e l'intersezione con la SS 35	5A Realizzare strutture viabilistiche per migliorare gli accessi al tessuto residenziale dalla SS35
	5B Definire una gerarchia viaria funzionale alla circolazione
	5C Integrare le funzioni urbane esistenti e previste tra loro
	5D Realizzare nuovi percorsi mobilità lenta e valorizzare i tracciati percorsi storici esistenti

2.2.1 GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE

Come già indicato al precedente paragrafo 1.1, Con la Delibera di Giunta Comunale n° 121 del 5 dicembre 2019 - Avvio del procedimento del nuovo Piano del Governo Del Territorio (P.G.T.): Documento di Piano - Piano dei Servizi e Piano delle Regole con relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – l'Amministrazione Comunale ha contestualmente delineato gli indirizzi per la redazione della variante Generale al PGT, come si seguito riepilogati:

1. **adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai contenuti del sistema territoriale del Piano Territoriale Regionale e Piano Paesistico Regionale, nonché alla variante di integrazione al P.T.R. prevista dalla L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di nuovo suolo, quest'ultimo approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicato sul BURL n° 11 del 13.03.2019;**
2. **redazione di uno strumento urbanistico nel quale si preveda una riduzione della percentuale della soglia di consumo di nuovo suolo , resa esecutiva dalla recente approvazione in consiglio regionale dell'adeguamento del Piano Territoriale Regionale, e elaborazione della "carta del consumo di suolo", secondo i criteri stabiliti nel P.T.R. così come adeguato alla L.R. 31/2014;**
3. **recepimento delle previsioni contenute nel Piano della Mobilità Ciclistica Regionale;**
4. **revisione del Piano dei Servizi a seguito del monitoraggio delle opere pubbliche realizzate , dei criteri perequativi e compensativi che saranno introdotti nell'ambito del progetto di piano del governo del territorio degli ambiti di trasformazione, anche in attuazione dei principi contenuti dalla L.R. 31/2014, nonché il recepimento delle previsioni riportate nel Piano del Traffico che verrà redatto in concomitanza con la presente variante. Quanto sopra al fine di agevolare la realizzazione di interventi pubblici al servizio della collettività. Si precisa che verrà esplicitata un'unica procedura di Valutazione Ambientale Strategica valevole sia per la Variante al Piano di Governo del Territorio che Piano Generale del Traffico Urbano;**
5. **revisione degli indirizzi strategici di politica urbanistica attraverso un confronto col nuovo quadro socioeconomico e delle reali esigenze della capacità insediativa comunale;**
6. **analisi degli ambiti di trasformazione ed espansione previsti nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano in relazione ai contenuti propri della L.R. 31/2014 così come modificata dalla L.R. 16/2017, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dei recenti criteri di attuazione con il criterio dell'esame delle reali esigenze di espansione del territorio comunale anche in applicazione del criterio del "bilancio ecologico", valutando le aree ed i contesti edificabili in termini quantitativi e qualitativi;**
7. **"Ripopolare il centro" incentivando l'insediamento in paese di piccoli negozi e attività di servizio, nonché agevolando il rifacimento delle facciate esterne nei centri storici attraverso l'erogazione di un contributo ad hoc con incentivi per l'insediamento in paese di piccoli negozi e attività di servizio, nonché agevolando il rifacimento delle facciate esterne nei centri storici attraverso l'erogazione di un contributo ad hoc;**
8. **introduzione dei criteri di perequazione e compensazione di incentivazioni per il recupero e di utilizzo del patrimonio edilizio esistente con miglioramento dell'efficientamento energetico e il conferimento di incentivi volumetrici volti a soddisfare il fabbisogno locale;**
9. **favorire il recupero e la riconversione di aree industriali e artigianali dismesse anche puntando, ove**

possibile, sull'insediamento di attività ad elevato contenuto tecnologico o "incubatori d'impresa" in linea con i principi del progetto regionale AttrACT, che ha come obiettivo primario quello di favorire l'incontro tra domanda e offerta di queste aree al fine di restituire loro una funzione produttiva, al quale il comune di Vertemate con Minoprio ha già aderito;

10. **identificazione di comparti da sottoporre a rigenerazione urbana** (nuova tematica introdotta dalla L.R. n. 31/14), qualora se ne rilevi la presenza nell'ambito del territorio comunale;
11. **confronto con le aziende insediate sul territorio** al fine della stesura di disposti normativi che siano aderenti alle esigenze del tessuto produttivo, per l'importanza che lo stesso riveste nel sistema economico comunale;
12. **valorizzare l'edilizia convenzionata** con apposita norma di PGT; la realizzazione di nuovi alloggi a prezzo/canone sostenibile rappresenta una priorità per rispondere alla domanda di casa soprattutto da parte dei giovani.
13. **confronto con la pianificazione territoriale** del piano territoriale per la porzione di territorio appartenente al **Parco Regionale Brughiera Groane**, recepimento del progetto sulla **sentieristica sovracomunale e studio sulle aree di sosta per l'accesso al parco**;
14. **recepimento** di quanto contenuto nel Decreto del Commissario Governativo n. 4 del 15 ottobre 2018, ovvero la **dichiarazione di pubblica utilità** dell'opera ed apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione sulle aree interessate dagli interventi, così come riportato negli elaborati di progetto dell'**Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO)**;
15. coordinamento della pianificazione urbanistica con lo studio geologico e dello studio del reticolo idrico minore ed eventuale adeguamento delle previsioni vincolistiche dettate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - P.G.R.A. **DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE** - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017, sia a livello cartografico che a livello normativo vincolistico;
16. **revisione della normative tecnica di attuazione** con adeguamento ai disposti normativi e regolamentari vigenti in materia e volti ad esplicitare il progetto di piano, in coordinamento con la revisione del nuovo Regolamento Edilizio, nonché introduzione dei disposti regolamentari in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica;
17. **rappresentazione coerente allo stato** dei luoghi derivante dalla giusta rappresentazione delle proprietà e delle confinanze.

2.2.2 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Nella parte terminale di questo documento è descritto il quadro di coerenza delle scelte del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono:

- Piano Territoriale Regionale, comprensivo dell'integrazione al PTR ai sensi della l.r. 31/14
- Piano Paesaggistico Regionale;

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como;
- Piano Territoriale del Parco regionale delle Groane
- Il progetto di reti ecologiche regionale e provinciale.

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La l.r. 12/2005, anche in linea con le norme dettate a livello comunitario e dalla legislazione statale, individua diversi momenti di partecipazione alla formazione del piano.

Questo processo si struttura, nel caso della Variante Generale al PGT:

- nei suggerimenti e proposte presentate a seguito dell'avvio del procedimento di cui all'art. 13 comma 2 della l.r. 12/05;
- nella partecipazione prevista dal procedimento di VAS;
- nella possibilità di presentare istanze nel periodo di messa a disposizione del Piano per la VAS.

Nel seguito sono sinteticamente richiamati i risultati di questi momenti partecipativi.

Si rinvia al RA della VAS per una dettagliata analisi dei contenuti dei diversi momenti partecipativi.

3.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito della prima pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento (avvenuta all'Albo Pretorio, in data in data **27 dicembre 2019**, prot. 10245. Questa pubblicazione ha dato avvio ad un prima fase di raccolta delle istanze e delle proposte da parte del pubblico, conclusasi formalmente il 28/02/2020. In questo periodo sono pervenute **7 istanze** preliminari, tutte relative a richieste di modifica della disciplina urbanistica di aree di proprietà degli istanti.

Nel periodo successivo quello formalmente fissato per la presentazione delle istanze, sono pervenute **altre 5 istanze**, sempre generalmente relative a temi di natura privatistica.

A seguito del perfezionamento successivo della procedura di evidenza pubblica dell'avviso (ulteriore pubblicazione in data 16 febbraio 2022, sul sito SIVAS, sul BURL Serie avvisi e Concorsi n° 7 del 16 febbraio 2022, sul sito istituzionale del Comune nonché sul quotidiano la Provincia di Como in data 26/04/2022) è pervenuta un'**ulteriore istanza**, anch'essa relativa alla disciplina urbanistica di un'area di proprietà.

Complessivamente, quindi, dopo l'originario avviso di avvio del procedimento del 2019 sono pervenute, complessivamente, **13 istanze**, la cui localizzazione è descritta nel seguente schema grafico.

Le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola A.1.4 del Documento di Piano. Si rinvia al Rapporto Ambientale per la descrizione specifica del contenuto delle diverse istanze.

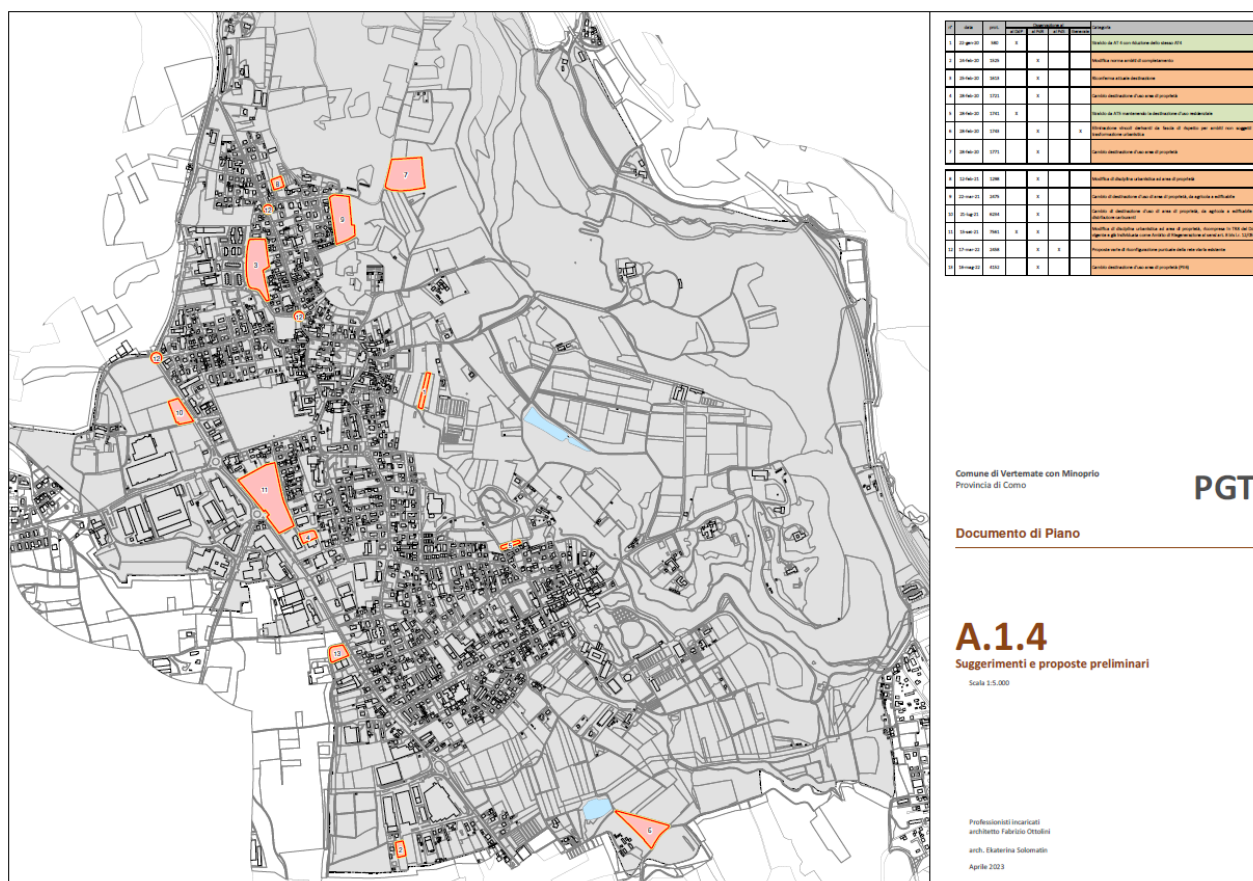


Tavola A.4.1 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute.

La gran parte delle istanze preliminari sono richieste di specifiche modifiche di destinazione d'uso o di regolamentazione di aree o edifici di proprietà.

Tali richieste, che sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, potranno più propriamente essere esposte, laddove sia ritenuto necessario dagli aventi titolo, nella fase di osservazione al PGT adottato, anche a fronte del carattere conformativo del regime giuridico dei suoli delle indicazioni del Piano delle Regole.

Altre istanze invece hanno proposto temi di carattere generale, interpretando più correttamente lo spirito partecipativo previsto dalla legge nella fase di elaborazione del PGT.

4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – OPPORTUNITA' E CRITICITA'

La relazione del quadro progettuale del PGT 2011 individua nel complesso le opportunità del territorio comunale, utile riferimento rispetto al quale declinare le azioni di piano. Tale apparato interpretativo, riferito ad aspetti strutturali del territorio comunale, si ritiene ancora valido anche in sede di redazione della Variante Generale. I suoi contenuti, pertanto, sono di seguito ripresi anche quali riferimenti per la Variante Generale, apportando modifiche o integrazioni puntuali laddove se ne è ravvisata la necessità.

Le opportunità individuate sono utili a valorizzare le sinergie e le vocazioni presenti rimuovendo o limitando, dall'altro lato, gli elementi di criticità rilevati, ai fini di uno sviluppo e un governo equilibrato del territorio.

L'analisi critica di questi condizionamenti (positivi e negativi) è di seguito articolata rispetto alle tre componenti del sistema ambientale e paesistico, del sistema insediativo e del sistema infrastrutturale.

4.1.1. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

L'analisi del quadro conoscitivo, che riprende la struttura analitica del PGT vigente, individua diversi valori ambientali e paesistici, oltre ad alcuni elementi di criticità puntuale.

I caratteri morfologici del territorio determinano diversi paesaggi del sistema rurale ed ambientale, ben interpretati dal PGT vigente che articola il sistema ambientale attraverso 3 macro settori:

- *i terrazzamenti morenici che separano la direttrice della SS35 dal Seveso;*
- *le aree pedocollinari urbanizzate (lungo la direttrice della SS35);*
- *le aree rurali a più bassa quota, ad ovest della SS35.*

costituiscono elementi di forte caratterizzazione ambientale.

All'interno di questo sistema emerge il valore paesistico dei terrazzamenti morenici che separano la direttrice della SS35 del Seveso, il cui ambito è già stato individuato con D.g.r. DGR 8/9901 del 22 luglio 2009 come bellezza d'insieme ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, che tra le motivazioni evidenzia che questa porzione del territorio comunale *si caratterizza quale brano di paesaggio agrario di particolare interesse e di **elevato valore identitario**, fortemente riconoscibile storicamente e **tradizionalmente noto per la presenza dell'importante complesso dell'Abbazia di Vertemate**, connotato dalla cospicua presenza di **boschi d'alto fusto alternati a campi coltivati e ai frutteti e vivai** che fanno riferimento alla **Fondazione Minoprio**. I significativi caratteri di naturalità, tra i quali le **zone umide di particolare interesse**, felicemente fusi con l'organizzazione dei campi e delle colture, la presenza di numerosi mulini e cascate che testimoniano la cultura e la tradizione locale, l'Abbazia quale elemento storico di forte emergenza percepibile dagli spazi pubblici, contribuiscono a caratterizzare questo scenario paesaggistico meritevole di salvaguardia per l'elevato valore estetico e il tradizionale assetto nel quale le opere dell'uomo si coniugano e fondono con la conformazione naturale del luogo.*

L'inclusione di tale porzione nel **Parco Regionale delle Groane** oltre a costituire un elemento di opportuna tutela dei caratteri ambientali ed identitari presenti, può costituire anche un elemento di promozione territoriale verso nuovi modelli fruitivi del territorio.

Partecipano alla costruzione del quadro paesaggistico i nuclei storici e gli altri edifici di valore storico testimoniale al cui apice si pongono (oltre all'Abbazia di Vertemate e a Villa Raimondi):

- il Castello di Vertemate e le aree libere terrazzate ai suoi piedi;
- i resti della Chiesa e del campanile all'interno di via Roma (Vertemate);
- l'edificio di Piazza Don Onorio Guarisco;
- la Cascina Bernardelli;
- la Stazione di Posta della Pioda;
- i Parchi e giardini di interesse storico e ambientale o documentario
- gli Spazi aperti di interesse storico ambientale o documentario

Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili ai caratteri di **intenso sviluppo urbano lungo la SS35**, di matrice produttiva e commerciale anche con presenza di produttive dismesse o sottoutilizzate, nonchè **l'espansione urbana tra i nuclei di Vertemate e Minoprio** sviluppatasi per addizioni successive, con **potenziale tendenza conurbativa verso i comuni confinanti** lungo la stessa SS35.

In relazione a queste criticità si pongono pertanto sia i temi della riconversione urbana (con la ricerca di un livello di equilibrio paesistico e complessivo superiore), sia della qualità e coerenza dei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale), con particolare attenzione ai potenziali processi conurbativi, rispetto ai quali assume rilevanza l'opportunità di **preservare i varchi connettivi ancora presenti nonchè gli elementi di visuale aperta e verso gli elementi di identità storica che connotano il paesaggio rurale e ambientale del Comune**. Il tutto relazionato all'esigenza del contenimento di consumo di suolo.

4.1.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Vertemate con Minoprio è posto lungo la direttrice storica di scala sovralocale della SS35 dei Giovi. Questa collocazione ha favorito, dal secondo dopoguerra in poi, di intense dinamiche insediative, dapprima produttive e poi anche di carattere commerciale.

La realizzazione del nuovo tracciato superstradale di Pedemontana Lombarda, che si connette direttamente sia alla SS35 (a Lentate sul Seveso) sia alla SP31 della Pioda (a Bregnano) ha innalzato, rispetto al PGT del 2011, i livelli di accessibilità potenziale del territorio al sistema autostradale di scala regionale e nazionale. Condizione, questa, che può innescare nuove dinamiche insediative, soprattutto per alcuni settori di attività economica.

Sebbene il sistema delle direttrici di scala territoriale (SS35, SP26 e SP31) non sia direttamente interferente con il tessuto residenziale addensato attorno ai due nuclei di Vertemate e Minoprio, assume comunque importanza l'implementazione delle previsioni di assetto della mobilità delineate dal PGTU in itinere, volto ad organizzare un sistema compiuto di mobilità dolce e di riqualificazione e messa in sicurezza del sistema viario comunale. Elementi, questi, che svolgono comunque un ruolo importante

almeno per la messa in sicurezza delle utenze deboli, sebbene l’attuazione di tali ipotesi sarà forzatamente distribuito nel tempo e non di immediata attuazione.

4.1.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Come già evidenziato dal PGT vigente, Vertemate con Minoprio si caratterizza per la qualità dell’abitare, sia *per la presenza di abitazioni di qualità, dotate di spazi verdi privati anche di pregio, con una bassa densità edilizia*, sia per l’elevata valenza ambientale (Parchi, percorsi, itinerari, corsi d’acqua, ecc.) e storica del territorio.

I due nuclei storici, caratterizzati dalla presenza di alcuni edifici e manufatti di pregio e valore storico-monumentale, sono tutt’oggi ben riconoscibili, a diretto contatto con i terrazzamenti della valle del Seveso.

Ulteriormente, accanto all’originaria vocazione produttiva, Vertemate con Minoprio ha via via assunto, per la sua collocazione sulla SS35, una vocazione di polarità commerciale. Qui infatti sono insediate diverse medie e grandi strutture di vendita concentrate non solo sulla via dei Giovi ma anche lungo le Provinciali in direzione di Bulgorello e Saronno.

L’offerta commerciale costituisce un’importante polarità a livello sovracomunale, rivolta principalmente al settore dell’abbigliamento ... e con un indotto consistente sull’occupazione locale. Per contro, nel tessuto residenziale, l’offerta commerciale è ridotta e limitata ad alcuni esercizi di vicinato.

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, non sempre in modo omogeneo. Accanto ad elementi ordinatori dello spazio urbano, sono comunque riconoscibili i tessuti più recenti in cui il processo di espansione urbana si connota come meccanismo di addizione lungo la viabilità principale, con frequente assenza di un preciso disegno ordinatore.

All’interno di questo quadro di attrattività non mancano, però, situazioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici esistenti.

La città pubblica di Vertemate con Minoprio offre una discreta dotazione di servizi locali di base e alcune funzioni significative di livello sovracomunale soprattutto legate alla presenza della Fondazione Minoprio della Regione Lombardia che ha sede nella Villa Raimondi (oltre al Parco della Villa, la Fondazione offre diversi servizi per la formazione, per la ricerca, servizi espositivi, servizi per l’orientamento e l’impiego, spazi per la convegnistica, ecc.).

Per i residenti, esiste una buona dotazione di attrezzature di base appartenenti ai servizi sociali, all’istruzione, alle attrezzature religiose, oltre che una numerosa e diffusa presenza di spazi per la sosta, fatta eccezione per i nuclei storici.

4.2 IL PGT VIGENTE E I PRINCIPALI TEMI PER LA SUA REVISIONE

Il PGT vigente affrontava già, nel suo insieme, i temi indicati al precedente paragrafo.

Le letture strutturali del sistema territoriale e gli altri riferimenti assunti dal PGT vigente, riepilogati nel quadro ricognitivo della Variante Generale, consentono al processo di revisione generale di riconoscere ancora come valide le “visioni” territoriali da esso assunte per la pianificazione (l’articolazione e la varietà

del sistema paesistico/ambientale, da valorizzare, il Nucleo storico e le aree verdi di diretta relazione da valorizzare quali elementi di identità territoriale, la soluzione dei temi critici della viabilità, l'assetto urbano del tessuto consolidato, nelle sue diverse componenti, da riorganizzare per un rapporto equilibrato tra insediamenti, servizi e sistema ambientale, ecc...).

Il mutato quadro di riferimento (economico, demografico, climatico e di sostenibilità attesa) determina però la necessità di riverificare, pur in un quadro di condivisione delle visioni territoriali, alcuni elementi essenziali del precedente progetto di piano, al fine di delineare linee di sviluppo urbano più coerenti con il mutato contesto socio-economico e le attese da esso generate.

In particolare, per quanto riguarda il **Documento di Piano** le principali criticità da sottoporre a verifica sono riconoscibili:

- 1) nell'articolazione degli **Ambiti di Trasformazione** di cui alla lett. e) comma 2 art.8 della l.r. 12/05 **su aree libere**. Tali ambiti **hanno trovato attuazione solo in minima parte**, per effetto (si ritiene) di alcune concause, quali: la frequente frammentazione proprietaria, la notevole estensione di alcuni ambiti, la stasi di alcuni settori economici nel periodo di vigenza del Documento di Piano, che ha intercettato diverse congiunture economiche sfavorevoli. Qui l'approccio di ripianificazione, anche attraverso eventuali conferme, deve temperare i caratteri di sostenibilità delle trasformazioni (anche in termini di riduzione del consumo di suolo e di salvaguardia delle direttrici di connessione delle componenti paesistico ambientali) con quelli dell'effettiva operatività delle previsioni;
- 2) nell'articolazione degli **Ambiti di Rigenerazione** che si caratterizzano per note difficoltà attuative, non solo di ordine economico, rispetto alla trasformazione dei *green fields*. Alcuni ambiti edificati erano già stati qualificati come ambiti di trasformazione dal PGT vigente. Tuttavia la loro articolazione proprietaria e lo stato d'uso ancora presente ne ha impedito l'attuazione secondo le intenzioni di ridisegno urbano perseguite dal PGT del 2011. La loro corretta individuazione e articolazione può invece svolgere un ruolo strategico nella promozione delle potenzialità presenti e nella rifunzionalizzazione di aree private e spazi pubblici. Qui la soluzione è quella di individuare quali Ambiti di Rigenerazione **quelli effettivamente dismessi che possono svolgere un ruolo strategico**, anche solo alla scala locale, mentre per altri gli ambiti la riconversione può essere immaginata solo come elemento di scenario potenziale che deve convivere, con un approccio realistico, alla realistica ipotesi di prosecuzione delle attività in essere;

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole**, le necessità di revisione riguardano sia **aspetti normativi o pianificatori generali** (emersi nel periodo di vigenza del PGT, anche in termini di semplificazione normativa e/o attuativa), sia **aspetti specifici, principalmente riferibili alle previsioni di completamento del TUC**.

Per quanto riguarda il **Piano dei Servizi** la principale debolezza è forse quella dell'accessibilità per le utenze deboli, accentuata dalla distribuzione del tessuto urbano attestata su due nuclei che, pur se ormai conurbati, mantengono elementi storici di separazione. Qui può essere centrale la politica di ampliamento e completamento di una rete integrata di mobilità dolce, che consente di innalzare i gradi di accessibilità territoriale delle utenze deboli. Ulteriormente può svolgere un ruolo strategico l'individuazione di nuovi poli di servizio di scala comunale, per il soddisfacimento di fabbisogni al momento non completamente assolti (sport, tempo libero, giovani).

4.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO

4.3.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

Considerando la natura di Variante Generale del presente processo di pianificazione comunale nonché il quadro, sia strutturale sia degli obiettivi, del PGT vigente ancora in parte condivisibile nelle sue linee strutturali, le linee di indirizzo dettate dall'Amministrazione Comunale per il processo di revisione del PGT, nonché gli elementi emersi dalla ricognizione dei caratteri del territorio comunale, possono essere vagliate tre alternative di pianificazione disponibili:

0. **Alternativa “zero” - riconferma della pianificazione urbanistica vigente.** Si tratta però di un'ipotesi che viene da subito considerata inadeguata a rispondere alle criticità rilevate, sia rispetto a quanto emerso dal quadro interpretativo (potenzialità/criticità), sia rispetto agli indirizzi di pianificazione indicati dall'Amministrazione Comunale.

Infatti, la conferma immutata del quadro previsionale e programmatico del PGT 2011:

- non risolverebbe i problemi di operatività e fattibilità connessi agli Ambiti di trasformazione (assetto di progetto e inattuabilità della maggior parte delle previsioni), che nel periodo di vigenza non hanno trovato attuazione;
 - disattenderebbe l'implementazione della politica di riduzione del consumo di suolo introdotta dalla LR 31/2014, cui legare anche la verifica del trend di contenimento delle previsioni di crescita della popolazione (indicata quale indirizzo preliminare per la Variante Generale);
 - non sarebbe in grado di interpretare la nuova stagione della rigenerazione urbana e territoriale all'interno di una visione sistemica estesa all'intero territorio comunale;
 - non consentirebbe di declinare i contenuti degli altri indirizzi preliminari delineati per la Variante generale, tra cui la revisione degli Ambiti di Trasformazione, l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione, la revisione della disciplina urbanistica e di intervento per i centri storici;
 - non consentirebbe il pieno recepimento di quanto previsto dai piani sovralocali, nel frattempo mutati, e delle politiche di sviluppo sostenibile delineate a livello regionale, nazionale ed europeo.
1. **Alternativa “uno” - riformulazione ex novo delle ipotesi di assetto territoriale della pianificazione vigente.** Essa dovrebbe condurre all'individuazione di un nuovo assetto di territorio e di piano. Tale ipotesi, tuttavia, non si ritiene coerente e auspicabile nella misura in cui è stata riconosciuta e condivisa in buona parte la validità delle letture e di parte degli obiettivi posti alla base del PGT vigente, sedimentatisi nelle scelte di pianificazione vigenti;
2. **Alternativa “due” – verifica ed eventuale revisione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente.** Essa consentirebbe di definire, all'interno di un quadro di assetto generale già definito dal PGT 2011, nuove specifiche ipotesi di progetto del Documento di Piano (Ambiti di trasformazione, Ambiti di Rigenerazione, riduzione del consumo di suolo, implementazione dei nuovi elementi di assetto ambientale, ...), utili a valorizzare le potenzialità locali riconosciute

(economiche, produttive, sociali e ambientali e vocazionali) e nuove forme della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, utili a implementare gli indirizzi preliminari indicati dall'Amministrazione Comunale e a superare le criticità evidenziate nel quadro ricognitivo e interpretativo e quelle gestionali e di attuazione riscontrate nel periodo di vigenza delle previsioni stesse.

La presente Variante assume, quindi, l'alternativa 2, di *“revisione, aggiustamento e riformulazione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente”*.

4.3.2 ALTERNATIVE DI PIANO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – CONSUMO DI SUOLO VS RIGENERAZIONE URBANA

Considerando l'assunto formulato al precedente paragrafo sembra chiaro che l'azione della Variante, più che tendere a individuare nuove alternative di trasformazione rispetto agli **AT vigenti**, deve **coniugare l'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo al superamento dei profili di criticità rilevati** per l'attuazione degli stessi ambiti (partizione proprietaria, eccessiva estensione, ecc...), con ciò valutando anche i temi connessi alle specifiche qualità (paesaggistico, ecologico/ambientali, rurali) dei suoli coinvolti dalle precedenti previsioni.

Ciò considerando che rispetto alla **Soglia riduzione del Consumo di suolo degli AT su suolo libero** indicata dall'Integrazione del PTR 31/14 si pongono, in linea teorica, 3 alternative:

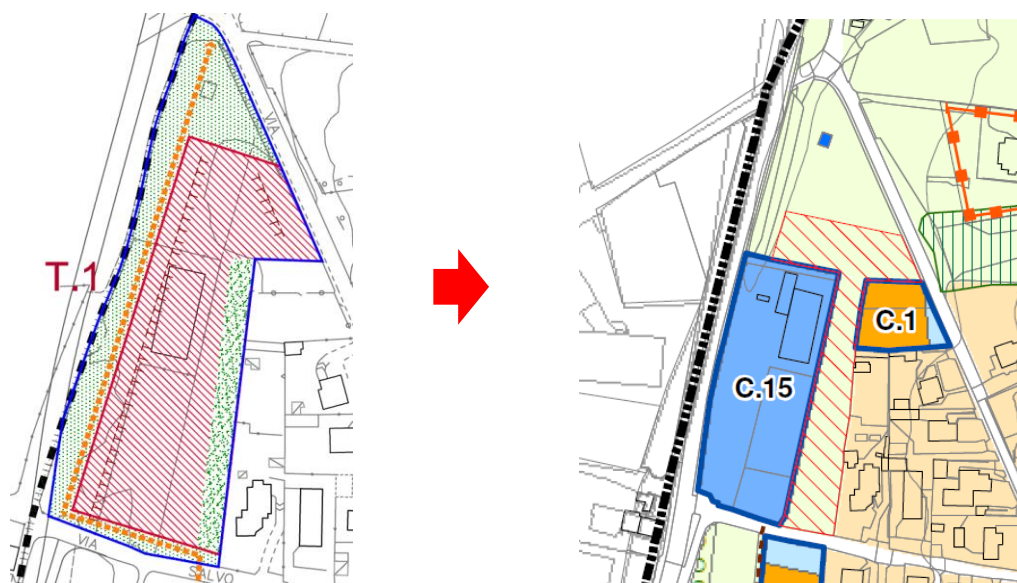
1. **soddisfare analiticamente la soglia di riduzione del Consumo di suolo in AT su suolo libero**, fissata per la Provincia di Como tra il 20% e il 25% per gli AT residenziali e al 20% per quelli relativi ad altre funzioni urbane;
2. **procedere con una Variante a Bilancio Ecologico del suolo (BES) pari o inferiore a zero**, stante che il percorso di adeguamento del PTCP alla l.r. 31/14 non è ancora completato. In tal caso è semplicemente richiesto di non incrementare il CdS programmato del PGT vigente;
3. **verificare la possibilità di adeguamento ai criteri del PTR 31/14 in rapporto ai fabbisogni**, con possibilità di proporre riduzioni di Consumo di suolo anche inferiori a quelli indicati dalla soglia di riduzione regionale, laddove la stima dei fabbisogni ne dimostri la sostenibilità.

Come emerso già nell'analisi dello stato di fatto della pianificazione vigente, in considerazione della consistente capacità insediativa del PGT del 2010 (per sommi capi ribadita anche dalle Varianti successive) è evidente che nel caso di Vertemate con Minoprio non si ponga come realistica l'alternativa di verificare l'adeguamento ai criteri della L.r. 31/14 rispetto ai fabbisogni, essendo chiaramente possibile un buon margine d'azione per la riduzione del Consumo di suolo tout-court.

Pertanto, nel merito:

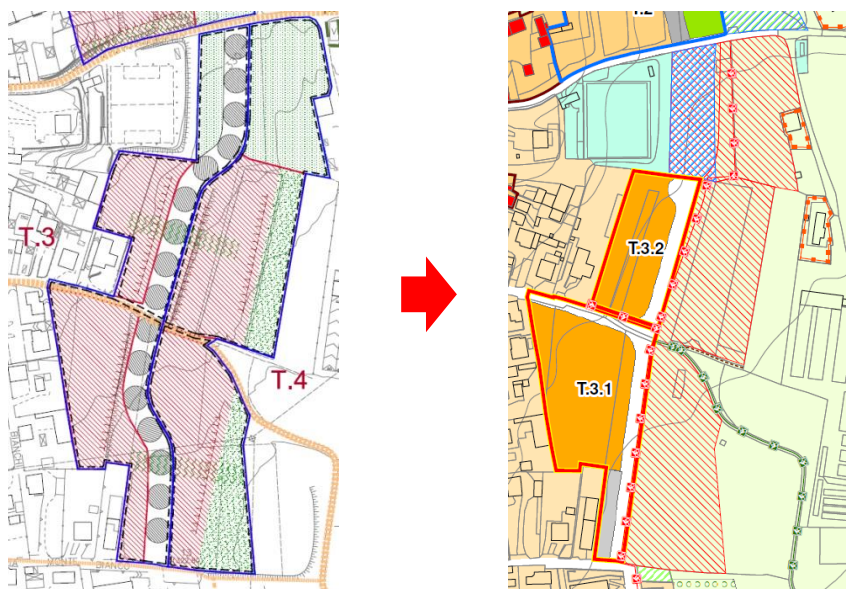
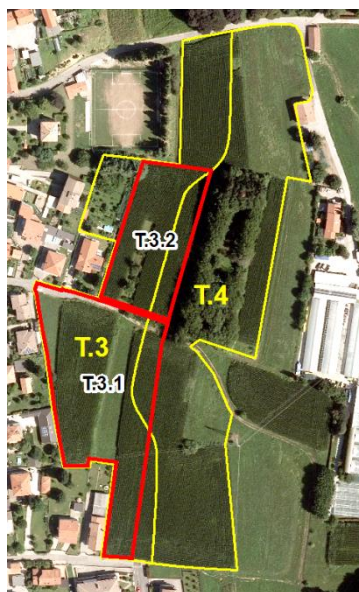
- per quanto riguarda l'originario **Ambito di Trasformazione T1** (a destinazione produttiva e parzialmente su suolo libero e **parzialmente su superficie urbanizzata**) la Variante prende atto che nell'ambito è presente una destinazione produttiva in atto per la quale è irrealistico ipotizzare una delocalizzazione e/o una evoluzione verso alte destinazioni. A fronte di questa considerazione la Variante assume come corretta ipotesi di piano quella dell'individuazione delle uniche aree utili all'ampliamento dell'attività esistente, di fatto già utilizzate quali aree accessorie alla stessa attività. Ciò anche alla luce dei caratteri connettivi (anche di scala locale) delle aree libere

originariamente ricomprese nell'ambito T1. Non si ritiene quindi utile perseguire l'alternativa di riconfermare tal quale l'ambito T1.



- per quanto riguarda gli **Ambiti di Trasformazione residenziali T3 e T4, su suolo libero**, anche in considerazione della loro **collocazione e dimensione**, si ritiene di poter procedere (quale alternativa alla loro riconferma o allo stralcio completo) alla loro **riduzione con annessa riarticolazione del disegno urbano**, cercando da un lato di superare l'originaria frammentazione proprietaria (di per sè elemento di criticità nell'attuazione) e dall'altro lato di ottimizzare il consumo di suolo agricolo. In merito a questo ultimo aspetto, la Variante assume un giudizio critico rispetto alle abbondanti fasce di mitigazione perimetrale (denominate "di definizione del margine urbano") previste dal PGT del 2010. Se da un punto di vista "astratto" tali fasce dovrebbero perseguire la migliore integrazione paesistica degli interventi, di fatto esse impegnano e consumano suoli agricoli per delle mere sistemazioni a verde su area privata. In questo caso l'obiettivo di sostenibilità delle trasformazioni può riconoscersi, con maggiore coerenza, nell'evitare di impegnare inutilmente le aree agricole di margine con previsioni di mitigazione su area privata ma riducendone semplicemente il consumo. Del resto la loro ampia dimensione e la buona offerta insediativa già disponibile nel Piano delle regole, consentono di

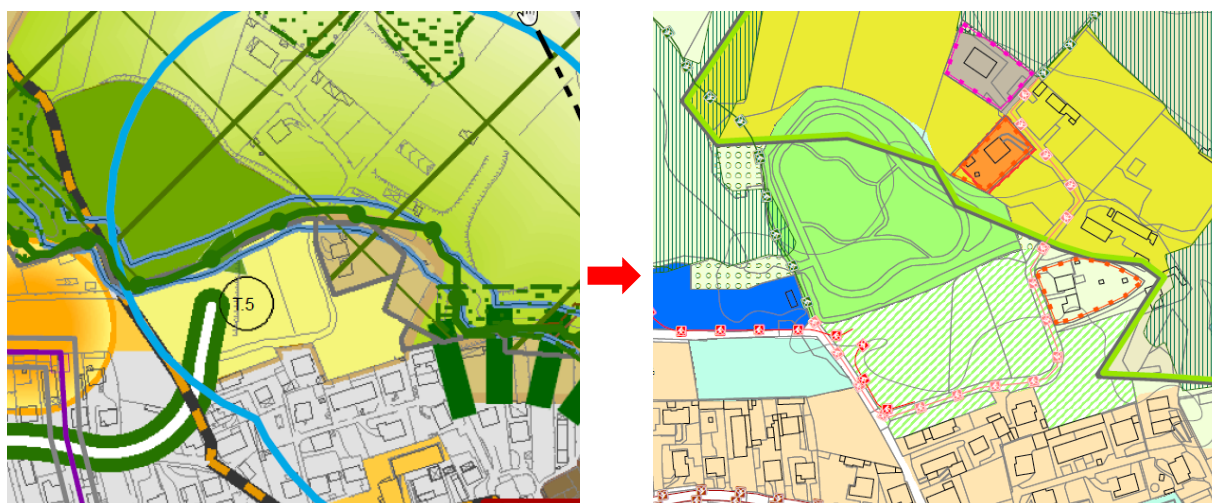
ipotizzare qui consistenti ipotesi di riduzione di consumo di suolo, mentre la definizione di un corretto margine urbano viene demandato all'individuazione di una direttrice di mobilità (viaria e ciclopedonale) opportunamente attrezzata a verde e di una porzione (settentrionale) destinata ad ampliamento della struttura sportiva esistente. Tale ipotesi, in breve, **consente di ridurre di 14.161 mq l'originaria superficie urbanizzabile** consumata dagli Ambiti di Trasformazione T3 e T4 (comprensiva delle fasce *a verde privato di definizione del margine urbano*), al netto della porzione degli ex T3 e T4 è ridestinata ad ampliamento del centro sportivo parrocchiale di via Abbazia¹.



- per quanto riguarda l'**Ambito di Trasformazione T5, a destinazione residenziale su suolo libero**, la Variante valuta che, in relazione alla sua posizione sensibile (ricompresa tra il Parco comunale del Rì e il perimetro del Parco regionale delle Groane, essa sia più correttamente destinabile alla

¹ il dato di superficie degli originari T3 e T4 qui considerato è quello derivante dalla trasposizione degli originari Ambiti di Trasformazione sul dbt comunale, mentre i dati di superficie del PGT del 2010 erano riferiti alla restituzione del piano sull'aerofotogrammetrico comunale.

risposta di fabbisogni pubblici (centro sportivo comunale) utile a qualificare la nuova previsione anche come porta potenziale di accesso (dotata di spazi di sosta veicolare e servizi) al parco regionale, secondo gli obiettivi delineati dall'AC. La previsione, peraltro, si avvale anche di ipotesi di riconfigurazione della viabilità e della ciclabilità locale operata dal redigendo PGTU. L'ipotesi implementata dalla variante, più coerente rispetto al contesto, determina peraltro una **piccola riduzione del Consumo di Suolo, pari a 193 mq.**



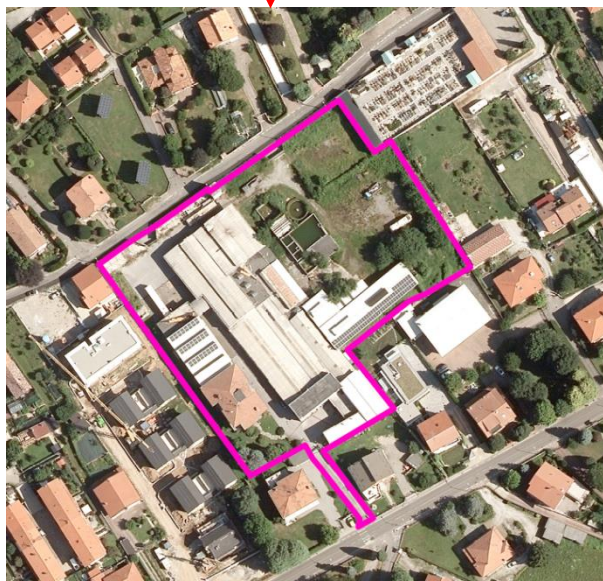
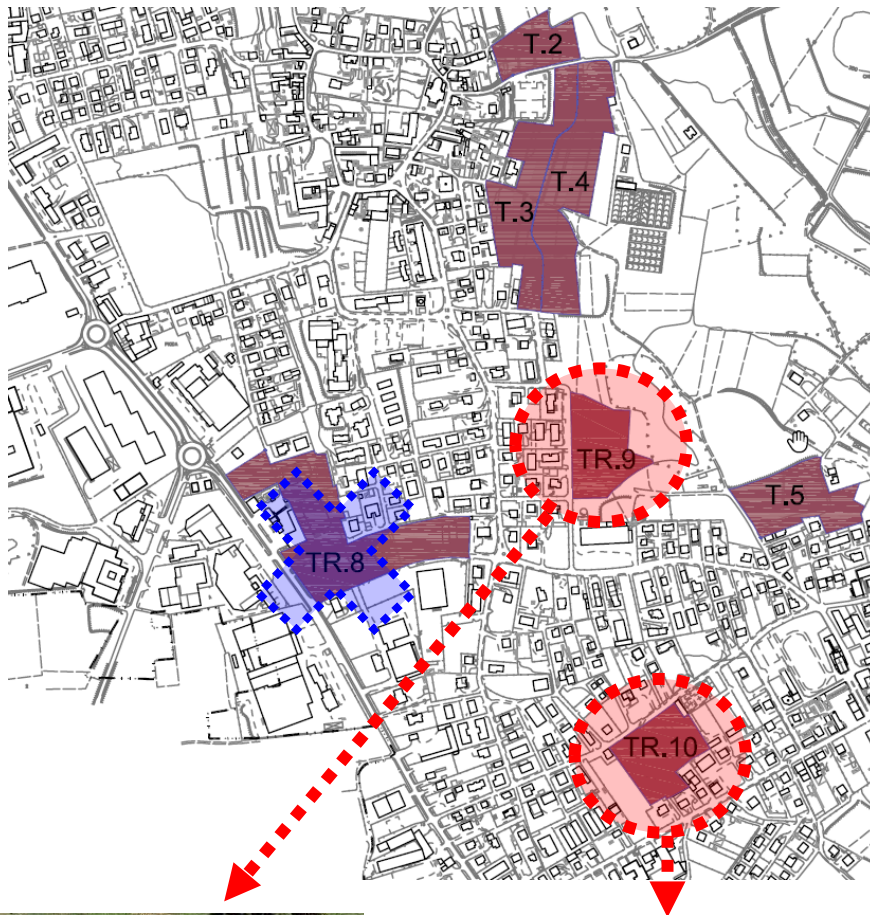
La ripianificazione dell'ex AT5 operata dalla Variante Generale

- **per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione produttivo T7, su suolo libero**, la Variante assume come alternativa preminente da perseguire quella di interrompere il processo conurbativo sotteso all'ambito T7 lungo la SP 26 verso Cadorago e Fino Mornasco, salvaguardando al contempo le visuali paesaggistiche sugli spazi aperti e sulle morfologie identitarie dell'ambito di Cascina Melli. L'Ambito, pertanto, viene stralciato dalla variante e ricondotto a suolo agricolo. **La riduzione di consumo di suolo è pertanto pari a 15.997 mq.¹**

¹ il dato di superficie dell'originario T7 qui considerato è quello derivante dalla trasposizione dell'originario Ambito di Trasformazione sul dbt comunale, mentre i dati di superficie del PGT del 2010 erano riferiti alla restituzione del piano sull'aerofotogrammetrico comunale.



- per quanto riguarda gli **Ambiti di Trasformazione su Superficie Urbanizzata TR8, TR9 e TR10** e a **valle di quanto** rilevato nel quadro ricognitivo e interpretativo, l'unico approccio realisticamente perseguibile dalla variante sembra quello di riconfermare un ruolo strategico (quali **Ambiti della Rigenerazione**) solo per quegli ambiti effettivamente dismessi (ex TR9 e TR10). Solo per essi, infatti, sembra plausibile ipotizzare realistiche potenzialità di trasformazione, mentre per quelli ancora in uso per funzioni e attività economiche (**TR 8**) è più ragionevole e realistico predisporre un'adeguata disciplina del Piano delle regole che riconosca tale natura e ne consenta la conferma, al più senza precludere scenari potenziali di trasformazione. Un approccio diverso da questo non farebbe che perpetuare il disegno del PGT vigente che, pur condivisibile in linea astratta, ha dimostrato nel periodo ultradecennale di vigenza del PGT la sua vacuità.



5. IL PROGETTO DI PIANO

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

La Variante al Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La definizione di un piano strategico con un orizzonte temporale di breve medio termine, come si configura il DdP nell'accezione della LR 12/2005, non consente però di definire un vero quadro strategico della struttura territoriale, che presuppone la necessità di tempi di attuazione più lunghi, connaturati all'effettiva realizzazione di azioni e strategie territoriali stabili che consentano di valorizzare le potenzialità dal contesto territoriale e le sinergie in esso attivabili.

Per questo motivo anche la Variante Generale si propone come uno strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche di intervento non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ha come riferimento un quadro di area vasta e rappresenta anche uno strumento utile per un confronto con tutti gli attori locali.

Rispondendo agli obiettivi delineati con atto d'indirizzo dall'Amministrazione Comunale nelle fasi iniziali, la Variante, in continuità con il DdP vigente, delinea e riconferma (revisionandoli) scenari di sviluppo territoriale riferibili alla valorizzazione delle qualità locali più che a scenari tipici e ricorrenti degli ultimi anni, ove lo sviluppo territoriale era inteso prevalentemente come fenomeno intensivo di uso e di consumo del suolo.

Ne deriva un quadro degli interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove la riattribuzione di significato al sistema paesistico e ambientale, il completamento e l'integrazione della rete infrastrutturale, la riqualificazione del sistema urbano, la conferma e il sostegno del sistema economico/produttivo locale e il potenziamento/razionalizzazione dei servizi, associati alle nuove politiche di rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo, delineano azioni di Piano coerenti con un assetto territoriale equilibrato sia nel medio sia nel lungo periodo.

In via preliminare possono essere di seguito sinteticamente descritti i contenuti strutturali della Variante Generale del PGT.

Sistema paesistico-ambientale.

La Variante persegue la salvaguardia e la valorizzazione del variegato sistema paesistico ambientale di Vertemate con Minoprio.

Rispetto ai temi di assetto ambientale la Variante:

- implementa, pur in attesa di approvazione finale da parte della Regione, l'articolazione funzionale del PTC del Parco Regionale delle Groane, pur se nell'immediato vige la norma di salvaguardia prevista dalla l.r. 86/83;
- riconosce il valore delle altre aree agricole esterne al Parco, revisionando la normativa vigente con maggior dettaglio;

- struttura il disegno di Rete Ecologica all'interno di un sistema integrato extraurbano-urbano, in cui gioca un ruolo incisivo il riconoscimento di una Rete Verde Urbana, con il riconoscimento del valore ambientale anche delle aree verdi urbane, pubbliche o private;

Rispetto al tema delle connessioni ecologiche la variante evidenzia che la forte conurbazione attestata lungo la direttrice della SP 35 rende difficoltoso costituire un sistema di permeabilità consolidato in senso est-ovest. Pur a fronte di questa presa d'atto, la variante opera alcune delle sue più importanti riduzioni proprio sui margini urbani con tendenza conurbative (riduzione T1, stralcio T7, stralcio ambito di completamento C10 del PdR vigente), stralcio o riduzione di previsioni di servizi negli ambiti agricoli verso Cermenate e Cadorago.

In ogni caso, relativamente alla Rete ecologica Comunale, che trae i suoi elementi costitutivi direttamente della Rete Ecologica Provinciale, la Variante individua ulteriori elementi riconosciuti quali potenziali nodi o elementi che sostengono il sistema di relazioni paesistico ambientale, quali:

- le aree a verde pubblico esistenti o di progetto
- le aree verdi private di pregio
- gli altri servizi pubblici ad alta permeabilità
- le piste ciclabili esistenti e di progetto
- i sentieri della fruizione del sistema ambientale esterno.

Tali componenti, pur non svolgendo sempre una funzione ecologica e ambientale in senso assoluto, partecipano comunque ad innalzare il livello di qualità ambientale del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.

Sul versante prettamente paesistico, la Variante riconferma, concettualmente, la lettura paesaggistica già proposta del PGT vigente.

Nell'articolato sistema paesaggistico di Vertemate con Minoprio emerge il **profilo collinare che qualifica il paesaggio locale**. Qui, *oltre il tessuto urbanizzato si apre un ampio terrazzamento caratterizzato dalla presenza di masse boscate e prati, nonché dalle coltivazioni florovivaistiche di pregio e a frutteto di proprietà della Fondazione Minoprio, che si estendono su una vasta porzione di territorio ai limite della fascia collinare morenica che si affaccia sul Seveso. Dal centro storico di Vertemate, percorrendo una strada sterrata che attraversa il pianoro e la brughiera (via Abbazia), si raggiunge l'antica Abbazia, che domina il crinale della collina, e si scende fino a raggiungere e attraversare il fiume. Più ad est.... oltre il versante boscato si sviluppa la verde vallata del Seveso, con evidenti potenzialità di greenway, intesa come insieme ecologico-ambientale, ricreativo, e culturale.*

A sud/ovest di Minoprio, lungo il confine con l'ambito della Fondazione, assume particolare rilievo lo spazio aperto, leggermente ondulato e degradante verso il confine con Cermenate, caratterizzato dalla presenza dello storico laghetto, ed in parte interessata da attività di florovivaismo.

La rilevanza degli ambiti paesistico-ambientali di Vertemate con Minoprio è inoltre consolidata dall'inclusione della porzione orientale nel Parco regionale delle Groane e dalla presenza (fuori dal territorio comunale) del PLIS del Lura.

Dal punto di vista storico architettonico, nei due nuclei originari di Vertemate con Minoprio sono presenti e riconosciute peculiarità di valore storico-architettonico e particolare interesse paesistico e ambientale. *Oltre all'impianto urbano dei due nuclei storici si ritrovano altri beni di particolare valore storico-documentale, e dunque degni di salvaguardia, come, ad esempio, l'edificio del Castello e l'annesso giardino, il terrazzamento ai piedi del Castello; l'Abbazia e la Chiesa romanica adiacente; i resti della Chiesa e del campanile all'interno di via Roma; la Cascina Bernardelli; la Stazione di Posta della Pioda; la Villa Raimondi (sede della Fondazione).*

Tutti elementi, quelli sopra sintetizzati, ripresi dalla carte condivisa del paesaggio e oggetto di un diffuso atteggiamento di salvaguardia e valorizzazione.

Sistema infrastrutturale.

Il quadro infrastrutturale delineato dalla Variante, oltre a recepire le ipotesi dei programmi e dei piani di scala sovralocale (variante alla S.P.31 da Vertemate a Saronno del PTCP e ipotesi di quadruplicamento ferroviario della linea ferroviaria Chiasso – Monza, con tracciato prevalentemente interrato) implementa specifiche ipotesi di intervento per il miglioramento delle prestazioni del sistema interno di scala comunale.

Anche in connessione con il redigendo PUT, la variante individua infatti:

- gli interventi di potenziamento della viabilità interna, anche con l'apporto delle previsioni di trasformazione o rigenerazione implementate dalla variante;
- gli interventi di messa in sicurezza dei nodi critici della viabilità urbana;
- un sistema esteso di mobilità dolce, nel sistema urbano e per la fruizione del sistema ambientale.

Sistema insediativo.

Sul fronte del sistema insediativo la Variante implementa le previsioni e la struttura del PGT vigente, a fronte delle condizioni venutesi a creare nel periodo di vigenza dello stesso.

In particolare la Variante persegue la valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo, associando alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico esistente e ridefinendo, in un'ottica di maggiore coerenza con il contesto, le previsioni di completamento contenute nel PdR vigente.

Le linee di azione fondamentali sono:

- la riduzione del Consumo di suolo del PGT vigente, sia di quello programmato dal DdP negli Ambiti di Trasformazione (soglia di riduzione del CdS) sia di quello programmato dal PdR e dal PdS negli ambiti di completamento o delle previsioni a servizi;
- il riconoscimento degli ambiti in cui attuare la Rigenerazione urbana ai sensi della l.r. 18/19, con nuovi gradi di flessibilità e articolazione funzionale;
- la valorizzazione dei nuclei storici, in continuità con l'azione del PGT previgente;
- la rimodulazione delle principali scelte del PGT vigente rimaste inattuato, anche attraverso la ridefinizione di alcuni criteri attuativi previgenti;

- la ridefinizione, in genere, delle modalità d’uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- la riproposizione di un processo di valorizzazione del sistema dei servizi già individuati dal PGT vigente;
- l’ampliamento delle previsioni di mobilità dolce;

Partecipano alla strategia di rafforzamento del sistema urbano:

- la ridefinizione delle modalità di intervento negli ambiti di intervento del PGT vigente;
- la ridefinizione, più generale, delle norme e dei criteri generali di intervento negli ambiti regolati dal PdR e dal PdS;
- l’individuazione, in raccordo con il PUT in corso di redazione, di un sistema strutturato della mobilità dolce urbana;

La variante al PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di rigenerazione urbana, associate alla riduzione del Consumo di suolo, costituiscono uno degli elementi di fondo del piano.

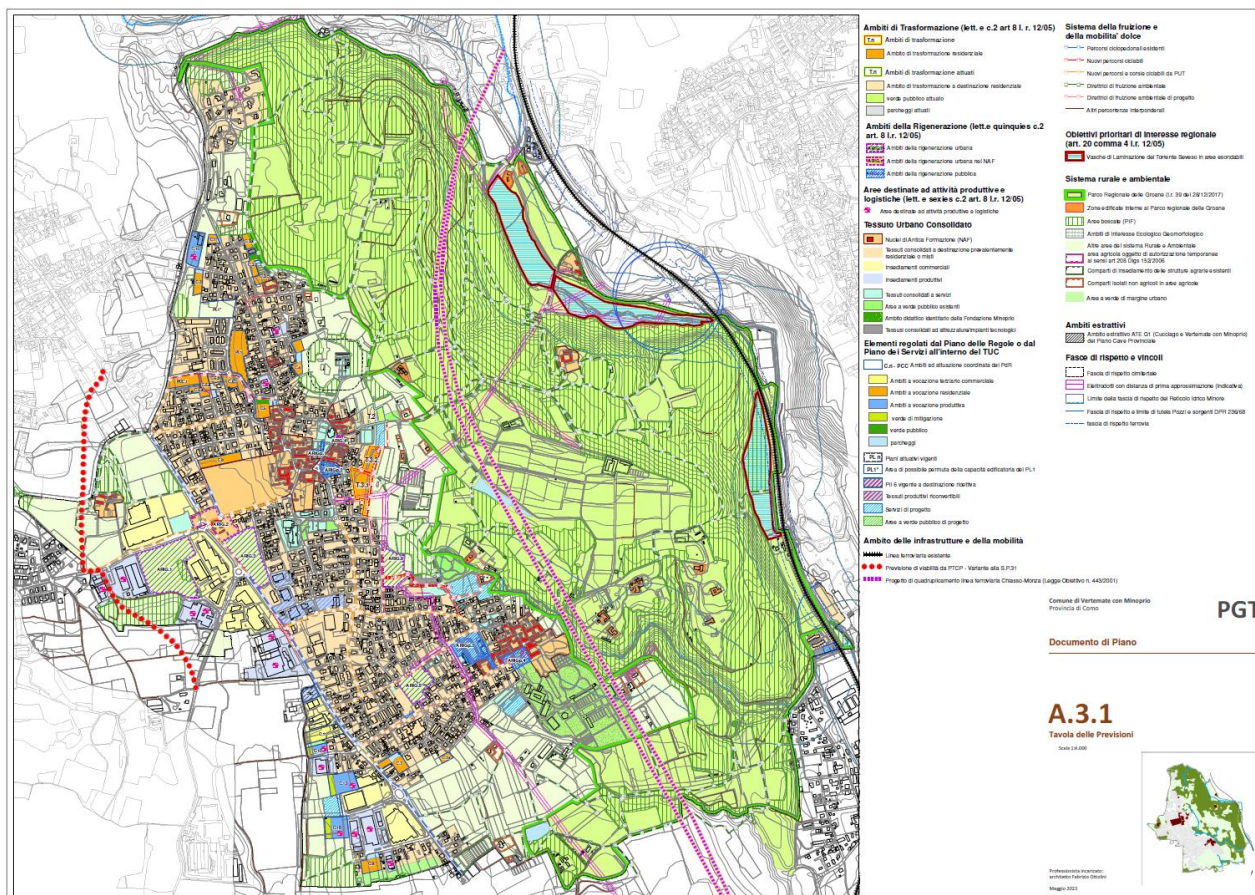


Tavola A.3.1 del Documento di Piano – Tavola delle previsioni

5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

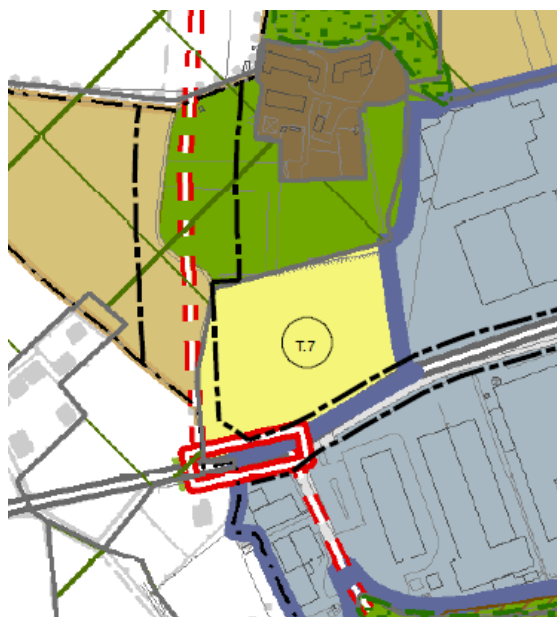
La Variante Generale riconferma il valore assegnato dal PGT vigente al sistema ambientale anche in termini di significati e ruoli ulteriori rispetto alle singole specificità rilevate, quali:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all'esterno del Comune (attraverso la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER) con la valorizzazione degli elementi costitutivi del sistema ambientale (ambito del Parco Regionale delle Groane, sistema rurale e forestale, elementi morfologici e naturali presenti, direttrici residue di permeabilità verso i comuni confinanti, ecc...);
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela e la strutturazione delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

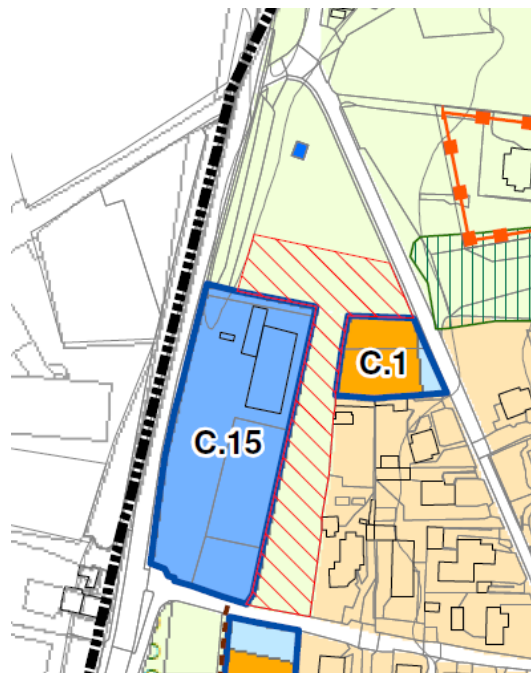
In questa azione la variante Generale può avvalersi della recente inclusione del Comune nel Parco Regionale delle Groane, che costituisce il principale presidio di tutela ambientale presente sul territorio.

La Variante, però, pone particolare attenzione anche ad altri specifici settori del territorio, optando per ipotesi di riduzione di consumo di suolo proprio in corrispondenza delle **direttrici di tendenziale conurbazione**. In particolare si evidenzia:

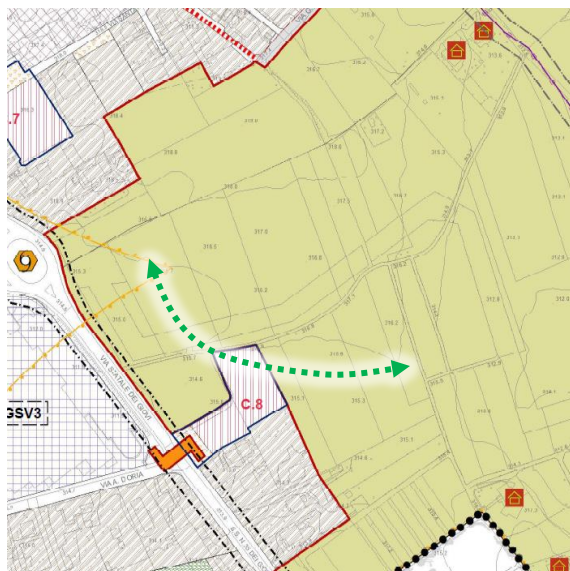
- lo **stralcio** del precedente **Ambito di Trasformazione T7 lungo la SP26**;



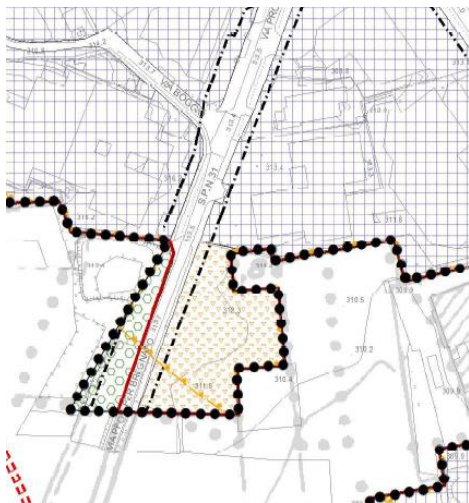
- lo **stralcio di ogni area libera** dell'ex T1, attestato sulla SP 26, riconfermando la possibilità di intervento solo nelle aree urbanizzate esistenti;



- lo **stralcio**, dal Piano delle regole, del precedente **Ambito di completamento C8**, attestato sulla SS5 nel settore sud del territorio comunale ed incuneato nel sistema rurale limitrofo;



- lo **stralcio** della **previsione del PdS** di nuovo parcheggio sul confine con il Parco del Lura, lungo la SP 31.



La Variante riconferma perciò, con il tema specifico della riduzione del Consumo di suolo, il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Como.

Partecipa a questo sistema di strutturazione ambientale, anche il sistema delle **aree verdi urbane**, che in virtù della loro consistenza o collocazione svolgono, di fatto, un ruolo di connotazione ecologica e ambientale in ambito urbano, perlopiù quelle direttamente connesse al nucleo storico di Vertemate e Minoprio (giardino storico del Castello di Vertemate, aree verdi della Fondazione Minoprio, ecc.).

La struttura portante del sistema di connessione e salvaguardia viene riconosciuta anche quale struttura portante della rete ecologica comunale, restituita dalla tavola A.3.2 del DdP.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e regionale.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che pur esterni alle reti sovralocali svolgono una funzione ecologica e ambientale che partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale e paesistico complessiva, con riflessi sulla qualità anche del sistema insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della rete ecologica comunale.

Le aree libere residue sono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole (e se necessario del Piano dei Servizi) caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

A queste azioni si associano poi gli altri elementi di sostenibilità che la variante, anche per il tramite del PdR e del PdS, persegue in senso generale, attraverso:

- le specifiche norme del PdR per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, che tendono a ridurre gli impatti sulla matrice suolo, acqua, aria ed energia;
- la diffusa rete di mobilità dolce, che costituisce una delle condizioni per indurre una riduzione dell'uso del mezzo privato.

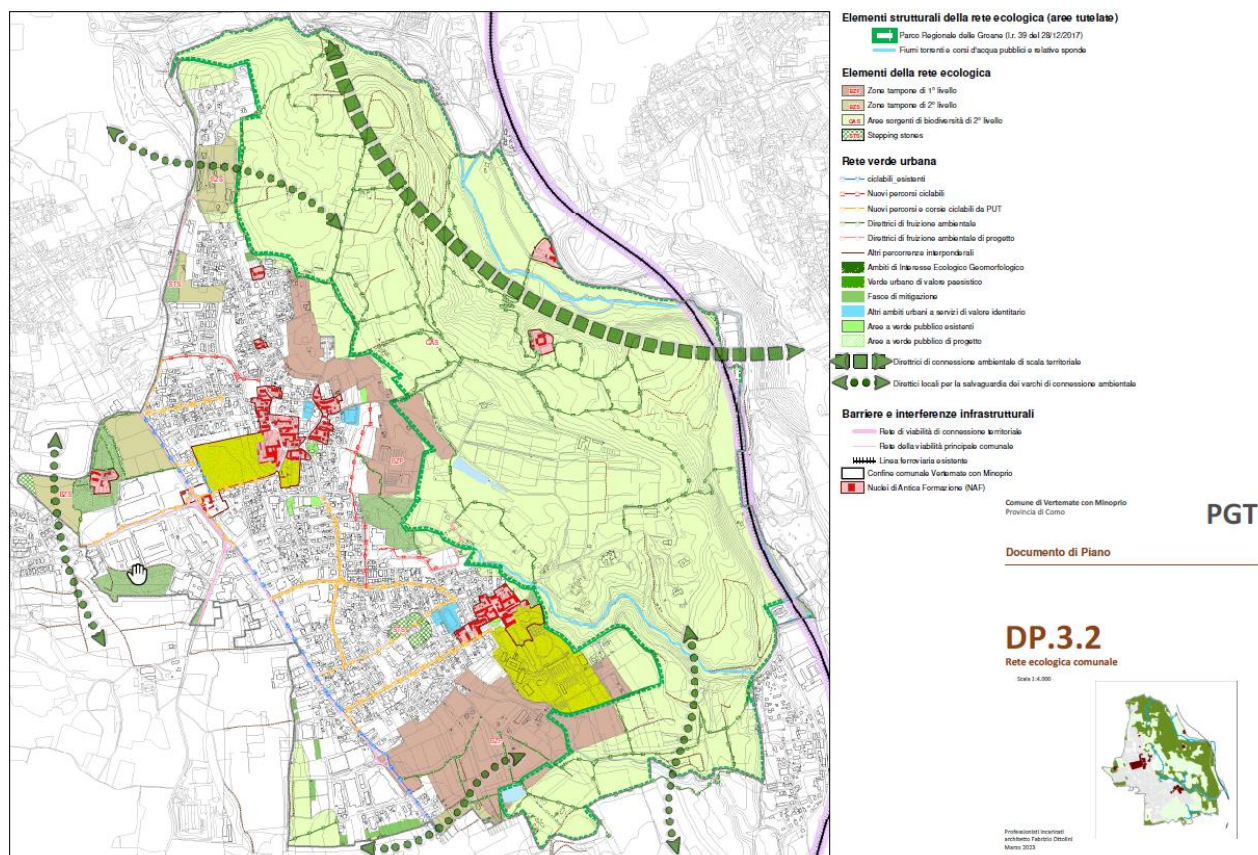


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete ecologica e Rete Verde Comunale

Le strategie e le azioni di Piano recepiscono alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como.**
- **la salvaguardia delle Aree agricole strategiche del PTCP (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05).**

5.2.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Così come per il PGT vigente, la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

Per Vertemate con Minoprio, inserito dal PPR nell'ambito geografico del Comasco e Canturino, fascia di paesaggio collinare, il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale per l'unità di **Paesaggio delle colline pedemontane e della collina Banina**.

Il PTPR fissa gli **indirizzi generali di tutela** *“..Trattandosi di paesaggi ad alta sensibilità percettiva, stante la vastità degli orizzonti, risulta fondamentale la tutela delle sistemazioni tradizionali del territorio agricolo e della struttura insediativa storica. Ogni intervento di alterazione morfologica e di nuova costruzione va sottoposto a dettagliata verifica di compatibilità in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale, in particolare va evitata l'edificazione diffusa...”*. **Il PGT** individua nel dettaglio gli elementi di naturalità residua e, oltre a principi di salvaguardia generale, per il tramite della classificazione di sensibilità paesaggistica restituisce il quadro coerente delle valutazioni di compatibilità paesistica dei progetti di trasformazione limitrofi. Anche per le preesistenze antropiche ordinarie del territorio (centri storici di Vertemate e Minoprio, insediamenti storici sparsi) dettando specifiche norme di tutela all'interno del PdR.

Nello specifico per quanto riguarda il sistema **il suolo e le acque** il PTPR prevede che debbano *“...essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minoriche, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata”*. **Il PGT** individua puntualmente gli elementi del reticolo idrico superficiale e detta le conseguenti norme di tutela del suolo e dell'idrografia superficiale (PdR).

Per quanto riguarda gli **insediamenti storici** il PTPR indica la necessità di prevedere *“... criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti...”* onde evitare interventi *“..i fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'annegamento di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde”*. **Il PGT** interpreta le indicazioni del PTPR attraverso una specifica normativa di dettaglio per i **centri storici (PdR)** che oltre a dettare criteri di intervento sul patrimonio storico diffuso rilevano i rapporti e le tutele da attivare per i beni storici di più alto livello storico/culturale. Inoltre il PGT prevede azioni specifiche di tutela delle **aree verdi** (interne o limitrofe) **di contesto dei nuclei antichi**. In quest'ultima azione il PGT è aiutato dalla particolare connotazione del contesto territoriale, ove attorno ai nuclei storici sono presenti aree verdi di evidente rilevanza paesaggistica, quali quelle del Castello o di Villa Raimondi (Fondazione Minoprio).

La Variante al PGT dettaglia e specifica ulteriormente questa lettura alla scala locale (Tav. A.2.2 del DdP – Carta ricognitiva degli elementi del paesaggio e Tav.C.4 del PdR – Carta Condivisa del paesaggio), individuando tutti gli elementi del paesaggio locale emersi dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici), organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

Alla scala gerarchica superiore del sistema di tutela paesaggistica emergono:

- l'ambito del **Parco Regionale delle Groane**, soggetto a tutela paesaggistica ai sensi della lett. f) comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004. All'interno del parco regionale il PGT vigente individuava elementi morfologici da assoggettare a specifica salvaguardia. A seguito dell'inclusione di tale porzione del territorio all'interno del Parco regionale delle Groane, si applicano le norme di salvaguardia del PTC del Parco. Per tale motivo la tavola C.4 – carta condivisa del paesaggio – semplifica la lettura paesaggistica all'interno del Parco Regionale, al fine di non sovrapporre norme di tutela di scala locale a quelle sovraordinate del Parco;
- l'**Ambito dell'Abbazia e del Paesaggio Agrario di Vertemate con Minoprio**, soggetto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, lett. c)¹ e d)² del D.Lgs. 42/2004, quale *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* individuato dalla DGR 8/9901 del 22 luglio 2009
- **i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della lett. c) comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004;
- **i territori coperti da foreste e da boschi**, soggette a tutela paesaggistica ai sensi della lett. c) comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004;

Gli altri elementi emergenti del paesaggio e dell'identità locale sono individuati dalla Carta condivisa del paesaggio (tavola C4) in relazione al loro valore paesaggistico, identitario, ambientale.

Rispetto alle **sedimentazioni storiche e identitarie** del territorio sono individuati:

- le **diretrici storiche di percorrenza**, quali la Ciclovia dei Laghi Comaschi (art. 26 del PPR) e la direttrice di via Raimondi che prosegue all'interno del Parco Regionale delle Groane;
- i Nuclei di antica Formazione (Vertemate, Minoprio, Abbazia di Vertemate, Cascina Bernardelli, Cascina Melli, i nuclei di via Pastura di via Risorgimento a Vertemate);
- **gli edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004** quali:
 - Villa Raimondi, sede della Fondazione Minoprio;
 - Chiesa e campanile della Chiesa di S. Maria Assunta a Minoprio
 - Chiesa e campanile della Chiesa dei SS. Pietro e Paolo a Vertemate;
 - i resti della Vecchia Chiesa dei SS. Pietro e Paolo a Vertemate;
 - l'Abbazia di Vertemate e l'annessa Chiesa di S. Giovanni;
 - il Castello dei Della Porta e l'annessa Torre medioevale a Vertemate;
- **gli altri edifici di interesse storico** quali:
 - il palazzo della Curia di Piazza Don Onorio Guarisco a Vertemate;
 - gli edifici residui del complesso della pioda, attestato sulla SS35;
 - la Cascina Bernardelli, nella valle del Seveso
 - i lavatoi storici;

La Carta condivisa del paesaggio (C.2.1 del PdR) fa propria la lettura delle emergenze morfologiche del territorio proposta dal quadro conoscitivo e, come nel PGT vigente, individua:

- **gli ambiti di interesse geo-morfologico riconosciuti:**

¹ c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*

² d) *le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

- nell'emergenza morfologica del promontorio della **Cascina Melli**, a nord della SP 26, esteso dalla Variante generale a tutto il settore paesisticamente rilevante del promontorio e delle aree libere circostanti ricomprese tra tessuto edificato esistente, assi viari di scala provinciale, sino al confine comunale nord/ovest ;
- nell'emergenza morfologica del **promontorio boschivo** posto al **confine ovest** con il Comune di Bulgorello e del PLIS del Lura ivi riconosciuto;
- nell'emergenza morfologica dell'**area posta lungo la SP 26 a nord** di Vertemate ove sorgeva l'**antico Lazzaretto**;
- nell'emergenza paesistico ambientale del **Parco del Rì** e delle **aree limitrofe**;
- le balze e i muri di sostegno del sistema rurale:

La Carta condivisa del paesaggio individua poi le **direttrici visuali** (sul sistema antropico o naturale) degne di salvaguardia (visuale sull'ambito del Castello di Vertemate, della Villa Raimondi a Minoprio, ecc..)

- le **direttrici storiche di percorrenza**, quali la Ciclovia dei Laghi Comaschi (art. 26 del PPR) e la direttrice di via Raimondi che prosegue all'interno del Parco Regionale delle Groane;

Partecipano alla strutturazione del paesaggio locale anche le aree verdi urbane riconosciute di valore paesaggistico locale, nonché gli altri elementi significativi del sistema dei servizi pubblici, che costituiscono comunque elementi di strutturazione e percezione identitaria dei luoghi.

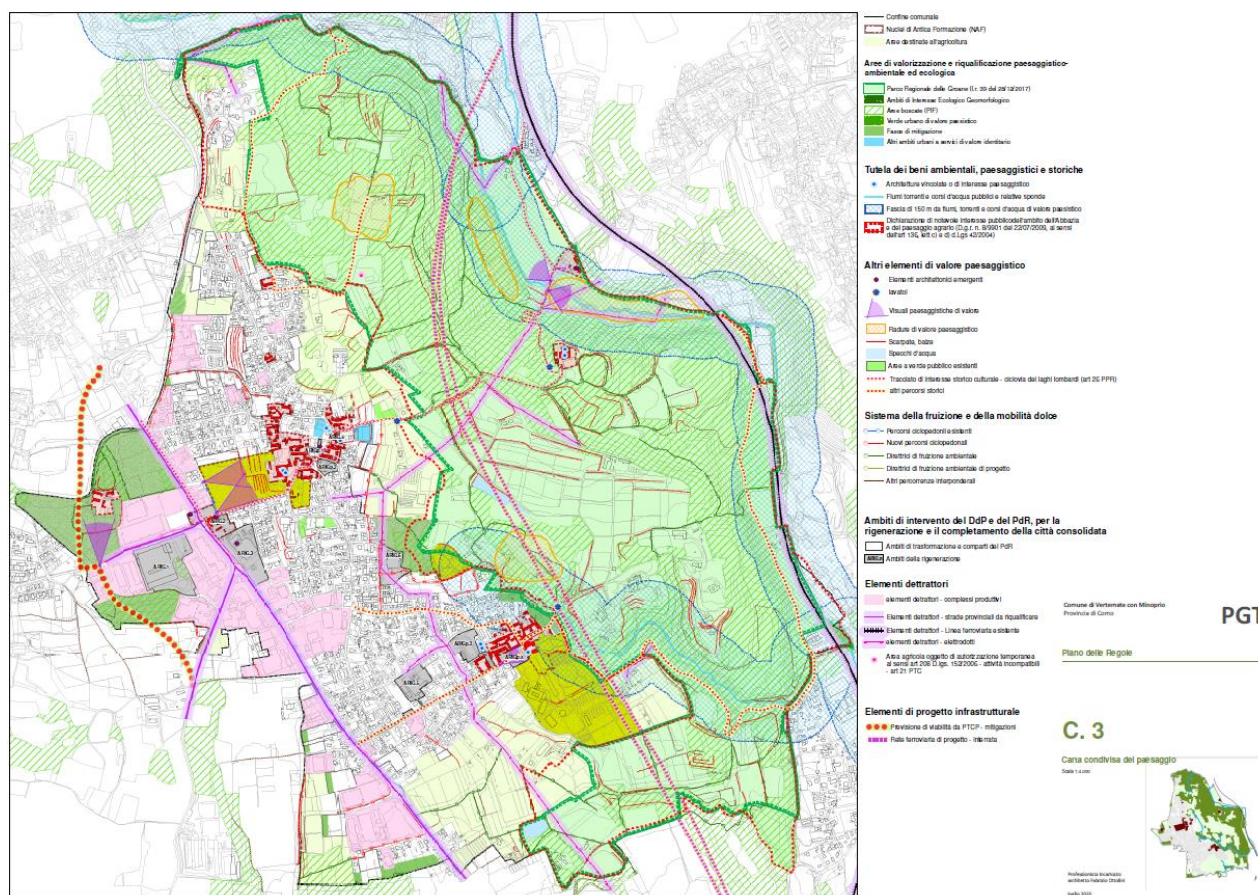


Tavola C.3.0 del Piano delle Regole – Carta condivisa del Paesaggio

La Carta condivisa del Paesaggio, nella sua componente progettuale, evidenzia anche gli elementi di progetto che potranno strutturare ulteriormente il sistema paesistico locale (fasce di mitigazione degli interventi di trasformazione, nuove aree a servizi, elementi di progetto della mobilità dolce).

Rispetto ai progetti di scala sovralocale (variante alla SP 31) la Carta condivisa del paesaggio evidenzia la necessità di attenzione progettuale nella mitigazione dei futuri interventi. Rispetto alla ferrovia, da realizzarsi in galleria, non si è invece ritenuto di dare nessuna indicazione specifica.

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati principalmente :

- negli elementi infrastrutturali di rilievo (elettrodotti e infrastrutture di mobilità di scala sovralocale);
- nelle aree produttive connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio locale.

Il corpo normativo del PGT interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale e dagli elementi evidenziati dalle analisi.

Come detto, la lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

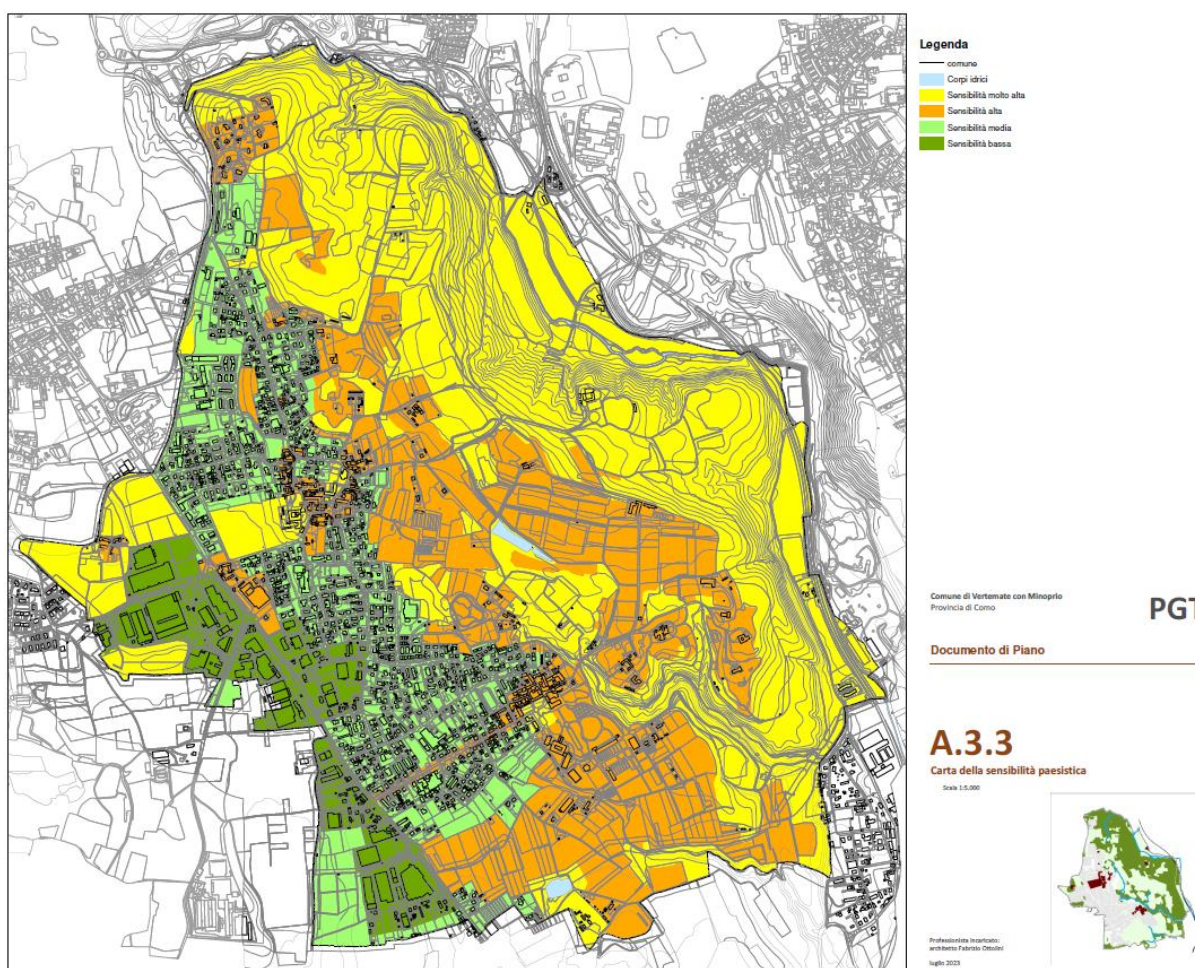


Tavola A.3.3 - del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Dall'interpretazione critica e sintetica dei caratteri paesistici locali è desunta la classificazione della sensibilità paesistica, ove saranno ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici). Anche il tessuto agricolo (sia diffuso che di frangia) è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

Nella costruzione della carta di sensibilità paesaggistica si ritiene è ritenuto di non attribuire in nessun caso la classe di sensibilità molto bassa, poiché qualsiasi punto del territorio ha un qualche grado di relazione visuale con gli elementi di maggior rilievo paesistico individuati.

Le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale delle Groane e agli altri ambiti di vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (boschi o edifici e complessi tutelati in elenchi, ecc..) sono comunque sottratte al regime della verifica dell'impatto paesistico essendo soggette alla procedura più restrittiva di rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

5.2.3 LA COMPONENTE RURALE

La Variante Generale riconferma la lettura della struttura del sistema rurale effettuata dal PGT vigente, come riepilogato nella relazione del quadro ricognitivo della Variante, e confluita quale esito finale nell'individuazione degli Ambiti destinati ad attività agricole di interesse strategico ai sensi del comma 4 art. 15 l.r. 12/05 e dell'art. 15 del PTCP.

I 7 Ambiti "strategici" ivi individuati dal PGT 2011 sono riconfermati dalla Variante (tavola A.3.4 del DdP), con alcuni aggiustamenti/ rettifiche di dettaglio derivanti da una lettura più approfondita della effettiva destinazione d'uso del territorio.

In particolare sono state sottratte alcune porzioni edificate per fini non agricoli, tra cui quelle riconosciute anche dal PTC del Parco delle Groane recentemente adottato e in attesa di approvazione regionale.

Viceversa alcuni areali sono stati ampliati a seguito delle letture territoriali propedeutiche alla riduzione del Consumo di suolo. Ci si riferisce, in particolare, all'Ambito strategico AS7 di Cascina Melli, che viene ampliato per la misura corrispondente allo stralcio dell'Ambito di Trasformazione T7, nonché dell'AS 2 della brughiera, ampliato per la misura corrispondente allo stralcio dell'ambito di completamento C8 del PdR (nomenclatura della Variante 2019). Ne derivano i seguenti dati dimensionali della Variante generale:

Ambiti Agricoli di interesse strategico - c.4 art. 15 l.r. 12/05	Superficie ha
AS1 Ambito Agricolo del Lura	4,56
AS2 Ambito Agricolo della brughiera	49,11
AS3 Ambito Agricolo a bosco della Valle del Seveso	14,01
AS4 Ambito agricolo della piana della Valle del Seveso	26,48
AS5 Ambito Agricolo della Fondazione Minoprio	32,20
AS6 Ambito Agricolo Strategico misto	91,39
AS7 Ambito Agricolo della Cascina Melli	11,78
Totale	229,53

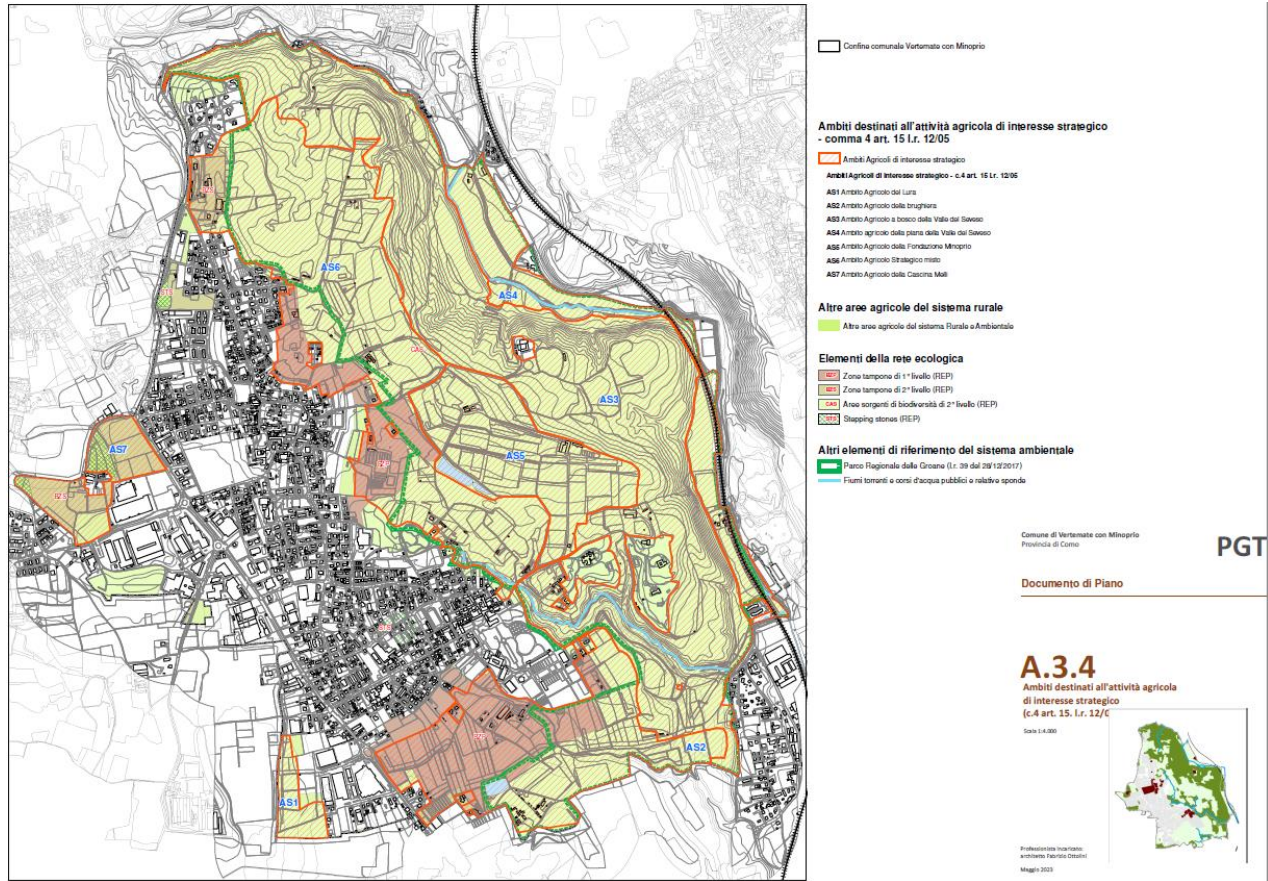


Tavola A.3.4 - del Documento di Piano – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – c.4 art. 15 l.r. 12/05 – art. 15 PTC

5.3 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

5.3.1 SISTEMA VIARIO E DELLA MOBILITÀ DOLCE

Il quadro infrastrutturale delineato dal PGT è quello della rete della viaria esistente, integrata con le previsioni formulate dal redigendo PGU (di messa in sicurezza dei nodi e di ridefinizione locale di alcuni tracciati viari), di quelle maturate nel periodo di vigenza del PGT (vedasi, ad esempio, la sistemazione a rotatoria dell'intersezione tra via Odescalchi e via dei Giovi prevista dalla variante "Dobitex") e di quelle previste dagli strumenti di pianificazione sovraordinata (Variante alla SP 31 prevista dal PTCP).

Si evidenzia, in proposito, che la previsione della variante alla SP31 è stata riproposta unicamente nel Documento di piano (non conformativo dell'uso del suolo) in quanto tale previsione è sedimentata nella pianificazione del Comune da oltre 12 anni e l'eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio (nel PdR e nel PdS) sarebbe soggetta al pagamento dell'indennità da reiterazione dei vincoli. Condizione, questa, che non si ritiene opportuna stante la perdurante indefinizione dei contenuti progettuali dell'eventuale intervento, sia in termini di tracciato sia di caratteristiche fisiche.

Oltre a tali elementi e a puntuali elementi di ridefinizione/configurazione della viabilità locale (razionalizzazione delle intersezioni e delle direttrici interne) **la Variante riconferma la necessità di potenziare la rete di mobilità dolce interna all'edificato e quella per la fruizione del sistema ambientale esterno.**

Le ipotesi di rete di "mobilità dolce" proposte assumono sia le previsioni del PGU (per loro natura di breve-medio termine) sia quelle di più ampio respiro temporale formulabili dallo stesso PGT. La rete di progetto assume in sé sia tratti di ciclopeditività esistenti sia le porzioni di viabilità urbana già regolamentate o che si prestano ad una specifica regolamentazione per l'uso promiscuo (strade urbane ciclabili E bis ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Codice della strada) e le implementa con alcune ipotesi di progetto utili alla definizione di un sistema completo di rete.

Ad esse si affiancano poi le direttrici più esterne (strade secondarie o interpoderali) che costituiscono già oggi la struttura portante del sistema di fruizione del sistema ambientale e rurale. Per tali direttrici non appare necessario (o in alcuni casi possibile) procedere con interventi fisici di riconfigurazione della strada, ma si propone una specifica regolamentazione per l'uso promiscuo che dia comunque priorità all'uso ciclopeditivo (in questi casi dovrebbe essere ammessa solo la circolazione di traffico locale o dei mezzi rurali).

Al fine di non erodere l'efficienza della rete il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza del sistema infrastrutturale. In particolare le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte connesse alla viabilità di livello locale, senza connessioni dirette con la viabilità principale.

5.3.2 SISTEMA FERROVIARIO

Il DdP recepisce, in via generale, l'intervento di raddoppio della linea ferroviaria RFI prevista dalla programmazione infrastrutturale del PTCP (quadruplicamento Monza – Chiasso).

Come per le previsioni viarie, però, anche la previsione di quadruplicamento ferroviario è stata riproposta unicamente nel Documento di piano (non conformativo dell'uso del suolo) in quanto tale previsione è sedimentata nella pianificazione del Comune da oltre 12 anni e l'eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio (nel PdR e nel PdS) sarebbe soggetta al pagamento dell'indennità da reiterazione dei vincoli. Condizione, questa, che non si ritiene opportuna stante la perdurante indeterminazione dei contenuti progettuali dell'eventuale intervento, sia in termini di tracciato sia di caratteristiche fisiche.

5.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

5.4.1 QUADRO GENERALE

La Variante Generale, in continuità con il PGT vigente, persegue un assetto equilibrato del sistema urbano, promuovendo la rigenerazione e la riqualificazione urbana, riducendo il consumo di suolo previgente, ampliando i gradi di permeabilità urbana (per la mobilità dolce) e l'articolazione funzionale dell'edificato.

L'azione del PGT è pertanto orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo con la riqualificazione del patrimonio storico, degli episodi di dismissione e sottoutilizzo esistenti, procedendo anche alla razionalizzazione delle possibilità insediative già previste dal DdP del 2011 nonché dal Piano delle regole e dal Piano dei Servizi vigenti.

Ciò avviene attraverso:

- il contenimento generale delle previsioni di consumo di suolo libero in AT;
- il riconoscimento degli ambiti in cui attuare la Rigenerazione urbana ai sensi della l.r. 18/19, con nuovi gradi di flessibilità e articolazione funzionale;
- la valorizzazione dei nuclei storici, in continuità con l'azione del PGT previgente;
- la razionalizzazione, con possibile riformulazione, degli ambiti di completamento previsti dal PdR vigente e dalle previsioni del PdS, anche qui con atteggiamenti virtuosi in merito al Consumo di suolo programmato dal PGT vigente (BES inferiore a zero)
- la ridefinizione, in genere, delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- l'ampliamento delle previsioni di mobilità dolce e l'integrazione, con messa in sicurezza, degli elementi di viabilità di scala comunale.

5.4.2 LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – SOGLIA DI RIDUZIONE – BES

Come più avanti descritto nel dettaglio, la Variante opera una **riduzione** di Consumo di suolo **in Ambiti di Trasformazione** su suolo libero pari a **circa 3,4 ha** (pari ad una **soglia di riduzione di oltre il 50%**) ben più ampia delle quantità indicate dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (che indica soglie di riduzione del Consumo di suolo comprese tra il 20 e il 25% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni).

Ulteriormente la Variante riduce le previsioni di Consumo di suolo del PdR e del PdS di **ulteriori 1,87 ha** circa, ottenendo un **Bilancio ecologico dei suoli** (art. 2 l.r. 31/14) chiaramente virtuoso.

Le riduzioni, in genere, se da un lato rispondono all'opportunità di rapportare in modo più adeguato l'offerta insediativa alla domanda attesa, dall'altro lato perseguono la salvaguardia di valori connettivi di alcune aree di frangia urbana, soprattutto nei settori in cui le tendenze conurbative con i comuni limitrofi appaiono più forti.

5.4.3 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

Il presente paragrafo riprende, per altra via, le considerazioni già svolte nel precedente capitolo 4.3.2.

Rispetto agli Ambiti di Trasformazione, la Variante Generale opera un **consistente riduzione del Consumo di suolo programmato**, in AT su suolo libero, dal DdP del 2011.

Come già indicato al precedente paragrafo 4.3.2:

- è stato **riconfigurato e ridotto il precedente Ambito di Trasformazione T1 (parzialmente su suolo libero e parzialmente su Superficie Urbanizzata)**, confermando ad uso urbano solo le Superficie urbanizzate esistenti, comunque utili all'ampliamento dell'attività produttiva insediata. Tale azione partecipa pertanto alla riduzione del Consumo di suolo della Variante;
- sono stati ridotti e riconfigurati i precedenti **Ambiti di Trasformazione residenziali T3 e T4 (ora T.3.1 e T.3.2), su suolo libero**, in considerazione della loro **collocazione e dimensione**. Qui si registra una delle più importanti riduzione di consumo di suolo libero in AT;
- è stato **riclassificato, a destinazione pubblica**, il precedente **Ambito di Trasformazione residenziale T5**. In virtù della sua collocazione (confinante con il Parco regionale del Seveso e potenziale porta di accesso allo stesso) la nuova funzione pubblica (Centro sportivo) appare più coerente rispetto all'adiacenza con il Parco Regionale. La previsione, peraltro, consente di strutturare la previsione come potenziale porta di accesso al parco (servizi, sosta veicolare, ecc..). Anche in questo caso, seppur in via residuale, si registra una riduzione di Consumo di suolo;
- è stato **stralciato il precedente Ambito di trasformazione T7 su suolo libero** (per funzioni produttive), stante la sua dimensione e collocazione e previa valutazione di opportunità paesistico ambientali connesse al contesto (tendenze conurbative lungo la SP26 e visuali paesaggistiche da salvaguardare verso Cascina Melli);

Per quanto riguarda i **precedenti Ambiti di Trasformazione su Superficie Urbanizzata (TR8, TR9 e TR10)**, essi sono stati **ricondotti** alla disciplina del Piano delle regole (anche con l'individuazione di Ambiti di Rigenerazione), stante l'irrealismo delle precedenti previsioni..

La Variante, in ogni caso, non introduce nuovi Ambiti di Trasformazione su suolo libero.

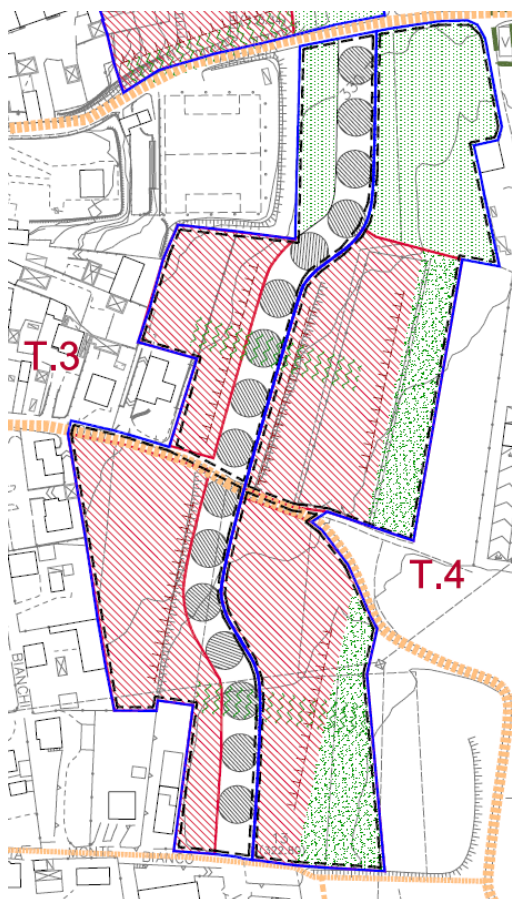
Nel seguito si dettagliano gli indirizzi dati dal DdP per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (poi ripresi nelle schede degli AT allegate alle NdA del DdP).

5.4.3.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE T.3.1 RESIDENZIALE DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI – VIA MONTE BIANCO

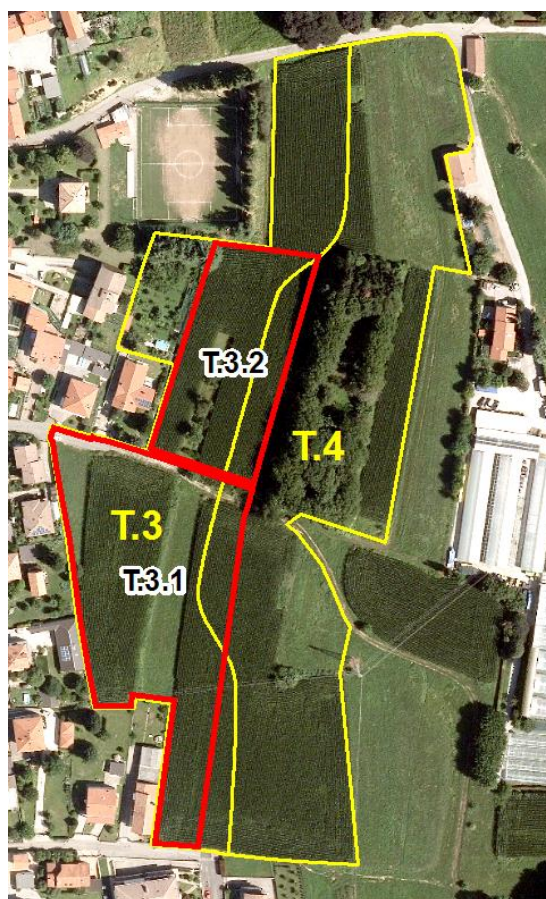
L'ambito è ubicato ad est del nucleo di Vertemate, tra via Monsignor Vincenzo Monti e via Monte Bianco, in posizione di margine del Tessuto Urbano Consolidato.

L'Ambito di Trasformazione T.3.1 copre una superficie su suolo libero di 9.206 mq.

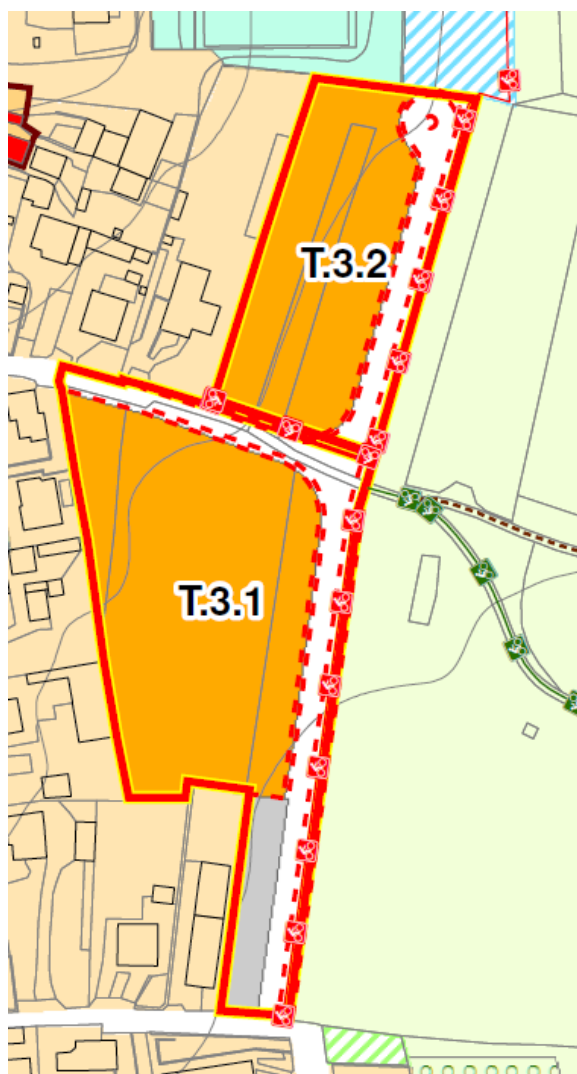
L'Ambito di Trasformazione T.3.1 era già ricompreso nei più vasti Ambiti di Trasformazione 3 e 4, a destinazione residenziale su suolo libero (seminativo) del DdP vigente. La riconfigurazione complessiva della Variante Generale riduce notevolmente la precedente Superficie Territoriale ricompresa negli originari Ambiti di Trasformazione T3 e T4 del PGT vigente, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



Estratto Schede degli Ambiti di Trasformazione –
Ambiti T.3 e T.4 del PGT 2011



Vista da satellite dell'ambito T.3.1 della Variante
Generale – Ortofoto geoportale Lombardia



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Tavola delle previsioni

L'obiettivo generale perseguito dall' Ambito T.3.1, insieme al limitrofo Ambito T.3.2, è il completamento del limite occidentale del tessuto urbano consolidato del nucleo di Vertemate, con interventi a destinazione prevalentemente residenziale.

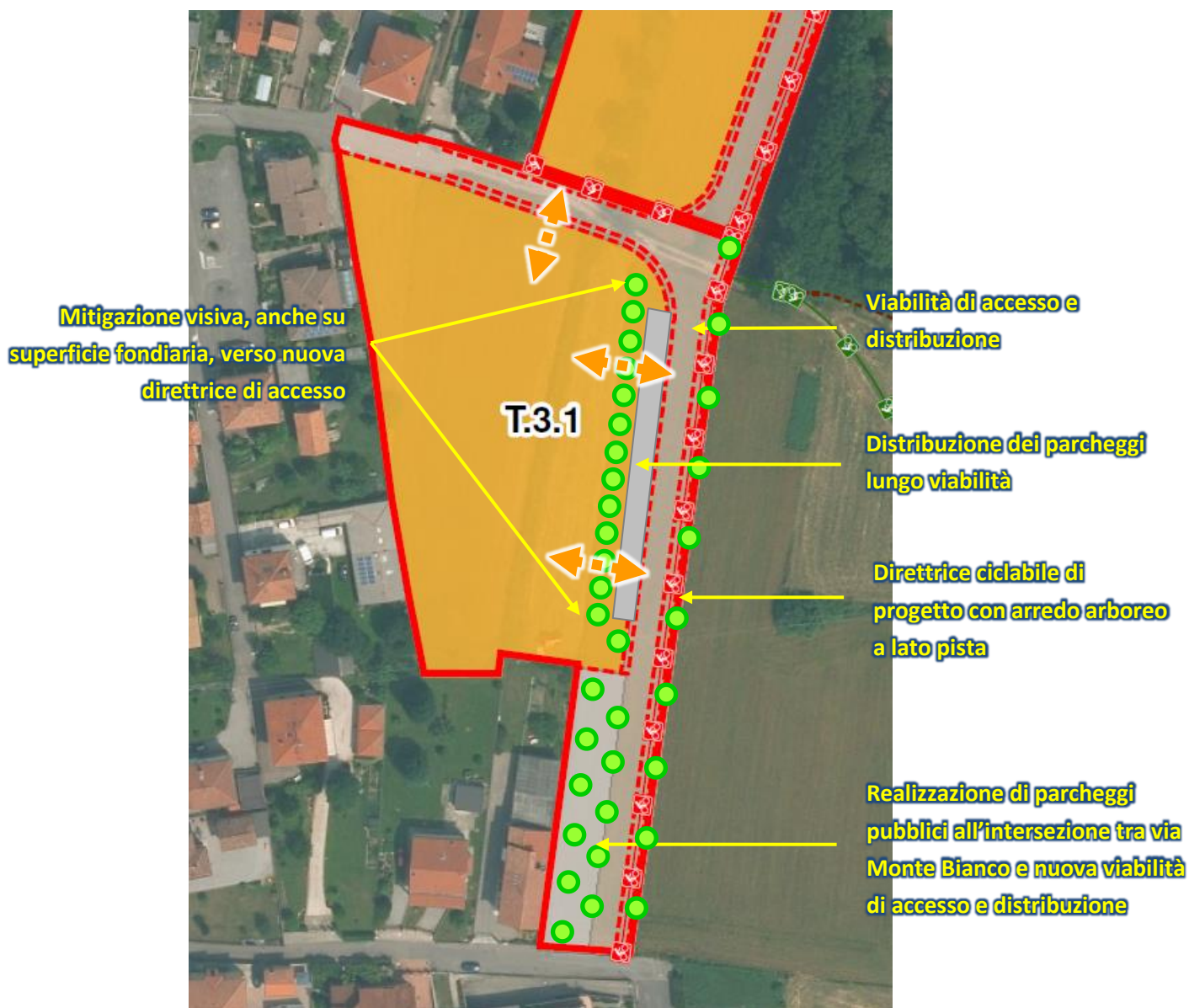
Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito T.3.1 dovrà provvedere:

- alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Monsignor Vincenzo Monti e via Monte Bianco, al servizio dell'insediamento, **nella posizione e con l'andamento indicati dallo schema grafico seguente;**
- alla realizzazione, in affiancamento alla nuova viabilità di tratte ciclopedonali, che partecipano alla connessione con il nucleo urbano e (per il tramite dell'ambito T.3.2) verso via Abbazia;
- alla realizzazione, lungo il lato est della viabilità di progetto, di un filare alberato con essenze autoctone ad alto fusto;
- al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e delle altre dotazioni pubbliche secondo le quantità previste dal Piano dei Servizi. Una quota di parcheggi pubblici dovrà essere realizzata all'intersezione tra la nuova viabilità e via Monte Bianco.

L'intervento dovrà comunque garantire, anche su superficie fondiaria, una buona mitigazione a verde verso la nuova viabilità di progetto, lungo la quale saranno attestati i parcheggi pubblici da realizzare. I

parcheggi pubblici dovranno comunque essere adeguatamente piantumati, secondo quanto indicato dalle misure di attenzione e mitigazione.

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito T.3.1

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 9.206 mq
- Indice territoriale IT = 0,25 mq/mq (SL)
- IC= 35% (su SF)
- Ve min = 45% (su SF)
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

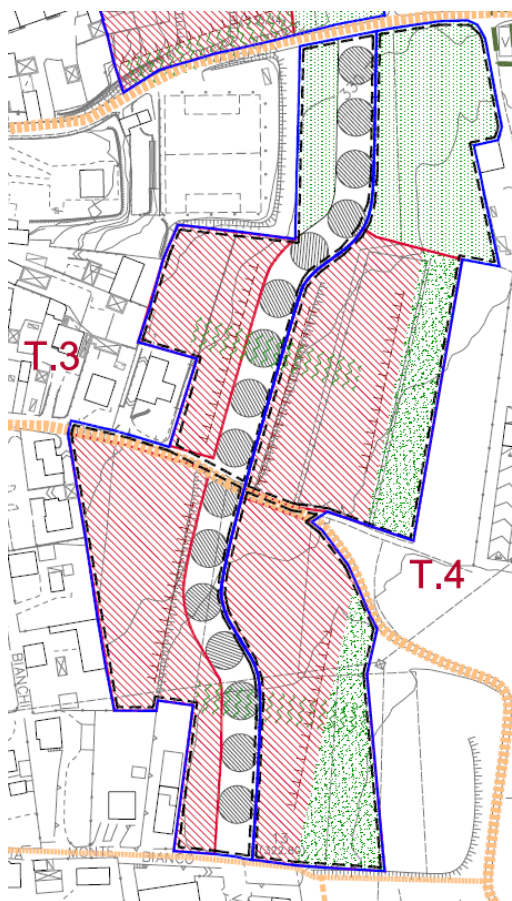
L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Trasformazione", parte integrante delle norme di attuazione del DdP, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.3.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE T.3.2 DI VIA MONSIGNOR VINCENZO MONTI NORD

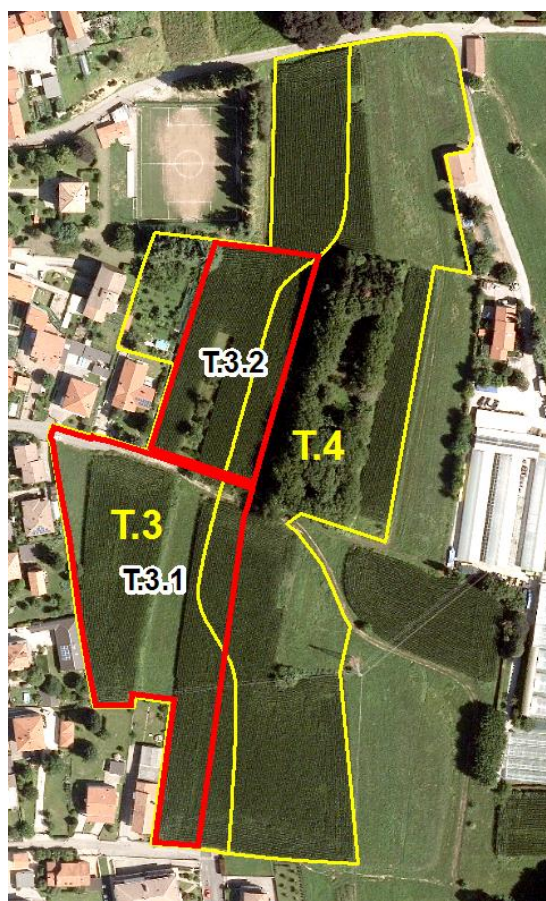
L'ambito è ubicato ad est del nucleo di Vertemate, alla testata di via Monsignor Vincenzo Monti, in posizione di margine del Tessuto Urbano Consolidato.

L'Ambito di Trasformazione T.3.2 copre una superficie su suolo libero di 4.859 mq.

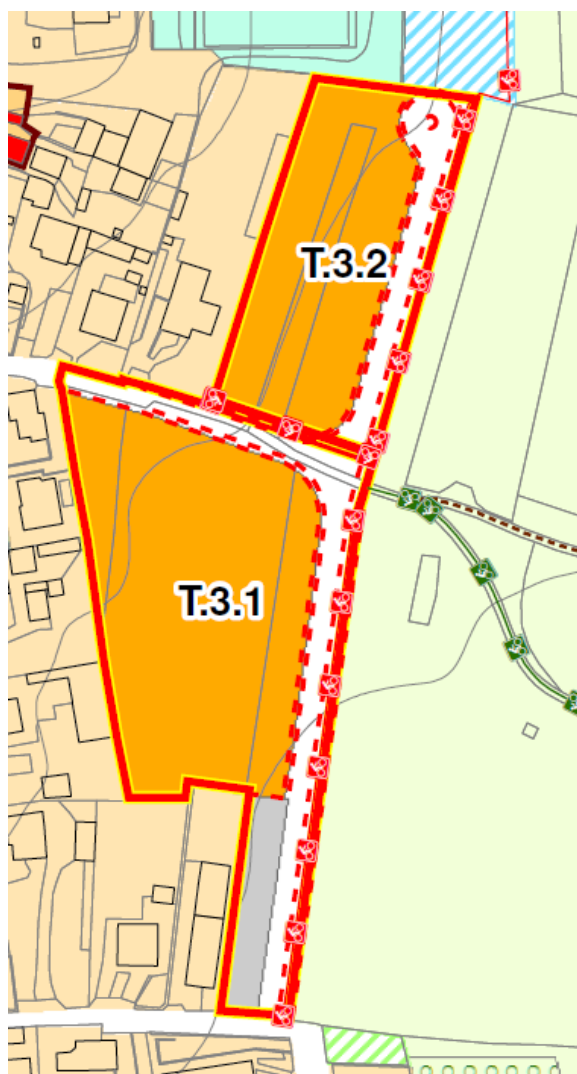
L'Ambito di Trasformazione T.3.2 era già ricompreso nei più vasti Ambiti di Trasformazione 3 e 4, a destinazione residenziale su suolo libero (seminativo) del DdP vigente. La riconfigurazione complessiva della Variante Generale riduce notevolmente la precedente Superficie Territoriale ricompresa negli originari Ambiti di Trasformazione T3 e T4 del PGT vigente, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.



Estratto Schede degli Ambiti di Trasformazione –
Ambiti T.3 e T.4 del PGT 2011



Vista da satellite dell'ambito T.3.1 della Variante
Generale – Ortofoto geoportale Lombardia



Estratto della tavola A.3.1 del DdP – Tavola delle previsioni

L'obiettivo generale perseguito dall' Ambito T.3.2, insieme al limitrofo Ambito T.3.1, è il completamento del limite occidentale del tessuto urbano consolidato del nucleo di Vertemate, con interventi a destinazione prevalentemente residenziale.

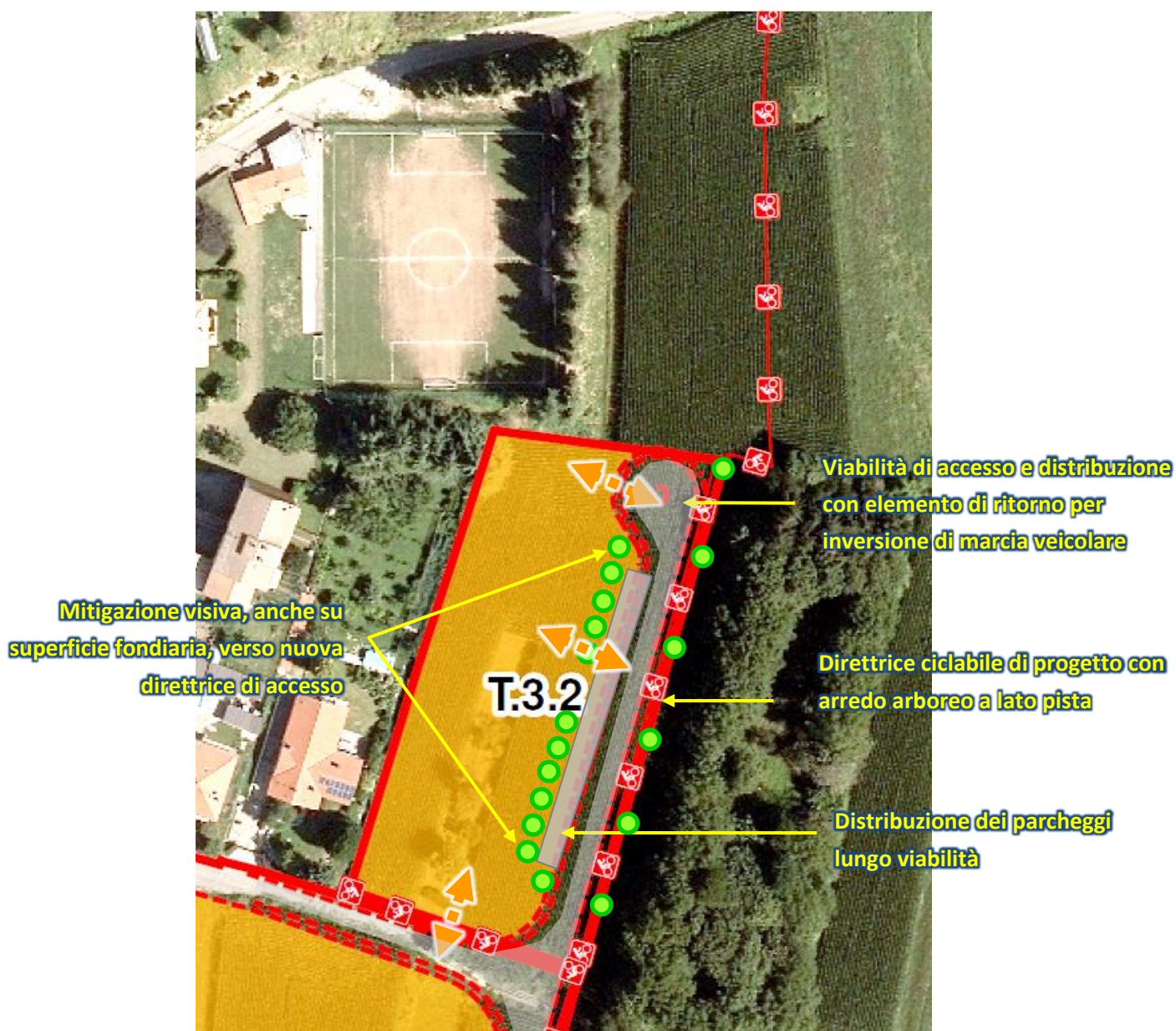
Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito T.3.1 dovrà provvedere:

- alla realizzazione della viabilità di distribuzione in collegamento con via Monsignor Vincenzo Monti, al servizio dell'insediamento, **nella posizione e con l'andamento indicati dallo schema grafico seguente, con soluzione di testata utile a consentire l'inversione di marcia veicolare;**
- alla realizzazione, in affiancamento alla nuova viabilità di tratte ciclopedonali, che partecipano alla connessione con il nucleo urbano e verso via Abbazia;
- alla realizzazione, previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune, del collegamento ciclopedonale tra la nuova pista ciclabile da realizzare nell'ambito e via Abbazia;
- alla realizzazione, lungo il lato est della viabilità di progetto, di un filare alberato con essenze autoctone ad alto fusto;

L'intervento dovrà comunque garantire, anche su superficie fondiaria, una buona mitigazione a verde verso la nuova viabilità di progetto, lungo la quale saranno attestati i parcheggi pubblici da realizzare. I

parcheggi pubblici dovranno comunque essere adeguatamente piantumati, secondo quanto indicato dalle misure di attenzione e mitigazione.

Gli elementi strutturanti dell'organizzazione da perseguire sono indicati nel precedente schema grafico.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito T.3.2

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 4.859 mq
- Indice territoriale IT = 0,25 mq/mq (SL)
- IC= 35% (su SF)
- Ve min = 45% (su SF)
- H max = 2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Trasformazione", parte integrante delle norme di attuazione del DdP, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.3.3 L'OFFERTA INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Rispetto alla capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del DdP, si evidenzia che la variante ha riverificato i parametri urbanistici degli originari Ambiti di Trasformazione T3 e T4, considerando eccessivi, rispetto al contesto in cui si inseriscono, gli indici edificatori originariamente attribuiti.

In linea con il PGT vigente il calcolo della capacità insediativa è effettuato considerando un abitante teorico pari a 40 mq di SL.

Si evidenzia, al contempo, che è **considerata parzialmente la capacità insediativa dell'Ambito di Trasformazione T2 residenziale del PGT vigente (via Abbazia) in corso di attuazione e già parzialmente abitato.**

Sulla base di queste premesse si può stimare la **capacità insediativa residenziale** riferita agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero:

ID 2023	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	It max (mq/mq)	% di attuazione	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
T.2	residenziale	6 960	6 960		0,25	70,00%	13
T.3.1	residenziale	9 206	9 206		0,25		58
T.3.2	residenziale	4 859	4 859		0,25		30
	parziale T	21 025					101

5.4.4 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 LETT E QUINQUIES L.R. 12/05.

A seguito della ricognizione delle aree dismesse o sottoutilizzate, nonché delle valutazioni di merito rispetto alle precedenti individuazioni di Ambiti di Riqualficazione del DdP vigente, il nuovo DdP individua **10 Ambiti di Rigenerazione** ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05, **di cui 4 a destinazione pubblica (Arig.p)** .

Al fine di perseguire una maggiore elasticità e incentivazione all'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione, il Documento di Piano a valle della loro individuazione e della declinazione degli obiettivi e dei riferimenti per l'attuazione effettuate ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05, ne demanda la disciplina specifica al Piano delle regole.

Ciò al fine di:

- garantire una maggiore elasticità delle successive procedure attuative, ad esempio laddove fossero necessarie delle varianti alle originarie previsioni del PGT;
- sottrarre tali aree, di per sé caratterizzate da maggiori difficoltà di intervento e dalla necessità di tempi più lunghi per l'attuazione, dalla decadenza quinquennale del Documento di Piano, cui soggiace anche la disciplina degli Ambiti di Trasformazione di cui alla lett.e) comma 2 art. 8 l.r. 12/05.

L'individuazione ai sensi dell'art. 8 l.r. 12/05 presuppone, consequenzialmente, la ridefinizione della previgente disciplina urbanistica, anche in relazione alle attese della nuova stagione della Rigenerazione urbana e alla necessità di rendere flessibili e consolidate nel tempo le loro possibilità di intervento.

In relazione alla loro dimensione e incidenza, nonché dei caratteri strategici eventualmente assunti nel contesto in cui si collocano, la loro disciplina può prevedere meccanismi di attuazione diretta (per gli ambiti di più piccola dimensione) o di attuazione coordinata (Permessi di Costruire Convenzionati o Piani Attuativi), per i quali il DdP indica indirizzi e obiettivi specifici da perseguire nella Rigenerazione.

Nel seguito si dettagliano gli indirizzi dati dal DdP per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lett. e quinquies c.2 art.8 l.r. 12/05 (che verranno ripresi e disciplinati, per il tramite di apposite schede, dalla normativa del PdR).

5.4.4.1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – EX COMPARTO PRODUTTIVO EX ABET LAMINATI SU SP26

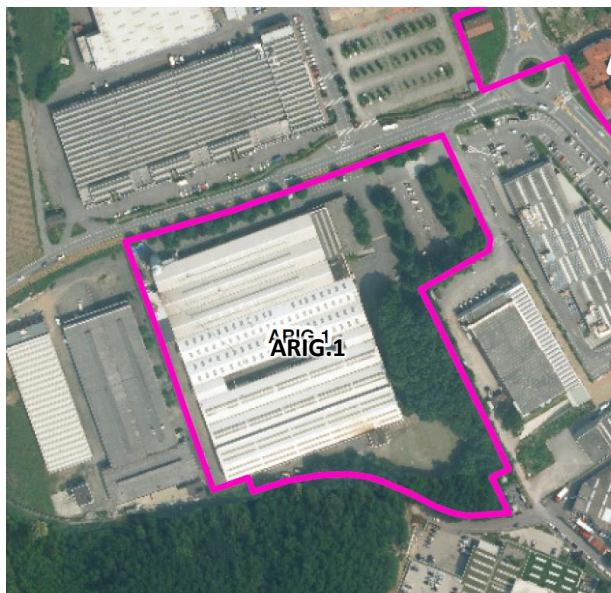
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto a sud della SP 26, nel tratto tra via Boggio e l'intersezione con la SP 35 dei Giovi, all'interno di porzioni del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva o commerciale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

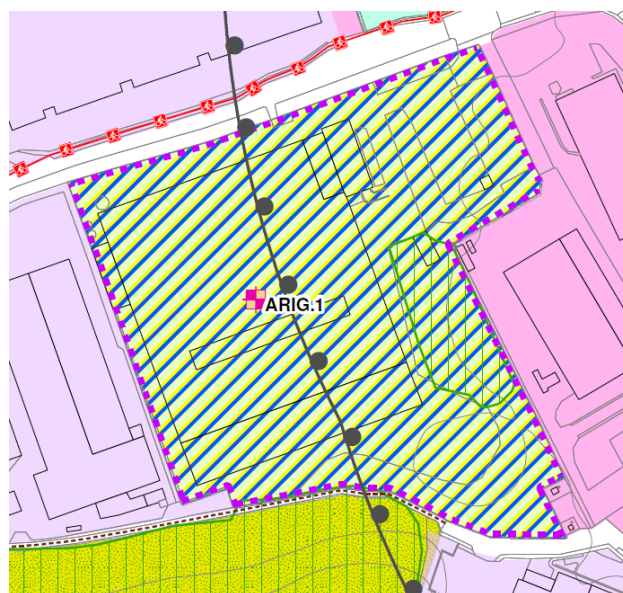
L'ambito copre una superficie complessiva di **34.642 mq** e si inserisce in un contesto vocato alle attività economiche.

Sulla base dei dati disponibili non è possibile stimare con precisione la SL e le SA presenti nell'area.

In ogni caso il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 50% dell'area, mentre circa l'80% dell'ambito risulta impermeabilizzato. Lungo il perimetro est sono presenti elementi arborei anche di pregio, mentre lungo il perimetro sud sono presenti formazioni arboree spontanee.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – Google

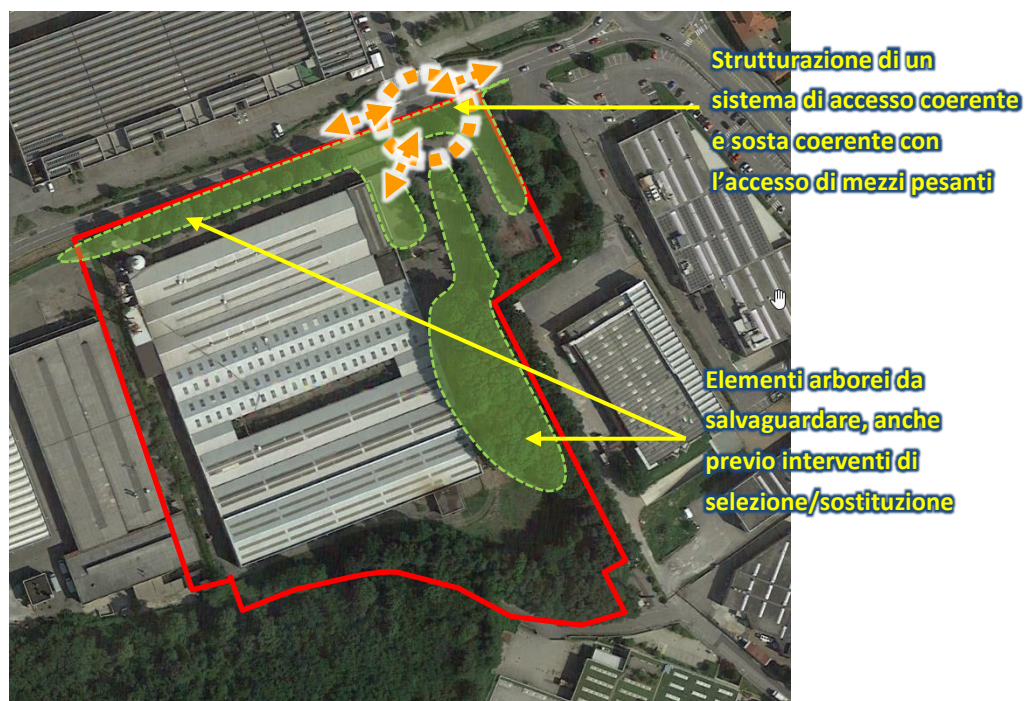


Estratto tavola **C.1.n** della Variante

L'obiettivo è quello di **riconfermare la natura produttiva** del comparto, anche con possibilità di insediamento di funzioni compatibili.

Tra le funzioni insediabili sono ammesse anche la **Logistica e l'Autotrasporto**. In tal caso gli obiettivi da perseguire dovranno essere:

- la strutturazione di un coerente sistema di accesso e uscita sulla SP 26;
- la realizzazione di spazi di sosta per mezzi pesanti nella misura rapportata alla generazione di traffico pesante (secondo i parametri indicati dalle schede normative del PdR);
- la realizzazione di servizi di supporto per i conducenti dei mezzi pesanti (servizi igienici, docce, locali di ristoro e riposo, mensa, ecc..).



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito Arig.1 nel caso di insediamento di Logistica o attività di autotrasporto

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.4.2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – COMPARTO “PIODA” – SP 35 - VIA PIODA

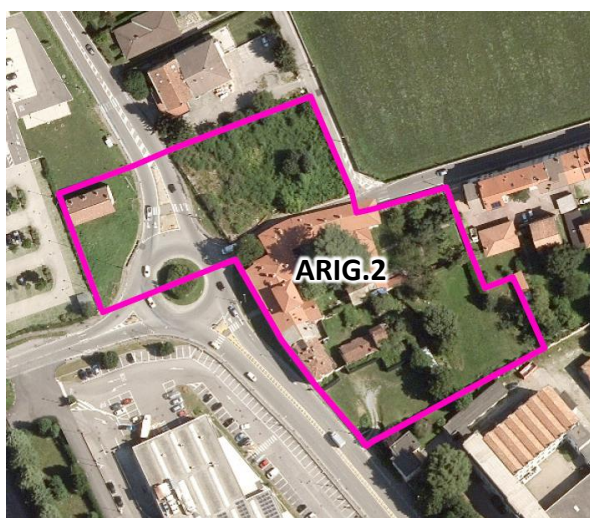
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un comparto del Nucleo di Antica Formazione posto all'intersezione della SP 35 con via Pioda e con la SP26.

L'ambito è già stato oggetto di un programma integrato di intervento successivamente dichiarato decaduto con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 18.02.2015.

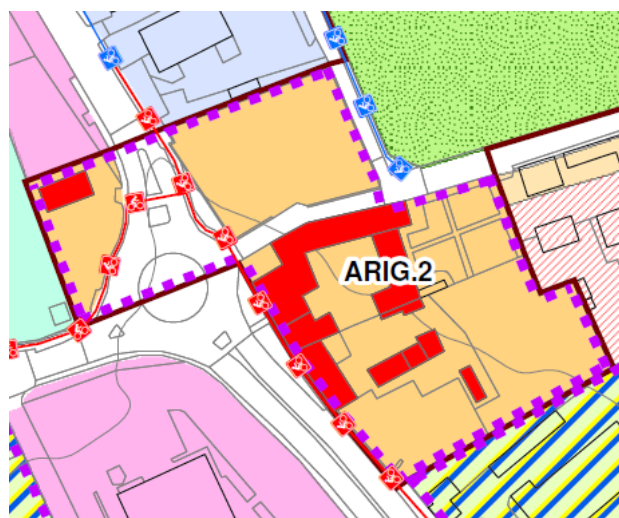
Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **9.586 mq** suddivisa in tre porzioni:

- a sud di via Pioda (c.d. *Corte Padronale e Corte Bassa*) con superficie di 6.490 mq;
- a nord di via Pioda (c.d. *Corte Alta*) con superficie di 2.148;
- a ovest della SP 35 (c.d. *Casa del Fattore*) con superficie di 948 mq.



Vista da satellite dell'ambito di rigenerazione –
Ortofoto – Geoportale Lombardia



Estratto tavola C.1.n della Variante

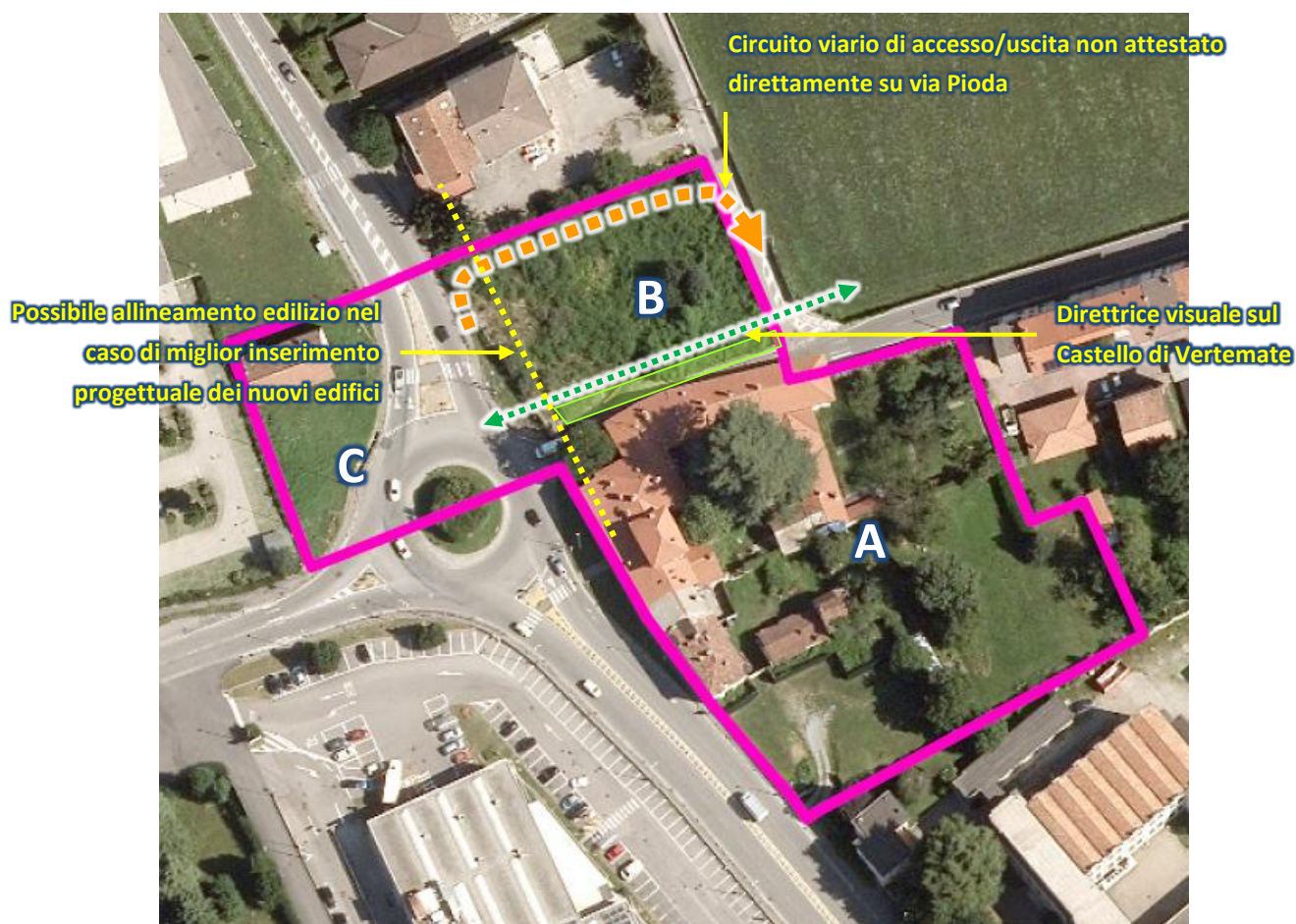
La Variante Generale riconferma la disciplina del PGT vigente.

Trattandosi di comparto incluso nel Nucleo di Antica Formazione, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno riferirsi alle indicazioni di intervento dettate dalla normativa di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione.

La Rigenerazione dell'Ambito, inoltre:

- dovrà considerare il **rapporto visuale diretto con l'area verde e terrazzata del Castello di Vertemate**, secondo le modalità indicate dal Piano delle regole;
- il PdR può normare le condizioni per cui sia ammesso, per il corretto inserimento delle opere da progettare nella porzione a nord di via Pioda, uno specifico allineamento degli edifici da realizzare;
- per quanto riguarda la **viabilità**, dovrà essere redatto uno studio generale della viabilità da validare da parte della Provincia di Como, che preveda opportune modalità di **accesso/uscita non**

attestato direttamente su via Pioda, ma unicamente sulla via dei Giovi o su via Don Antonio Verga, preferibilmente con circuito a senso unico dalla SS35 a via Don Antonio Verga.



Indicazioni di assetto per la rigenerazione
nomenclatura assegnata alle diverse porzioni:
A "Corte Padronale e Corte Bassa"; B "Corte Alta"; C "Casa del Fattore"

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.4.3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – COMPARTO EX MONTI E ZERBI – SP 35

L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto a sud della SP 35, a sud del comparto "Pioda", all'interno di porzioni del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva o commerciale.

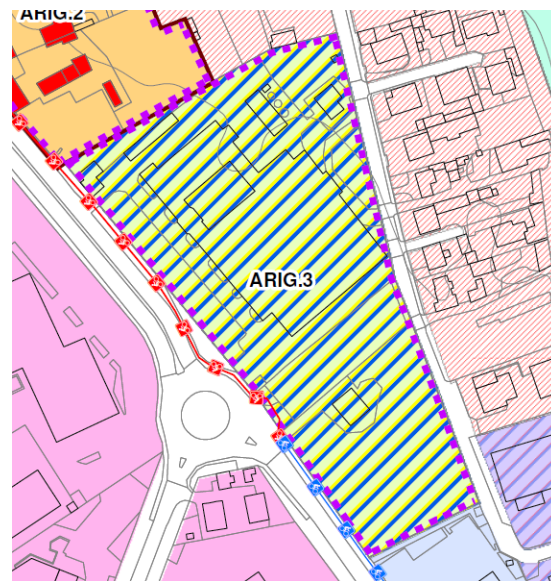
Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **19.230 mq** e si inserisce in un contesto vocato alle attività economiche.

Nel comparto sono presenti edifici di valore storico testimoniale e alberature di pregio in fregio alla SP35.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** –
Ortofoto – Geoportale Lombardia



Estratto tavola **C.1.n** della Variante

La Variante Generale riconferma per la gran parte la disciplina del PGT vigente (Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 4 marzo 2022).

Il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici presenti costituisce elemento di primario interesse per il contesto paesaggistico urbano e per il mantenimento di importanti elementi della memoria locale.

Ai fini di quanto sopra gli interventi di riuso e/o rigenerazione del comparto dovranno considerare come ineludibile il mantenimento degli edifici di valore presenti, restando possibile l'eventuale sostituzione degli altri edifici di carattere accessorio o di epoca più recente presenti e la realizzazione di nuovi edifici nei limiti degli indici di densità fondiaria indicati dal presente articolo. Pertanto, le destinazioni d'uso ammissibili dovranno insediarsi compatibilmente con la possibilità di insediamento negli edifici esistenti da mantenere

Ogni intervento dovrà garantire il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri architettonici, volumetrici e tipologici degli edifici di valore storico testimoniale (fatti salvi gli eventuali interventi residui necessari

per l'adeguamento delle partiture alla normativa di sicurezza) e delle **alberature presenti in fregio alla via dei Giovi**, come individuati nell'**allegato schema grafico**.

In genere, comunque, deve essere garantita la sostenibilità delle funzioni da insediare dal punto di vista ambientale e del rapporto con le preesistenze edilizie, nonché con i contesti residenziali circostanti, in particolare nel corretto rapporto tra le nuove funzioni, il sistema della mobilità e dei parcheggi, la natura e la qualità delle aree pertinenziali.

La vocazione dell'ambito è polifunzionale, prevalentemente volta all'insediamento di attività economiche.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV, con MSV modulabili, in dimensione, dal Piano delle Regole, commercio all'ingrosso, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività di intrattenimento quali discoteche e sale gioco;
- industrie insalubri di 1^a e 2^a classe.



Elementi di valore da salvaguardare nell'intervento di rigenerazione

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.4.4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA ROMA – VIA ABBAZIA

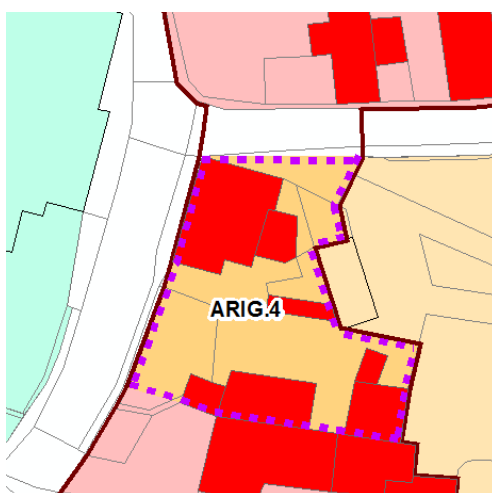
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un comparto del Nucleo di Antica Formazione di Vertemate posto all'intersezione tra via Roma e via Abbazia, già oggetto di un Piano di recupero ormai scaduto.

L'ambito è già stato individuato dal Consiglio Comunale quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **739 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione prevalentemente residenziale o a servizi. All'interno dell'ambito è presente una ex chiesa di origine storica con relativo campanile.



Vista da satellite dell'ambito di rigenerazione – Google Earth®



Estratto tavola C.1.n della Variante

L'obiettivo della rigenerazione è quello della valorizzazione e la riqualificazione degli edifici della matrice storica (edificio posto all'intersezione tra via Roma e via Abbazia, campanile e corpo della ex chiesa) comprensiva della sistemazione pubblica delle aree antistanti l'ex edificio religioso.

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

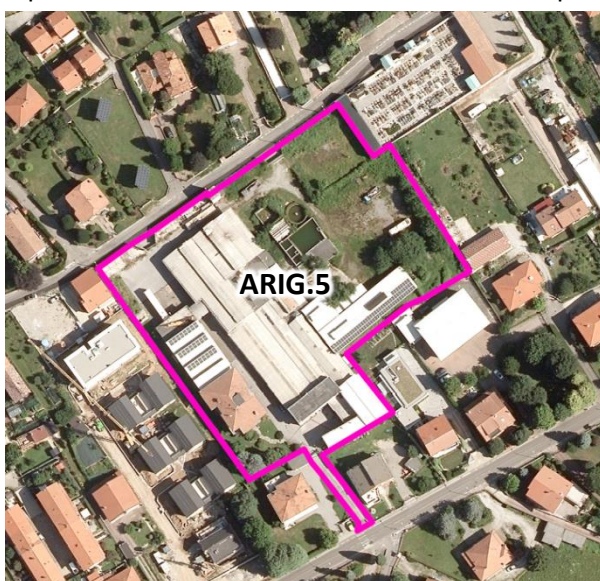
5.4.4.5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – VIA RAIMONDI – VIA VOLTA

L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto tra via Raimondi e via Alessandro Volta, in prossimità del Cimitero di Minoprio.

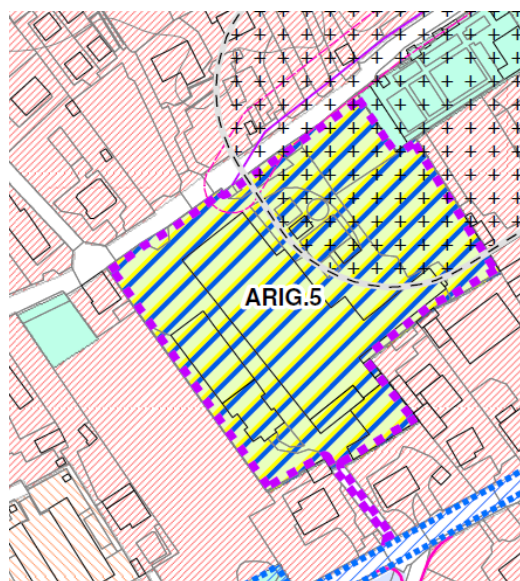
Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **10.808 mq** e si inserisce in un contesto a prevalente vocazione residenziale.

Una porzione dell'ambito si colloca in fascia di rispetto cimiteriale.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia



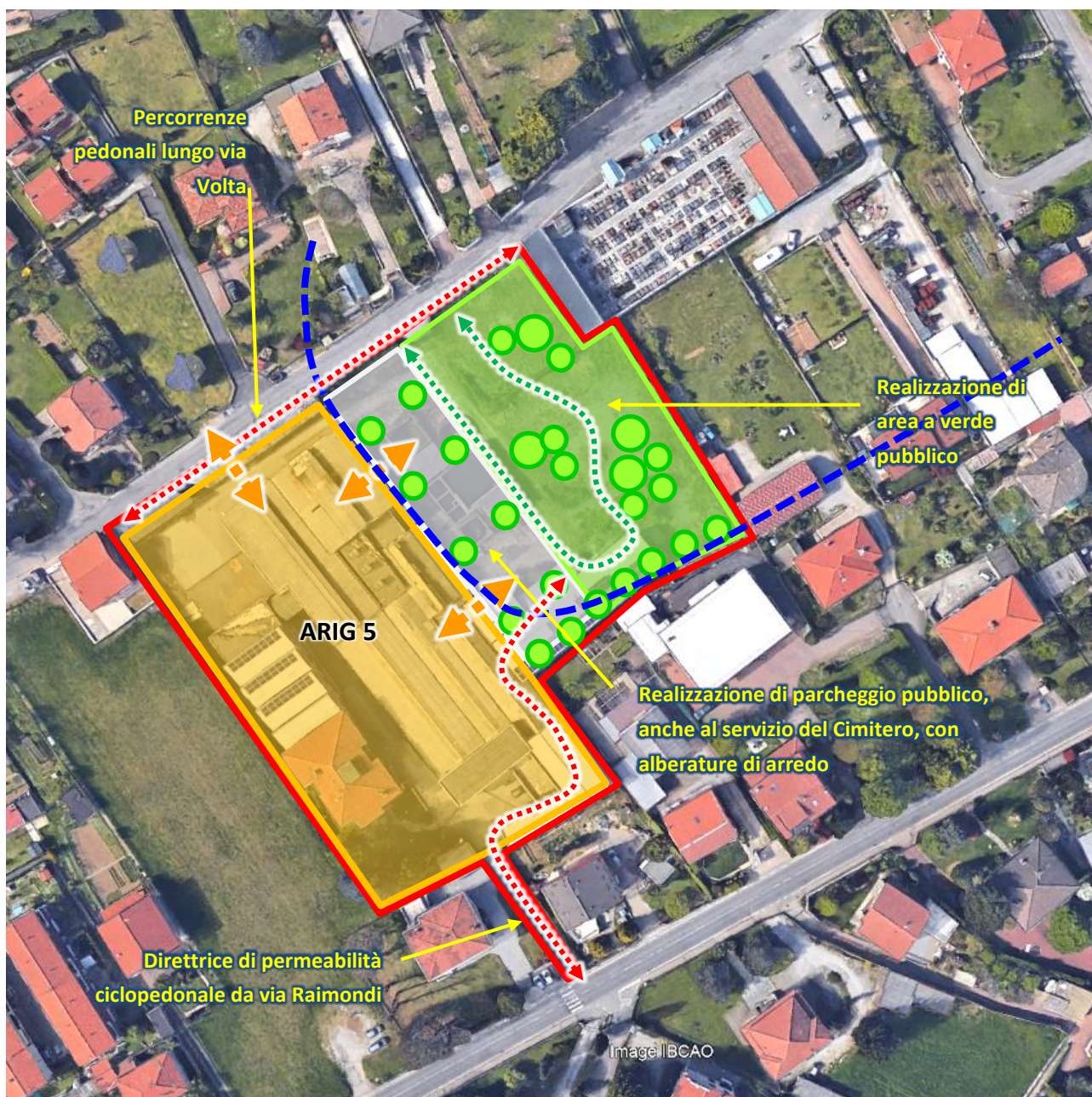
Estratto tavola **C.1.n** della Variante

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi (Cimitero).

Data la collocazione e la dimensione dell'ambito, gli specifici **obiettivi** da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- implementazione di **contenuti di natura pubblica** utili a meglio integrare l'insediamento con il tessuto circostante;
- **organizzazione coerente** delle aree ricomprese nella **fascia di rispetto cimiteriale** (a vocazione prevalentemente pubblica, per verde urbano e parcheggi);
- integrazione del **sistema della ciclabilità locale lungo via Volta** e strutturare una direttrice di permeabilità ciclopedonale, verso le aree pubbliche di progetto, **anche da via Raimondi**.
-

Il tutto come restituito dal seguente schema grafico indicativo.



Schema indicativo di organizzazione dell'area

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.4.6 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 6 –EX COMPARTO PRODUTTIVO DI VIA GRIGNA

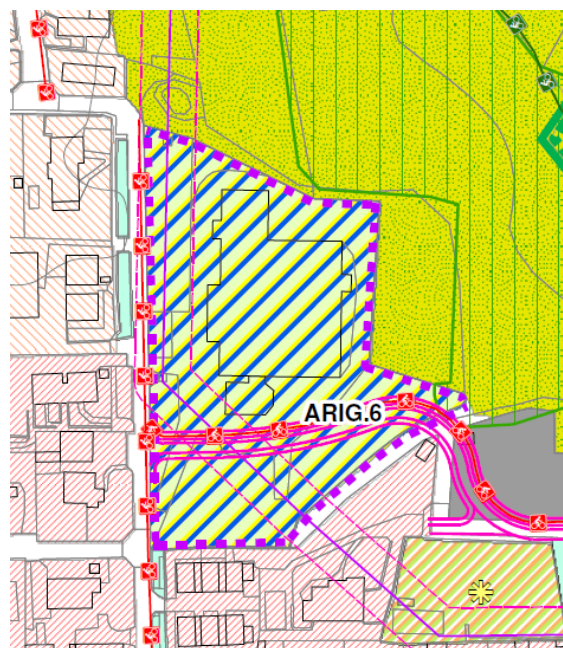
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo sito in via Grigna.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 23 febbraio 2021 l'ambito è già stato individuato come di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

L'ambito copre una superficie complessiva di **11.103 mq** e si inserisce in un contesto a prevalente vocazione residenziale.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** –
Ortofoto – Geoportale Lombardia



Estratto tavola **C.1.n** della Variante

L'obiettivo della Rigenerazione è la configurazione di un assetto urbano e insediativo coerente con il contesto di natura prevalentemente residenziale e a servizi (Parco del Rì, parcheggi pubblici in progetto) in cui si colloca l'ambito.

Data la collocazione e la dimensione dell'ambito, sono da implementare contenuti di natura pubblica utili a meglio integrare l'insediamento con il tessuto circostante, anche in relazione alle necessità di nuova infrastrutturazione viaria individuate dal PGU elaborato dall'Amministrazione Comunale.

Gli obiettivi specifici da perseguire nella rigenerazione dell'Ambito sono:

- la **cessione** e la **realizzazione del nuovo tratto di viabilità** posto nella porzione meridionale dell'ambito, con affiancamento di una pista ciclopedonale;
- la **cessione** e la **realizzazione di aree a verde pubblico** nelle porzioni a sud della nuova viabilità nonché nel reliquato (derivante dalla realizzazione della nuova viabilità) ad ovest del comparto
- la realizzazione di **parcheggi pubblici**, nelle quantità prescritte dal PdS, **lungo via Grigna**, integrati con una **direttrice ciclopedonale** in direzione nord sud.

In caso d'inerzia nell'attuazione o in caso di necessità dell'Amministrazione Comunale, **il Comune mantiene la possibilità di intervento diretto**, previa acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità e della ciclopeditonalità di progetto, per le porzioni ritenute necessarie all'attuazione della previsione pubblica.



Schema indicativo di organizzazione dell'area

L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" del PdR, parte integrante delle norme di attuazione del PdR, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.4.7 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP 1 – EDIFICIO DI PIAZZA DON ONORIO GUARISCO

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'edificio di proprietà parrocchiale posto in Piazza Don Onorio Guarisco, con porzioni utilizzate in comodato d'uso dal Comune per attività varie di servizio.

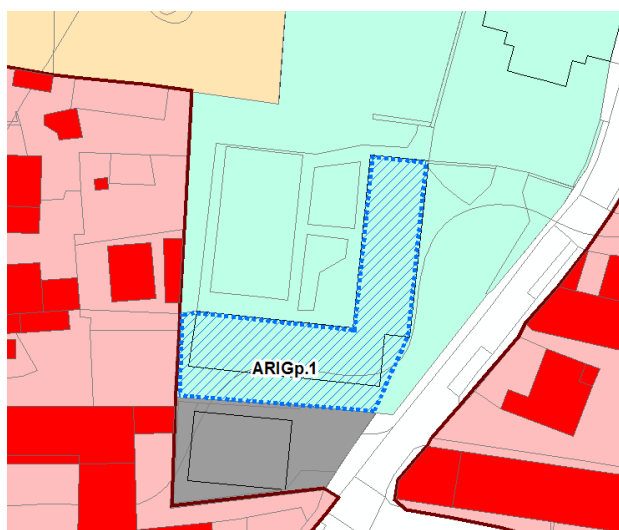


Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – Google Earth ®



Vista dell'edificio da via Roma

L'edificio risale alla fine dell'800 - primi del '900 e si affaccia su Piazza Don Onorio Guarisco, in relazione visuale diretta con la Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e con il tessuto del Centro Storico circostante.



Estratto tavola **C.1.n** della Variante – Progetto di piano

La rigenerazione dell'ambito persegue la riconferma della funzione pubblica dell'edificio, per qualsiasi servizio pubblico o di interesse generale e senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico,

insediabile direttamente dalla Parrocchia, dal Comune (previa acquisizione o altro accordo d'uso con la parrocchia), anche attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico/privata (ad esempio Partenariato Pubblico Privato – PPP).

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma la natura di servizio pubblico dell'edificio e non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa.

E' ammessa ogni modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

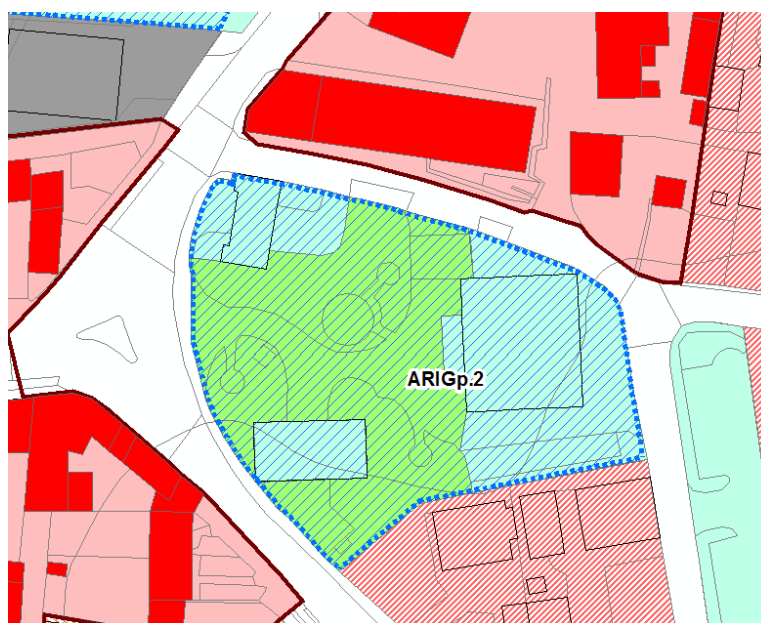
L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee.

5.4.4.8 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP 2 –AMBITO PUBBLICO DI PIAZZA ITALIA

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'ambito pubblico di Piazza Italia, ove sono presenti edifici di proprietà comunale (tra cui il Municipio) e l'edificio di proprietà Aler.



Vista da satellite dell'ambito di rigenerazione – Google Earth®



Estratto tavola A.3.1 della Variante – Progetto di piano

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione degli spazi pubblici di Piazza Italia e degli edifici pubblici presenti, con loro riconferma della funzione pubblica per qualsiasi servizio pubblico o di interesse generale e senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico, insediabile direttamente dal Comune o dall'Ente gestore dell'edilizia presidenziale pubblica presente, secondo le modalità ordinarie

(progetto di opera pubblica o istanza per intervento con titolo diretto) anche attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico/privata (ad esempio Partenariato Pubblico Privato – PPP).

Data la natura pubblica dell’Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma le destinazioni esistenti e non determina l’introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per gli edifici e le strutture esistenti sono quindi confermate le destinazioni presenti o con esse compatibili alla data di adozione della Variante.

Per l’edificio posto nella porzione sud/ovest dell’Ambito gli interventi non dovranno eccedere il risanamento conservativo.

E’ ammessa ogni modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

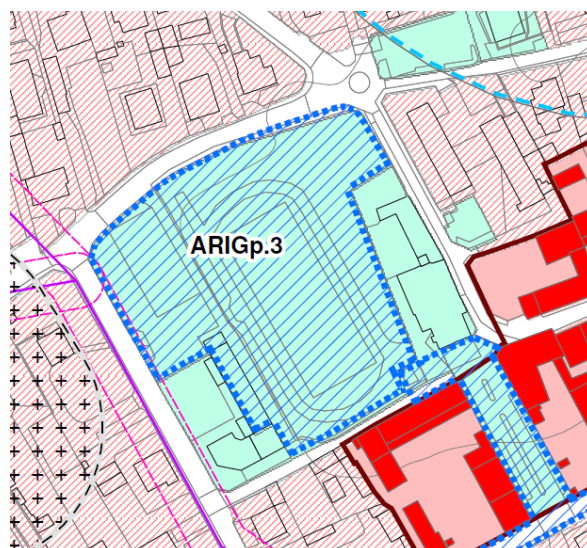
L’individuazione dell’Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l’accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee.

5.4.4.9 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP3 – ORATORIO DI MINOPRIO

L'ambito di rigenerazione corrisponde all'ambito pubblico dell'Oratorio di Minoprio, ove la Parrocchia eroga servizi (sportivi e ricreativi) di pubblica utilità.



Vista da satellite dell'ambito di rigenerazione – Google Earth®



Estratto tavola C.1.n della Variante

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione della struttura oratoriale e delle sue attrezzature sportive disponibili all'uso pubblico, con loro riconferma della funzione pubblica e possibilità di insediamento di altri servizi pubblici di supporto senza necessità di alcun ulteriore procedimento urbanistico, insediabile direttamente dalla Parrocchia.

L'intervento di Rigenerazione persegue la valorizzazione degli edifici (a diversa destinazione pubblica) o delle strutture sportive presenti, eventualmente ulteriormente integrabili per la funzione statutaria della parrocchia o sulla base di un Convenzionamento con il Comune.

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione conferma le destinazioni esistenti e non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per gli edifici e le strutture esistenti sono quindi confermate le destinazioni presenti o con esse compatibili alla data di adozione della Variante.

L'attuazione degli interventi attivabili sulla base di un progetto di Rigenerazione o di ristrutturazione degli edifici e delle strutture presenti o per quelli realizzabili in applicazione alla normativa del PdS, è ammesso l'intervento con titolo diretto.

E' ammessa ogni modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

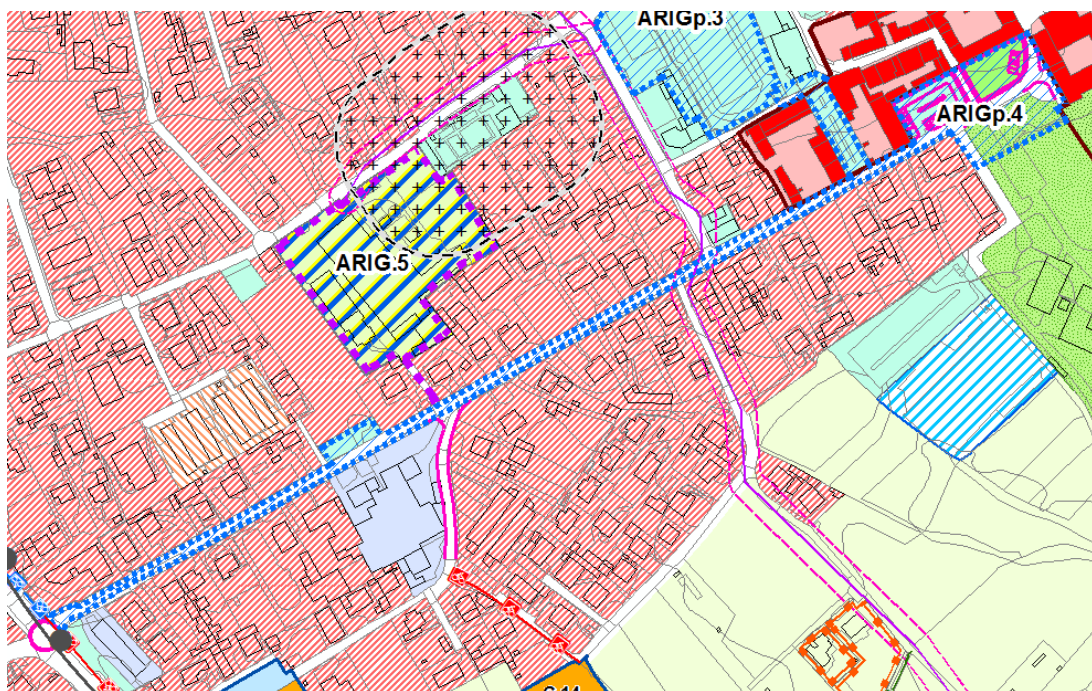
L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee.

5.4.4.10 AMBITO DI RIGENERAZIONE PUBBLICA ARIGP4 – AMBITO PUBBLICO DI VIALE RAIMONDI

L'ambito di rigenerazione corrisponde alla direttrice storica/monumentale di accesso alla Villa Raimondi (oggi di proprietà della Fondazione Minoprio) a Minoprio.



Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – Ortofoto Geoportale Regione Lombardia



Estratto tavola **C.1.n** della Variante

La rigenerazione dell'ambito persegue la valorizzazione del Viale Raimondi e degli spazi pubblici antistanti la Villa Raimondi, al fine di riqualificare il rapporto storico di tali spazi con Villa Raimondi.

Tra gli altri interventi emerge la necessità di riqualificazione della piazza e dei parcheggi antistanti l'ingresso a Villa Raimondi.

Data la natura pubblica dell'Ambito di Rigenerazione, la sua individuazione non determina l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica conformativa. Per l'areale coinvolto nell'individuazione resta quindi confermata la natura pubblica delle aree e delle destinazioni/opere realizzabili.

L'individuazione dell'Ambito di rigenerazione è prioritariamente volta a consentire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee.

La modalità di attuazione pubblica è l'approvazione del progetto di opera pubblica.

E' ammessa ogni modalità di attuazione prevista dalla legislazione vigente.

L'individuazione dell'ambito di rigenerazione consente l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 l.r. 18/19, sia ad altre linee

5.4.4.5 L'OFFERTA INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Occorre richiamare che il DdP individua gli Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05 ma che la loro disciplina è demandata dalla Variante al Piano delle Regole.

Il computo della capacità insediativa degli Ambiti di Rigenerazione è effettuato pertanto con richiamo dei parametri urbanistico edilizi dettati dall'apparato normativo del Piano delle Regole (Schede degli Ambiti di Rigenerazione).

Resta inteso che ai fini della flessibilità attuativa degli ambiti di rigenerazione il PdR indica tali indici con valore indicativo, restando possibile una loro modifica in sede di attuazione senza necessità di Variante al PGT, fatti salvi i limiti e i meccanismi indicati dall'apparato normativo dello stesso PdR e gli obiettivi di Rigenerazione individuati dal DdP.

In ogni caso, laddove sia necessario procedere con eventuali varianti al PGT, esse saranno di norma considerate come Varianti al Piano delle Regole.

Ai fini della valutazione della capacità insediativa degli Ambiti di Rigenerazione si considerano:

- le inevitabili inerzie e difficoltà che ne rallenteranno l'attuazione (tipicamente più complicata rispetto a quella delle aree libere);
- l'ampia articolazione funzionale ammessa (in virtù di un principio di indifferenza funzionale ampio, a valle delle funzioni individuate come non ammesse).

Pertanto la valutazione dell'offerta insediativa residenziale di tali ambiti, laddove prevista, è assunta pari al 50% dell'edificabilità massima ammessa (sempre considerando il parametro di 50 mq/ab di SL).

Con riferimento ai parametri indicati dal Fascicolo “Schede degli Ambiti di Rigenerazione” della variante al PdR ne deriva pertanto il seguente prospetto di capacità insediativa reale:

ID 2023	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	It max (mq/mq)	Slp max (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
ambiti della rigenerazione urbana							
ARIG 1	produttivo	34 642		34 642	Es+10%	Es.+10%	
ARIG 2	mix funzionale - residenziale	9 586		9 586	SL assegnata	5 367	30
ARIG 3	mix funzionale	19 230		19 230	0,60	11 538	
ARIG 4	servizi - residenza	739		739	esistente		3
ARIG 5	residenziale	10 808		10 808	0,30	3 242	41
ARIG 6	residenziale	11 103		11 103	0,35	3 886	49
ARIGp1	servizi	1 044		1 044			
ARIGp2	servizi	3 234		3 234			
ARIGp3	servizi	9 088		9 088			
ARIGp4	servizi	11 664		11 664			
	ARIG	111 138		111 138			122

5.5 L'ASSETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.

La Variante, pur riconfermando in linea generale la struttura del tessuto urbano consolidato delineato dal PdR vigente, procede a rettifiche e riformulazioni per alcuni specifici aspetti, sia di carattere pianificatorio sia di carattere normativo.

Tra le modifiche di maggior rilievo introdotte dalla variante rispetto al quadro pianificatorio vigente si segnalano :

- il contributo dato alla riduzione del Consumo di suolo (Bilancio Ecologico del suolo inferiore a zero, ai sensi dell'art. 2 l.r. 31/14), attraverso la revisione o lo stralcio di alcune precedenti previsioni di completamento del TUC (vedasi stralcio dell'ambito di completamento C8 del PdR vigente, nonché la riconferma della riduzione di Consumo di suolo operata dalla variante 2019 nell'ambito produttivo dell'ex PIP e dell'Ambito C12 del 2011, po ambiti C10 e C13 del PdR);
- le modifiche, in riduzione, dell'offerta insediativa di diversi Ambiti di completamento, laddove la valutazione (ambientale, morfologica, tipologica) di contesto ha evidenziato un'eccessiva capacità insediativa pregressa;

Dal punto di vista più generale la variante del PdR:

- declina la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP;
- riconferma, con revisione della disciplina, l'obiettivo di recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana;
- persegue, in generale, la riqualificazione del sistema urbano con previsioni che implicano più ampie possibilità, in un'ottica di flessibilità, di riconversione del sistema urbano. E' questo il caso di alcuni specifici ambiti produttivi collocati a ridosso degli insediamenti residenziali esistenti, prefigurando possibili alternative di riconversione verso alte funzioni;
- rivisita il tema delle fasce di mitigazione ai bordi del sistema insediativo di progetto, riconfermando (e potenziando) quelle ai margini degli insediamenti produttivi ma stralciando (al fine di evitare inutili impegni di suolo agricolo) la gran parte di quelle di margine dei comparti residenziali;
- riconferma la vocazione terziario/commerciale della direttrice storica della SS35 e della SP40;
- partecipa alla soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano, sia viari sia ciclopedonali.

5.5.1 I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, L'ABBAZIA DI VERTEMATE E I NUCLEI SPARSI QUALI ELEMENTI ORDINATORI DEL SISTEMA TERRITORIALE COMUNALE.

I Nuclei di antica formazione di Vertemate e di Minoprio, unitamente all'Abbazia di Vertemate e agli altri nuclei sparsi (Cascina Bernardelli, Cascina Melli, nuclei di via Pastura di via Risorgimento a Vertemate) costituiscono uno degli elementi ordinatori del sistema territoriale, assunto dal PGT come elemento di specifico approfondimento.

All'interno dell'impianto urbano originario dei due nuclei storici sono collocati alcuni beni di particolare valore storico-documentale, e dunque degni di salvaguardia, come:

- **gli edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004** quali:
 - Villa Raimondi, sede della Fondazione Minoprio;
 - Chiesa e campanile della Chiesa di S. Maria Assunta a Minoprio
 - Chiesa e campanile della Chiesa dei SS. Pietro e Paolo a Vertemate;
 - i resti della Vecchia Chiesa dei SS. Pietro e Paolo a Vertemate;
 - l'Abbazia di Vertemate e l'annessa Chiesa di S. Giovanni;
 - il Castello dei Della Porta e l'annessa Torre medioevale a Vertemate;
- **gli altri edifici di interesse storico** quali;
 - il palazzo della Curia di Piazza Don Onorio Guarisco a Vertemate;
 - gli edifici residui del complesso della pioda, attestato sulla SS35;
 - la Cascina Bernardelli, nella valle del Seveso
 - i lavatoi storici;

Tutti gli edifici di derivazione storica sono collocati lungo le originarie direttrici di collegamento, alcune delle quali già assunte dal PRR come di interesse regionale (Ciclovia dei Laghi Comaschi - art. 26 del PPR)

Il tema di riferimento assunto dalla variante, in continuità con il PGT vigente, è quello della rivitalizzazione del patrimonio storico diffuso, della matrice originaria di derivazione rurale, che più di altri incontra difficoltà nella sua rigenerazione.

Come già nel PGT vigente, l'azione della Variante parte dal riconoscimento di questi elementi di valore assoluto per organizzare un piano di dettaglio del nucleo storico articolato dettagliatamente dal Piano delle regole.

Dal punto di vista edilizio le azioni obbligate sono quelle della tutela dei monumenti presenti e del ripristino degli eventuali gradi di compromissione presenti all'interno del nucleo.

Dal punto di vista funzionale, invece, il Piano delle regole indaga le possibilità di riutilizzo dei singoli edifici, mirando al contempo alla necessità di rivitalizzare, le attività economiche e di servizio a supporto della fruizione culturale e turistica del nucleo di antica formazione, oggi tutte in evidente situazione di crisi.

5.5.2 GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E L'OFFERTA INSEDIATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE.

Per le aree di completamento utili alla cucitura urbana è posta in capo al Piano delle Regole l'individuazione degli strumenti operativi utilizzabili per la loro attuazione (Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati) e la loro regolamentazione.

Come detto la variante al PdR, oltre a dare un contributo virtuoso al BES attraverso la **revisione** o lo **stralcio di alcune precedenti previsioni di completamento del TUC** (ambito C8 del PdR vigente nonché nell'areale dell'ex PIP e dell'Ambito C12 del 2011, poi ambiti C10 e C13 del PdR), apporta frequenti riduzioni dell'offerta insediativa di diversi Ambiti di completamento previgenti, a seguito di una valutazione di contesto (ambientale, morfologica, tipologica) sui coerenti caratteri insediativi da assegnare agli ambiti. In particolare, la variazione degli indici ha tenuto conto anche della superficie fondiaria effettivamente disponibile per la realizzazione degli interventi e stimando, sulla base dell'IT assegnato, l'indice fondiario finale dell'intervento.

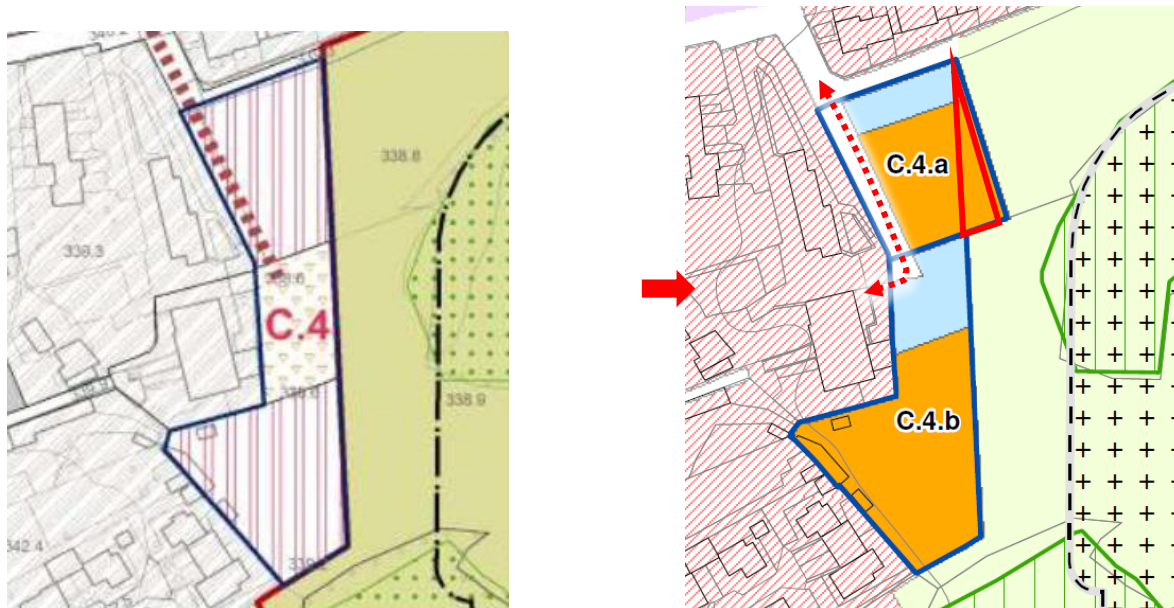
Nella generalità gli ambiti di completamento riconfermati (soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato) hanno comunque mantenuto, dal punto di vista del disegno territoriale, l'impostazione progettuale del PGT vigente.

Fanno eccezione, per alcuni specifici contenuti, i seguenti ambiti del PdR:

- **rettifica dell' Ambito di Completamento C.4 - residenziale – Vertemate – Via Risorgimento**

La Variante riconferma l'ambito residenziale previgente, con leggero ampliamento del perimetro al fine di agevolarne l'attuazione in presenza di opere di urbanizzazione (viabilità e parcheggi) che erodono sensibilmente la superficie fondiaria. Contestualmente l'ambito viene suddiviso in due distinti sub-ambiti (C.4.a e C.4.b) ad attuazione autonoma e distinta.

Rispetto al PGT vigente la variante prevede un incremento del Consumo di suolo per ampliamento della Superficie Territoriale (incremento pari a 256 mq).



Confronto assetto PGT vigente e di Variante

• **Introduzione del nuovo Ambito di Completamento C.14 - residenziale – Minoprio – Via G.Matteotti**

L'Ambito di completamento residenziale è introdotto dalla Variante Generale, con **nuovo Consumo di suolo**. Esso insiste infatti su area agricola condotta a seminato sul bordo del Tessuto urbano Consolidato e si estende su superficie territoriale di 1.195 mq.



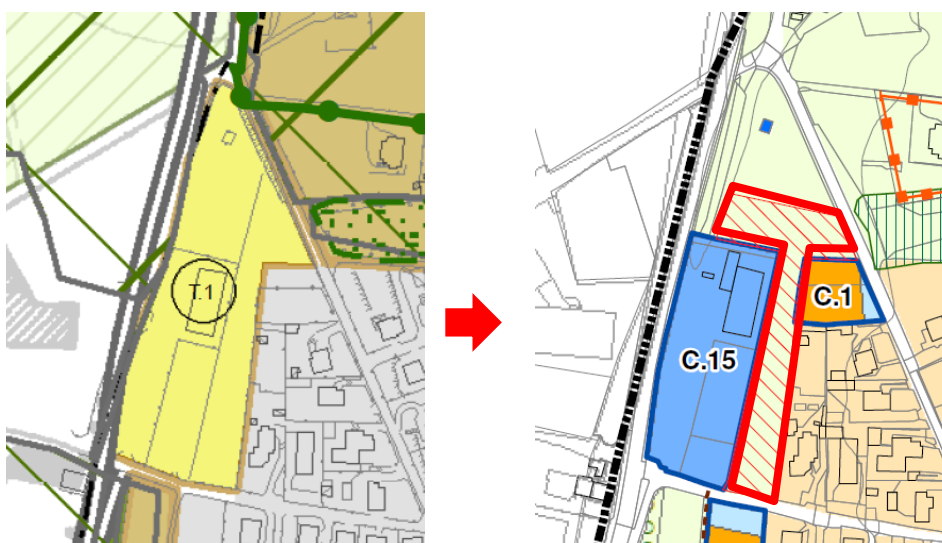
L'area nello stato di fatto e la previsione di Variante

L'attuazione contempla:

- la realizzazione della viabilità di accesso da via Matteotti;
- la realizzazione di parcheggi pubblici al servizio delle attività da insediare, sulla base della normativa generale del PdS, lungo il collegamento viario con via Matteotti.

• **Introduzione del nuovo Ambito di completamento C.15 – Produttivo – Vertemate – Via S. D'Acquisto, in luogo del precedente Ambito di Trasformazione produttivo T1**

Come già indicato in precedenza, il Comparto produttivo C.15 deriva dalla rimodulazione del precedente Ambito di Trasformazione T1, limitando l'intervento alle superficie urbanizzate esistenti, mentre il resto delle aree sono ricondotte a superficie agricola o naturale (per una riduzione di consumo di suolo complessiva pari a 4.211 mq).

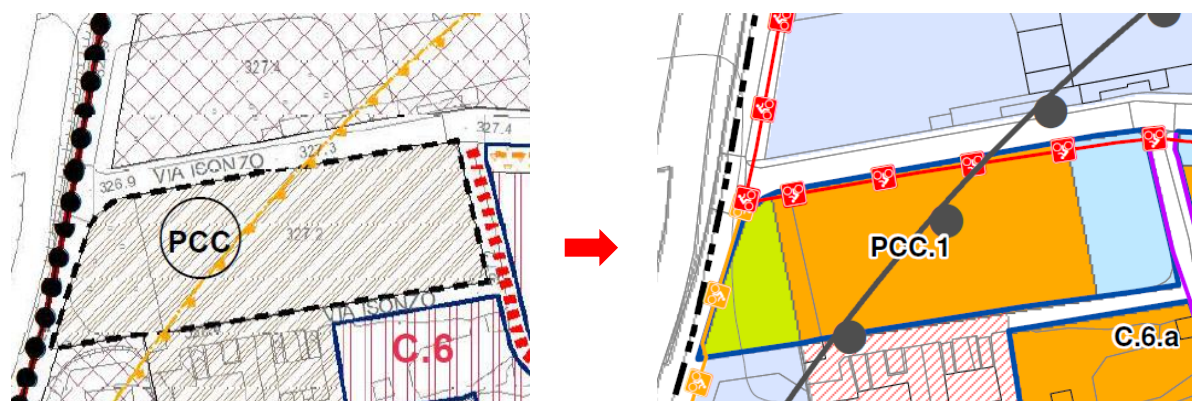


Confronto assetto PGT vigente e di Variante

- **Modifica dell’Ambito di Completamento PCC1 - residenziale – Vertemate – Via Isonzo**

L’ambito era già originariamente classificato come PII8 del PGT 2011, poi riclassificato come PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) dalla IV^a Variante (al Piano delle regole e dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 28 marzo 2019 riclassificava da PII8 a.

La norma prevedeva l’attivazione di un’apposita procedura di VAS, che ora viene assolta nella procedura di Vas della Variante Generale. La Variante generale riconferma di fatto le previsioni strutturali già presenti nella IV^a Variante di cui sopra, salva la riduzione degli indici di edificazione previsti e la specifica individuazione dell’articolazione funzionale dell’ambito (collocazione parcheggi, realizzazione di una fascia di mitigazione, concorso alla realizzazione di porzioni della rete di mobilità dolce).

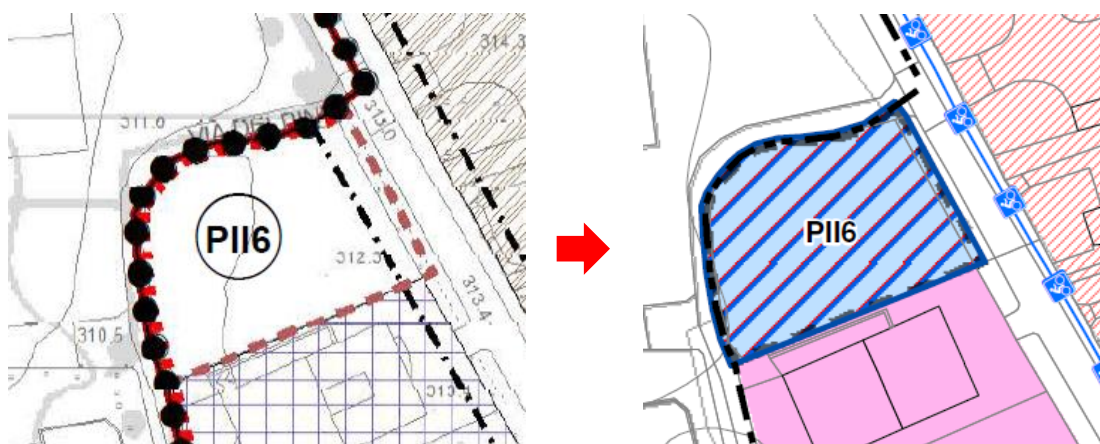


Confronto assetto PGT vigente e di Variante

- **Ambito di completamento PII 6 – Polifunzionale – Minoprio – Via Statale dei Giovi – possibilità di nuove funzioni**

L’Ambito è già stato convenzionato con Convenzione urbanistica sottoscritta in data 12/05/2009 Rep. 17152/12307. L’attuazione è stata assolta in termini di obbligazioni pubbliche (cessione e realizzazione piattaforma ecologica comunale).

La Variante prevede, quale alternativa all’attuazione delle previsioni convenzionate (attività ricettive) la possibilità di insediamento di altre funzioni terziarie, **per le stesse quantità edificatorie già convenzionate.**



Confronto assetto PGT vigente e di Variante

- **Ambiti PL1 - Piano attuativo residenziale vigente – Via Piave – e possibilità di attuazione su area alternativa PL1***

L'Ambito PL1 è già stato oggetto di Convenzione urbanistica sottoscritta in data 14 maggio 2008 Rep. 156984/33283.

Il Piano Attuativo convenzionato (ST = 10.813 mq) prevede la realizzazione di una SL residenziale di 3.034 mq (derivata dal Volume convenzionato di 9.100 mc).

Per tale ambito la Variante Generale ammette, **quale alternativa all'attuazione di quanto già previsto dal PL1 approvato, il trasferimento** della capacità edificatoria **nell'Ambito indicato con apposito perimetro e sigla PL1*** dalle tavole C.1.n del PdR, previa approvazione di nuovo Piano Attuativo. In tal caso l'area del **PL1 originario torna a destinazione agricola**, con vincolo di trascrizione di inedificabilità delle aree.

Ciò in virtù dei **caratteri paesistici e ambientali riconosciuti nell'ambito del PL1** originario.



L'alternativa proposta per l'ambito PL1, cioè lo spostamento dell'edificazione già convenzionata sull'area individuata con la sigla PL*, si fonda infatti sul riconoscimento del valore paesaggistico dell'area PL1, caratterizzata da una morfologia rilevante in cui persiste un sistema di terrazzamenti

(muri a secco) che costituisce uno degli elementi della cultura materiale locale oggetto di particolare attenzione anche da parte del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto elemento identitario ed ordinatore del territorio.



Sebbene l'area del PL1 non sia posta in diretto contatto con gli spazi aperti esterni della Rete Ecologica Provinciale, sembra però evidente che accanto al ruolo paesaggistico essa possa svolgere

anche un ruolo di *Stepping stones* per la REP. Ciò a dire che, sebbene non in diretto contatto con il più vasto sistema ambientale esterno della REP, essa può comunque svolgere un importante ruolo di carattere ambientale e di regolazione del sistema urbano.

Per quanto riguarda l'area PL*, individuata come alternativa all'edificazione del PL1, si evidenzia che pur appartenendo alla REP essa costituisce la parte terminale di una penetrazione ambientale in ambito urbano, la cui eventuale erosione non sembra minare in nessun modo i gradi di connessione della REP, che sono ampiamente garantiti all'esterno del tessuto urbano consolidato. Quest'area, inoltre, per il suo carattere pianeggiante, è vocata a conduzioni agricole (seminativo) senz'altro caratterizzate da elementi di biodiversità di rango inferiore rispetto a quelli potenzialmente sottesi ad all'ampio terrazzamento dell'area PL1, per sua natura vocato a sistemi di conduzione agricola meno intensivi e riconducibili, in prospettiva, anche a colture identitarie dei luoghi.

L'eventuale attuazione di questa alternativa produrrebbe un Bilancio Ecologico virtuoso pari a 2.745 di minor consumo.

In ogni caso, a seguito di parere provinciale di compatibilità con il PTCP sono state introdotte nella regolamentazione del PdR, in sede di approvazione finale, queste specifiche disposizioni normative:

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia del Piano delle Regole (tavole C.1.n), stralciando l'indicazione grafica relativa all'Ambito PL1 con le modalità ammesse dal comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05.*

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1, sempre con le modalità di cui al comma 14 bis art. 13 l.r. 12/05:*

- *dovrà essere stralciata dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole l'esistente previsione denominata PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones, con specifica individuazione sulle tavole B.1.n del PdS;*
- *l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (stimato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua ai sensi dell'art. 38 del PTCP, la cui quantificazione contenuta negli atti della Variante Generale dovrà pertanto essere aggiornata.*

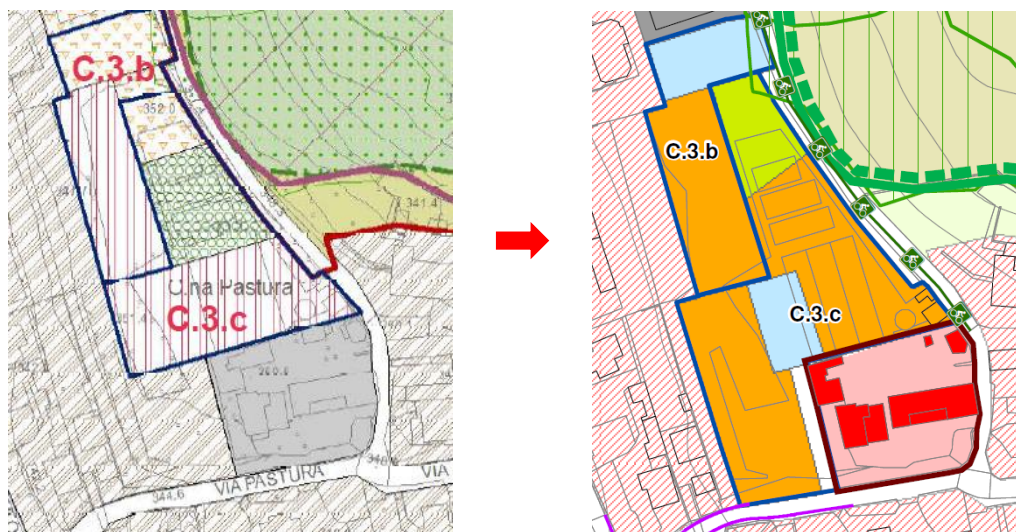
Nell'ipotesi di attuazione del PL1 e della contestuale riconduzione a superficie agricola e naturale del PL1, dovrà essere aggiornato, con le stesse modalità di cui sopra, il calcolo del bilancio ecologico del suolo.*

• **Modifica dell'Ambito di Completamento C.3.c - residenziale – Vertemate – Via Pastura**

L'ambito deriva dall'originario ambito di completamento C.3 del PGT 2011, poi individuato come C.3.c dalla IV^a Variante (al Piano delle regole e dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 28 marzo 2019, a seguito della suddivisione dell'originario ambito in diversi sub-comparti.

In sede di procedura di VAS, dopo lo svolgimento della 2^a conferenza di VAS ma prima dell'emanazione del parere motivato, perveniva istanza per l'ampliamento del perimetro

dell'ambito su aree già classificate come residenziali a titolo diretto. Tale proposta è stata giudicata migliorativa rispetto al precedente assetto, perché oltre a risolvere in modo più adeguato il tema dell'accessibilità all'area consente anche di coordinare, dal punto di vista tipologico e funzionale, tutti gli interventi posti al bordo del Nucleo di Antica Formazione presente a sud dell'originario comparto C.3.c. La nuova configurazione consente di riarticolare in modo più razionale anche la dislocazione di parcheggi, nonché di risolvere le connessioni con via Pastura, come meglio dettagliate nella scheda normativa d'ambito del Piano delle regole.



Confronto assetto PGT vigente e di Variante

Per il metodo di stima utilizzato dalla Variante generale, la modifica comporta un incremento “nominale” di capacità insediativa. nella realtà, invece, la modifica consente di ridurre l’effettiva offerta insediativa residenziale rispetto al PGT vigente, in quanto gli indici assegnati al comparto sono inferiori a quelli originariamente assegnati alla porzione di *Tessuto residenziale con disegno aperto* esterna all’originario C.3.c.

Viceversa, però, l’ambito insiste in parte e “nominalmente” su una **Superficie Urbanizzata al 2 dicembre 2014** (superficie libera interna al TUC di 1.678 mq), mentre per effetto del suo inserimento in un ambito ad attuazione coordinata (PA o PCC, ove le aree libere ivi ricomprese superano complessivamente i 2.500 mq) dovrebbe essere considerato completamente su **Superficie Urbanizzabile alla data della Variante**. Sul punto si ritiene metodologicamente **necessario mantenere la distinzione tra Superficie Urbanizzata e Urbanizzabile valida al 2 dicembre 2014** (tavola CdS1), per non determinare scostamenti del BES solo nominali, in quanto l’inclusione della precedente area attuabile a titolo diretto nel comparto C.3.c non costituisce, di fatto, un incremento del Consumo di suolo ai fini del BES.

Si tralasciano in questa sede le ulteriori modifiche di dettaglio, comunque desumibili dalla lettura delle singole schede contenute nel fascicolo “PdR 1.2 - Schede degli ambiti di completamento del PdR” o sulla scorta di quanto contenuto nelle tavole C.1.n della Variante al PdR.

Nel seguito, comunque, e sulla base di quanto indicato nelle Schede normative degli Ambiti di completamento della Variante generale al PGT, è restituita nel seguito la capacità insediativa da loro generata.

In relazione a quanto già sopra evidenziato, si evidenzia un **incremento di 8 abitanti teorici rispetto alla proposta di Variante messa a disposizione per la VAS**. Tale incremento, però, non deriva da nuove previsioni edificatorie inserite dopo la messa a disposizione per la VAS, ma unicamente dall'inclusione nell'Ambito di Completamento C.3.c di aree già precedentemente edificabili a titolo diretto.

ID 2023	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	It max (mq/mq)	Slp max (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
C.1	residenziale	1 284	1 284		0,20	257	6
C.2	residenziale	2 834	2 834		0,20	567	14
C.3.a C.3.b	residenziale	4 305	4 305			561	14
C.3.c	residenziale	5 271	3 593	1 678	0,20	1 054	26
C.4.a	residenziale	1 605	1 605		0,25	401	10
C.4.b	residenziale	2 365	2 365		0,25	591	15
C.5	residenziale	4 493	4 493		0,20	899	22
C.6a	residenziale	4 580	4 580		0,20	916	23
C.6b	residenziale	1 621	1 621		0,20	324	8
C.6c	residenziale	4 887	4 887		0,20	977	24
C.7	residenziale	4 435	4 435		0,30	1 331	33
C.9.a	residenziale	3 280	3 280		0,30	984	25
C.9.b	residenziale	1 186	1 186		0,30	356	9
C.10	produttivo	6 827	6 827		0,50	3 414	
C.11	Terziario commerciale	6 032	3 619	2 413	0,50	3 016	
C.12	produttivo	2 877	2 877		0,50	1 439	
C.13	produttivo	8 640	8 640		0,50	4 320	
C.14	residenziale	1 195	1 195		0,20	239	6
C.15	produttivo	6 048		6 048	0,50	3 024	
PCC1	residenziale	4 473	4 473		0,25	1 118	28
C.b	residenziale	5 306	5 306			1 443	36
PII6	mix funzionale	2 611		2 611		2 522	
Totale		80 884	69 812	12 750			299

Nella capacità insediativa della variante viene computata anche l’offerta insediativa del comparto PL1 – PL1* che, pur se già convenzionato alla data di approvazione del primo PGT (2010) non è mai stata computata dalle diverse versioni del PGT succedutesi dal 2010 in poi.

ID 2023	Destinazione	St (mq)	di cui suolo libero (mq)	di cui superficie urbanizzata (mq)	It max (mq/mq)	Slp max (mq)	Abitanti teorici (40 mq/ab = 120 mc)
PL1	residenziale	10 813		10 813		3 033	76

5.5.3 GLI ALTRI ELEMENTI DI DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE.

La Variante Generale riarticola la normativa del Piano delle regole che nel periodo di vigenza del Piano ha manifestato più di un problema applicativo.

Tra le altre si segnala la decisione, come già indicato in precedenza, di prendere atto dell’assenza di qualsiasi realistica possibilità di trasformazione (verso altre funzioni) di diversi ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata (TR8, TR9, TR10) del precedente PGT. Per essi il Piano delle Regole individua coerenti modalità d’uso, sia con la possibile inclusione in Ambiti di rigenerazione sia riconducendoli semplicemente nella disciplina del PdR, consentendo la prosecuzione della funzione originaria (produttivo), prefigurando al più possibili modalità di riconversione comunque non conformata in modo obbligatorio dallo stesso PdR. La possibilità di riconversione è pertanto da intendersi solo come eventuale e facoltativa, con decisione unicamente in capo alle proprietà. Tali riconversioni, laddove dovessero manifestarsi, saranno comunque soggette a meccanismi di attuazione coordinata (PA o Permessi di Costruire Convenzionati) in grado di garantire la coerenza urbana e il controllo pubblico delle riconversioni.

5.6 L’ASSETTO DEL PIANO DEI SERVIZI.

Anche per quanto riguarda il Piano dei Servizi, la variante opera per rettifiche e aggiustamenti del Piano dei Servizi vigente, in relazione agli obiettivi individuati dall’Amministrazione Comunale nella fase di redazione della Variante Generale.

Rispetto all’assetto di progetto, le principali modifiche rispetto al PGT vigente sono riferibili a:

- la previsione di nuovo Centro sportivo comunale da realizzarsi in corrispondenza del precedente Ambito di Trasformazione T5. Come già indicato anche in passaggi precedenti di questa relazione, a fronte della necessità di dotare il Comune di un centro sportivo comunale si è reputata come idonea l’area dell’ex T5, in quanto limitrofa al Parco Regionale delle Groane. La realizzazione del nuovo Centro sportivo in questa posizione consente quindi di ipotizzare una funzione sinergica del nuovo centro sportivo con il tema della fruizione del Parco regionale. In corrispondenza del nuovo centro sportivo potrà infatti essere realizzato un sistema di sosta per i fruitori del parco, nonché di implementare nel nuovo centro sportivo anche servizi di supporto per i fruitori, come ad esempio un punto di ristoro e servizi igienici, con possibilità di attivare anche servizi di *bike sharing* o punti

informativi. La previsione del nuovo servizio insiste su un'area di 11.755 mq (di cui 11.742 su superficie urbanizzabile), leggermente inferiore a quella dell'Ambito T5, in quanto la porzione di precedente ambito T5 ricompreso nel Parco Regionale viene ridestinata ad area agricola, con conseguente riduzione del Consumo di suolo (BES);

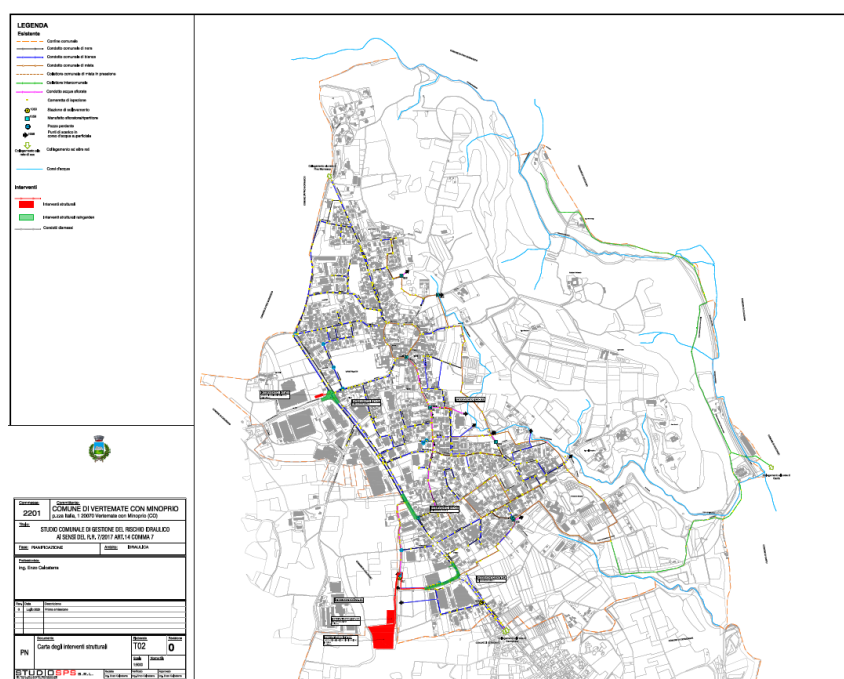
- la previsione di ampliamento dell'Oratorio di Vertemate, in corrispondenza di porzioni settentrionali dei precedenti Ambiti di Trasformazione T3 e T4;
- la leggera riduzione (in corrispondenza dei limiti catastali dei mappali ivi presenti) della previsione di ampliamento del parcheggio al servizio della Fondazione Minoprio;
- la previsione di un nuovo servizio comunale in zona produttiva sud, utile ad insediare servizi alle imprese o a delocalizzare, in prospettiva, la piattaforma ecologica esistente (da riconvertire, nel caso, a parcheggio al servizio del parco del Ri);

Resta da ribadire il ruolo centrale, per la fruizione pubblica della città, dell'estesa rete per la mobilità dolce individuata dal PGT, anche con l'ausilio di quanto ipotizzato dal PGU in itinere. Al Piano dei servizi, comunque, è demandata anche la normativa relativa alla rete ecologica Comunale, in sostanziale continuità con il PGT vigente.

5.7 DRENAGGIO SOSTENIBILE E PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA – STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO AI SENSI DEL COMMA - RECEPIMENTO NEGLI ATTI DEL PGT

Quanto richiesto dal comma 3 art. 58 bis l.r. 12/05 è recepito nel PGT attraverso le specifiche indicazioni dei diversi ambiti (di trasformazione, di rigenerazione, di completamento) nonché attraverso l'apparato normativo del DdP, PdR e PdS.

Con delibera di CC n° 34 del 29/11/2023 è stato approvato lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico ai sensi dell'art-14 comma 7 del Regolamento Regionale n.7/2017, i cui interventi sono di carattere sovracomunale, con opere previste fuori dal territorio comunale o insistenti su aree già di proprietà pubblica (strade, pertinenze stradali o parcheggi).



Per tali motivi essi non sono oggetto di specifica individuazione conformativa nel Piano dei Servizi o nel PGT in genere.

L'apposita normativa del PdS ne richiama comunque la vigenza e la sottesa conformità delle opere ivi previste.

6. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – SOGLIA DI RIDUZIONE - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNI E DOMANDE INSEDIATIVE

6.1 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E I CRITERI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14

L'entità del consumo di suolo generato dalle scelte della pianificazione urbanistica costituisce uno degli elementi di maggior attenzione al fine di valutare i profili di sostenibilità del piano.

Con l'approvazione della l.r. 31/14 sono state introdotte specifiche definizioni e modalità di quantificazione e descrizione dei processi di consumo di suolo dei PGT.

In primo luogo occorre ricordare la definizione di consumo di suolo data dalla legge regionale: *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile* (art. 2, comma 1 lett c) l.r.31/14).

La l.r. 31/14, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della l.r.12/05, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato (del Piano delle Regole - ndr) denominato **Carta del Consumo di suolo**¹.

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta del Consumo di suolo è dettato dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018².

Qui occorre ricordare che in sede di **aggiornamento 2021 dell'Integrazione del PTR 31/14** sono state introdotte alcune specificazioni preliminari rispetto alla quantificazione del Bilancio Ecologico del Suolo (BES). Precisamente

- *la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull'assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali*

¹ (il Piano delle regole individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo - lett e bis comma 1 art. 10 LR 12/05).

² Capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"

casi si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05.

Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
- *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*
- *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
- *l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;*
- *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.*

Con riferimento a queste premesse si riepilogano, di seguito, le categorie individuate dall'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (come da aggiornamento 2021) e utilizzate dalla Variante per la costruzione della Carta del Consumo di suolo:

1) Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli¹ e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

- a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati² alla data di adozione della variante di PGT;*
- b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli*

¹ Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

² I permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, l.r.12/05.

autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

- c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT¹;*
- d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo² alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT³.*
- e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;*
- f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all’aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*
- g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all’art. 23 del D.Lgs. 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l’affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs. 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

¹ Per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m.

² I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

³ I Comuni, in rapporto all’assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come “superficie urbanizzata” anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR.

1. *Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14.*
 2. *Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
 3. *Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.*
 4. *Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).*
- 2) Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:
- a) *gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero¹ previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;*
 - b) *le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT2. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
 - c) *le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT3;*
 - d) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo⁴ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto¹;*

¹ Se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo.

² I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

³ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

⁴ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

- e) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo² alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT³;*
- f) *le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. *gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.*
 2. *Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
- 3) Superficie agricola o naturale**, *la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*
Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.
- 4) Aree della rigenerazione**, *ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:*
- a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico⁴;*
 - b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*

¹ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

² I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

³ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

⁴ Ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05

- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lg 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

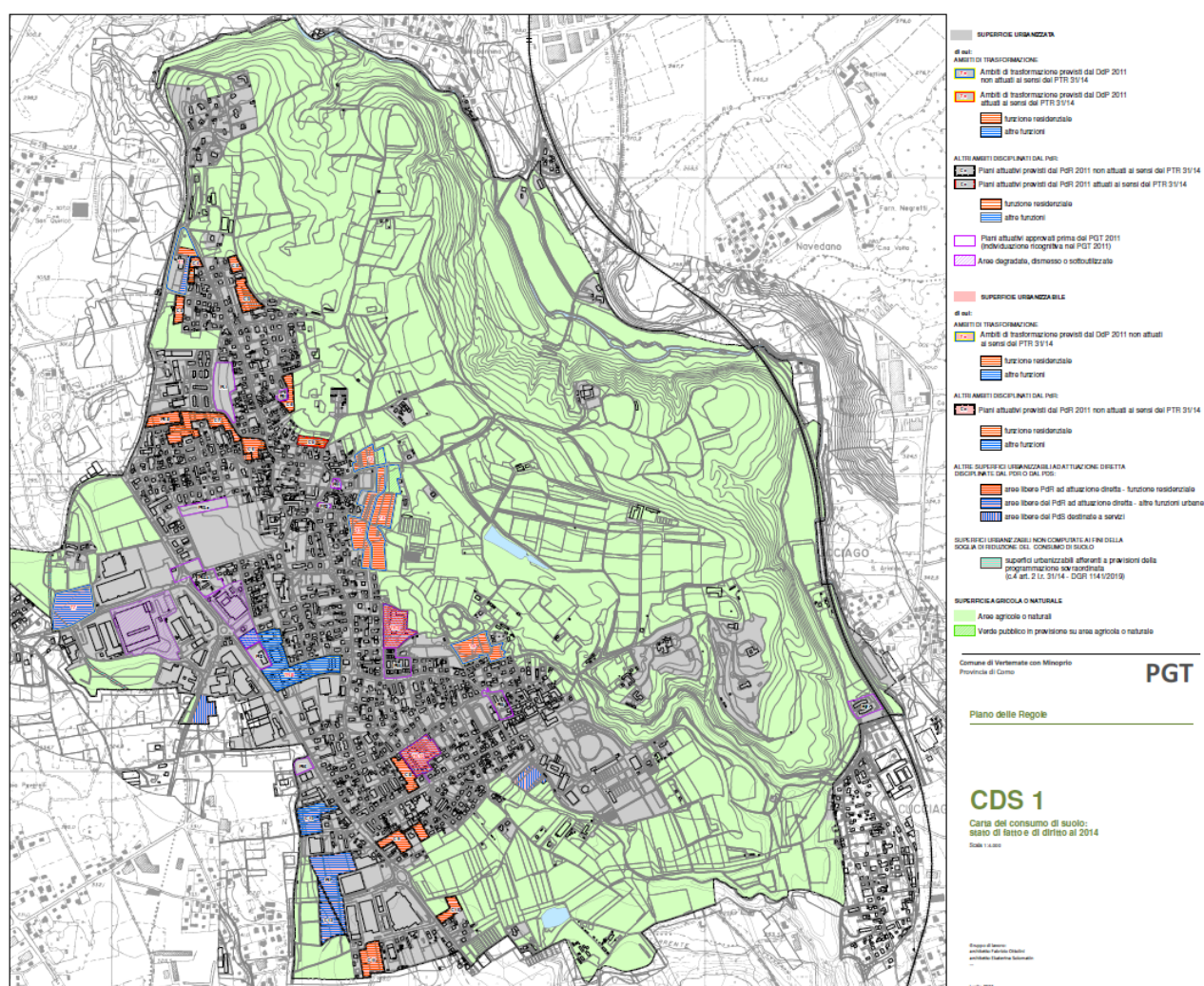
Nei seguenti paragrafi sono descritti i dati di quantificazione del consumo di suolo comunale e del bilancio ecologico del suolo ai sensi della lett. d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, così come desunti dalle Carte del Consumo di suolo della Variante (al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della l.r. 31/14 e del gennaio 2022).

6.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.

La Carta del Consumo di suolo alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014) costituisce il riferimento per ogni e ulteriore verifica dei processi di consumo di suolo a scala comunale.

La tavola CdS 1 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014 - è stata redatta seguendo i criteri previsti dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata dal Consiglio Regionale con DCR 411 del 19 dicembre 2018 e successivo aggiornamento approvato con DCR 24 novembre 2021 - n. XI/2064.

Gli indicatori e le grandezze da essa restituiti sono principalmente riferiti alle categorie della Superficie urbanizzata, della Superficie urbanizzabile e della Aree agricole o naturali del PGT vigente.



CdS 1 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014

I principali elementi di quantificazione desumibili dall'interrogazione della Carta sono:

Superficie urbanizzata al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq)	1 605 900 mq		84,80%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	202 711 mq		10,70%
sede ferroviaria	2 341 mq		
Piani Attuativi o PdC Convenzionati del Piano delle Regole attuati al 2/12/2014	30 403 mq		1,61%
Ambiti di Trasformazione attuati al 2/12/2014	- mq		0,00%
Superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	52 346 mq		2,76%
sup. urbanizzata - parziale 1	1 893 701 mq		100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14			
		mq	0,00%
sup. urbanizzata - parziale 2	- mq		0,00%
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014			1 893 701 mq
			100,00%

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	49 263 mq		27,81%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	18 549 mq		10,47%
Ambiti ad attuazione coordinata del PdR (PA, PCC, ecc..)	93 923 mq		53,02%
Aree libere edificabili del Pdr	1 078 mq		0,61%
Aree per servizi pubblici su suolo libero	11 437 mq		6,46%
sup. urbanizzabile - parziale 1	174 250 mq		98,36%
superfici urbanizzabili per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14			
		mq	1,64%
sup. urbanizzabile - parziale 2	2 900 mq		1,64%
sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014			177 151 mq
			100,00%

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

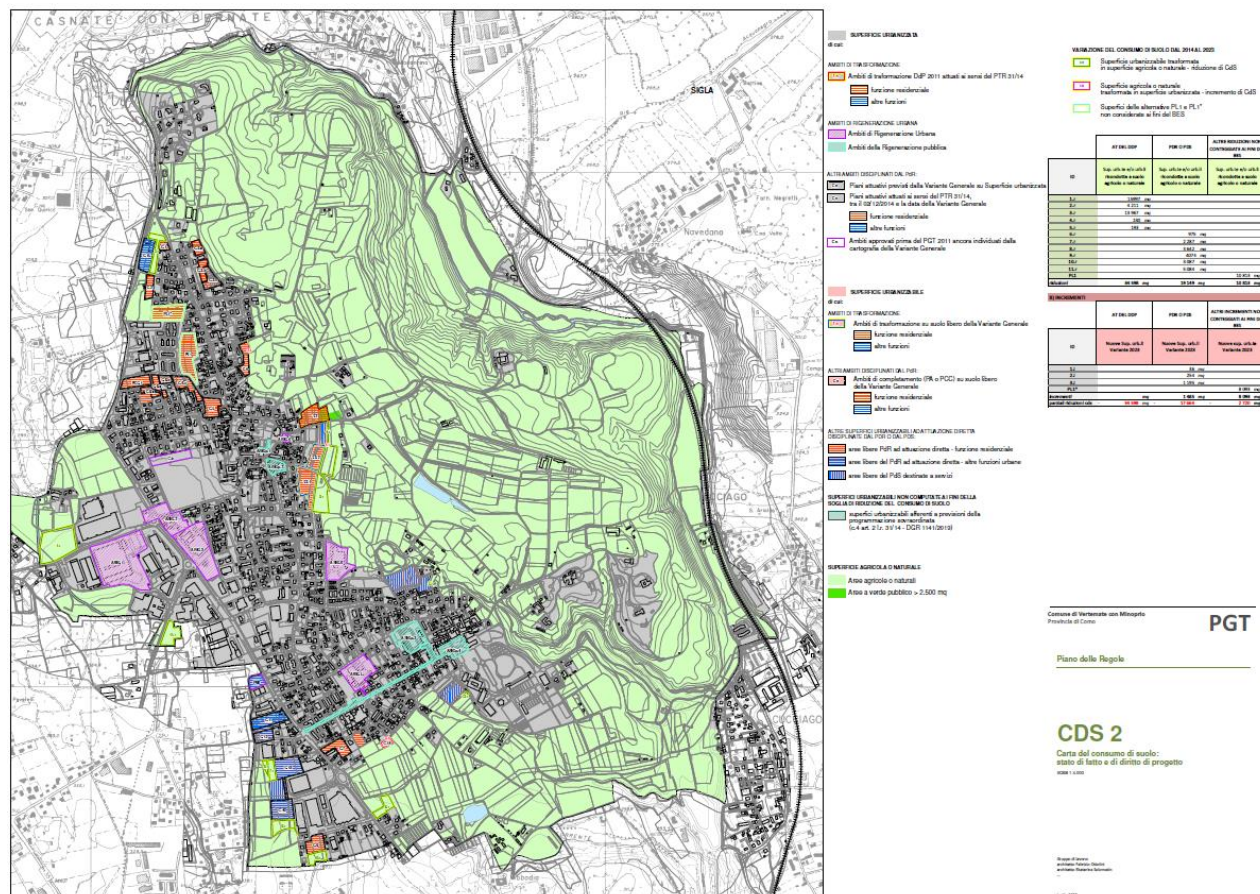
Superficie agricola o naturale al 02/12/2014		
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	3 675 225 mq	99,81%
Superficie agricola o naturale all'interno degli ambiti di trasformazione (>2.500 mq)	6 901 mq	0,19%
sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014		3 682 126 mq
		100,00%

Possano essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	32,92%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	3,08%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	36,00%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	36,00%

6.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

Utilizzando le stesse categorie considerate per la costruzione della Carta del Consumo di suolo al momento di entrata in vigore della l.r. 31/14 (tavola Cds1), la tavola CdS 2 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto – restituisce gli elementi di variazione del consumo di suolo determinato dalla Variante.



Cds 2 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto

Le Variazioni del consumo di suolo della Variante Generale, riferite alle variazioni di Superficie urbanizzabile degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, sono il frutto dello stralcio e delle riconfigurazioni di dettaglio operate dalla Variante e descritte ai precedenti paragrafi (e individuate anche nella Carta del CdS di Variante).

I principali elementi di quantificazione desumibili dall’interrogazione della Carta del CdS di variante sono descritti dalle tabelle successive.

Come elemento di metodo, si precisa che:

- non sono considerate eventuali riduzioni di Consumo di suolo sottese alla de-impermeabilizzazione di aree impermeabilizzate. In tali eventuali casi si ritiene che possano essere computate (anche ai fini del BES) solo quando saranno effettivamente attuate;
- non è stata considerata la teorica riduzione del consumo di suolo sottesa all’applicazione della variante attuativa al PL1 (denominata PL1*)

Superficie urbanizzata di variante - luglio 2023			inc % su totale
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq)	1 613 886	mq	84,60%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	202 711	mq	10,63%
sede ferroviaria	2 341	mq	0,12%
Superficie edificate in PA o PdC Conv. del Piano delle Regole attuati alla data della Variante	17 727	mq	0,93%
Superfici edificate negli Ambiti di Rigenerazione	66 146	mq	3,47%
Superfici edificate all'interno degli Ambiti di Trasformazione	4 860	mq	0,25%
sup. urbanizzata - parziale 1	1 907 671	mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
		mq	0,00%
sup. urbanizzata - parziale 2		mq	0,00%
sup. urbanizzata totale - luglio 2023			100,00%
	1 907 671	mq	

Superficie urbanizzabile di Variante - maggio 2023			inc % su totale
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	14 064	mq	11,41%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	-	mq	0,00%
		mq	0,00%
Ambiti ad attuazione coordinata del PdR (PA, PCC, ecc..)	76 698	mq	62,22%
Aree libere edificabili del Pdr	5 076	mq	
Aree per servizi pubblici su suolo libero	24 535	mq	19,90%
sup. urbanizzabile - parziale 1	120 373	mq	97,65%
superfici urbanizzabili per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	2 900	mq	2,35%
sup. urbanizzabile - parziale 2	2 900	mq	2,35%
sup. urbanizzabile totale di variante - luglio 2023			100,00%
	123 273	mq	

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - luglio 2023			inc % su totale
di cui:			
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	3 666 205	mq	98,50%
Superficie agricola o naturale all'interno degli ambiti di trasformazione	2 082		0,06%
Nuove aree libere (all'esterno degli ambiti di trasformazione)	53 747		1,44%
sup. agricola o naturale totale - luglio 2023			100,00%
	3 722 034	mq	

Possano essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	33,16%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,14%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto variante + stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	35,30%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	35,30%

6.4 VARIAZIONI DEL CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE

Le variazioni che si registrano a seguito della predisposizione della Variante sono di seguito riepilogate:

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - luglio 2023		var % 2014-2022
di cui:		
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 5000 mq)	7 986 mq	0,42%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	- mq	0,00%
sede ferroviaria	- mq	0,00%
Superfici edificate in PA o PCC attuati	- 12 676 mq	-0,66%
superfici edificate del PGT2011 trasferite nel PDR (Ambiti di Rigenrazione)	13 800	0,72%
Superficie edificate in AT attuati dal 2014*	4 860 mq	0,25%
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	13 970 mq	0,73%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 -luglio 2023		0,73%
		13 970 mq

* Ambito T2

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - luglio 2023		var % 2014-2022
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	- 35 200 mq	-71,45%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero**	- 18 549 mq	-100,00%
Ambiti ad attuazione coordinata del PdR (PA, PCC, ecc..)		
Aree libere edificabili del Pdr	3 998 mq	100%
Aree per servizi pubblici su suolo libero	13 098 mq	114,52%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 1	- 53 877 mq	-30,41%
superfici urbanizzabili per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - luglio 2023		-30,41%
		- 53 877 mq

variazione superficie agricola o naturale di variante - 02/12/2014 -luglio 2023		mq	1,08%
di cui:			
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2500 mq)	- 9 021 mq	-22,60%	
Superficie agricola o naturale all'interno degli ambiti di trasformazione	- 4 819 mq	-12,08%	
Nuove aree libere (all'esterno degli ambiti di trasformazione)	53 747 mq	134,68%	
variazione totale sup. agricola o naturale totale 02/12/2014 - luglio 2023		39 907 mq	1,08%

var.2014/2022 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	0,24%
--	-------

var. 2014/2022 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	-0,94%
---	--------

var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE	-0,69%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale	
escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	

La contabilità delle variazioni di consumo di suolo al 2014 e al 2023 consente di esplicitare nel seguito sia il calcolo della soglia di riduzione del CdS della Variante sia la verifica del BES.

6.5 LA SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E IL BES DELLA VARIANTE GENERALE

La l.r.31/14 introduce nel quadro della pianificazione territoriale l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo, definito come *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi **ambiti di trasformazione** che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile* (art. 2, comma 1 lett c) l.r.31/14).

La l.r.31/14 non ha ancora esplicitato tutti i suoi effetti operativi, in quanto l'applicazione operativa delle modalità di riduzione del consumo di suolo è subordinata all'adeguamento della pianificazione sovraordinata dei PTCP e del PTM cui è posta in capo dalla legge l'implementazione a scala intermedia dei criteri del PTR integrato alla l.r. 31/14, approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018 e ulteriormente aggiornata nel dicembre 2021.

L'articolo 5 della l.r. 31/14 consente comunque ai comuni di procedere anche nel periodo transitorio di adeguamento della pianificazione provinciale, con la facoltà di adeguarsi ai criteri e alle soglie di riduzione dettate dallo stesso PTR o anche solo in regime di bilancio ecologico del suolo (di cui all'art. 2 della l.r. 31/14) inferiore a zero.

Sul punto si ricorda che per la Provincia di Como il PTR integrato alla l.r. 31/14 prevede una soglia di riduzione **tra il 20 e il 25 % per la funzione residenziale e del 20% per le altre destinazioni, con possibilità di integrare le due riduzioni.**

Come risulta dalla Carta del Consumo di suolo al 2 dicembre 2014 (capitolo 6.2), il totale delle Superfici urbanizzabili in AT su suolo libero (soglia di riduzione) da considerare è il seguente:

SUPERFICIE URBANIZZABILI IN AT DA ASSUMERE QUALE RIFERIMENTO PER LA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	Superficie
Ambiti di di trasformazione residenziali su suolo libero al 02/12/2004	49 263 mq
Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane su suolo libero	18 549 mq
Totale suolo libero in AT al 02/12/2014	67 812 mq

Ne deriva il seguente range di riduzione di CdS totale, in AT su suolo libero (soglia di riduzione), da perseguire:

RANGE DI VARIAZIONE DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS - PTR 31/14	riduzione dovuta
Ambiti di di trasformazione residenziali su suolo libero	20% a) - 9 853 mq
	25% b) - 12 316 mq
Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane su suolo libero	20% c) - 3 710 mq
Range del valore assoluto della riduzione da ottenere (RES. + A.F.)	a)+c) - 13 562 mq
	b)+c) - 16 026 mq
Soglia totale media da perseguire	20%+20% -20,00%
	25%+20% -23,63%

Dai dati desunti dalla Carta del Consumo di suolo si desume la seguente soglia di riduzione:

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 01/2022)		SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE		
	Superficie (mq)	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014*	49 263
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	14 064 +
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - gennaio 2022	4 860 +
B3)	Ambiti di Trasformazione residenziali, su suolo libero, riclassificati per altra funzione (porzione exT5 è + porzione T3 + T4)	14 325 =
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	33 249
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%		-32,51%
ALTRE FUNZIONI URBANE		
	Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	18 549
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	- +
D2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - gennaio 2022	-
		=
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	-
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (D-C)/C%		-100,00%

Pertanto:

Riduzione complessiva ottenuta (mq)	34 563
Soglia di riduzione complessiva (%)	50,97%

Come si evince dai dati restituiti dalla Carta del Consumo di suolo di progetto (tavola CdS2), **la riduzione di Consumo di suolo** complessiva ottenuta in AT su suolo libero (**Soglia di riduzione**) è pari al **50,97%**, ampiamente superiore (più del doppio) del valore massimo richiesto.

La Variante Generale, però, agisce in **riduzione anche sulle previsioni del PdR e del PdS**, con **ulteriori 17.000 mq di Superfici urbanizzabili ricondotti ad uso agricolo**. Ne deriva quindi un Bilancio Ecologico del Suolo - **BES - virtuoso**.

La Tavola CdS 2, con l'ausilio della seguente tabella, dettaglia le singole riduzioni ottenute negli AT su suolo libero e quelle relative agli altri ambiti del PdR e del PdS utili (BES):

A) RIDUZIONI			
	AT DEL DDP	PDR O PDS	ALTRE RIDUZIONI NON CONTEGGIATE AI FINI DEL BES
ID	Sup. urb.te e/o urb.li ricondotte a suolo agricolo o naturale	Sup. urb.te e/o urb.li ricondotte a suolo agricolo o naturale	Sup. urb.te e/o urb.li ricondotte a suolo agricolo o naturale
1.r	15997 mq		
2.r	4 212 mq		
3.r	13 967 mq		
4.r	230 mq		
5.r	193 mq		
6.r		975 mq	
7.r		2 287 mq	
8.r		3 642 mq	
9.r		4074 mq	
10.r		3 087 mq	
11.r		5 084 mq	
13.r		1 078 mq	
PL1			10 813 mq
riduzioni	34 599 mq	20 227 mq	10 813 mq

B) INCREMENTI			
	AT DEL DDP	PDR O PDS	ALTRI INCREMENTI NON CONTEGGIATI AI FINI DEL BES
ID	Nuove Sup. urb.li Variante 2023	Nuove Sup. urb.li Variante 2023	Nuove sup. urb.te Variante 2023
1.i	36 mq		
2.i		254 mq	
3.i		1 195 mq	
PL1*			8 093 mq
incrementi	36 mq	1 449 mq	8 093 mq
parziali riduzioni cds	- 34 563 mq	- 18 778	- 2 720 mq

Riduzione CdS in AT - 34 563 mq

Bilancio ecologico del suolo - 18 778 mq

Altre riduzioni non considerate nel BES - 2 720 mq

6.6 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E QUALITÀ DEI SUOLI

I Criteri di qualità dei suoli definiti dall’Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 hanno come finalità la verifica che nei processi di ripianificazione del Consumo di suolo la qualità dei suoli messi in gioco (stralcio di aree edificabili con eventuale loro sostituzione con altre aree) non conduca ad un saldo ecologico/ambientale negativo, pur in presenza di un saldo virtuoso tra aggiunte e sottrazioni (c.d. BES inferiore a zero).

Nel caso della variante Generale di Vertemate con Minoprio, tuttavia, la verifica di dettaglio della qualità dei suoli, pur restituita dalla tavola CdS 3 del PdR di Variante, appare pleonastico.

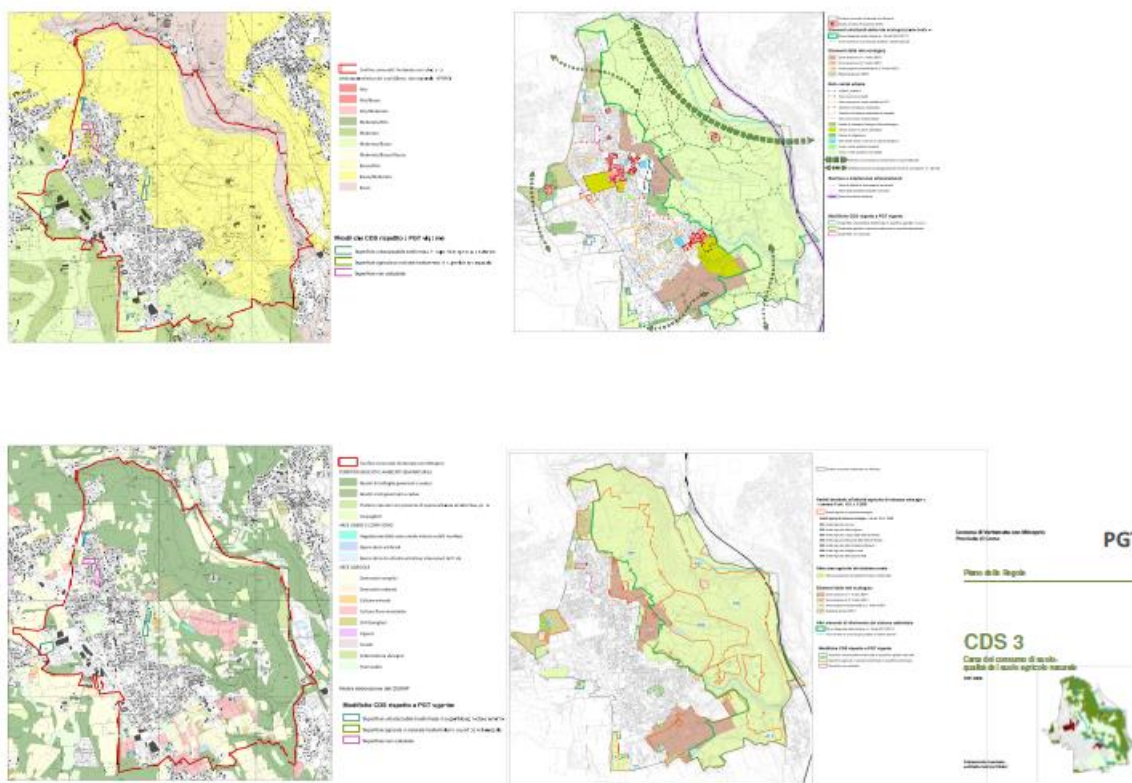
Nel caso in esame, infatti, gli “incrementi” di Consumo di suolo generati dalla variante (1.485 mq) ha carattere residuale rispetto alla riduzione complessiva di Consumo di suolo ottenuta dalla variante (-53.748 mq).

Si ritiene pertanto che la verifica della coerenza del BES possa darsi per automaticamente soddisfatta, richiamando anche che le riduzioni più significative sono state apportate al fine di consolidare le residue direttrici di connessione ambientale presenti verso gli altri Comuni (vedasi T7, T1, parcheggio su SP31, ecc..).

Si evidenzia peraltro che l’alternativa di attuazione dell’ambito PL1 (già approvato) ipotizzata dalla Variante (e comunque qui non conteggiata ai fini del BES, in attesa di una eventuale ed effettiva attuazione dell’alternativa PL1*) è proposta dalla Variante proprio nel tentativo di salvaguardare aree di forte carattere identitario (aree terrazzate del PL1) utilizzando, in cambio, aree agricole di valore corrente e di minore estensione.



Stante tale condizione generale, anche a fronte della restituzione dei caratteri di qualità dei suoli coinvolti nelle modifiche di Consumo di suolo, non si ritiene necessario procedere con un’analisi comparativa di dettaglio della qualità dei singoli suoli coinvolti nelle modifiche di CdS.



CdS 3 del PdR - Carta del Consumo di suolo: qualità dei suoli

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni della Variante Generale, necessari per compiere le verifiche di legge e per dettagliare nello specifico il quadro complessivo degli interventi previsti.

7.1 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati:

- gli apporti degli Ambiti di Trasformazione del DdP, anche di quelli in corso d'attuazione (T2);
- gli apporti degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05. Per tali ambiti si considera la capacità insediativa sulla base del 50% dell'edificabilità residenziale ammessa in considerazione delle inevitabili inerzie e difficoltà che ne rallenteranno l'attuazione (tipicamente più complicata rispetto a quella delle aree libere);
- l'apporto dato dai completamenti del PdR, oltre a quelli in corso d'attuazione (tra cui il PL1, mai conteggiato in termini di apporto insediativo dal primo PGT).

Sono considerati irrilevanti o ininfluenti gli altri sporadici lotti liberi del Piano delle Regole o gli ulteriori episodi puntuali di edifici residenziali in corso di costruzione, in quanto si assume che il loro apporto soddisfi fabbisogni e domande pregresse (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni) non particolarmente significativi rispetto al dimensionamento globale.

Per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili, al fine di mantenere un profilo di coerenza e confronto con le stime effettuate dal PGT vigente, si considera il valore teorico per abitante di 40 mq di SL, come già nel PGT vigente.

Sulla base di tali assunti e dei dati restituiti nel precedente capitolo 5, **la capacità insediativa residenziale teorica della Variante Generale** è stimabile, per il periodo di vigenza della Variante Generale, in **598 nuovi abitanti**, di cui:

- **101 abitanti teorici** stimabili negli **AT del DdP** - vedasi precedente paragrafo 5.4.3.3 - **comprensivi degli interventi in corso di attuazione (T2)**;
- **122 abitanti teorici** stimabili negli **Ambiti di rigenerazione** - vedasi precedente paragrafo 5.4.4.5;
- **299 abitanti teorici** stimabili negli ambiti di completamento del **Piano delle regole** – vedasi precedente paragrafo 5.5.2;
- **76 abitanti teorici** insediabili nell'**Ambito PL1**, approvato ma mai computato dal primo PGT.

Si richiama che la **popolazione teoricamente insediabile** stimata dal **PGT vigente** è stata stimata (capitolo 9.2.4 della Relazione del quadro ricognitivo della Variante generale) in **2.252 abitanti teorici**, derivanti:

- **615 ab.** circa dagli interventi in itinere;
- **480 ab.** circa dagli interventi in lotti liberi o dei recuperi edilizi;
- **449 ab.** circa dai completamenti del Piano delle Regole (quantità leggermente modificate dalla Variante al PdR e al PdS del 2019);
- **709 ab** circa dai nuovi ambiti di trasformazione.

Per omogeneità di trattazione e per il confronto con la popolazione teorica della Variante generale si considera qui la stima del primo PGT depurata dagli interventi in lotti liberi o nei recuperi edilizi (che si assume soddisfare una domanda endogena che non necessariamente comporta incremento di popolazione). Pertanto viene qui considerata, come raffronto, una **popolazione teorica del primo PGT pari a 1.773 abitanti teorici**.

Rispetto alla popolazione teorica della variante generale si registra quindi una riduzione di circa il **66,27%** della capacità insediativa teorica del primo PGT. Riduzione significativa che deriva principalmente:

- dalle riduzioni di consumo di suolo effettuate;
- dal minor peso degli interventi in corso di attuazione rispetto al PGT del 2010;
- all'atteggiamento "realistico" assunto dalla Variante in merito alla pianificazione degli ex AT di riqualificazione (per buona parte ricondotti alla funzione originaria degli insediamenti);
- dalla riduzione frequente degli indici territoriali operata dalla variante, per un assetto urbano più coerente con i caratteri del territorio..

Sommando il dato di nuova popolazione teoricamente insediabile a quella residente il 31/12/2021 (4.118 abitanti) si ottiene una **popolazione teorica totale della Variante Generale pari a 4.716 abitanti**.

7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dalle analisi condotte risulta che il sistema dei servizi esistenti (servizi alla persona e alle imprese, aree verdi, spazi pubblici di socializzazione) è ben strutturato e organizzato e consente una buona risposta ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche.

Rispetto ai servizi esistenti la Variante, in linea con il PGT vigente, ha solamente operato per verifiche e revisioni di dettaglio della precedente disciplina relativa ai servizi esistenti o, puntualmente, di quelli di progetto a cui si affianca il reperimento puntuale di aree per servizi pubblici in capo ai comparti soggetti a pianificazione attuativa (AT del DdP e ARig).

Dal punto di vista quantitativo del progetto della Variante, la dotazione procapite di servizi registra un incremento rispetto a quello del PGT vigente, determinato:

- dalle previsioni di progetto dei nuovi servizi (direttamente individuati o da reperire nelle attuazioni);
- dalla diminuzione della popolazione teorica insediabile.

La dotazione di servizi esistenti (senza considerare il servizio sovralocale della Fondazione Minoprio) è quantificata nella seguente tabella:

Servizi esistenti		
ca	attrezzature religiose	17 196
erp	servizi abitativi pubblici	690
gc	servizi di interesse generale	13 383
gs	attrezzature sportive	5 491
if	istruzione e attrezzature per l'infanzia	11 480
rt	servizi di scala sovracomunale	96 977
ss	servizi socio - sanitari	4 186
vt	verde pubblico	34 150
p	parcheggi pubblici	26 403
Totale servizi pubblici esistenti escluso rt		112 979

La Variante Generale implementa le ipotesi di progetto già descritte al precedente capitolo 5.6.

Oltremodo l'attuazione delle previsioni di trasformazione prevede il reperimento di ulteriori dotazioni di servizi, prevalentemente destinati ad assolvere gli impatti locali dei nuovi pesi insediativi.

Rispetto alle ipotesi di progetto del sistema dei servizi, risultano comunque le seguenti quantità, comprensive dei servizi da reperire negli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR:

Servizi di progetto

sp	servizi pubblici di progetto	34 873
----	------------------------------	--------

Verde pubblico di progetto

vp	verde pubblico di progetto	1 180
----	----------------------------	-------

Rispetto a tale quadro ne derivano i seguenti elementi di quantificazione:

Abitanti al 31/12/2021	4 118 ab.
Dotazione esistente al 31/12/2021	27,44 mq/ab
Nuovi abitanti teorici insediabili	590 ab
Capacità insediativa teorica di PGT	4 708 ab
Dotazione di servizi totale di piano	149 032 mq
Dotazione procapite di progetto	31,66 mq/ab
Servizi di scala sovralocale non computati	96 977 mq

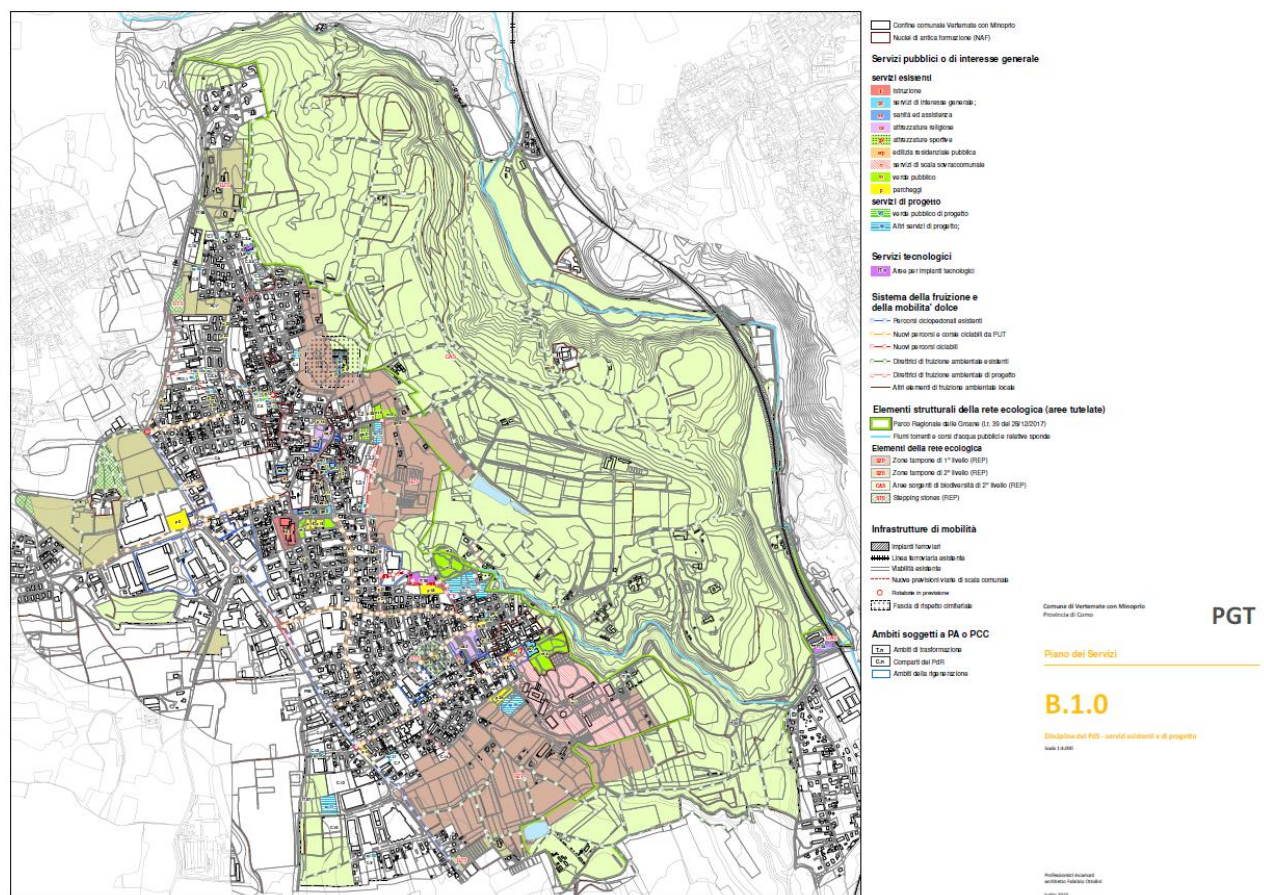


Tavola B.1.0 – Disciplina del Piano dei Servizi - del Piano dei Servizi

8. IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL’OFFERTA INSEDIATIVA

8.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

A seguito della significativa di riduzione del consumo di suolo operata dalla Variante Generale (soglia di **riduzione in AT su suolo libero di circa il 50%**, oltre a **ulteriori 1,7 ha** di riduzione in ambiti disciplinati dal **PdR e dal PdS**) la verifica di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo assume un rilievo minore quale specifico aspetto di sostenibilità del Piano.

In ogni caso il tema delle relazioni tra domanda e offerta qui descritto restituisce un quadro di complessiva coerenza della Variante rispetto al tema della sostenibilità (riduzione del consumo di suolo) e della contestuale esigenza di soddisfare la domanda insediativa.

Per quanto riguarda l’offerta insediativa residenziale ci si riferisce, per i possibili nuovi edifici residenziali, alla popolazione teorica della Variante di **598 abitanti** come stimata al precedente capitolo 8.1. Al fine di valutare la modifica del quadro previgente indotto dalla Variante, si ricorda il dato di popolazione teorica insediabile del PGT del 2011 era stimabile di **1.773 abitanti**, come indicato nello stesso precedente capitolo 8.1.

Per valutare gli effetti di questa offerta teorica si considera un arco temporale di riferimento decennale (2022-2032), assumendo tale periodo come corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica, a prescindere dal periodo quinquennale di validità del Documento di Piano fissato per legge.

Come già indicato nel quadro ricognitivo, non sono disponibili dati disaggregati e puntuali, invece, rispetto all’offerta potenziale del patrimonio edilizio esistente. Sul punto si richiama solo il dato generale di utilizzo degli edifici restituito dal Censimento ISTAT 2011 (97% - vedasi capitolo 8.4 del Quadro ricognitivo), che restituisce comunque un grado di elevato utilizzo del patrimonio immobiliare, e quello desumibile dai “beni merce”¹ registrati nel periodo 2017-2019, che testimoniano una bassissima disponibilità di nuovo invenduto (5 unità immobiliari al 2020, nessuna alla data della Variante) .

Il dato di popolazione teorica della Variante (offerta potenziale) viene incrociato con le **possibili evoluzioni della domanda** legate all’evoluzione del quadro demografico (**fabbisogno primario**).

Rispetto all’**andamento demografico** sono disponibili, in via generale, le previsioni effettuate nel 2018 dall’istituto di ricerca CRESME - *“Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)” - SOC17006 – rilasciata nell’agosto 2018* - che per l’ATO Comasco e Canturino cui appartiene Vertemate con Minoprio (per i dettagli degli esiti nell’ATO di riferimento vedasi capitolo 8.1.7 della Relazione del Quadro ricognitivo della Variante Generale).

Tali esiti sono pertanto qui assunti per delineare un quadro di riferimento per la pianificazione comunale.

La ricerca CRESME, per l’ATO Comasco e Canturino stima tre possibili scenari di riferimento al 2036 (base di calcolo 2022):

¹ unità immobiliari nuove in attesa di essere vendute, esentate dall’IMU ai sensi dell’art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102. N.B.: con la legge di bilancio 2020 è mutato il regime di agevolazione.

- **andamento della popolazione residente:**

- ipotesi bassa (- 1,6%);
- ipotesi centrale (+ 0,6%);
- ipotesi alta (+3,3%).

Ai fini della domanda attesa assumono un valore particolare significativo le stime relative all'**andamento delle famiglie, rappresentativo del fabbisogno primario**, essendo vero l'assunto, in termini di fabbisogno residenziale, di 1 famiglia = 1 casa.

Per questo dato appare dunque significativo restituire la previsione CRESME delle **famiglie** per il periodo decennale (2021 – 2036) di riferimento del piano, per il quale si registrano questi dati:

- **andamento delle famiglie residenti:**

- ipotesi bassa (+ 1,9%);
- ipotesi centrale (+ 4,0%);
- ipotesi alta (+6,3%).

Questo dato appare dunque significativo anche per la variante generale, che può prendere a riferimento delle proprie valutazioni (**in termini di famiglie**) il periodo **2022 – 2036**.

Gli esiti di tali valutazioni sono restituiti dai seguenti grafici, che consentono di confrontare l'offerta della Variante Generale:

- con quella del PGT vigente (2011), al fine di cogliere in modo immediato le differenze di scenario territoriale rispetto alla capacità insediativa ipotizzata;
- con il fabbisogno espresso su base meramente demografica (stime di popolazione futura CRESME) che nell'ipotesi più espansiva stima comunque un rallentamento della crescita;
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento delle famiglie (stima CRESME) che registra un andamento significativamente più in crescita rispetto all'andamento demografico;

Da queste valutazioni emerge che l'offerta della Variante sarebbe comunque superiore a quella dello scenario "alto" del CRESME. E' però da sottolineare come in parte sia giusto mantenere una quota fisiologicamente più alta di offerta insediativa che, come dimostra anche la storia recente di Vertemate con Minoprio, è quasi sempre caratterizzata da significative quote di "non attuazione".

Si evidenzia comunque:

- che l'offerta è di molto ridotta rispetto al PGT vigente;
- che l'offerta reale che si manifesterà sarà subordinata all'effettiva attuazione degli interventi;
- che l'offerta complessiva della Variante è subordinata alla reale attuazione di quote significative di Ambiti della Rigenerazione. Ipotesi questa del tutto da verificare e al momento ancora incerta.

Deve essere evidenziato, comunque, che l'apporto della capacità insediativa delle aree libere, depurate dall'apporto del PL1 (di cui perdura da tempo la mancanza di effettiva attuazione), è di fatto in linea con lo scenario "alto" di CRESME.

Peraltro si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo: il **fabbisogno primario** (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente

proporzionale all'andamento demografico) e quello di **secondo livello** derivante dall'evoluzione del numero di famiglie.

Esse, però, non consentono di cogliere altre componenti che incidono sulla domanda abitativa, comunque presenti, quali:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;
- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno non analiticamente preventivabile.

Come già indicato nel quadro ricognitivo, non sono disponibili dati disaggregati e puntuali, invece, rispetto all'offerta potenziale esistente. Sul punto si richiama solo il dato generale di utilizzo degli edifici indicato dal Censimento ISTAT 2011 (95% - vedasi capitolo 5.4 del Quadro ricognitivo), che restituisce comunque un grado di elevato utilizzo del patrimonio immobiliare, e quello desumibile dai "beni merce"¹ registrati nel periodo 2020-2023, che testimoniano una bassissima disponibilità di nuovo invenduto.

Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa può anche essere considerato (come già indicato nel quadro ricognitivo) la relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente che per il 67,17 % aveva più di 40 anni d'età.

In questo senso assumono un ruolo centrale le politiche di piano per il Centro Storico (già introdotte dal PGT vigente) e per le altre aree edificate della Rigenerazione (affrontate, in parte, dal PGT previgente per il tramite di Ambiti di Trasformazione) e che la Variante si pone l'obiettivo di rendere più flessibili e operative. Su questo fronte, tuttavia, potrebbero giocare un ruolo fondamentale alcuni elementi di scenario al momento rimasti ancora inevasi o quantomeno incerti, quali gli elementi di defiscalizzazione e decontribuzione degli interventi sul patrimonio edificato. Al momento, infatti, restano ancora più competitivi gli investimenti *greenfields* rispetto ai *brownfields*.

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia in corso, ecc..). Dall'analisi degli andamenti pregressi (paragrafo 5.1.5 della relazione del quadro conoscitivo) si registra all'attualità una situazione di stasi della popolazione estera residente (pari al 7,65 % nel 2022), la cui incidenza è comunque inferiore alla media regionale e provinciale.

Resta infine non indagabile il tema dell'uso multifunzionale degli edifici residenziali da parte di attività a contenuto economico (attività professionali, commercio di vicinato, attività economiche e di servizio varie, ecc...), in continua ed ineludibile progressione e che erode parti sensibili dell'offerta teorica potenziale.

¹ unità immobiliari nuove in attesa di essere vendute, esentate dall'IMU ai sensi dell'art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102. N.B.: con la legge di bilancio 2020 è mutato il regime di agevolazione.

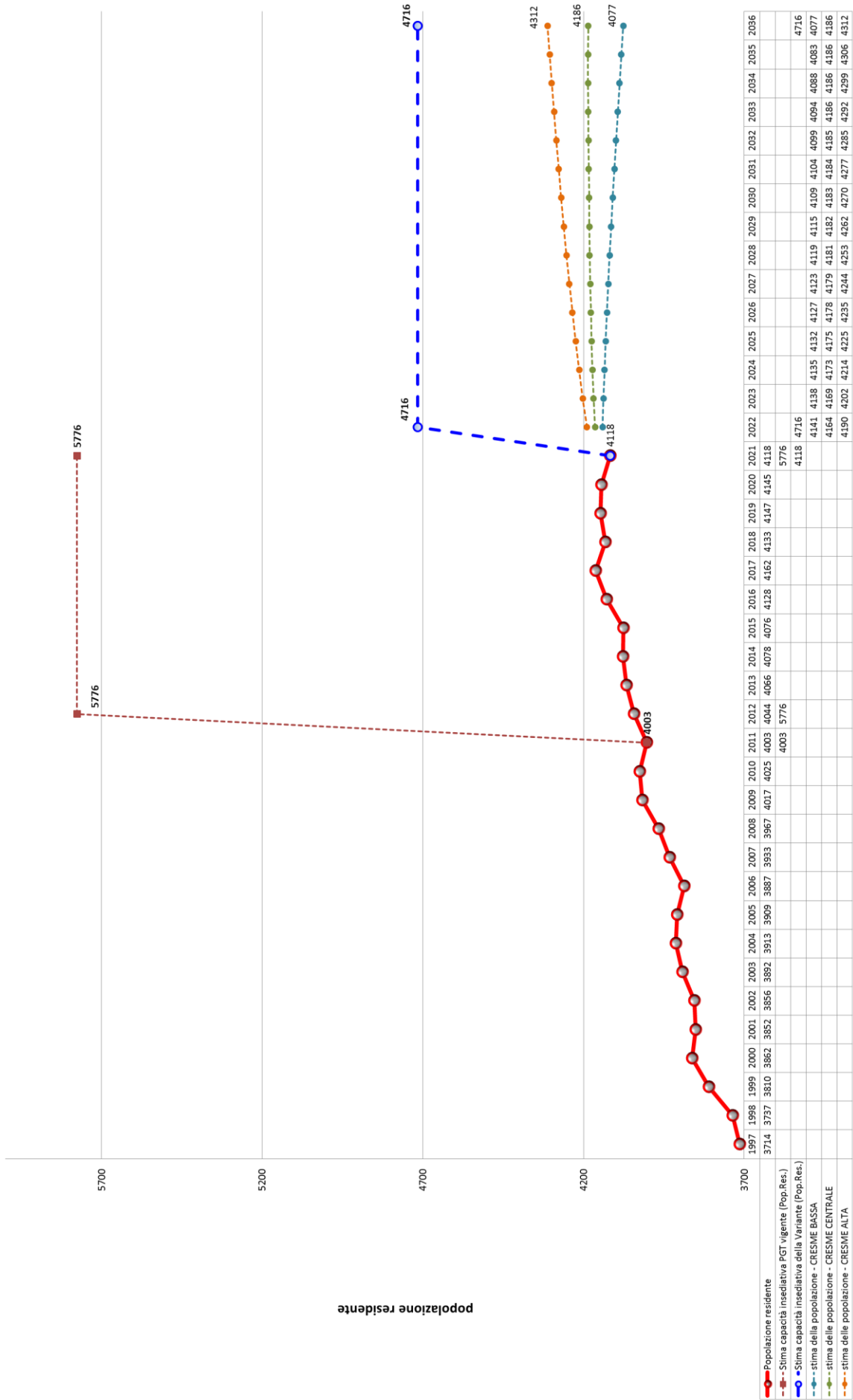
E' anche da evidenziare che dai dati forniti dal settore tributi del Comune, **al 2023 non sono presenti alloggi residenziali sono oggi riconducibili ai "beni merce"** (invenduto residenziale per i quali è stata presentata domanda di esenzione IMU da parte degli operatori), essendo quindi assente un tema significativo legato all'"invenduto nuovo".

A valle di tutte queste considerazioni resta comunque da sottolineare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili.

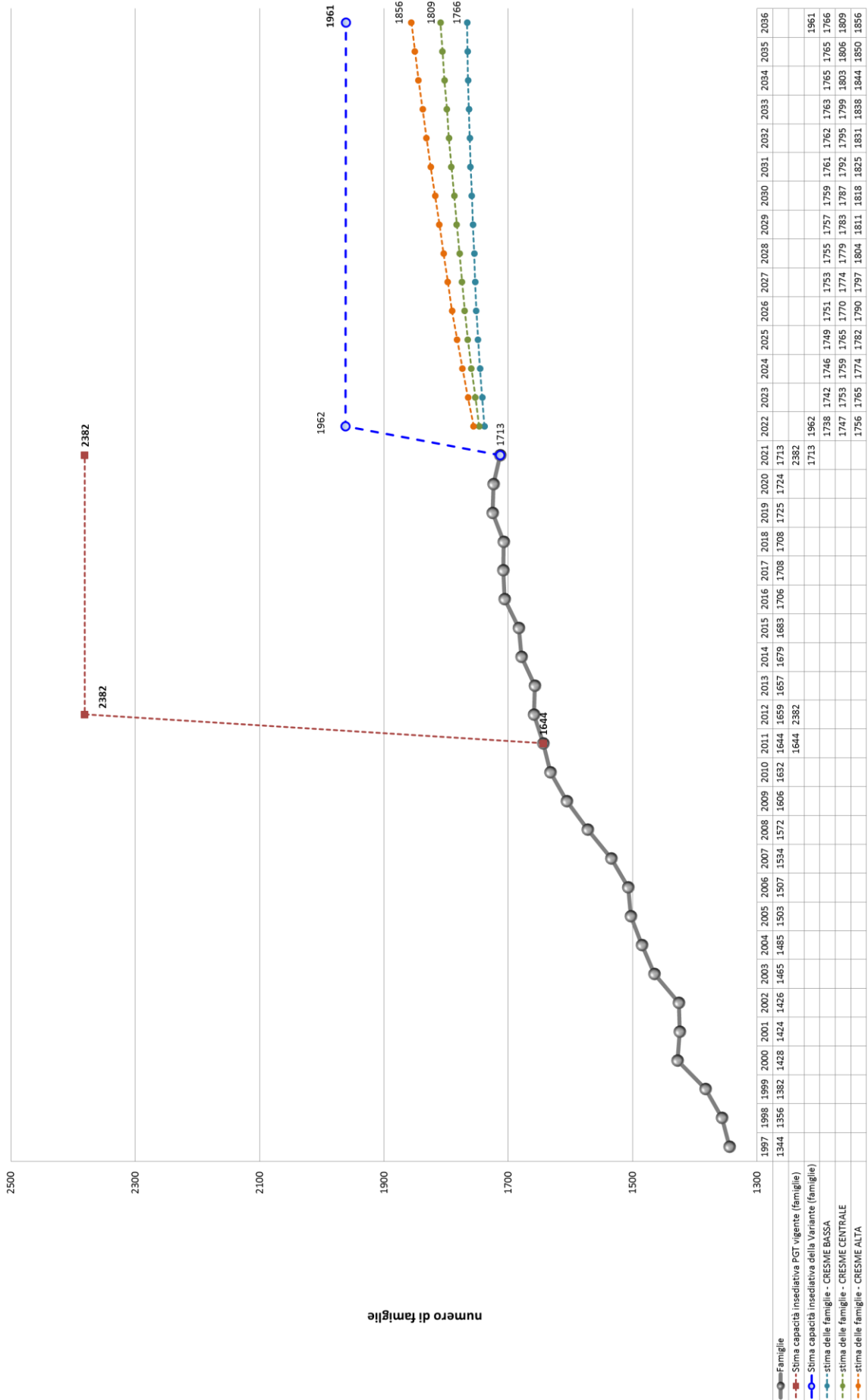
Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.

Ciò a dire che lo scarto registrato tra offerta residenziale potenziale della Variante e popolazione attesa è sicuramente inferiore rispetto a quello evidenziato dal mero confronto dei dati statistici a disposizione, mentre potrebbero registrarsi episodi di pressione della domanda insediativa legate alle famiglie.

Andamento della popolazione residente, stima andamento futuro, capacità insediativa del PGT vigente e della variante generale



Andamento delle famiglie residenti, stima andamento futuro (ad invarianza condizioni), capacità insediativa del PGT vigente e della variante generale



Confronto offerta teorica Variante e PGT previgente e fabbisogno primario espresso dall'andamento demografico

8.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA

La quantificazione della domanda insediativa per attività economiche (manifatturiero, terziario, commerciale) costituisce un elemento non automaticamente riconducibile ad indicatori analitici o statistici.

E' evidente che per la sua posizione, attestato sulla SS35, Vertemate esprime un chiara vocazione commerciale.

Storicamente, però, esso ha anche espresso nel passato una marcata vocazione produttiva.

Proprio rispetto a questa matrice storica della produzione manifatturiera, sono presenti aree dismesse che la variante prevede di rigenerare per funzioni produttive (Arig1) e polifunzionali (Arig3).

Accanto a queste azioni e nell'impossibilità di stimare fabbisogni attesi, la Variante opera comunque un importante riduzione con lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione T7, giudicato in modo critico per le potenziali tendenze conurbative ad esso sottese.

A valle di questa importante riduzione, la variante ritiene quindi corretto riconfermare le altre previsioni per insediamenti produttivi già delineate dalla variante del 2019, al netto di alcune revisioni di dettaglio.

L'obiettivo generale, quindi, è quello di rivitalizzare le performance del settore economico sia attraverso le previsioni di rigenerazione sia attraverso la conferma delle previsioni di completamento del PdR.

Si ritiene quindi che pur non disponendo di una dimostrazione analitica, si possa assumere come coerente l'atteggiamento della Variante rispetto all'offerta complessiva per i settori della produzione economica.

9. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

La ricostruzione del quadro di coerenza con la pianificazione sovralocale consente non solo di verificare il grado di coerenza del PGT con le indicazioni sovraordinate, ma anche di comprendere, in diversi casi, le motivazioni di fondo che sostanziano alcune specifiche scelte di pianificazione della Variante, laddove diverse da quelle del PGT vigente.

9.1 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

Per quanto riguarda le indicazioni del **Piano Territoriale Regionale** la Variante interpreta in modo coerente gli **elementi essenziali** individuati per la pianificazione territoriale, sia rispetto agli obiettivi dettati per il sistema pedemontano (in cui Vertemate con Minoprio si riconosce) sia rispetto alle indicazioni date dal paragrafo 1.5.7 della Relazione del Documento di Piano del PTR.

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi del sistema pedemontano:

1. La Variante tutela i caratteri naturali diffusi individuando negli atti di PGT sia la Rete Ecologica sia la Rete Verde Comunale, che articolano per quanto possibile in relazione ai caratteri conurbati della direttrice di fondovalle, una sistema di aree verdi collegate tra loro (Reti Verdi e Reti Ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19). Rispetto all’obiettivo ST 3.1 - “Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)” - la variante, inoltre, articola la rete ecologica comunale in uno specifico progetto che, rispetto al PGT vigente, amplia i gradi di connessione ambientale principalmente con l’eliminazione o la riduzione sensibile di alcuni ambiti di trasformazione esterni al TUC (AT7, AT3 e AT4). Le politiche pregresse del Comune, peraltro, hanno consentito l’inserimento della gran parte del sistema naturale del Comune nel Parco regionale delle Groane, che costituisce il principale elemento di tutela e connessione ecologica di scala sovralocale.
2. Attraverso la riduzione del consumo di suolo e le azioni di Rigenerazione urbana, la Variante partecipa alla preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)
3. L’assetto insediativo delineato dalla Variante persegue la compattezza insediativa evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)
4. Le previsioni di ampliamento della rete per la mobilità dolce promuovono la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. La riduzione del consumo di suolo persegue il mantenimento dell’attività agricola. La fruibilità turistico-ricreativa del sistema rurale costituisce uno degli elementi di fondo del piano (ob. PTR . 10, 14, 21)
6. Il recupero dei nuclei storici assume quali riferimenti la riproposizione e la salvaguardia degli elementi della matrice originaria e ai linguaggi costruttivi del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

Rispetto alle indicazioni dettate per il sistema territoriale sull’uso del suolo:

- *coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;*
- *Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;*
- *limitare l'espansione urbana e tutelando e conservando il suolo agricolo*

la Variante risponde positivamente, con la riduzione di circa il 50% delle trasformazioni su suolo libero del PGT vigente nonché con gli ulteriori apporti del BES. Questa azione, in particolari posizioni (ex AT7, ex AT1) amplia i gradi di connessione ecologica previgenti ottenendo al contempo la riduzione dell'espansione urbana.

Inoltre, con riferimento agli indirizzi dettati dal paragrafo 1.5.7 del DdP del PTR:

- **Ambiente.** Gli obiettivi delineati per una fruizione ambientale sostenibile, la tutela della biodiversità e degli ecosistemi, il coordinamento delle politiche di sviluppo rurale, trovano nel progetto di Piano (DdP, PdR e PdS) le opportune regole d'uso del territorio naturale (PdR) riferite alla specifica articolazione del sistema paesistico ambientale (vedasi Carta del Paesaggio, la normativa connessa e la specificazione della Rete Ecologica Comunale) e alle ipotesi di fruizione e di valorizzazione del sistema ambientale.
- **Assetti territoriali.** Gli obiettivi tesi a favorire la mobilità sostenibile trovano riscontro nel disegno di permeabilità del sistema urbano ove sono previsti nuove direttrici ciclopedonali. La progettazione paesaggistico-ambientale integrata trova nelle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale uno strumento fondamentale per valutare la coerenza linguistica e morfologica degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ulteriormente sostanziata dalle specifiche indicazioni per il recupero dei nuclei storici (per le quali si conferma la validità di impostazione del PGT vigente) e di quelle d'uso del territorio rurale (PdR). La diffusione dei servizi locali (che si considerano già sufficientemente strutturati nella loro dotazione quantitativa) è ampliata, in termini di accessibilità, con il nuovo disegno della rete di mobilità dolce.
- **Patrimonio culturale e paesaggio.** La valorizzazione del patrimonio culturale, con incremento della quantità e qualità dei servizi offerti, la promozione delle risorse culturali e ambientali locali e il recupero delle aree di degrado è tra gli obiettivi principali perseguiti dal PGT e da specifici atti di Piano (Carta del Paesaggio, pianificazione di dettaglio dei nuclei storici, individuazione degli Ambiti di Rigenerazione e declinazione di specifici obiettivi di qualità attraverso specifiche schede di intervento, ecc..).

In merito alle politiche per l'abitare sociale di cui al paragrafo 1.5.7bis del PTR, la Variante introduce quote di edilizia sociale nell'ambito PCC1.

9.2 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14

Rispetto all'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018 e aggiornata con DCR 24 novembre 2021 - n. XI/2064 , si riassume che:

- la soglia di riduzione del consumo di suolo di Ambiti di Trasformazione prevista per la Provincia di Como è tra il 20 e il 25% per gli Ambiti di Trasformazione residenziale e del 20% per gli ambiti di Trasformazione per altra funzione urbana. La Variante, ottenendo una soglia di riduzione

ampiamente superiore (circa 50%) è chiaramente in linea con l'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo dettato dal piano regionale e dalla l.r. 31/14;

- la Carta del Consumo di suolo è redatta seguendo i criteri ivi definiti (capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo").

9.3 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021

Pur se la Revisione generale del PTR adottata con Delibera del Consiglio Regionale n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 non produce effetti di salvaguardia appare utile restituire in questa sede un quadro di coerenza delle azioni della Variante Generale del PGT anche rispetto ai contenuti del piano regionale in itinere, al fine di evidenziarne la sostanziale coerenza rispetto alla pianificazione regionale di scenario.

Rispetto ai *Sistemi territoriali* individuati dalla Revisione Generale del PTR sul territorio comunale si può restituire il seguente sintetico quadro di coerenza:

Coesione e connessioni

- la Variante articolata una apposita disciplina per il recupero dei nuclei di antica formazione che concorre a definire il permanere di possibilità insediative effettive anche in tali nuclei;
- i servizi alla persona, riconfermati o previsti dalla Variante, rispondono in modo adeguato ai fabbisogni complessivi del Comune;
- pur nei limiti imposti dalla connotazione periferica rispetto al sistema della mobilità regionale e provinciale (TPL e trasporto ferroviario), la Variante persegue comunque un potenziamento dei gradi di mobilità dolce del territorio;

Attrattività

- attraverso le previsioni di Rigenerazione (ARIG) la Variante al PGT introduce, pur in un quadro di fortemente condizionato dai caratteri di intensa urbanizzazione del territorio, una maggiore articolazione funzionale del sistema urbano, ampliandone contestualmente i gradi di connessione con il verde urbano, il verde esterno e le presistenze architettoniche;
- il Piano dei Servizi garantisce i servizi essenziali per la popolazione e, contestualmente, i processi di Rigenerazione urbana ipotizzati innalzano il quadro di qualità e attrattività potenziale del territorio;
- la Variante al PGT ricerca la valorizzazione degli elementi di attrattività *slow* del territorio comunale (Parco regionale delle Groane, Abbazia di Vertemate, Castello di Vertemate, ecc...). Inoltre essa articola maggiormente le previsioni di mobilità dolce per il resto del territorio, ivi compreso il sistema di connessione con le aree del sistema rurale e ambientale;

Resilienza e governo integrato del territorio

- la variante riarticola il progetto di Rete Ecologica Regionale confermando le connessioni ecologiche ancora presenti sul territorio;
- sempre in relazione al progetto di Rete Ecologica Regionale, la Variante generale al PGT introduce elementi di tutela non solo rispetto a futuri fenomeni insediativi ma anche da usi rurali impropri e potenzialmente impattanti sui residui gradi di connessione ecologica presenti;

- anche all'interno del sistema urbano la Variante al PGT riconosce la presenza di elementi di valore ambientale da preservare rispetto alla trasformazione urbanistica, pur non riuscendo (per gli oggettivi limiti imposti dallo stato di intensa urbanizzazione della porzione attestata sulla SS35) un disegno completo e continuo. Anche attraverso il riconoscimento di questi elementi di qualità ambientale all'interno del sistema urbano e la messa in rete (per quanto possibile) delle altre dotazioni di verde urbano, il disegno della Rete Ecologica/Rete Verde Comunale restituisce un sistema interconnesso che amplia i le ricadute ecosistemiche e la natura multifunzionale del sistema naturale e paesaggistico locale;
- la normativa d'uso del sistema rurale partecipa a tutelare e valorizzare gli spazi agricoli, anche nelle parti di contatto con il sistema urbano. Infatti, il riconoscimento del diverso ruolo e della diversa natura degli elementi che compongono il sistema rurale consente di introdurre maggiori elementi di mediazione fra città e campagna;

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione

- la riduzione del Consumo di Suolo operata dalla Variante Generale del PGT concorre al contenimento della dispersione urbana e ad una maggior tutela e conservazione del suolo agricolo e naturale e, in prospettiva, una minore frammentazione.

Cultura e paesaggio

- il riconoscimento degli elementi di qualità paesaggistica e identitaria (carta condivisa del paesaggio) e la disciplina di piano per gli specifici elementi (Nuclei di Antica Formazione, episodi edilizi di pregio, disciplina del sistema rurale e della rete Ecologica, disciplina paesaggistica) ampliano i precedenti gradi di tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio;
- anche attraverso la disciplina del sistema rurale e della Rete Ecologica la Variante Generale al PGT partecipa, insieme agli altri sistemi di tutela (Parco Regionale delle Groane, Rete Ecologica provinciale) a potenziare la tutela del sistema ambientale;
- la riduzione del Consumo di suolo e le previsioni di rigenerazione concorrono ad attenuare la pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio;
- la Variante riconosce e tutela i percorsi e i punti emergenti del territorio, luoghi di fruizione ampia del paesaggio.

In linea generale, quindi, la Variante sembra interpretare correttamente l'approccio progettuale indicato dalla revisione Generale del PTR adottata.

9.4 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR

Il **Piano Paesistico Regionale** individua gli elementi del sistema paesistico da valorizzare e salvaguardare così come riepilogati nel quadro conoscitivo. La Variante Generale li declina con specifiche azioni e strategie. Ovvero:

- **Fascia di paesaggio collinare** – Il PGT interpreta gli indirizzi generali indicati per tale unità tipologica (tra cui la tutela e la valorizzazione delle ... *residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti* in diversi elementi del piano (Carta del Paesaggio, Rete Ecologica Comunale, Rete Verde Comunale, aree agricole strategiche) che concorrono all'individuazione e alla valorizzazione

della trama verde locale e alla tutela del patrimonio storico, elementi strutturali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio locale. Ad essi sono associati negli atti del PdR e del PdS le relative norme di tutela, salvaguardia e valorizzazione. Partecipa a questa azione anche la riduzione del consumo di suolo operata dalla Variante.

In ogni caso il corpo normativo del PGT (DdP, PdR e PdS) interpreta in modo puntuale alcuni degli indirizzi dettati dal PPR (peraltro in continuità con il PGT previgente) recependo e interpretando a scala locale anche gli indirizzi relativi agli ***insediamenti e sedi antropiche*** (fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

a) centri storici:

il PGT, con il PdR, riprende la pianificazione di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione (tavole in scala 1/1.000), articolata per singoli edifici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

b) elementi di frangia:

Le aree di frangia del tessuto urbano consolidato non sono caratterizzate, generalmente, dai ricorrenti fenomeni di uso improprio che spesso interessano le aree di confine tra sistema antropico e sistema naturale (forse per effetto delle condizioni morfologiche al contorno). In ogni caso, tali porzioni di frangia sono governate dalla Variante attraverso le norme della REC dettate, dal Piano dei Servizi, per le fasce tampone, individuate proprio in corrispondenza dei margini urbani in contatto con il sistema ambientale.

c) elementi del verde (urbano):

il PGT individua i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette, laddove possibile, al sistema della rete verde urbano. Questi elementi di verde urbano sono individuati dalla Carta del Paesaggio utile ad evidenziare anche le residue relazioni presenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ambientale esterno. Ciò anche per il tramite del disegno Rete Ecologica Comunale che a valle dell'individuazione degli elementi portanti della rete ne salvaguarda i residui corridoi e i varchi ecologici. Ciò evidenziando, come già indicato in diversi passaggi della relazione del quadro ricognitivo e anche in questa relazione, che la strutturazione in ambito antropico di un reale sistema di "rete" è ampiamente interpretata dalla variante.

d) presenze archeologiche

la variante recepisce le indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni archeologici, sebbene esse non siano sempre univocamente cartografabili.

Inoltre il corpo normativo della Variante, principalmente attraverso la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, articola puntualmente il sistema di tutela e valorizzazione richiesto dagli atti sovraordinati. Sul tema si citano tra gli altri:

- il piano e le norme di dettaglio dei Nuclei di Antica formazione;
- le indicazioni di progetto dettate dalle apposite schede per gli ambiti di Trasformazione (DdP) e per gli Ambiti di Rigenerazione (PdR);
- la normativa del Piano dei Servizi per le aree ricomprese nella Rete Ecologica;

- la normativa delle aree agricole, ove sono dettati anche criteri e limiti per la modifica morfologica del territorio e i criteri di inserimento paesaggistico delle nuove strutture (o per la mitigazione di quelle esistenti).

Partecipa alla declinazione degli indirizzi di scala sovraordinata, l'attribuzione di una scala di valore alla sensibilità paesaggistica del territorio necessaria alla corretta valutazione dell'impatto paesistico dei processi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi dalla Variante.

9.5 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021

Anche in questo caso, il Progetto di Valorizzazione del Paesaggio adottato nel dicembre 2021 non ha prodotto un regime di salvaguardia delle previsioni ivi contenute. Come per la Revisione Generale del PTR appare però utile restituire da subito il possibile quadro di coerenza delle azioni della Variante Generale del PGT rispetto agli elementi di scenario prospettati dall'adozione regionale.

Rispetto agli specifici obiettivi indicati dalla Scheda dell'AGP 4.1 **Brianza Comasca** individuato dal PVP, la Variante registra già un buon grado di coerenza. Infatti la variante:

Sistema idro geo morfologico

- salvaguarda la leggibilità degli elementi idro geo morfologici e del reticolo idrico minore ;
- partecipa a preservare la morfologia dei rilievi collinari ... che conservano caratteri di naturalità e costituiscono lo sfondo ai paesaggi più pianeggianti presenti nell'Ambito;
- salvaguarda la qualità e la continuità degli ambienti naturali;

Ecosistemi, ambiente e natura

- mantiene e tutela i varchi della Rete Ecologica (... provinciale) presenti nell'Ambito.....
- tutela e valorizza le aree boscate;
- tutela e valorizza le valenze paesistiche ed ambientali, in particolare quelle che contraddistinguono le aree del Parco regionale delle Groane e le direttrici di penetrazione ambientale nel sistema urbano;
- salvaguarda gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati, anche con particolare riferimento al disegno di spazi aperti presenti (Castello di Vertemate);
- salvaguarda il valore ecologico e ambientale del reticolo idrografico minore.....;
- salvaguarda ... i sistemi di naturalità diffusa collocati nelle porzioni di margine del territorio comunale;
- promuove la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico.

Impianto agrario e rurale

- salvaguarda il sistema di elementi che strutturano la trama del paesaggio rurale tradizionale e storico;
- promuove il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, e promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;

- *valorizza la rete dei tracciati di interesse storico culturale, in particolare promuovendo interventi di valorizzazione fruitiva del sistema della viabilità rurale minore, dei percorsi rurali e dei manufatti di matrice storico rurale ad essi connessi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;*

Aree antropizzate e sistemi storico-culturali

- *salvaguarda l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi, con riferimento ai nuclei di antica formazione (piano di dettaglio enorme dedicate) ;*
- *promuove la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete i nuclei urbani con gli elementi di interesse storico architettonico presenti nell'Ambito anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;*
- *evita i processi conurbativi e contrasta l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani (vedasi settore sud)*

Rispetto alla **Rete Verde Regionale**, si evidenzia che al momento della redazione della Variante di PGT non sono disponibili gli strati informativi del progetto contemplato dal PVP. In ogni caso la stretta interrelazione tra il progetto di Rete Ecologica e di Rete Verde Comunale restituito dalla Variante risponde in modo sostanziale a quanto previsto dalla Revisione generale del PTR, riconducendo alla RVR e alla RER ogni area libera residua.

9.6 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

La Variante non muta la struttura del PGT vigente rispetto al quale era già stato formulato il parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Como, riproponendo di fatto gli stessi elementi di struttura territoriale, salve le riduzioni di Consumo di suolo introdotte e le nuove azioni di Rigenerazione urbana.

In ogni caso sembra di potersi riconfermare l'apporto positivo della Variante agli obiettivi generali del PTCP:

- *la compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni territoriali, per le quali è sempre presente un disegno di mitigazione dei bordi o di integrazione con le direttrici potenziali (residue) di connessione ambientale;*
- *la definizione della rete ecologica provinciale, che viene sostanzialmente riconfermata nella configurazione previgente e rispetto alla quale sono verificati i criteri dettati dall'art. 38 delle NTA del PTCP. Sul tema si segnala, peraltro, che le riduzioni di consumo di suolo riguardano in diversi casi le aree consumate dal Primo PGT, con riduzione quindi degli "Ambiti non di rete";*
- *la rete delle principali infrastrutture e l'integrazione fra il sistema della mobilità e il sistema insediativo, per le quali il PGT recepisce i contenuti della pianificazione provinciale (variante SP31 e quadruplicamento linea ferroviaria) e amplia il sistema della mobilità dolce;*
- *il miglioramento della qualità urbana in relazione alle peculiarità storico-culturali e paesistico-ambientali, riproponendo al contempo la disciplina di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione e un sistema articolato di salvaguardia degli elementi della Rete Ecologica Comunale, come già nel PGT vigente.*

9.6.1 – VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AI SENSI DELL'ART. 38 DELLE NTA DEL PTCP

Con il parere prodotto dalla Provincia di Como in sede di **2^a conferenza di VAS** (Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2023/07 ricevuta dal Comune in data 12/07/2023 prot. 6197) la Provincia ha comunicato che *Per quanto concerne la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato e all'art. 38 delle NTA del PTCP, si richiama la nota n. 47801 del 27/12/2018 trasmessa da questo Ente (osservazioni ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 relative alla variante al PdR e PdS del PGT) con cui veniva determinata la **Superficie Ammissibile di espansione (SAE) residua in mq 626.***

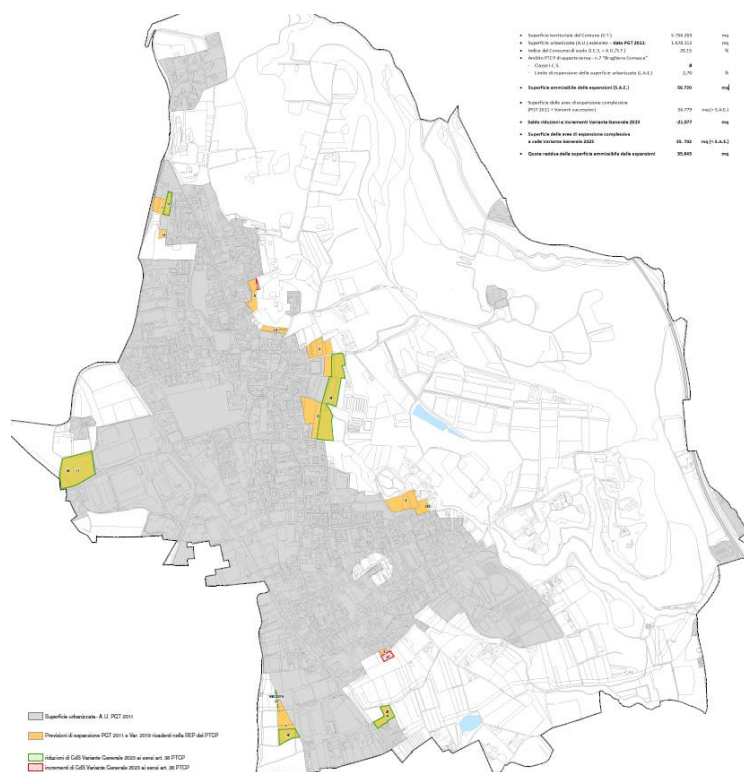
In realtà, nella stessa nota sopra richiamata (n. 47801 del 27/12/2018 - osservazioni ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 relative alla Variante parziale al PdR e al PdS) e salvi eventuali errori di interpretazione effettuati di questa relazione, la Provincia comunicava allora che la Variante parziale del 2018 determinava un consumo di suolo (ai sensi dell'art. 38 del PTCP) ... *di 313 mq, **lievemente superiore alla superficie ammissibile di espansione (SAE) residua di 255 mq. Si chiede pertanto di correggere gli elaborati di Variante che quantificano erroneamente in 4.625 mq la SAE residua.*** Con stessa nota la provincia segnalava *comunque che la SAE così rettificata, verrà utilizzata da questo Ente quale dato di partenza per le eventuali varianti successive agli atti del PGT.*

In questa sede e in via cautelativa, pertanto, si fa riferimento al dato di SAE disponibile pari a – 58,82 mq coma da nota Provinciale del 2018.

Anche in termini di conteggi si fa riferimento alla documentazione disponibile negli atti del PGt e delle successive Varianti. Con a quanto sopra si riepilogano le seguenti quantificazioni:

• Superficie territoriale del Comune (S.T.)	5.756.263	mq
• Superficie urbanizzata (A.U.) esistente – dato PGT 2011:	1.678.112	mq
• Indice del Consumo di suolo (I.C.S. = A.U./S.T.)	29,15	%
• Ambito PTCP di appartenenza - n.7 “Brughiera Comasca”		
- Classe I.C.S.	B	
• Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)	2,70	%
• Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.) – parziale 1	45.309	mq
• incremento addizionale I.a.d 0,68% (PGT 2011)	11.411	mq
• Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.)	56.720	mq
• Superficie delle aree di espansione del PGT 2011	53.686	mq (< S.A.E.)
• Superficie consumata con Variante 2016 di cui BURL n° 22 del 01/06/2016	2.780	mq
• Superficie consumata Variante Parziale PdR e PdS 2016	313	mq
• Superficie delle aree di espansione complessiva (PGT 2011 + Varianti successive)	56.779	mq (> S.A.E.)
• Quota residua della superficie ammissibile delle espansioni	- 59	mq

La cartografia allegata alla presente Relazione, derivata dalle informazioni del PGT e delle successive varianti (non disponibili in formato editabile), individua le aree che hanno determinato consumo della SAE nonchè le loro variazioni (incrementi e riduzioni) indotte dalla Variante Generale.



Allegato cartografico esplicativo della verifica della SAE di Variante in relazione all'art. 38 PTCP

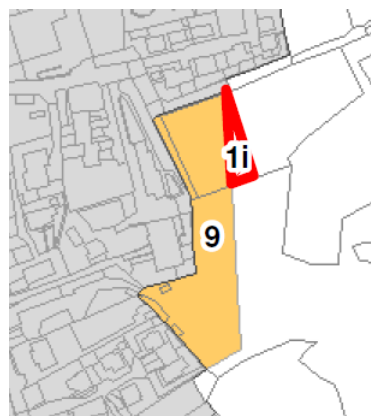
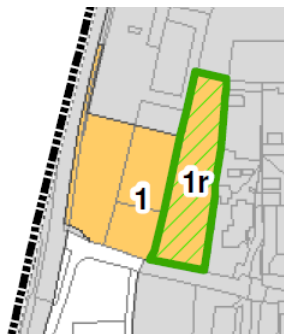
Sulla base di tale cartografia è restituita la seguente tabella di quantificazione delle riduzioni e degli incrementi del CdS ai sensi dell'art. 38 del PTCP. Si evidenzia che per il computo dell'apporto dato dalle riduzioni alla riduzione del CdS ai sensi dell'art. 38 del PTCP non sono state computate le superfici geometriche delle aree, ma quelle rapportabili ai criteri di "calibrazione" utilizzate negli atti pregressi di PGT :

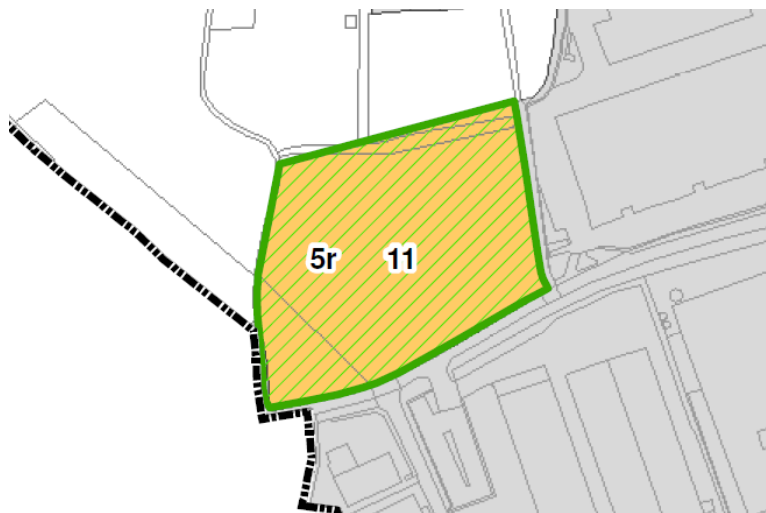
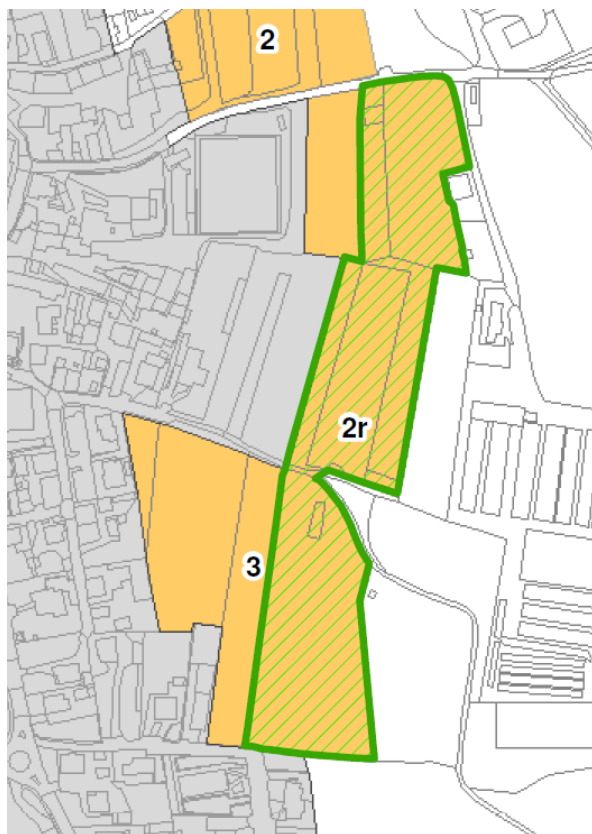
Art. 38 PTCP - Consumo di suolo del PGT o in successive Varianti e riduzioni/incrementi della Variante Generale 2023

ID area	sup. territoriale (mq)	sup. computata per art. 38 PTCP (mq)	ID riduzioni o incrementi Var. Gen. 2023	Riduzioni Var.Gen. 2023 (mq)	Riduzioni Var.Gen. 2023 computate per art. 38 PTCP (mq) [A]	Incrementi Var. Gen. 2023 (mq)	Incrementi computati per art. 38 PTCP Var. Gen. 2023 (mq) [B]
1	5 321	5 321	1.r	2 046	2 046		
2	6 462	4 497					
3	29 837	20 317	2r	18 977	12 922		
4	10 552	8 292	6r	193	152		
5	700	700	2i			1 195	1 195
6	3 545	3 545	3r	3 545	3 545		
7	8 231	822	4r	3 578	358		
9	3 582	3 582	1i			260	260
10	2 335	2 335					
11	15 982	3 196	5r	15 982	3 196		
12	1 078	1 078					
var 2019	313	313	7r	313	313		
Totale	87 938	53 998		44 634	22 532	1 455	1 455
Saldo riduzioni Var. Gen 2023 = [B] - [A]					- 21 077		

Ne deriva il seguente riepilogo:

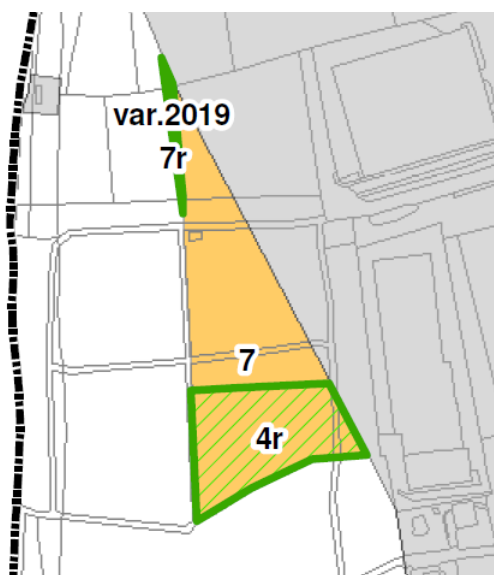
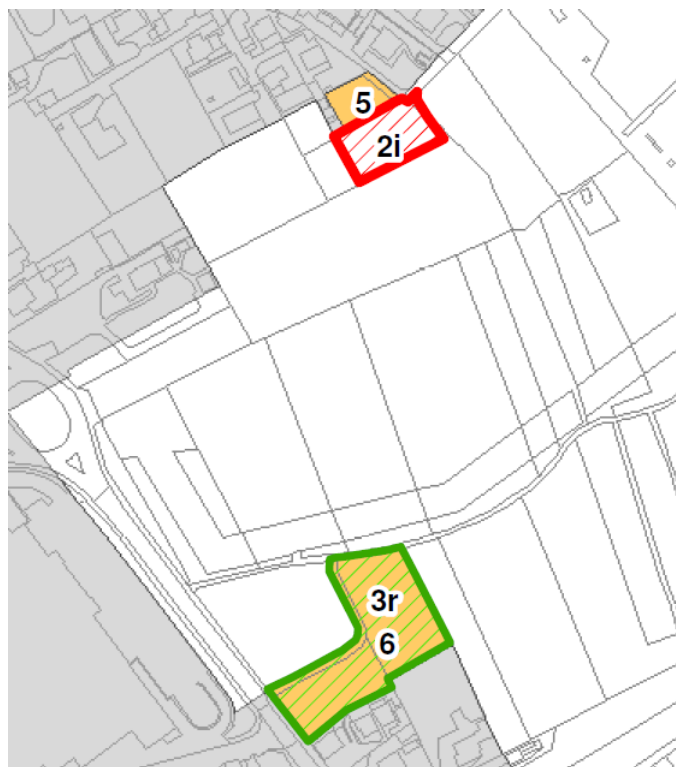
• Superficie territoriale del Comune (S.T.)	5.756.263	mq
• Superficie urbanizzata (A.U.) esistente – dato PGT 2011:	1.678.112	mq
• Indice del Consumo di suolo (I.C.S. = A.U./S.T.)	29,15	%
• Ambito PTCP di appartenenza - n.7 “Brughiera Comasca”		
- Classe I.C.S.	B	
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)	2,70	%
• Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.)	56.720	mq
• Superficie delle aree di espansione complessiva (PGT 2011 + Varianti successive)	56.779	mq (> S.A.E.)
• Saldo riduzioni e incrementi Variante Generale 2023	-21.077	mq
• Superficie delle aree di espansione complessiva a valle Variante Generale 2023	35. 702	mq (< S.A.E.)
• Quota residua della superficie ammissibile delle espansioni	35.643	mq





Riduzioni di CdS (in verde) in corrispondenza degli originari incrementi – Incrementi di CdS (in rosso)





Riduzioni di CdS (in verde) in corrispondenza degli originari incrementi – Incrementi di CdS (in rosso)