



**COMUNE DI GARBAGNATE MONASTERO**

PROVINCIA DI LECCO

---

# VARIANTE GENERALE PGT

PGT PUBBLICATO SUL BURL SERIE \_\_\_\_ N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_  
VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_  
VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_

**Il Sindaco**  
ANGELO CAFAGNA

**Area Tecnica**  
EMILIO TANSINI - PIETRO SOLA

---

**Gruppo di lavoro**

FABRIZIO MONZA  
Ordine Architetti PPC di Milano  
Categ. A - n. 8082

GIANFREDO MAZZOTTA  
Ordine Architetti PPC di Como  
Categ. A - n. 1519

HELGA DESTRO  
Ordine Architetti PPC di Milano  
Categ. A - n. 16255

**DOCUMENTO  
DI PIANO**

---

**RELAZIONE**

**D1**

---

LUGLIO 2013

Sindaco  
Angelo Cafagna

Area Tecnica  
Emilio Tansini – Pietro Sola

<b>FABRIZIO MONZA</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO – SEZIONE A – N. 8082
20014 – NERVIANO (MI) – VIA TICINO 27 – 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT – WWW.ARCHIMONZA.IT	
<b>GIANFREDO MAZZOTTA</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO – SEZIONE A – N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTOMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
<b>HELGA DESTRO</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO – SEZIONE A – N. 16255

**INDICE**

SEMPLIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' .....	4
VARIANTE GENERALE AL PGT .....	4
PGT di "seconda generazione" .....	4
La situazione urbanistica vigente .....	4
La portata e i limiti della Variante generale.....	5
LA STRUTTURA DEL PGT .....	6
Schema interpretativo .....	6
Quadro pianificatorio sovracomunale (PTR e PTCP) .....	7
Indirizzi strategici .....	7
Quadro conoscitivo coordinato .....	7
Documento di piano .....	7
Valutazione ambientale strategica.....	8
Percorso partecipato.....	8
Piano delle regole .....	8
Piano dei servizi .....	8
Piani attuativi.....	9
Effetti sul territorio – monitoraggio .....	9
Sistema delle conoscenze condivise .....	9
IL PERCORSO DI PGT.....	9
La partecipazione.....	9
Metodologia .....	10
L'iter amministrativo .....	10
Diario delle attività.....	11
Contributi.....	12
INDIRIZZI STRATEGICI.....	13
RAPPORTI DI COERENZA E COMPATIBILITÀ - PTCP .....	14
ANALISI SWOT .....	16
AZIONI "INVISIBILI" DI PGT .....	18
IL MODELLO INSEDIATIVO .....	18
AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	19
NUCLEI STORICI E TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	20
SERVIZI .....	21
Mobilità .....	23
Viabilità .....	23
Trasporto pubblico locale .....	24
Mobilità dolce.....	24
Paesaggio .....	25
Premessa .....	25
Quadro di sintesi .....	25
Rete ecologica .....	26
Premessa .....	26
Il sistema di Garbagnate Monastero .....	27
Gli ambiti agricoli.....	28
IL SISTEMA COMMERCIALE.....	29
PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	29
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT.....	30
Premessa .....	30
Crescita demografica potenziale .....	30
Consumo di suolo .....	32

## SEMPLIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'

---

Il presente documento è impostato secondo criteri di:

- **semplificazione** >> descrivere l'azione amministrativa (procedimento, scelte, effetti, ecc.) in modo semplice al fine di renderla accessibile a tutti i cittadini;
- **sostenibilità** >> anche nella redazione di documenti cartacei si deve garantire la sostenibilità in senso ecologico; si è scelto quindi un documento che predilige la "sintesi", che esclude il carattere enciclopedico, che rimanda, anziché ri-copiare, i documenti di riferimento. In sintesi (appunto) si punta sulla qualità dei contenuti più che sulla quantità delle pagine.

## VARIANTE GENERALE AL PGT

---

### PGT di "seconda generazione"

La seconda generazione dei PGT nasce e si sviluppa in un momento storico di grande complessità, che non risparmia certo la tematica urbanistica, così profondamente legata agli aspetti economici e ambientali alla base dei dibattiti e delle scelte di carattere planetario. Si pensi alla Conferenza di Rio del 2012, al discorso di insediamento del Presidente Obama nel 2013, allo spazio che occupa la cosiddetta *green economy* nei programmi dell'Unione Europea.

Anche nel "piccolo" spazio di manovra a disposizione del Comune ci sono elementi che devono ormai essere assunti come invariati, punti fermi, principi universalmente condivisi. Fra questi spiccano:

- **Attenzione al consumo di suolo** >> inteso come risorsa scarsa e non riproducibile
- **Sostenibilità ambientale** >> che significa sia riduzione dei consumi (energetici, idrici, ecc.) sia mantenimento dell'ecosistema
- **Qualità paesistica** >> che si traduce anche in qualità del vivere
- **Trasformazione dell'economia** >> privata e pubblica; con particolare riferimento alla ristrettezza delle risorse e, quindi, alla necessità più di prima di adoperarle con oculatezza
- **Dinamicità delle scelte** >> che non deve essere legata solo ad una logica *just in time* (contraria al principio della pianificazione), bensì ad un sano pragmatismo che lega le scelte ai programmi operativi

La Variante generale di Garbagnate Monastero, seppur nei limiti di seguito espressi, fa propri questi principi e detta, attraverso il Documento di piano, la linea di sviluppo (da intendersi in senso qualitativo) del prossimo quinquennio in coerenza con le scelte di carattere sovracomunale operate da Provincia e Regione.

### La situazione urbanistica vigente

Garbagnate Monastero è dotato di un PGT adottato nel 2006 e approvato nel 2007. In forza di ciò si pone oggi la necessità, ai sensi dell'art. 8.4 della LR 12/05, di procedere alla approvazione di un nuovo Documento di piano.

Nel corso del periodo di vigenza non sono state apportate Varianti.

Le previsioni risultano in parte attuate, in particolare per quanto concerne la rete di mobilità dolce. Diversi Piani attuativi risultano ancora viceversa privi di iniziativa.

L'analisi compiuta con l'ausilio degli Uffici comunali circa l'applicazione dello strumento urbanistico ha evidenziato pochi elementi di criticità (che costituiscono gli elementi di partenza per la presente Variante).

## La portata e i limiti della Variante generale

E' necessario e importante evidenziare in via preliminare quali sono i limiti operativi di questa Variante generale.

Innanzitutto il termine "generale" è da associare non tanto alla strumentazione urbanistica quanto alla estensione geografica. Non si tratta infatti di una revisione complessiva e strutturale dei documenti di PGT quanto di:

- un rinnovamento (di legge) per quel che concerne il Documento di piano;
- una integrazione puntuale per il Piano delle regole e per il Piano dei servizi nei soli punti che la prima fase applicativa ha evidenziato come critici oppure che lo situazione attuale suggerisce di modificare.

Anche in termini pratici è stato chiesto dall'Amministrazione di mantenere la struttura documentale vigente al fine di garantire la continuità operativa che, come ricordato, non ha prodotto criticità rilevanti. In ossequio a tale impostazione la presente Variante mantiene inalterati gli elaborati che costituiscono il Piano delle regole e il Piano dei servizi nonché gli elaborati comuni ai diversi strumenti così come strutturati nel PGT vigente.

La modifica più rilevante dal punto di vista documentale è la trasposizione delle indicazioni urbanistiche dalla cartografia attuale a quella derivante dal Data Base Topografico elaborato dalla Provincia di Lecco e che costituisce la base di riferimento per tutti i Comuni.

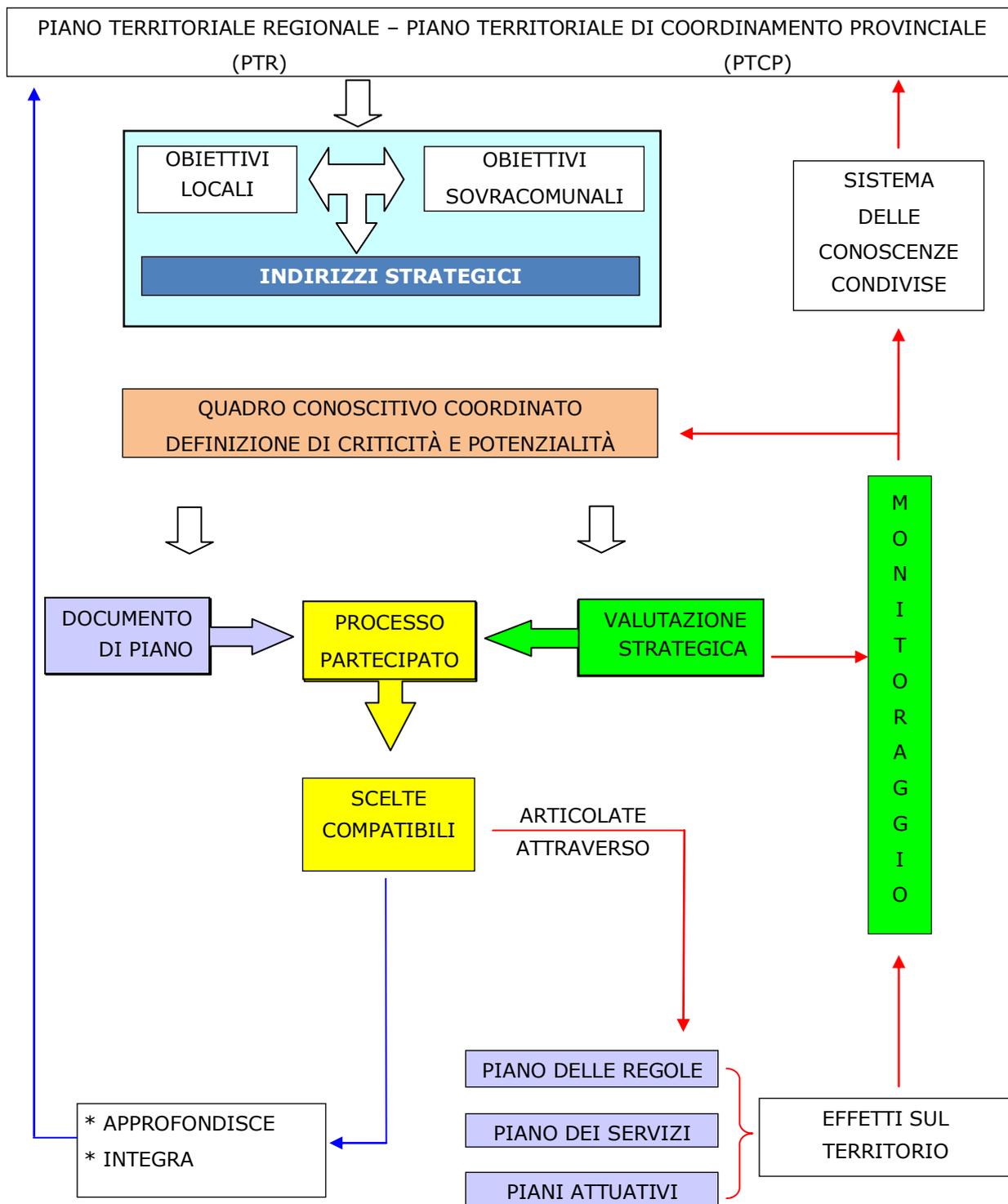
Come si vede quindi la Variante è:

- "**generale**" perché è riferita all'intero territorio, perché compie scelte strategiche (attraverso il nuovo Documento di piano) per tutto il Comune, perché aggiorna il PGT rispetto alla pianificazione sovracomunale intervenuta a valle della sua approvazione (PTCP e PTR);
- "**parziale**" perché non rivoluziona l'intero assetto urbanistico e la struttura del PGT vigente.

Per semplicità espositiva nel testo la presente Variante sarà indicata anche come PGT intendendo con ciò il processo in corso di redazione che sostituisce, nei limiti sopra espressi, il precedente strumento.

# LA STRUTTURA DEL PGT

## Schema interpretativo



Scopo del presente capitolo è quello di trasporre i principi generali definiti dalla LR 12/2005 alla realtà territoriale e allo specifico procedimento in corso (Variante) nonché esplicitare l'impostazione metodologica attraverso la quale si elaborerà il nuovo strumento urbanistico.

## **Quadro pianificatorio sovracomunale (PTR e PTCP)**

Il PGT si relaziona con la pianificazione provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e regionale (Piano Territoriale Regionale) sia in termini di quadro conoscitivo (articolando alla scala locale le indicazioni generali) sia quale strumento applicativo dei piani sovraordinati. In questo senso il PGT costituisce il principale strumento di attuazione delle politiche provinciali e regionali.

In forza del ruolo "attuativo" rispetto ai piani sopra indicati, il PGT deve rispettare delle disposizioni di carattere prescrittivo (applicazione di procedure, assunzione di progetti strategici sovracomunali, recepimento di vincoli, ecc.), ma ha anche il compito di caratterizzare le scelte di natura generale e strategica che, spesso, possono concretizzarsi solo attraverso la declinazione alla scala locale.

## **Indirizzi strategici**

Sono la sintesi degli obiettivi di scala sovracomunale, di livello locale (stabiliti dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 9/2012 e integrati con gli esiti del primo percorso di approfondimento tecnico).

## **Quadro conoscitivo coordinato**

Alla base del processo di PGT vi è un'analisi multidisciplinare (urbanistica, socio-economica, paesistico-ambientale, idrogeologica, ecc.) che raccoglie e valuta gli elementi, riconosce i sistemi e le relazioni, organizza in modo critico la realtà sociale, economica e territoriale.

Il Quadro conoscitivo costituisce lo schema di riferimento per la definizione delle proposte e per l'individuazione dei caratteri di sensibilità e vulnerabilità del territorio.

All'interno di questa fase si costruisce il sistema delle conoscenze necessarie per la definizione del Documento di piano e della Valutazione Strategica. Proprio in questo senso il Quadro conoscitivo diventa "coordinato" perché nasce e si sviluppa con la collaborazione tra i due gruppi di lavoro (urbanisti e valutatore).

La fase conoscitiva è quindi costruita:

- in aggiornamento dell'esistente;
- con specifico riferimento ai temi di Variante;
- in coordinamento con il rapporto ambientale della VAS.

## **Documento di piano**

Il Documento di piano si caratterizza per una forte valenza strategica associata ad elementi di operatività che, in specifici ambiti o tematiche, assumono direttamente il ruolo di strumento applicativo (gli ambiti di trasformazione).

Il Documento:

- contiene gli indirizzi e le scelte di natura generale e strategica, afferenti alle tematiche territoriali, economiche e sociali;
- individua gli strumenti, le modalità e i caratteri necessari e sufficienti per una attuazione coerente con i principi ispiratori.

Le scelte definite dalla pianificazione strategica (Documento di piano) concorrono anche alla implementazione del PTCP che trova in questa sede un momento di confronto e verifica delle indicazioni e dei meccanismi previsti.

## **Valutazione ambientale strategica**

La VAS si sviluppa indipendentemente, ma parallelamente, al Documento di piano, approfondendo nel Quadro conoscitivo gli elementi che compongono il sistema paesistico-ambientale e socio-economico del territorio analizzato.

Nonostante la denominazione "ambientale" infatti, la valutazione che l'Amministrazione Comunale deve promuovere estende il proprio interesse anche alle tematiche sociali ed economiche verificando l'incidenza delle azioni proposte dal PGT.

## **Percorso partecipato**

L'interrelazione continua fra Documento di piano e Valutazione strategica conduce a proposte che, condivise e affinate all'interno della gruppo di soggetti che partecipano al processo pianificatorio, costituiscono le "scelte compatibili" da articolare all'interno dei PGT.

Il percorso di diffusione e condivisione delle scelte rappresenta un momento fondamentale del PGT e si esprime attraverso incontri ufficiali fra enti (Regione, Provincia, Comuni confinanti, ARPA, ASL, ecc.), mediante "tavoli tecnici" di lavoro con settori specifici della società (associazioni che operano sul territorio, categorie economiche, quartieri, parrocchie, società sportive, ecc.) e, soprattutto, con il confronto con i cittadini.

## **Piano delle regole**

Le scelte scaturite dalle fasi precedenti vengono approfondite, arricchite e tradotte in strumenti operativi all'interno del Piano delle regole, del Piano dei servizi e dei Piani attuativi.

Al Piano delle regole è assegnato il compito di governare il processo edificatorio ordinario, ma anche di proporre interventi puntuali di completamento e ricucitura negli ambiti consolidati al fine di trainare e indirizzare la riqualificazione del tessuto urbano.

Allo stesso Piano delle regole viene inoltre affidato il compito di classificare e diversificare il territorio extra urbano al fine di rendere le trasformazioni e gli usi coerenti con le valenze paesistico-ambientali. Tali specificità devono inoltre essere riconosciute e valorizzate attraverso l'identificazione e la regolamentazione di ambiti di salvaguardia ecologica e paesaggistica.

Tra le specificità normativa assume un ruolo centrale la disciplina delle aree agricole in rapporto agli ambiti individuati dal PTCP e all'ecosistema strutturato dalla rete ecologica.

La presente Variante mantiene in larga parte il Piano vigente e interviene nei soli punti che hanno manifestato criticità durante la prima fase attuativa o per effetti derivanti dalla subentrata pianificazione sovralocale (PTCP o PTR).

## **Piano dei servizi**

Il Piano dei servizi è strutturato in modo tale da essere un vero e proprio piano-programma che, oltre ad individuare le infrastrutture e le prestazioni necessarie alla popolazione e alle imprese, elenca anche i soggetti, le modalità e le priorità di attuazione. In questo senso sono evidenti i legami con la programmazione finanziaria e delle opere pubbliche.

Nel Piano dei servizi sono contenute anche indicazioni di natura non prettamente urbanistica che consentono al Comune di coordinare le attività dei diversi Settori (cultura, istruzione, sport, ecc.).

La presente Variante mantiene in larga parte il Piano vigente e interviene nei soli punti che hanno manifestato criticità durante la prima fase attuativa.

## **Piani attuativi**

Ai piani attuativi è affidato il compito di rendere operative le scelte definite dal Documento di piano oppure dal Piano delle regole.

I PA devono garantire la coerenza con le indicazioni dettate dagli strumenti generali approfondendo e articolando gli indirizzi e le disposizioni in esso contenute.

## **Effetti sul territorio – monitoraggio**

Le azioni derivanti dai diversi strumenti di PGT, nonché quelle proposte attraverso i Piani attuativi, producono effetti sulla realtà locale. Tali ricadute sono sottoposte a monitoraggio, sulla base degli indicatori predeterminati in sede di Valutazione strategica, al fine di verificare le variazioni dello scenario dal quale era iniziato il processo.<sup>1</sup>

## **Sistema delle conoscenze condivise**

I risultati conoscitivi e interpretativi del processo di PGT, anche nelle sue fasi di attuazione, concorrono alla costruzione di un sistema complessivo di conoscenze che, opportunamente organizzato e strutturato, diventa la base per la definizione di uno strumento di supporto alle decisioni.

Lo stesso sistema di conoscenze condivise rappresenta il primo passo per la costruzione di una banca dati, in costante aggiornamento, accessibile da parte di tutti i soggetti, pubblici e privati.

## **IL PERCORSO DI PGT**

---

### **La partecipazione**

La partecipazione costituisce elemento essenziale del processo di costruzione del Piano di Governo del Territorio.

Il percorso del PGT è orientato alla promozione di un protagonismo attivo di tutti i soggetti chiamati a partecipare ed è sviluppato con azioni e progetti specifici alla luce dei risultati via via raggiunti.

Gli obiettivi dell'attività di partecipazione sono:

- creare le condizioni culturali, tecniche, operative e politiche per l'attivazione e gestione di iniziative partecipate;
- creare consenso sulle azioni previste dal PGT;
- favorire lo sviluppo e la sostenibilità nel tempo del processo partecipativo avviato;
- facilitare la valorizzazione e il dialogo tra i soggetti;
- realizzare azioni di partecipazione attiva e consapevole per migliorare la qualità della vita della comunità.

---

<sup>1</sup> Il monitoraggio è parte integrante della VAS.

## Metodologia

Il percorso è sviluppato attraverso una serie di azioni che:

- sono definite rispetto alle particolari esigenze territoriali e della struttura economica e sociale;
- valorizzano le specificità e le risorse locali;

Il metodo prevede l'attivazione di un sistema di partecipazione integrato da tutti i soggetti, istituzionali e non, presenti nella comunità i cui ruoli, saperi e competenze risultano necessari per garantire il successo delle azioni (Provincia, ASL, comuni limitrofi, associazioni, ecc.).

Gli strumenti sono:

- incontri pubblici
- tavoli tecnici con enti
- workshop tematici
- contributi scritti
- una sezione del sito web comunale dedicata al PGT
- interviste ad "attori privilegiati" (soggetti che hanno una visione complessiva della città, sia essa generale o settoriale);

I risultati attesi dalle consultazioni sono:

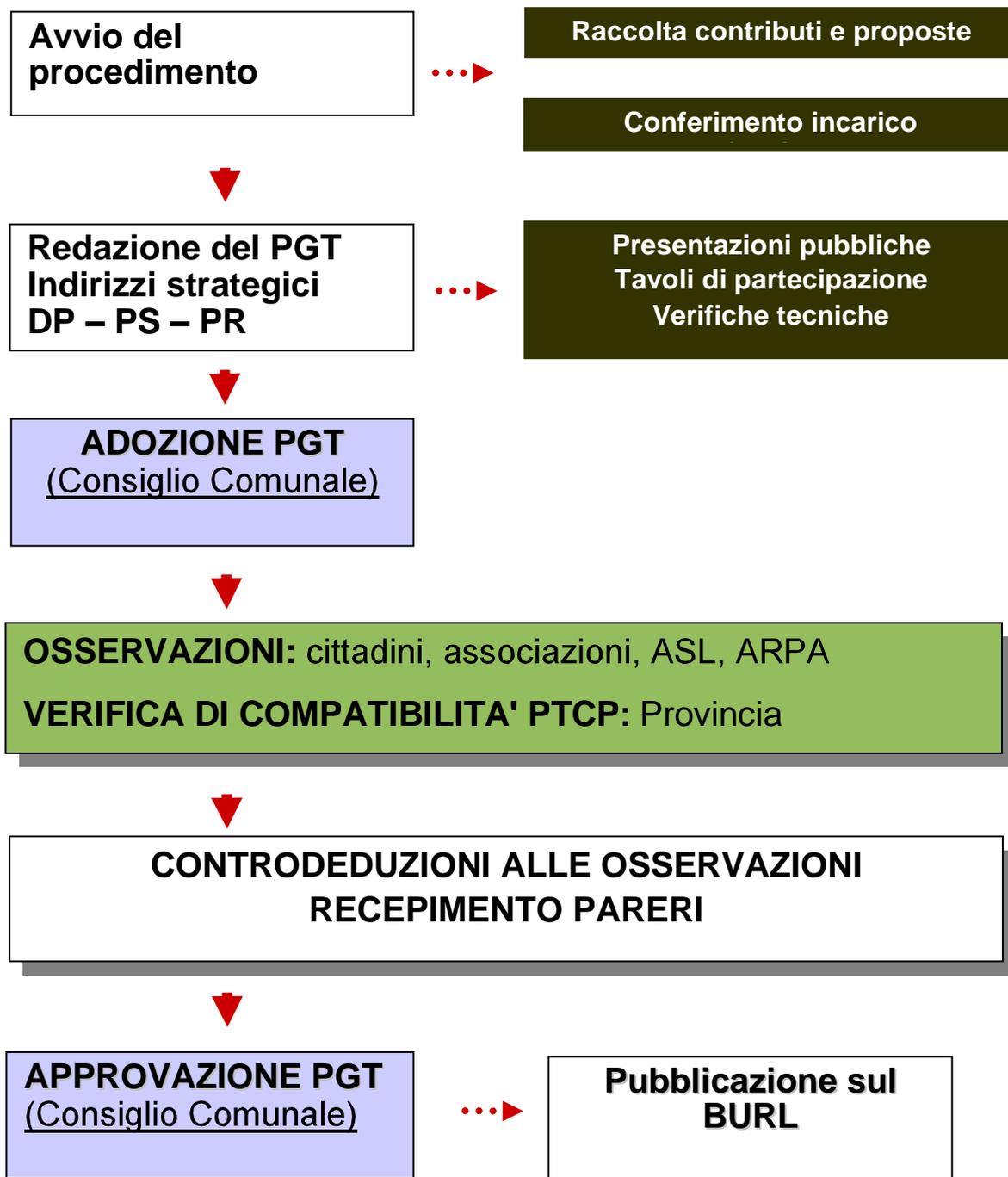
- raccogliere una visione del territorio da più punti di vista;
- discutere le criticità e le potenzialità rilevate prima delle scelte;
- valutare gli scenari.

Sull'ultimo elemento appare utile sottolineare che, attraverso i diversi "luoghi della partecipazione" (incontri, tavoli, sito web, ecc.), l'amministrazione comunale può offrire a tutti i partecipanti momenti reali di informazione che permettono di trasformare uno strumento tecnico in un vero e proprio piano della città (intesa come comunità di cittadini più che insieme di aree).

## L'iter amministrativo

Dal punto di vista burocratico il PGT segue un percorso che vede il Comune come vero protagonista, considerato che ad esso è assegnata la responsabilità di gestione del percorso e di approvazione degli atti.

L'iter amministrativo del PGT può essere sintetizzato nel seguente schema:



## Diario delle attività

Di seguito sono elencate le principali tappe del percorso di partecipazione (svolto e previsto) con le relative tematiche trattate (o da trattare).

Il calendario consente una tracciabilità puntuale dell'attività svolta anche al fine di confrontare le scelte con le indicazioni di compatibilità di cui alla Valutazione strategica.

Gli eventi riportati si riferiscono al complessivo procedimento, comprendendo quindi, oltre alle attività specificamente condotte dagli incaricati del PGT, anche le azioni a cura dell'Amministrazione e del gruppo di lavoro VAS.

Aprile 2012	Definizione Linee guida PGT
Luglio 2012	Avvio del procedimento
Settembre 2012	Raccolta contributi
Dicembre 2012	Avviso di selezione per la redazione del PGT
Gennaio 2013	Affidamento incarico PGT
Febbraio 2013	Messa a disposizione Indirizzi strategici e Documento di scoping
Marzo 2013	1° Conferenza di VAS
Maggio 2013	Messa a disposizione Documento di piano e Rapporto ambientale
Luglio 2013	2° Conferenza di VAS
Luglio 2013	Incontro pubblico di presentazione del Documento di Piano
Luglio 2013	Messa a disposizione PGT per pareri delle parti sociali ed economiche
	Incontro pubblico per la presentazione del PGT
	Adozione PGT

## Contributi

Nel rispetto di un metodo ormai consolidato, all'inizio del percorso di formazione è stato chiesto a tutti i portatori di interessi diffusi e a tutta la cittadinanza di contribuire con progetti e proposte. In forza di ciò sono giunte 33 proposte che possono essere così sintetizzate (vedi elaborato Q2):

- una larga parte dei contributi si riferisce alla trasformazione residenziale di aree oggi agricole;
- viene evidenziata la necessità di procedere alla rettifica di perimetro di alcune previsioni edificatorie soggette a PA;
- 4 sono riferite ad insediamenti produttivi.

In generale ogni contributo è stato sottoposto ad una attenta analisi e valutazione al fine di giudicarne la coerenza con le linee guida del PGT e con i caratteri ambientali, economici e sociali del territorio.

E' evidente che non tutte le proposte hanno trovato riscontro positivo nelle scelte finali, in quanto alcune di esse sono state giudicate in contrasto con gli indirizzi generali e con i principi basilari. In ogni caso tutti i contributi sono comunque serviti per il giusto confronto e per la valutazione comparata delle scelte.

Lungi dall'essere degli assunti, il PGT ha voluto tenere conto dei segnali derivabili dalla sommatoria dei contributi presentati con il duplice scopo di:

- avere una rappresentazione della realtà indagata attraverso la sensibilità di altri osservatori;
- rispondere alle esigenze della comunità.

## INDIRIZZI STRATEGICI

Gli obiettivi assunti dalla presente Variante sono riconducibili a due fonti:

- 1) la Delibera n. 9/2012 con la quale L'Amministrazione ha declinato in via preliminare (prima del bando per l'incarico tecnico) "i principi per avviare il processo di elaborazione e redazione degli atti costituenti la Variante Generale del PGT".
- 2) Gli esiti del confronto avvenuto nella fase di impostazione del Documento di piano.

La sintesi di questa fase è rappresentata nel seguente schema sinottico.

STRATEGIA GENERALE	
<p>... la variante si propone di intervenire principalmente sul Documento di Piano che identifica gli obiettivi e le strategie di indirizzo generale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per lo sviluppo economico e sociale nell'ottica di valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali ...</p>	
OBIETTIVI DICHIARATI	PRINCIPI DI RIFERIMENTO
<p><b>1</b> - verifica degli ambiti e delle aree di trasformazione con l'eliminazione dell'ambito di trasformazione del Polo Civico</p>	<p>Ridurre il consumo di suolo</p>
<p><b>2</b> - semplificazione dei meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica</p>	<p>Integrare a livello locale il progetto di rete ecologica</p>
<p><b>3</b> - analisi dei percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto</p>	<p>Tutelare e valorizzare gli ambiti agricoli e forestali esistenti in una logica di multifunzionalità.</p>
<p><b>4</b> - potenziamento dei servizi e della funzionalità delle aree destinate ad attrezzature pubbliche promuovendo le aggregazioni funzionali ed evitando la frammentazione delle aree</p>	<p>Salvaguardare i complessi di alto pregio paesistico</p>
<p><b>5</b> - revisione di Piani attuativi che ineriscono proprietà pubbliche</p>	<p>Valorizzare i beni storico-architettonici, compresi gli elementi di rilevanza "minore"</p>
<p><b>6</b> - aggiornamento ed adeguamento ambiti produttivi di contenimento a confine con Sirone</p>	<p>Comporre o ricomporre il margine urbano quale elemento qualificato di transizione tra la città e l'ambiente agro-naturale</p>
	<p>Sostenere la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio</p>
	<p>Ripensare le aree dismesse coerentemente con le caratteristiche del contesto urbano, sostenendo la riattivazione in senso produttivo</p>
	<p>Mitigare le interferenze derivanti dalla convivenza di funzioni residenziale e produttive</p>
	<p>Mantenere un tessuto produttivo che eviti la monofunzionalità residenziale</p>
	<p>Sostenere il piccolo commercio al servizio delle fasce con minor disponibilità di mobilità</p>

## RAPPORTI DI COERENZA E COMPATIBILITÀ - PTCP

Il PTCP costituisce quadro di riferimento pianificatorio per le scelte di natura sovracomunale operate dal PGT. Tale relazione si esplica sia nella fase analitica sia in quella progettuale.

Per quanto riguarda la prima fase, il PGT ha assunto gli elementi territoriali descrittivi presenti nel PTCP per la costruzione del proprio Quadro conoscitivo, ampliando e dettagliando alla scala locale le diverse tematiche (mobilità, elementi del paesaggio, ecc.).

Dal punto di vista propositivo il PGT ha recepito e declinato, secondo i disposti normativi provinciali, gli indirizzi, le prescrizioni e le indicazioni che compongono la struttura progettuale del PTCP.

E' importante sottolineare che il presente Documento di piano costituisce solo uno degli strumenti attraverso i quali si articola la declinazione alla scala comunale dei contenuti del PTCP.

La declinazione alla scala comunale degli indirizzi e delle strategie del PTCP si esplica anche attraverso:

- Piano delle regole (individuazione e disciplina di dettaglio per i centri storici, sistema delle tutele, componente idro-geologica, ecc.);
- Piano dei servizi (dettaglio e articolazione comunale della rete ecologica, sistema della mobilità, potenziamento del sistema dei servizi, ecc.);

In via prioritaria appare utile in questa sede "strategica" ripercorrere gli obiettivi indicati dal PTCP per le trasformazioni del territorio al fine di verificare la declinazione effettuata dal PGT.

Obiettivi PTCP	Indirizzi strategici di PGT
1. Valorizzare le qualità paesistiche e culturali del territorio provinciale e la collocazione metropolitana della Città dei Monti e dei Laghi Lecchesi - componente primaria dei Sistemi Territoriali Pedemontano e dei Laghi individuati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) - come vettore di riconoscimento dell'identità locale e come opportunità di sviluppo sostenibile del territorio.	Salvaguardare i complessi di alto pregio paesistico (Valle di S.Martino). Valorizzare i beni storico-architettonici, compresi gli elementi di rilevanza "minore".
2. Confermare la vocazione manifatturiera della Provincia di Lecco e sostenere i processi di innovazione (e di rinnovo) dell'apparato manifatturiero.	Ripensare le aree dismesse coerentemente con le caratteristiche del contesto urbano, sostenendo la riattivazione in senso produttivo. Mitigare le interferenze derivanti dalla convivenza di funzioni residenziale e produttive. Mantenere un tessuto produttivo che eviti la monofunzionalità residenziale. <b>6</b> - aggiornamento ed adeguamento ambiti produttivi di contenimento a confine con Sirone
3. Migliorare l'integrazione di Lecco e della Brianza nella rete urbana e infrastrutturale dell'area metropolitana.	

4. Favorire lo sviluppo di una mobilità integrata e più sostenibile.	<b>3</b> - analisi dei percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto
5. Migliorare la funzionalità del sistema viabilistico, specializzandone i ruoli in relazione alle diverse funzioni insediative servite (produzione, residenza, fruizione).	
6. Tutelare il paesaggio come fattore di valorizzazione del territorio e come vettore di riconoscimento e rafforzamento dell'identità locale	Salvaguardare i complessi di alto pregio paesistico (Valle di S.Martino). Valorizzare i beni storico-architettonici, compresi gli elementi di rilevanza "minore".
7. Conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando il ruolo della impresa agricola multifunzionale e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma	Tutelare e valorizzare gli ambiti agricoli e forestali esistenti in una logica di multifunzionalità. Ridurre il consumo di suolo. Comporre o ricomporre il margine urbano quale elemento qualificato di transizione tra la città e l'ambiente agro-naturale. <b>1</b> - verifica degli ambiti e delle aree di trasformazione con l'eliminazione dell'ambito di trasformazione del Polo Civico
8. Contrastare la tendenza ad un progressivo impoverimento della biodiversità e alla riduzione del patrimonio di aree verdi.	Integrare a livello locale il progetto di rete ecologica
9. Qualificare i tessuti edilizi incentivando lo sviluppo di nuove tecnologie bio-compatibili e per il risparmio energetico	
10. Migliorare le condizioni di vivibilità del territorio	<b>4</b> - potenziamento dei servizi e della funzionalità delle aree destinate ad attrezzature pubbliche promuovendo le aggregazioni funzionali ed evitando la frammentazione delle aree
11. Garantire la sicurezza del territorio con particolare riferimento alla montagna.	
12. Promuovere i processi di cooperazione intercomunale e la capacità di auto-rappresentazione e proposta dei Sistemi Locali.	

## ANALISI SWOT

---

Fermo restando l'analiticità del Quadro conoscitivo il PGT esprime le proprie valutazioni in ordine allo stato del territorio mediante uno strumento di sintesi generalmente denominato "Analisi S.W.O.T."

S.W.O.T. è l'acronimo di:

- *Strengths* = punti di forza
- *Weaknesses* = punti di debolezza
- *Opportunities* = opportunità
- *Threats* = minacce

Tale lettura può essere ulteriormente sintetizzata e semplificata in:

- potenzialità (punti forza e opportunità)
- criticità (punti di debolezza e minacce)

La descrizione del territorio secondo potenzialità e criticità è un metodo abbastanza diffuso nella pianificazione che consente di sintetizzare sia la componente oggettiva dello stato dei luoghi sia quella valutativa, estraendone una rappresentazione dinamica e pre-progettuale molto utile ai fini del progetto.

Tra i limiti di tale metodologia vi sono: la soggettività delle valutazioni e l'impossibilità di rappresentare cartograficamente molti degli elementi presi in considerazione in quanto spesso legati ad agenti immateriali del territorio.

Dall'altro lato appare evidente l'importanza di dare un quadro sintetico, qualitativo, ragionato e rappresentativo del territorio senza imporre la lettura di tutte le analisi che, a volte, non consentono la comprensione delle interrelazioni e delle sinergie.

E' infine importante sottolineare che, in una realtà permeabile e interconnessa come è quella comunale (intesa come sommatoria dei sistemi sociale, economico, paesistico-ambientale e urbanistico), molto spesso le debolezze e le opportunità hanno effetti percepibili attraverso più aspetti. Di conseguenza anche le azioni proposte dal PGT sono spesso articolate mediante diversi strumenti (progetti urbanistici, iniziative culturali, azioni promozionali, normative, ecc.).

La sintesi dell'analisi è contenuta nella seguente tabella.

	POTENZIALITÀ	CRITICITÀ
<b>Ambiente</b>	Aree boscate compatte che costituiscono elemento portante della rete ecologica. Elementi infra-urbani di grande valenza ecosistemica	Barriere interferenti. Varchi ecologici a rischio
<b>Paesaggio</b>	Eccellenze architettoniche puntuali (S. Nazaro e Celso), complessi paesistici riconosciuti (S.Martino), ricchezza morfologica diffusa e ambiti collinari da valorizzare	Qualità inadeguata alla localizzazione nella fascia SS36 (ingresso città). Alcuni interventi con impatto visivo.
<b>Aree agricole</b>	Compattezza delle aree nella fascia sud. Presenza di colture specializzate.	Tensione edificatoria per le aree di margine urbano
<b>Mobilità</b>	Elevata accessibilità su gomma. Gerarchizzazione dei flussi di attraversamento.	Scarsi collegamenti pubblici con stazioni
<b>Mobilità dolce</b>	Ottima disponibilità in ambito urbano.	Ridotti collegamenti sovracomunali e itinerari consolidati extraurbani
<b>Sistema della sosta</b>	Buona diffusione nel tessuto edificato.	Carenze di autorimesse private in centro storico e di parcheggi in alcuni ambiti produttivi
<b>Servizi</b>	Buona disponibilità di aree pubbliche.	Ridotto uso delle strutture sportive. Biblioteca e scuola primaria da riorganizzare. Strutture incomplete.
<b>Insedimenti</b>	Struttura urbana multipolare. Pressione antropica coerente con il territorio. Aree produttive qualificate.	Insedimenti produttivi isolati o in ambito storico. Rischio saldatura fra centri.
<b>Aree dismesse</b>	Riuso di aree centrali in corso.	Ambiti completamente dismessi in luoghi ad alta visibilità.
<b>Sistema economico</b>	Sistema attivo e consolidato, con eccellenze.	Assenza di micro-commercio.

## AZIONI “INVISIBILI” DI PGT

---

Come già precisato all’inizio di questo documento la presente Variante al PGT contiene anche il nuovo Documento di piano che, per legge, scade decorsi 5 anni dalla sua approvazione. Un nuovo Documento che, coerentemente con gli Indirizzi strategici elencati, “disegna” una strategia diversa da quella del passato e si occupa prevalentemente:

- delle relazioni con il livello sovracomunale,
- del territorio extraurbano,
- dei temi paesistico-ambientali,
- del comparto agricolo.

Ancora maggiore è la differenza col passato se si considera che questo PGT non solo non prevede nuovi ambiti di trasformazione, ma anzi elimina una previsione edificatoria in senso espansivo che è stata giudicata incongruente con il nuovo assetto territoriale complessivo.

Si tratta quindi di “azioni invisibili” o che non appaiono immediatamente e in particolare

- elementi che non trovano un riscontro cartografico (l’eliminazione di un ambito di trasformazione, gli indirizzi per il piano delle regole e dei servizi, ecc.);
- l’articolazione di strategia di grande scala (la definizione della rete ecologica comunale);
- l’accoglimento di indicazioni cogenti disposte da strumenti di livello provinciale o regionale (i boschi del PIF, le aree agricole del PTCP, l’ambito di notevole interesse pubblico di S.Martino, ecc.).

E’ infine importante ribadire che, data la particolare condizione di questo Documento di piano (assenza di ambiti di trasformazione), la maggior parte delle indicazioni contenute nell’elaborato “Azioni di piano” trova riscontro formale e operativo negli altri strumenti di PGT (piano delle regole e piano dei servizi) oppure nella vincolistica di legge o, ancora, negli strumenti provinciali e regionali di riferimento (PTCP e PPR).

## IL MODELLO INSEDIATIVO

---

Il PGT ha scelto un modello insediativo che applica il principio originario della “sostenibilità”:

*“.. un processo finalizzato al raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale, economico, sociale ed istituzionale, che lega in un rapporto di interdipendenza, la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali alla dimensione economica, sociale ed istituzionale, al fine di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni, evitando di compromettere la capacità delle future di soddisfare i propri.”*

Ne consegue che il modello proposto è chiaramente di tipo conservativo basato:

- sulla tutela della risorsa suolo (un bene finito e non riproducibile),
- sulla necessità di migliorare l’equilibrio ecologico urbano
- sull’opportunità di differire nel tempo la scelta di edificazione degli spazi residui (lasciando la decisione alle generazioni future e alle condizioni future).

La scelta conservativa non è però da intendersi come un blocco assoluto della crescita del paese, bensì una diversa modalità di sfruttamento del bene "suolo" che tiene conto:

- delle opportunità abitative in corso di realizzazione;
- delle ulteriori disponibilità generate dalle previsioni di completamento disposte dal PGT vigente;
- dell'opportunità di garantire un'offerta diffusa (e non concentrata in pochi punti);
- di soddisfare le esigenze puntuali e minute dei cittadini di Garbagnate Monastero (attraverso interventi sull'esistente).

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Come più volte anticipato la Variante ha valutato incoerente con l'assetto urbanistico attuale la previsione dell'ambito di trasformazione denominato "Polo civico".

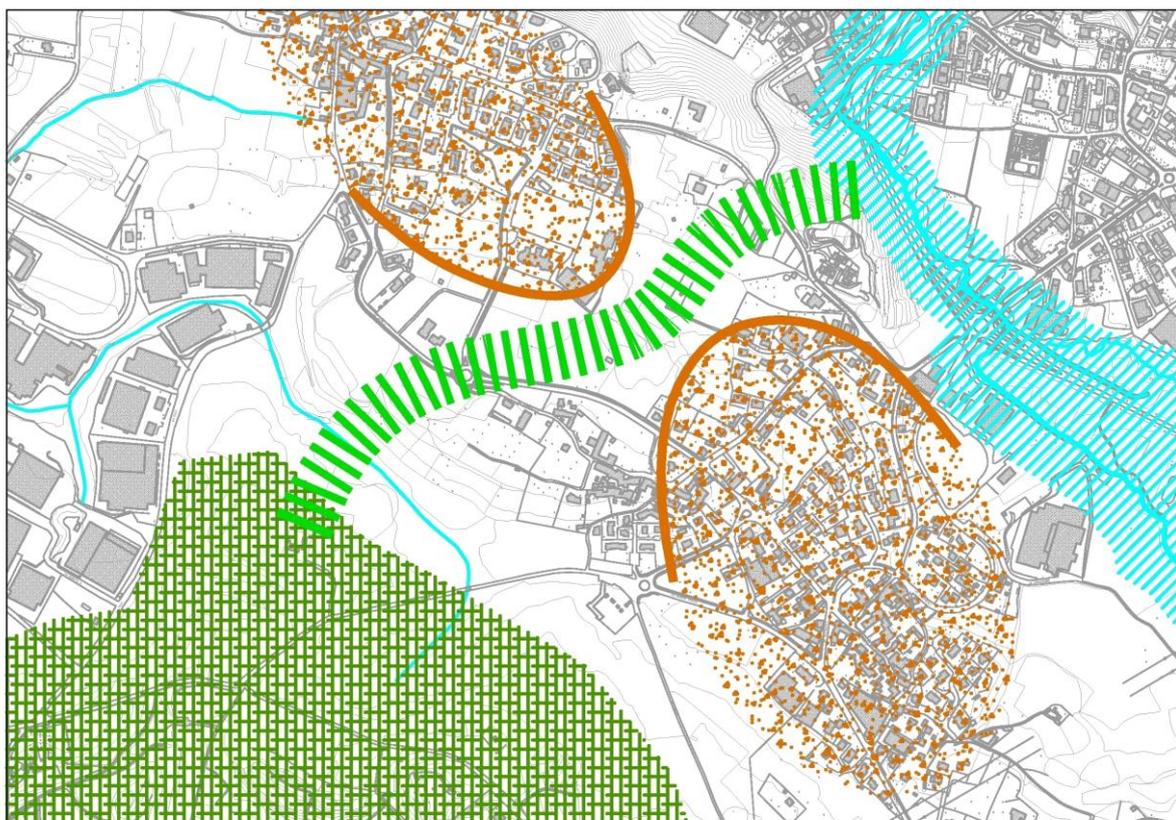


Stralcio della tavola U2.a "Tavola unica" del PGT vigente

La scelta trova riscontro e supporto in molteplici aspetti.

- 1) Ecosistemico >> le aree sono poste all'interno di un corridoio ecologico di grande importanza riconosciuto a livello sia Regionale sia Provinciale; nello specifico appare importante sottolineare la funzione di collegamento fra il corridoio fluviale del Torrente Bevera e la matrice di naturalità coincidente con la fascia collinare al confine con Barzago e Bulciago.

- 2) Urbanistico >> è ormai universalmente condiviso il principio che non si debba tendere alla saldatura dei centri (come è avvenuto per Brongio Superiore e Inferiore) e che, anzi, si debba garantire la riconoscibilità dei nuclei anche e soprattutto laddove questi abbiano una propria spiccata identità sociale e collettiva.
- 3) Paesistico >> l'ambito nel quale si colloca la previsione soppressa (intesa sia come zona di concentrazione dell'edificazione sia come corollario perequativo) rappresenta un complesso paesistico di grande equilibrio che non appare per nulla adatto ad uno stravolgimento in senso edificatorio. Seppur largamente strutturato da formazioni paranaturali di origine floro-vivaistica assume complessivamente un ruolo di cerniera verde fra i due nuclei urbani che meglio di ogni altra funzione concorre a garantire il legame di comunità riferito all'intero comune.



## NUCLEI STORICI E TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Le analisi compiute congiuntamente con gli Uffici comunali hanno evidenziato che non vi sono interventi sostanziali da introdurre attraverso la presente variante.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato, come emerso anche dai contributi presentati dai cittadini, la criticità da risolvere è legata agli "Ambiti residenziali di completamento" (di cui all'art. D6 del PGT vigente) e in particolare alla necessità di ripermirne alcuni che non hanno trovato attuazione.

La tematica è rimandata per competenza al Piano delle regole con i seguenti indirizzi:

- 1) mantenere o migliorare la qualità paesistica dei margini urbani;
- 2) coerenza le nuove perimetrazioni con le indicazioni generali di tutela paesistica e ambientale.
- 3) garantire il contributo dei singoli interventi al sistema dei servizi.

## SERVIZI

Il tema dei servizi assume una doppia fisionomia all'interno della presente Variante:

- 1) strategica
- 2) programmatica

**La componente strategica** è legata alla scelta di eliminare l'ambito di trasformazione del PGT vigente al quale era collegata anche la realizzazione di un nuovo "polo civico". Nello specifico la precedente pianificazione prevedeva una quota di edificazione residenziale a fronte della cessione di aree sulle quali sarebbe dovuto sorgere il nuovo municipio e altre attrezzature collegate.

Sulla base delle analisi compiute all'interno del Quadro Conoscitivo e avendo come premessa ineludibile la necessità di garantire la copertura finanziaria delle previsioni di nuovi servizi, sono stati delineati i seguenti scenari:

### Scenario 1 – Breve termine

Municipio	mantenimento attuale
Scuola infanzia	nel caso ci fosse una maggiore domanda (che comporti la necessità di attivare una quarta classe) si procederà alla: <ul style="list-style-type: none"> <li>- esclusione dei non residenti o quantomeno diritto di precedenza per i residenti;</li> <li>- creazione di una nuova aula riorganizzando gli spazi comuni a disposizione.</li> </ul>
Scuola primaria	l'andamento demografico statistico dispone la creazione di una nuova aula per l'anno 2014-2015 e di due nuove aule per l'anno 2016-2017; tali aule possono essere reperite riutilizzando spazi attualmente non dedicati alla didattica e/o negli spazi comuni.
Biblioteca	mantenimento attuale

### Scenario 2 – Medio termine

Questa ipotesi deriva dalla programmazione contenuta nel Triennale delle opere pubbliche (si veda estratto nella Relazione del Piano dei servizi) che inserisce nel 2015 una previsione di realizzazione di edilizia scolastica.

E' necessario sottolineare che le risorse indicate nel Programma non sono attualmente disponibili (ed è per questo motivo che le opere sono programmate per il 2015).

### Scenario 3 – Medio/lungo termine

Questo scenario è attivabile solo qualora si risolvessero le criticità economiche citate come premessa o allorché cambiassero le limitazioni di finanza pubblica attualmente vigenti (cosiddetto "patto di stabilità").

Il presente scenario è riportato quindi solo in termini di strategia e non comporta alcuna declinazione operativa all'interno del Piano dei servizi né, tantomeno, disposizioni aventi efficacia in termini di vincolo per la programmazione finanziaria comunale.

E' inoltre opportuno precisare che, trattandosi di una visione strategica ancor meno che urbanistica, non riveste alcun carattere progettuale.

E' infine utile evidenziare che l'ipotesi qui riportata vuole essere di supporto al processo decisionale che l'Amministrazione condurrà, anche in termini di confronto con precedenti studi di fattibilità e ipotesi alternative.

L'ipotesi parte dalla considerazione che il nucleo dei servizi esistente composto da verde urbano, scuole, biblioteca, municipio e strutture sportive sia collocato ottimamente sul territorio, servito in termini di mobilità e dotato di adeguati parcheggi.

Sono inoltre evidenti le economie di scala e le sinergie derivanti dalla prossimità delle diverse strutture. Economie che non sono solo per il pubblico, ma anche per il cittadino (riduzione spostamenti).

Una ulteriore considerazione è legata alla disponibilità di spazi di proprietà pubblica nel medesimo nucleo servizi e in particolare dell'ampia area posta a nord della scuola primaria.

Sulla scorta di queste valutazioni lo scenario di medio/lungo periodo si struttura mediante:

- la realizzazione di nuova struttura edilizia a nord della Scuola primaria da adibire a Municipio, Biblioteca e altri spazi civici (sede associazioni, spazi per servizi sociali, ecc.);
- la rifunzionalizzazione degli spazi dell'attuale Biblioteca quali aule speciali della Scuola Primaria (che consentirebbe di liberare ulteriori spazi per la didattica);
- l'ampliamento della Scuola dell'infanzia negli spazi dell'attuale Municipio per aprire una eventuale nuova sezione;
- la realizzazione sul lato nord del campo sportivo di una struttura lineare da adibire a spogliatoi, tribune, spazi commerciali ed esercizi pubblici con portico per favorire il passaggio;
- l'eliminazione delle reti di oscuramento del campo sportivo, che aggiunge alla sua funzione sportiva anche quella di spazio centrale del nucleo dei servizi, al fine di rendere lo spazio visivamente più permeabile;
- l'organizzazione di una distribuzione interna organizzata mediante un anello stradale a senso unico con ingresso da una nuova strada sul lato nord del campo sportivo e uscita dall'attuale corsello parcheggi (sul quale si realizza un marciapiede ampio in sede propria);
- la creazione di fronte al futuro Municipio di uno spazio aperto di socialità (piazza) da utilizzare per manifestazioni;
- la costruzione sul lato nord di una quinta vegetale che amplifica il cannocchiale sul Municipio ed evidenzia il rapporto con il parco esistente.



- la rete locale.

Per quanto riguarda la rete principale non si rilevano particolari condizioni di criticità

Per quanto riguarda la rete locale le criticità rilevate si riferiscono principalmente a via Gaesso dove il ridotto calibro rende difficoltoso il traffico nelle ore di punta. L'ipotesi all'Amministrazione è l'introduzione di un senso unico.



Si è riscontrata anche una criticità puntuale legata all'incrocio tra via Italia e via Europa soprattutto a causa della presenza di mezzi pesanti.

### **Trasporto pubblico locale**

La situazione del trasporto pubblico locale è quella ormai tipica di molte aree lombarde dove la domanda non supporta un servizio di linea continuo, diffuso e frequente che possa invogliare l'utenza a sostituire il mezzo privato con quello pubblico. Dalla mancanza di domanda deriva generalmente una ulteriore diminuzione dell'offerta di corse e, quindi, un peggioramento del livello di servizio, innescando un circolo vizioso che non favorisce la crescita del trasporto pubblico.

### **Mobilità dolce**

Dalle analisi effettuate emerge che il territorio risulta già dotato di diversi itinerari pedonali in sede protetta che innervano soprattutto il tessuto urbano.

L'obiettivo è quindi quello di completare la rete ordinandola secondo due funzioni:

- 1) fruizione lenta del territorio extraurbano;
- 2) accessibilità ciclopedonale ai principali servizi.

Così facendo si intercettano sia i flussi saltuari, di chi si muove a piedi o in bicicletta per svago, sia gli spostamenti quotidiani di chi si reca presso le principali strutture di servizio.

La rete deve pertanto essere strutturata su due livelli interconnessi:

1. rete urbana = assi principali in sede prevalentemente protetta (compatibilmente con la disponibilità di spazi) raggiungibili dal maggior numero possibile di luoghi;

2. rete per il tempo libero = itinerari su strade bianche che consentono di vivere i boschi e la collina, collegati con il centro in modo agevole ed eventualmente inseriti in circuiti di livello sovracomunale.

## PAESAGGIO

---

### Premessa

La presente sezione richiama in toto le considerazioni di ordine metodologico e le analisi generali contenute nella Relazione illustrativa del Quadro conoscitivo.

Scopo del presente capitolo è quindi quello di evidenziare i programmi d'azione della Variante rispetto alla specifica tematica paesistica. Tali azioni troveranno riscontro operativo nei successivi strumenti urbanistici e sono qui declinati in termini di strategie e indirizzi.

### Quadro di sintesi

Le valutazioni principali derivabili dall'analisi compiuta sono:

- sono rilevabili elementi facenti parte di sistemi relazionali di scala sovracomunale (nel bene = rete ecologica e nel male = conurbazione);
- emergono delle eccellenze storico-architettoniche che però solo in parte risultano percepibili (per mancanza di visuale nel caso di SS Nazaro e Celso o per difficoltà di accesso per S.Martino);
- sono disponibili punti di percezione ampia del paesaggio complessivo che consentono di apprezzare alcuni sistemi e di cogliere alcune situazioni di impatto/degrado paesistico;
- la zona industriale occulta il nucleo originario di Fornace che vive un rapporto di antitesi con l'edificato prossimo;
- non esiste mediazione tra la zona industriale e la collina frontistante;
- dall'asse stradale principale, la SS36, si percepisce un paesaggio destrutturato e confuso che non invita a conoscere il resto del territorio;
- spesso si percepisce la presenza dei vivai che diventano un elemento caratterizzante del paesaggio anche infra-urbano;
- esistono dei luoghi unici che danno un senso al paesaggio di Garbagnate Monastero e che provocano una reazione sensoriale:
  - la solitudine di S.Martino;
  - la naturalità ovattata dei sentieri tra i boschi;
  - l'apertura visuale scenografica che si gode scendendo da via Firenze;
  - l'intensità impressa dall'azione umana nel rimodellare i versanti attraverso i terrazzamenti;
  - la chiara sensazione di bi-polarismo urbano (da una parte il nucleo di Garbagnate e dall'altra quello di Brongio) percepibile da via Fumagalli.

Sulla base di questa decodificazione e ricostruzione del territorio è stata delineata l'azione complessiva che la Variante intende mettere in atto per il sistema paesistico-ambientale:

- Luoghi simbolo = tutela
- Visuali = mantenimento dei punti di percezione privilegiata
- Scenari = mantenimento degli scenari paesistici consolidati (specie se riferiti ad assi di percezione privilegiata come le strade di forte flusso)
- Collina = tutela dei brani aperti di territorio che mantengono relazioni con i comuni contermini; ciò sia al fine di contribuire direttamente alla costruzione della rete ecologica provinciale sia come tutela dell'unità morfologica che connota il paesaggio.
- Collina = strutturazione di una rete di fruizione che faccia riappropriare il territorio ai cittadini;
- Forma urbana = eliminazione delle previsioni che risultano incongruenti con la struttura storica.
- SS36 = miglioramento paesistico della porta della città.



## RETE ECOLOGICA

### Premessa

Nel presente elaborato si richiamano le valutazioni di sintesi e si descrivono le strategie di PGT; per l'analisi generale e gli approfondimenti legati alla rete ecologica provinciale e regionale si veda la Relazione illustrativa del Quadro conoscitivo

La sintesi estrema dei principi legati alla rete ecologica può essere schematizzare come segue

<b>OBIETTIVO</b>	>>>>>	<b>CONSERVARE LA BIODIVERSITA'</b>
<b>SITUAZIONE ATTUALE</b>	>>>>>	<b>FRAMMENTAZIONE DEGLI HABITAT</b>
<b>AZIONE DA PERSEGUIRE</b>	>>>>>	<b>MANTENERE E RIPRISTINARE LE CONNESSIONI</b>
<b>STRUMENTO</b>	>>>>>	<b>RETE ECOLOGICA</b>

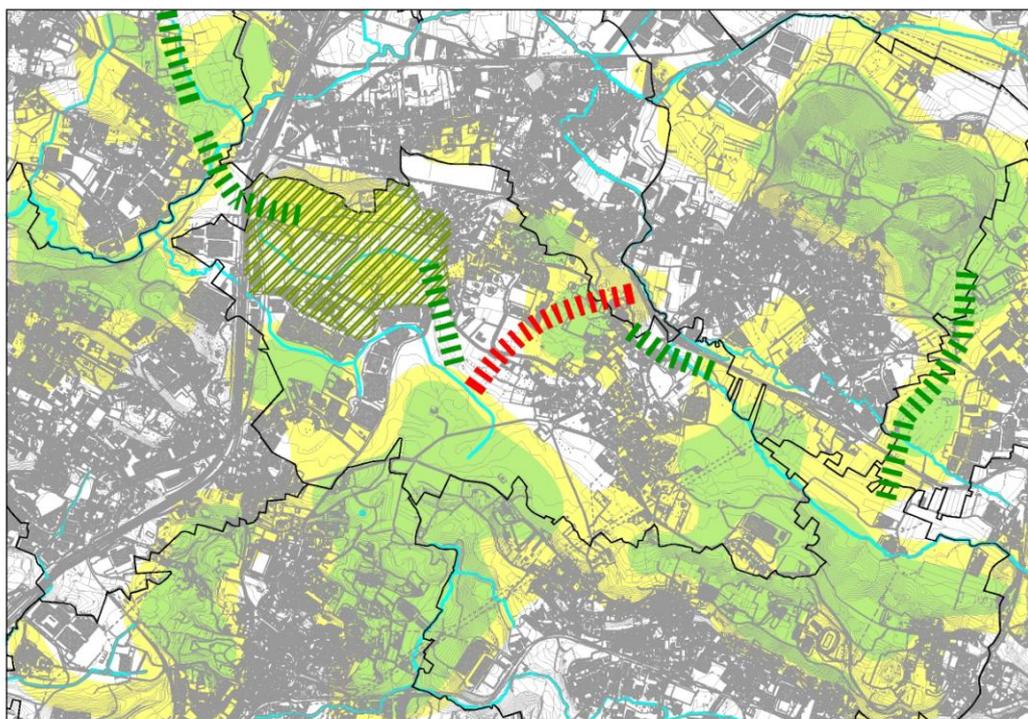
## Il sistema di Garbagnate Monastero

La rete ecologica riportata nella Tavola delle azioni del Documento di piano rappresenta la sintesi delle valutazioni effettuate rispetto alle proposte regionali e provinciali.

Coerentemente con quanto disposto dal PPR e dal PTCP si è provveduto ad una discesa di scala al fine di articolare a livello locale le indicazioni strategiche complessive.

Il tema è specificamente trattato all'interno del Piano dei servizi, ma è qui importante inquadrare l'azione propositiva e incisiva dell'Amministrazione che intende costruire un sistema comunale di connessioni ecologiche che diventano strategiche e sostanziali per l'intera rete provinciale.

Per delineare la strategia complessiva è necessario partire da un inquadramento di area vasta.



Nell'immagine si vede come Garbagnate Monastero si trovi nella condizione particolare di essere:

- uno dei pochi punti di possibile collegamento fra il corridoio fluviale della Bevera e l'area boschiva-collinare a sud;
- uno snodo dei varchi identificati sia dalla Regione sia dalla Provincia.

L'azione locale è declinata mediante:

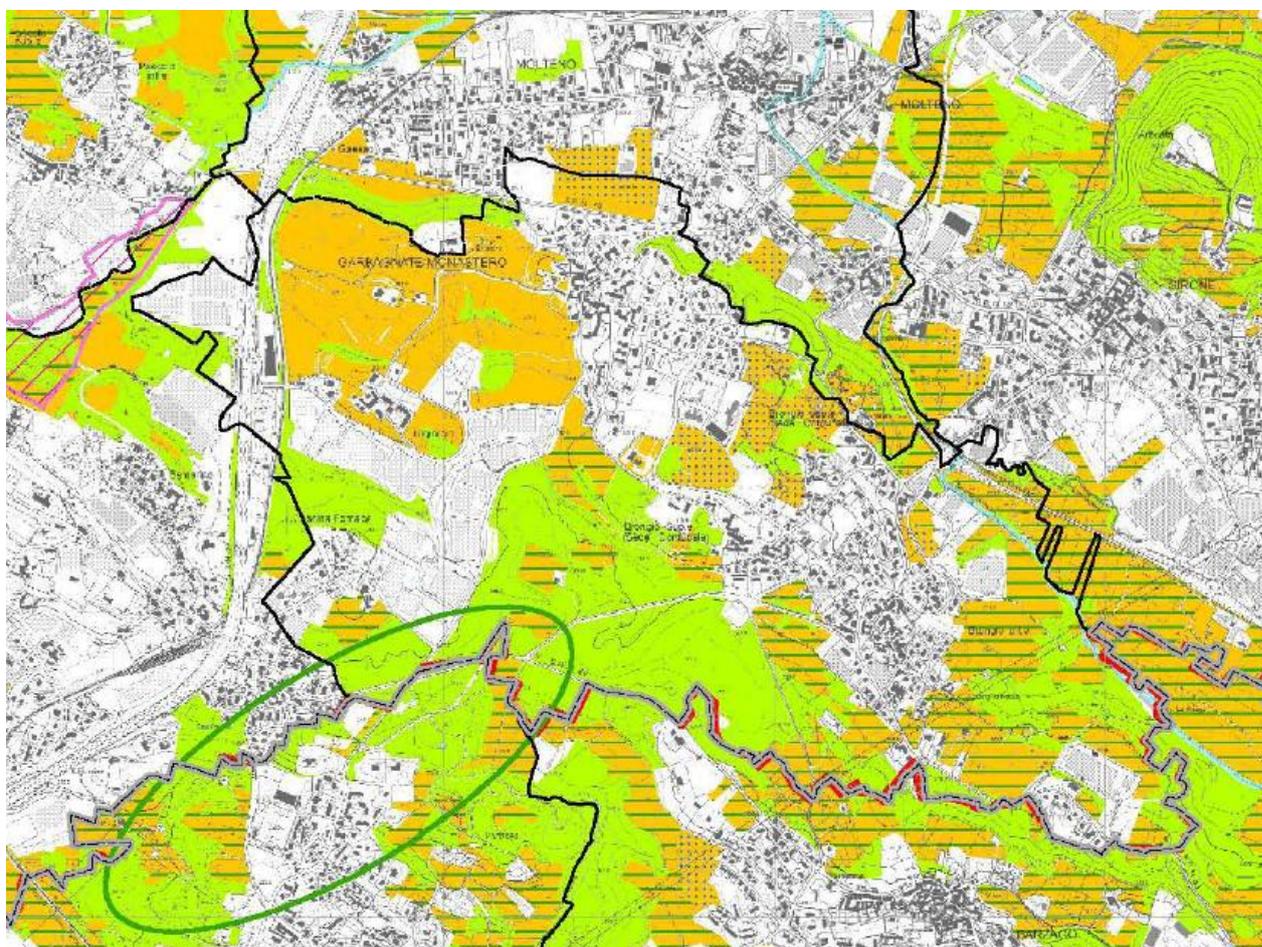
- 1) Tutela delle aree perifluviali che, seppur relittuali e soggette a forte pressione, costituiscono lo spazio vitale per il corridoio ecosistemico connesso al Torrente Bevera.
- 2) Riclassificazione e riorganizzazione delle aree libere interne al tessuto consolidato al fine di dare continuità al corridoio.
- 3) Eliminazione delle previsioni edificatorie che risultano incongruenti con la finalità complessiva.

Un'azione importante e complessiva che testimonia l'attenzione per la qualità paesistico-ambientale del territorio e che va oltre la mera enunciazione di principi o la pura assunzione di previsioni provinciali e regionali.

E' infine importante sottolineare che da un primo confronto cartografico alcune previsioni edificatorie di completamento residenziale e alcune aree con piano urbanistico in corso di attuazione appaiono interessate dalle indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale. Per tali ambiti la Variante non prevede modifiche alle disposizioni del PGT attuale in virtù della pre-vigenza della disposizione urbanistica comunale e dello stato di avanzamento.

## GLI AMBITI AGRICOLI

Con riferimento alla chiave mutuata dal PTCP ( si veda Relazione del Quadro conoscitivo) è interessante notare come il Piano provinciale valuti le aree agricole di Garbagnate come di elevata importanza, inserendole praticamente tutte fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico". All'interno di tale classificazione le aree assumono poi una declinazione puntuale che ne evidenzia lo specifico valore "ambientale" (quelle periurbane, le radure, ecc.) o ecologico (l'estrema porzione al confine con Bulciago).



Alcune aree agricole strategiche sono infine indicate anche come "in ambito di accessibilità sostenibile" ovvero che garantiscono agevole accesso pedonale al trasporto pubblico su ferro o su gomma. E' importante sottolineare che tale connotazione non ha alcun riflesso automatico sulla loro propensione edificatoria e, anzi, vista la particolare collocazione di molte di esse, appare molto più logico relazionarle principalmente con la costruzione della rete ecologica.

A supporto di tale valutazione si evidenzia l'ultima chiave di lettura provinciale: gli "Ambiti a prevalente valenza paesistica", qui presenti nella forma degli "Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde". Tale aree coincidono sostanzialmente con i boschi e, come evidente nello stralcio cartografico sottostante, sono complementari agli ambiti agricoli e con essi strutturano un percorso verde sud-ovest>>nord-est che passa per il centro di Garbagnate Monastero.

Sulla base di queste valutazioni le linee d'azione individuate dal presente Documento di piano sono:

- 1) conservare il territorio agricolo assegnando ad esso un valore economico, paesistico e ambientale;
- 2) rivedere gli ambiti di trasformazione non congruenti con la struttura complessiva;
- 3) concorrere alla realizzazione di sistemi sovracomunali.

## **IL SISTEMA COMMERCIALE**

---

Sulla base delle analisi compiute così come rappresentate nella Relazione del Quadro conoscitivo gli indirizzi che devono essere valutati e articolati in sede di Piano delle regole sono:

- contenimento delle grandi e medie strutture di vendita;
- possibilità di insediamento di stazioni carburanti, medie strutture di vendita ed esercizi pubblici negli ambiti produttivi;
- possibilità di insediamento di esercizi di vicinato ed esercizi pubblici nelle aree per servizi pubblici (si ricorda in tale senso l'iniziativa legata alla riorganizzazione del nucleo centrale dei servizi);
- prevedere oneri di urbanizzazione e altre imposte in forma ridotte per l'insediamento di attività commerciali in zone centrali.

## **PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

Il PGT vigente prevede due meccanismi:

Perequazione circoscritta = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata. Trattasi della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione.

Perequazione di comparto = applicata ad un solo ambito di trasformazione, con trasferimento di edificabilità da aree cedute al Comune verso aree di concentrazione e "atterraggio" della volumetria virtuale.

Con la presente Variante si sopprime, come sopra precisato, l'unico ambito di trasformazione soggetto al meccanismo perequativo, eliminando così anche le corrispondenti aree di perequazione.

Dalle analisi svolte in collaborazione con gli Uffici comunali è emerso che non appare utile e necessario introdurre una perequazione di tipo generalizzato che coinvolga l'intero territorio comunale, ritenendo che i vantaggi derivabili siano inferiori alle criticità applicative e gestionali che il procedimento comporta.

Al momento pertanto non sono attivati meccanismi perequativi particolari se non quelli applicabili all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa.

## OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

### Premessa

Prima di rappresentare la sintesi quantitativa delle previsioni di PGT sono obbligatorie alcune premesse:

- il calcolo della capacità insediativa residenziale teorica non è più (come lo era per il PRG) un obbligo;
- La LR 12/2005 dispone il calcolo degli "utenti dei servizi" al solo scopo di verificare la dotazione delle strutture secondo i seguenti criteri:
  - a) popolazione stabilmente residente;
  - b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano;
  - c) popolazione gravitante nel territorio (per studio e lavoro).
- la determinazione del "peso di un abitante teorico" (100-150 mc) è stata oggetto di infinite (e poco prolifiche) discussioni in ambito accademico e disciplinare tanto da giungere alla sua eliminazione dalla normativa regionale (il PTCP di Lecco individua in 180 mc/abitante il parametro di riferimento);
- gli indirizzi provenienti da tutti i livelli istituzionali nonché dalla comunità accademica spingono verso altri parametri di raffronto per determinare la "dimensione" di un Piano, di ordine sia quantitativo (il consumo di suolo) sia qualitativo (la localizzazione delle aree edificabili, la qualità del costruito, ecc.);
- la determinazione dei nuovi possibili abitanti è fortemente influenzata da fattori esogeni al Piano tanto da renderne quantomeno aleatoria (se non inutile) la stima e nello specifico:
  - non è definibile la quota di persone già residenti che andranno ad occupare le nuove case (questo non fa aumentare la popolazione);
  - il taglio degli alloggi non è definito dal PGT, ma incide in modo sostanziale sui possibili abitanti derivati.

### Crescita demografica potenziale

Applicando letteralmente le disposizioni dell'art. 9.2.b) della LR 12/2005 e verificato che il Documento di piano non prevede ambiti di trasformazione, si potrebbe concludere che non vi è crescita potenziale di popolazione. Ciò non è vero.

In un calcolo realistico (e onesto) del potenziale insediativo si devono infatti inserire anche gli abitanti teorici (con tutti i limiti sopra ricordati) derivanti dalle riconversioni in ambito urbano, dal completamento dei lotti liberi, dal riuso delle parti dismesse.

Con riferimento ai dati riportati nel Piano dei servizi è possibile sintetizzare lo scenario quantitativo in:

RESIDENTI (gennaio 2013)		2.430
<b>AREE RESIDENZIALI</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>ABITANTI (180 mc/ab)</b>
LOTTE LIBERI DI CONSERVAZIONE	14.484	80
PIANI ATTUATIVI VIGENTI	19.581	60
PIANI ATTUATIVI PREVISTI	33.090	184
<b>CAPACITÀ TEORICA</b>	<b>67.686</b>	<b>2.754</b>

Come si vede il dato della Variante è inferiore a quello del PGT pre-vigente e ciò non solo in forza dell'eliminazione dell'ambito di trasformazione residenziale (per circa 10.000 mc), ma anche per il diverso parametro utilizzato per il dimensionamento dell'abitante teorico (100 mc/ab del PGT contro 180 mc/ab della Variante).

Si deve peraltro sottolineare come il parametro utilizzato in sede di redazione del PGT nel 2005-2007 sia oltremodo garantista rispetto alla realtà. Ciò si dimostra attraverso i seguenti dati:

- la tipologia residenziale prevalente è quella della villa singola o al massimo bifamiliare;
- le famiglie censite sono circa 930-940;
- il numero medio di componenti del nucleo familiare è da anni pari a circa 2,6;
- la tendenza in atto (che si confermerà ancora per diversi anni) è quella di una uscita tardiva dei figli dal nucleo familiare con conseguente necessità di alloggi di taglio medio.

Con riferimento alla DGR 999/2010 e ai dati di crescita demografica riportati nella Relazione del Quadro conoscitivo è possibile procedere al seguente confronto:

- |  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| - trend di crescita 2001 - 2010 = 12%  | } | = crescita coerente |
| - incremento di abitanti teorici = 325 |   |                     |
| - incremento % = 13.3 %                |   |                     |

Ai sensi dell'art. 68 delle NdA del PTCP la **Capacità insediativa residenziale massima** per il Comune di Garbagnate Monastero è:

Crescita endogena	Crescita esogena	Residenti (01/2013)	Capacità massima endogena (mc)	Capacità massima esogena (mc)
2,70 mc/ab*	5,40 mc/ab*	2.430	32.805	65.610

\* Brianza Lecchese (PTCP)

Con riferimento ai dati di progetto sopra riportati la capacità insediativa teorica di PGT risulta di poco superiore alla Capacità esogena. E' però importante sottolineare alcuni aspetti:

1. La presente Variante non aggiunge aree residenziali edificabili
2. Viene eliminato un Ambito di trasformazione di capacità pari a 10.000 mc

Inoltre come precisato nel PTCP di Lecco, Monografia D – *Le politiche insediative* in relazione all'aumento teorico di abitanti nei PGT:

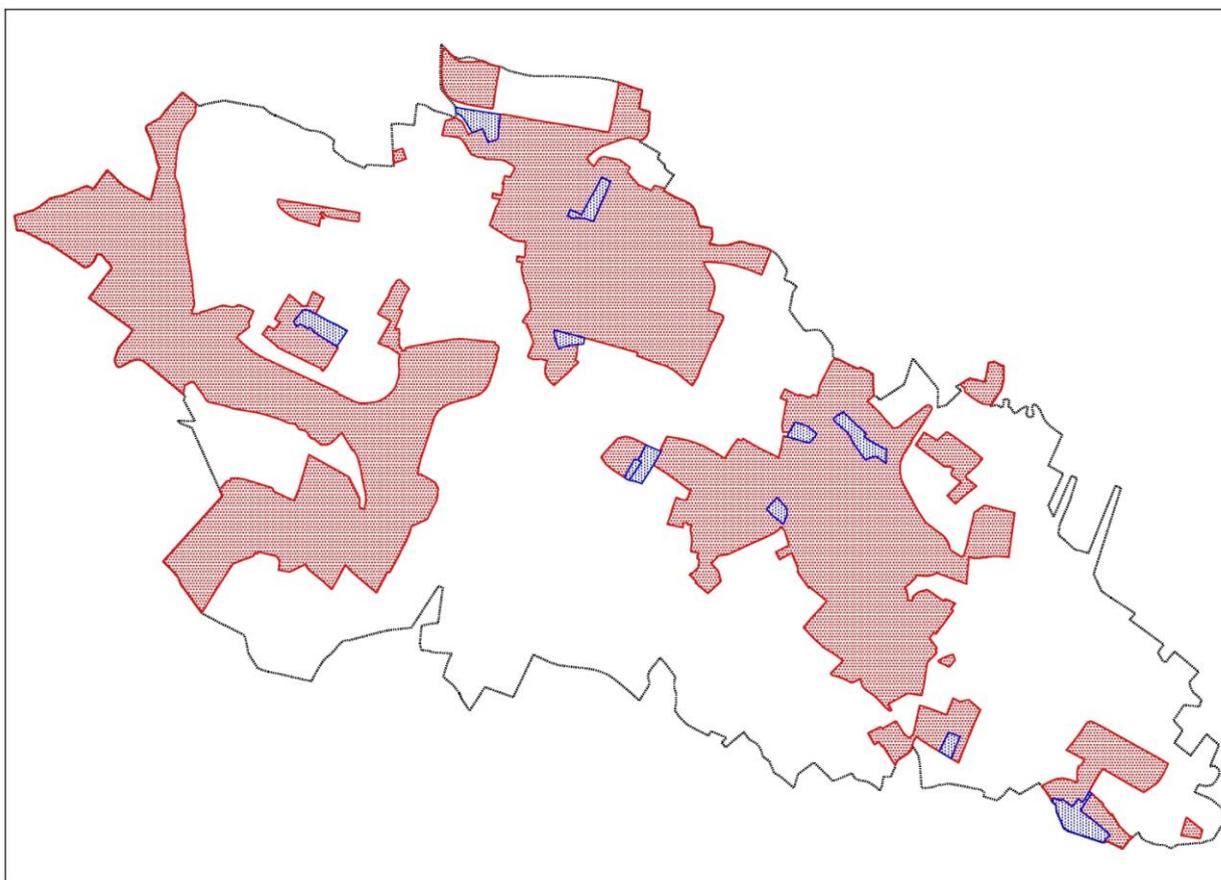
*"Si tratta di un incremento teorico poiché non tiene conto di tre fattori che in pratica saranno presenti:*

- *la probabile diminuzione della popolazione nelle abitazioni occupate già esistenti nel comune.*
- *l'eventuale e probabile quota di edificabilità destinata a non essere sfruttata nel periodo di tempo cui si riferisce il piano (cinque anni)*
- *l'eventuale e probabile quota di abitazioni destinate a essere costruite, ma non occupate da residenti stabili (abitazioni vuote alla fine del periodo o seconde case).*

*Questi tre fattori giocano tutti nel senso di diminuire l'incremento reale di popolazione rispetto a quello teorico."*

## Consumo di suolo

Pur in assenza di una definizione univoca di “consumo di suolo” è utile rappresentare e dare gli elementi dimensionali di raffronto della situazione territoriale esistente.



Superficie comunale (mq)	3.467.564 mq
Superficie urbanizzata esistente (mq) *	1.265.537 mq
Superficie urbanizzabile (mq) #	44.730 mq
Sup. urb. esistente + Sup. urbanizzabile (mq)	1.310.267 mq
Sup. urb. esistente / Sup. comunale (%)	36,5 %
Sup. urbanizzabile / Sup. comunale (%)	1,3 %
Sup. urb. esistente + Sup. urbanizzabile / Sup. comunale (%)	37,8 %
* Comprensiva dei Piani Attuativi Vigenti e dei Lotti liberi interni al tessuto consolidato	
# Aree di completamento ed espansione con qualsiasi destinazione a carattere edificatorio	

Ai sensi dell'art. 68 delle NdA del PTCP la **Superficie urbanizzata** di riferimento per il Comune di Garbagnate Monastero è:

<b>Crescita endogena</b>	<b>Crescita esogena</b>	<b>Residenti (01/2013)</b>	<b>Capacità massima endogena (mq)</b>	<b>Capacità massima esogena (mq)</b>
2,20 mq/ab*	3,30 mc/ab*	2.430	26.730	40.095

\* da 1.001 a 3.000 ab. (PTCP)

Come si vede dal confronto fra i dati provinciali e la precedente tabella la capacità massima del PGT supera di poco l'esogena di PTCP.

Si richiamano anche in questo caso le considerazioni espresse relativamente alla capacità residenziale.