# COMUNE DI LURAGO MARINONE

- Provincia di Como -

## Piano di Governo del Territorio

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12**
**Legge per il governo del territorio**

## DOCUMENTO DI PIANO

| Relazione preliminare Documento di Piano *parte 1* | **DP.1** |
|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| adozione | Delibera Consiliare n° | del | data: |
| approvazione | Delibera Consiliare n° | del | scala: |
| | | | rev.n°: 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Supportp tecnico alla VAS: | Dott. Ing. Aurelio MARAZZI | Il Sindaco: | |
| Autorità competente: | Arch. Enrico CANTALUPPI | il Segretario: | |

## A – Premessa

La Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12, individua nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) lo strumento per la pianificazione Comunale.
Tale strumento definisce l'assetto dell'intero territorio Comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (DP);
- Piano dei Srvizi (PS);
- Piano delle Regole (PR).

Le fasi di sviluppo di ogni singolo atto sono accompagnate, sin dai loro momenti iniziali, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a cui è affidato il compito di valutare le azioni e le scelte contenute nel Documento di Piano.
Sulla base dei criteri esplicativi formulati dalla L.R. 12/2005 ed emessi dalla Giunta Regionale nel Dicembre 2005, la procedura per l'adozione ed approvazione del PGT, deve avvenire mediante un unico atto del Consiglio Comunale.
Resta comunque chiara la struttura del PGT nella sua composizione originaria (DP – PS – PR) a cui sono affidati ruoli e compiti ben precisi con soluzioni e metodologie amministrative distinte.
Nel rispetto dei criteri normativi fissati dalla L.R.12/2005, vengono sviluppati singolarmente con il presupposto che ogni singolo atto è parte integrante del successivo.

## B – Il Documento di Piano

Il Documento di Piano si basa su un **quadro ricognitivo e programmatorio riferito allo sviluppo** economico e sociale del Comune fondato su:

- sintesi territoriale;
- sistema ambientale e paesaggistico;
- assetto idrogeologico;
- sistema urbano;
- sistema economico;
- sistema sociale;
- sistema mobilità;
- sistema dei servizi;
- programmazione sovracomunale;
- obiettivi di politica urbanistica in essere;
- proposte dei cittadini.

Tali sistemi costituiscono le dinamiche evolutive, le tendenze in atto, le potenzialità, le criticità ed i vincoli in atto sul territorio.

Il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatorio conducono agli **obiettivi strategici** (sviluppo, miglioramento e conservazione) ed **alle azioni politiche**.

Il quadro conoscitivo del territorio Comunale individua, sulla base delle trasformazioni avvenute, i sistemi della viabilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse storico-monumentale, i beni di interesse paesaggistico e le relative aree di rispetto. Analizza gli aspetti socio-economici, culturali, rurali, l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni emergenza che vincoli la trasformabilità del suolo.

In sintesi, il Documento di Piano, all'interno del Piano di Governo del Territorio, assume il contenuto di strumento direttorio al fine di esplicitare le strategie e gli obiettivi con cui perseguire le azioni di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale del territorio comunale. Si propone di valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali dell'identità locale anche attraverso i suoi attori pubblici e privati.

Esplicita le politiche d'intervento e verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo.

Viene sviluppato in armonia con il Piano delle Regole a cui sono affidati gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità urbana, e con il Piano dei Servizi per il coordinamento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, il tutto in coerenza con gli obbiettivi strategici e quantitativi di sviluppo contenuti nel presente Documento di Piano.

Ai fini della prevenzione recependo la verifica e la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, vengono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, analizzando,in relazione alle attività di trasformazione territoriale, le condizioni di sicurezza e gli interventi di rinaturalizzazione dei siti o di recupero e riqualificazione urbana per uno sviluppo sostenibile del territorio.

Sulla base degli elementi sopra descritti, il Documento di Piano:

- individua gli obbiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione nei limiti ambientalmente sostenibili e coerenti anche con le previsioni di livello sovracomunale;
- determina gli obbiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT in relazione alla riqualificazione del territorio e alla minimizzazione del consumo del suolo ottimizzando le risorse del territorio ed il miglioramento dei servizi anche a livello intercomunale;
- determina le politiche di intervento per la residenza e le attività produttive e terziarie compatibilmente con le risorse economiche attivabili e gli effetti indotti dal territorio;
- individua gli ambiti di trasformazione ed i criteri d'intervento nel rispetto della tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico, dell'ecologia, delle condizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche;
- recepisce gli interessi sovracomunali in relazione agli obbiettivi di interesse Comunale;
- definisce i criteri di compensazione,perequazione e incentivazione per favorire un razionale ed equo sviluppo.

Il presente documento non ha un vero e proprio valore giuridico. Esso esprime le scelte amministrative nell'elaborazione del PGT.
Le previsioni contenute nel Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
Il Documento di Piano esprime le proprie scelte attraverso "direttive" che trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Piani Attuativi).

**C – Rapporto tra PGT. e livelli di pianificazione territoriale**

Il PTCP. o Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, costituisce lo strumento di coordinamento tra gli enti locali e sovracomunali fornendo linee guida e tratti programmatici nel campo delle politiche di pianificazione territoriale.
Con riferimento al quadro pianificatorio del PTCP, il PGT ha assunto gli elementi territoriali in eso presenti a base del quadro conoscitivo.
Di seguito vengono elencati gli elementi di relazione fra PGT e PTCP come richiesti dall'art.4 del "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art.7, comma 6, delle Norme Tecniche di attuazione" emanato dalla Provincia.
Si evidenzia inoltre che il Comune di Lurago Marinone si è dotato, preliminarmente allo studio del nuovo strumento urbanistico, degli studi geologico, sismico, idrogeologico, il Reticolo idrico minore ed il Piano Cimiteriale, considerati strumenti complementari alla pianificazione e che concorrono, ciascuno per la propria competenza, al raggiungimento degli obiettivi del PTCP.
Sulla base di detti strumenti e delle analisi del territorio, propedeutica ad ogni valutazione, viene analizzata la compatibilità delò PGT con lo strumento Provinciale.
Di seguito si analizzano le rispondenze tra N.T.A. del PTCP e le previsioni del PGT.

1. **Assetto idrogeologico e difesa del suolo.**

   Il Comune di Lurago Marinone si è dotato, preliminarmente allo studio del PGT, di apposito Piano geologico comunale e dello studio del reticolo idrico minore.

   Il PGT individua e salvaguardia gli elementi di interesse geomorfologicamente individuati da dettti piani recependo tutti gli aspetti emersi dalle specifiche valutazioni.

   Sono pertanto salvaguardati tutti i siti di interesse con particolari conformazioni del territorio, tutti i corsi d'acqua esistenti e tutte le aree umide presenti nonché ogni aspetto ad essi inerente.

**2. Tutela dell'ambiente e valorizzazione degli ecosistemi.**

Nelle Norme di Attuazione del PGT si è considerata una puntuale modalità di realizzazione degli interventi affinché siano salvaguardate le acque, le emissioni in atmosfera, i consumi energetici.

Al riguardo vengono dettate norme specifiche per le trasformazioni edilizie evitando assembramenti che inducano a carichi eccessivi sulle fognature e sul depuratore.

Vengono proposti meccanismi di incentivazione per sostenere soluzioni che comportino riduzioni dei consumi energetici e delle emissioni.

**3. Rete ecologica provinciale**

In coerenza con quanto previsto dal PTCP, le aree destinate dalla Provincia a garantire un flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi, sono state sostanzialmente rispettate.

La presenza sul territorio di Lurago Marinone del Parco Regionale "Parco Pineta", costituisce uno strumento di salvaguardia e di valorizzazione del territorio anche in chiave sovracomunale. Ciò contribuisce anche ad aumentare le collaborazioni fra Comuni garantendo sinergie per le azioni di tutela.

Oltre al citato Parco, particolare attenzione è stata posta alla zona nord-est e sud-ovest del territorio salvaguardando fasce di verde che possono consentire future costituzioni di PLIS in armonia con i territori limitrofi.

**4. Sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo.**

Lo sviluppo del presente PGT è stato fondato sul presupposto, pienamente condiviso, di riduzione di consumo di nuovo suolo e di riqualificazione dell'edificato come auspicato dal PTCP.

Le aree che comportano nuova edificazione sono state dimensionate al fine di garantire uno sviluppo proporzionato alle effettive esigenze fisiologiche della comunità.

particolare attenzione è stata posta al recupero del vecchio nucleo ed alle notevoli potenzialità ad esso connesse.

Le numerose aree di completamento di piani attuativi interclusi al territorio urbanizzato, costituiscono una notevole risorsa per programmare uno sviluppo edilizio razionale senza ulteriori espansioni. Queste sono limitate a interventi finalizzati al miglioramento dei servizi ed a garantire uno sviluppo socio-economico razionale del territorio. Nel quadro di sviluppo edilizio-urbanistico è stato introdotto il sistema perequativo basato sull'attribuzione di indice edificatorio virtuale alle aree per servizi collegato agli ambiti di trasformazione. Ciò consentirà la riduzione delle differenti rendite immobiliari, l'acquisizione di ampie aree da adibire a servizi e l'allarga,mento della base partecipativa rispetto alle iniziative edificatorie.

Tutte le azioni programmate sono volte al rispetto delle direttive di pianificazione comunale indicate all'art.36 del PTCP e volte:

a) Al rispetto dei criteri di ecosostenibilità dello sviluppo;

b) Monitoraggio attraverso la VAS della sostenibilità delle azioni proposte;
c) Introduzione di normative di dettaglio per la tutela del paesaggio e dell'ambiente;
d) Suddivisione del territorio in un limitato numero di zone omogenee caratterizzate da elementi di uniformità;
e) Previsione di zone produttive in contesti separati dall'aggregato residenziale con concentrazioni in ambito già servito dalle infrastrutture;
f) Previsione di riconversione delle aree produttive dimesse all'interno del tessuto residenziale;
g) Miglioramento della tutela e della qualità della vita nel nucleo storico con il miglioramento della viabilità e della messa in sicurezza dei percorsi ed il recupero di ambiti degradati;
h) Promozione di iniziative di edilizia pubblica.

**5. <u>Definizione dei centri urbani</u>**

Il PGT ha sviluppato un'analisi puntuale del vecchio nucleo così come definito dalla L.R.12/2005.

Sono stati individuati gli ambiti, i caratteri e le potenzialità che esso offre ed attraverso una apposita normativa, disciplina le modalità di intervento e di recupero secondo criteri di tutela dei valori storici e con l'obiettivo di rivitalizzare i centri urbani.

I beni culturali presenti sono individuati con previsione di norme di tutela integrativa dei vincoli di legge ove gravanti su tali beni. Tale obbiettivo è stato ottenuto anche con la salvaguardia del paesaggio circostante garantendo la visibilità e fruibilità dell'ambiente circostante.

**6. <u>Assetto della rete infrastrutturale della mobilità</u>**

La presenza di infrastrutture viarie di rilevanza sovracomunale ad ovest ed a sud del tessuto edificato, ha richiesto alcuni interventi di messa in sicurezza delle immissioni su tali arterie.

Il PGT tra le proprie azioni prevede il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, la messa in sicurezza di attraversamenti stradali ed il miglioramento della viabilità interna.

**7. <u>Sistema economico</u>**

Il PGT propone l'ampliamento della zona industriale esistente al fine di garantire un razionale sviluppo socio-economico del territorio. La soluzione adottata comporta l'inseriemnto di un nuovo ambito di trasformazione attiguo alla zona produttiva esistente minimizzando l'impatto ambientale e garantendo la massima compattezza dell'edificato e dei relativi servizi.

Non sono previsti insediamenti commerciali di media e grande distribuzione.

Vengono sostenuti e valorizzati gli insediamenti presenti favorendo le modalità ampliamento ed adeguamento in relazione alle esigenze di potenziamento e riconversione.

Le piccole attività nell'ambito storico o nel tessuto consolidato saranno sostenute al fine di garantire i servizi alle fasce di popolazione più deboli.

8. **Valorizzazione del settore agricolo**

L'attività agricola rappresenta un settore di rilevante importanza per il territorio comunale di Lurago Marinone. Le ampie zone agricole e le aziende del settore presenti, meritano di essere salvaguardate anche al fine di garantire le azioni di protezione dell'ambiente e del paesaggio indispensabili alla tutela del territorio.

Vengono consentite e sostenute anche tutte le attività economiche complementari che possono favorire il mantenimento dell'agricoltura.

In merito alle zone boschive si rimanda ogni attività di gestione e di mantenimento alle specifiche norme forestali ed al "Parco Pineta" per quanto in esso ricadente.

9. **Architettura bioclimatica**

Il piano delle Regole prevede specifiche norme per incentivare e favorire l'uso di nuove tecnologie costruttive ed impiantistiche atte a migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

10. **Colore**

Con la normativa dell'ambito storico viene disciplinato l'uso dei colori su tutti i fronti strada al fine di garantire un armonico sviluppo dell'ambiente e del paesaggio.

## D - La struttura del PGT di Lurago Marinone

La descrizione del nuovo strumento urbanistico sopra riportata rappresenta una interpretazione tecnico-urbanistica di quanto contenuto nella legislazione regionale. Tale sintesi descrive in termini prevalentemente metodologici il PGT, ossia non contiene le declinazioni e l'articolazione che derivano dall'applicazione dei principi generali allo specifico territorio.

Per rispondere a tale compito sono, nel paragrafo seguente, esplicitati e approfonditi la metodologia, gli strumenti, i contenuti dei documenti, il percorso di lavoro e i risultati attesi che connotano il PGT di Lurago Marinone quale sintesi delle indicazioni politiche date dall'Amministrazione Comunale, delle analisi generali compiute e dell'impostazione metodologica del gruppo di progettazione.

La struttura del PGT di Lurago Marinone può essere descritta come segue e sinteticamente rappresentata nello schema riportato alla fine del presente paragrafo.

### 1) Quadro sovracomunale – indirizzi strategici – rapporto con il PTCP

Il PGT assume quale riferimento programmatico unitario il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) inteso come schema generale e strutturale da declinare e approfondire su scala locale.

Le indicazioni del PTCP costituiscono pertanto un quadro strategico per la definizione, su scala comunale, di obiettivi e azioni che assumono valenze e producono effetti a livello sovracomunale.

L'insieme delle valutazioni generali, degli obiettivi strategici dell'Amministrazione e delle scelte prioritarie in campo urbanistico e paesistico-ambientale è organicamente sintetizzato all'interno

degli “Indirizzi generali”. Tali indirizzi costituiscono il primo documento di confronto con i soggetti interessati dal PGT (enti, cittadini, associazioni, ecc.) nonché le linee guida per tutti gli approfondimenti successivi.

**2) Quadro conoscitivo**

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, sinteticamente rappresentato dalle “criticità e potenzialità”, 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 Ambientale Strategica.

**3) Documento di Piano – Valutazione Ambientale Strategica**

Il Documento di Piano si caratterizza per una forte valenza strategica associata però ad elementi di operatività che, in specifici ambiti o tematiche, assumono direttamente il ruolo di strumento applicativo. Tale 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.

La VAS nasce e si sviluppa parallelamente al Documento di Piano estraendo dal Quadro conoscitivo gli elementi che compongono il sistema paesistico-ambientale e socio-economico del territorio analizzato.
Nonostante la denominazione “ambientale” infatti, la valutazione che si andrà a compiere estende il proprio interesse anche alle tematiche sociali ed economiche verificando l’incidenza delle indicazioni proposte dal PGT.
Le scelte definite dalla pianificazione strategica (Documento di Piano) concorrono anche all’implementazione del PTCP che trova in questa sede un momento di confronto e verifica delle indicazioni e dei meccanismi previsti.

**4) Percorso partecipato**

L’interrelazione continua fra Documento di Piano e Valutazione Strategica conduce a proposte che, condivise e affinate all’interno del gruppo dei soggetti che partecipano al processo pianificatorio, costituiscono le “scelte compatibili” da articolare all’interno del PGT.
Il percorso di diffusione e pianificazione 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, categorie, ecc.) e, soprattutto, con il confronto continuo con i cittadini.

**5) 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 e di trasformazione 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 agricolo 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.

**6) Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è strutturato in modo tale che, oltre ad individuare le infrastrutture e le prestazioni necessarie alla popolazione e alle imprese, elenchi anche i soggetti, le modalità e le priorità di attuazione.

**7) Piani attuativi**

Ai piani attuativi è affidato il compito di rendere operative le scelte definite dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione oppure dal Piano delle Regole per gli ambiti soggetti a riqualificazione urbana.

**8) Effetti sul territorio – Monitoraggio**

Le azioni derivanti dai diversi strumenti, 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 dallo scenario dal quale era iniziato il processo.

**9) 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 PGT riconosce quali caratteri fondanti per la definizione di obiettivi, strategie e azioni i seguenti elementi:

1) Elementi di metodo:
   - La valutazione strategica è un elemento essenziale del piano che nasce e si sviluppa contemporaneamente ad esso;
   - La partecipazione e il contributo di vari soggetti (cittadini, associazioni, enti e autorità) concorrono alla ricchezza del piano in termini sia di conoscenza sia di proposte.
2) Elementi di contenuto:
   - La multidisciplinarietà e interdisciplinarietà come elementi trainati del processo conoscitivo e progettuale;
   - L'attenzione alla mobilità sostenibile;
   - La valutazione delle azioni che incidono sulle risorse non rinnovabili con particolare riferimento al consumo del suolo e alle fonti energetiche;
   - La visione sovracomunale come elemento imprescindibile per una efficace ed efficiente pianificazione

## E - Elementi rappresentativi del PGT

Il PGT riconosce quali caratteri fondanti per la definizione di obiettivi, strategie e azioni i seguenti elementi:

1) Elementi di metodo
   - la Valutazione Strategica un elemento essenziale del piano che nasce e si sviluppa contemporaneamente ad esso;
   - la partecipazione e il contributo di vari soggetti (cittadini, associazioni, enti e autorità) concorrono alla ricchezza del piano in termini sia di conoscenza sia di proposte.

2) Elementi di contenuto
   - la multidisciplinarietà e l'interdisciplinarietà come elementi trainanti del processo conoscitivo progettuale;
   - l'approfondimento delle tematiche paesistico-ambientali con specifico riferimento all'ambito del Parco Pineta;
   - l'attenzione alla mobilità sostenibile;
   - la valutazione delle azioni che incidono sulle risorse non rinnovabili con particolare riferimento al consumo di suolo e alle fonti energetiche;
   - la visione sovracomunale come elemento imprescindibile per una efficace ed efficiente pianificazione.

## F - Indirizzi strategici

### Natura del documento

Il documento "Indirizzi strategici per il PGT" ha come finalità la costruzione di un primo strumento di confronto, che individui gli obiettivi generali, le opportunità, i problemi e i primi scenari di sviluppo e tutela del territorio di Lurago Marinone.
Lo scopo degli "Indirizzi strategici" è sia tracciare la strada che si vuole percorrere con il nuovo piano urbanistico (le scelte di fondo), sia enunciare le "regole ambientali" di verifica delle ipotesi progettuali che emergeranno dal PGT (i criteri della VAS).

### Struttura degli Indirizzi strategici

Il presente documento organizza gli obiettivi del PGT per temi omogenei (1° colonna). Tale rappresentazione ha principalmente lo scopo di facilitare la comprensione del progetto complessivo prescindendo dalla volontà di catalogare la materia all'interno di uno schema rigido.
In virtù del carattere interdisciplinare del documento, le indicazioni che seguono devono essere inserite in un contesto progettuale unico ed integrato che vede strette relazioni tra gli obiettivi, nonché profonde sinergie tra le azioni.
Ne deriva che alcuni obiettivi generali sono raggiunti attraverso azioni appartenenti a più categorie, ma anche che le singole azioni concorrono al raggiungimento di più obiettivi.

| TEMA | OBIETTIVO GENERALE | OBIETTIVI SPECIFICI - AZIONI |
|---|---|---|
| Ruolo Sovracomunale | Attivare una politica di collaborazione con i Comuni confinanti | - Programmazione e gestione dei servizi:<br>✓ Case di riposo<br>✓ Centro lavoro<br>✓ Antiga<br>- Tutela Ambientale<br>✓ Protezione Civile<br>- Sicurezza<br>✓ Servizio Vigilanza |
| Gestione dei servizi | Sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi | - Coinvolgere i soggetti privati e il "terzo settore" nella programmazione e gestione dei servizi al fine di sfruttare in modo efficiente le risorse disponibili |

| | | |
|---|---|---|
| Salute | Migliorare la funzionalità delle strutture e ampliare l'offerta dei servizi in campo sanitario | - Migliorare la funzionalità degli ambulatori<br>- Servizio di Croce Rossa<br>- Servizi Ospedalieri |
| Anziani | Valorizzare la competenza, la capacità e le esperienze degli anziani, creando le condizioni perché possano continuare ad essere protagonisti della vita comunitaria e a dialogare con le nuove generazioni | - Coinvolgere direttamente gli anziani in attività di interesse generale<br>- Ampliare l'offerta di iniziative di incontro e aggregazione<br>- Potenziare i servizi offerti |
| Giovani | Proporre, incentivare e sostenere iniziative ricreative, formative e culturali per i giovani | - Coinvolgere direttamente i giovani in attività di interesse generale (Oratorio, Gruppo San Giorgio, Brughiera Comasca) |
| Istruzione | Potenziare e rinnovare le strutture scolastiche e migliorare l'efficienza dei servizi offerti | - Mensa presso il plesso scolastico<br>- Sostegno alla Scuola Materna<br>- Ristrutturazione dell'edificio scolastico |
| Cultura | Costruire un calendario di iniziative che risponda agli interessi dei cittadini utilizzando completamente le strutture e le potenzialità esistenti | - Sostenere eventi ed iniziative culturali in sinergi a con le associazioni del territorio e con le scuole |
| Sport | Promuovere e favorire la pratica dell'attività sportiva su tutto il territorio e per tutte le fasce d'età | - Sostenere e programmare eventi e manifestazioni in sinergia con le associazioni sportive e con le scuole<br>- Ottimizzare la gestione degli impianti sportivi esistenti<br>- Integrare la dotazione di strutture anche a livello sovracomunale, quali la piscina intercomunale |
| Sicurezza | Garantire la sicurezza e la vivibilità del territorio | - Potenziare i servizi di livello intercomunale (Carabinieri, VVFF, CRI, Vigilanza)<br>- Sostenere attività di prevenzione e controllo sul territorio (parchi, scuole) in collaborazione con volontari |

| | | |
|---|---|---|
| Protezione Civile | Garantire la sicurezza del territorio in situazioni di rischio attraverso una pianificazione e una formazione specifica | - Coordinare la pianificazione urbanistica con quella idro-geologica e sismica<br>- Nuovo piano di Protezione Civile Intercomunale<br>- Garantire l'efficienza delle strutture e dei gruppi di intervento |
| Mobilità | Creare una rete di mobilità sostenibile ed efficiente che tenga conto delle caratteristiche delle diverse parti del territorio e delle esigenze dell'utenza.<br>Garantire la sostenibilità degli interventi viabilistici. | - Migliorare il collegamento viabilistico comunale garantendo una più efficiente rete viaria<br>- Garantire maggiore sicurezza per pedoni e ciclisti<br>- Garantire una maggiore manutenzione del manto stradale<br>- Ovviare alla carenza di posti auto presso alcuni servizi pubblici (Centro sportivo, asilo, posta) |
| Urbanistica | Governare lo sviluppo urbanistico secondo regole di sostenibilità che garantiscano lo sviluppo della comunità locale nel rispetto delle valenze paesistico-ambientali e delle esigenze dei cittadini | - Contenere il consumo di suolo<br>- Favorire l'efficiente sfruttamento del tessuto urbano consolidato<br>- Recuperare e rifunzionalizzare il patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato<br>- Definire modalità e strumenti attuativi che concorrano al miglioramento del sistema dei servizi<br>- Introdurre meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione |

| | | |
|---|---|---|
| Ecologia, Ambiente e Natura | Conservare e valorizzare gli ecosistemi anche attraverso iniziative di tutela | - Tutelare i corsi d'acqua e sistemare la rete fognaria<br>- Rilevare la qualità dell'aria<br>- Ridurre l'impatto visivo ed ambientale delle aree industriali<br>- Garantire un maggiore rispetto per le aree verdi<br>- Richiedere una mappatura dei sentieri per una loro fruibilità turistico-sportiva in sinergia con l'Ente Parco Pineta<br>- Mappatura sentieristica dei percorsi ciclo-pedonali per una loro maggiore fruibilità e valorizzazione in sinergia con l'Ente Parco Pineta<br>- Sviluppare e incentivare le forme di produzione di energia alternativa: occorre incentivare l'utilizzo di energie alternative e l'adozione dei principi della bio-climatica e conseguente attivazione del risparmio energetico<br>- Salvaguardare il verde, le caratteristiche morfologiche dei suoi aspetti paesaggistici e vegetazionali<br>- Tutelare e valorizzare dal punto di vista ambientale la zona del futuro Parco Intercomunale (PLIS)<br>- Salvaguardare la rete idrografica e riqualificare le rogge presenti sul territorio<br>- Non monetizzare le aree a parcheggio e gli spazi verdi |

| | | |
|---|---|---|
| Comunicazione e cooperazione internazionale | Garantire la partecipazione attiva della popolazione alla vita cittadina.<br>Facilitare il dialogo tra Enti e cittadini.<br>Sfruttare le sinergie ed economie derivanti dalle iniziative di area vasta | - Istituire momenti e luoghi di confronto (esempio: sito web) attraverso i quali i cittadini possano conoscere le iniziative dell'Amministrazione e portare il proprio contributo<br>- Ampliare e rendere maggiormente accessibili gli spazi per l'informazione<br>- Creare un collegamento con gli altri Enti per conoscere e partecipare alle iniziative (concorsi, finanziamenti, bandi, ecc.) |
| Economia – Commercio | Valorizzare il commercio al dettaglio (soprattutto nei centri storici) | - Necessità di aree artigianali ed industriali<br>- Richiesta di sostegno e valorizzazione dell'imprenditoria artigiana, connesso con la tradizione e la cultura del territorio anche attraverso un'adeguata attività formativa organizzata già a partire dalla scuola<br>- Valorizzare il sistema commerciale di dettaglio nel centro<br>- Prestare adeguata attenzione alle esigenze degli agricoltori: il consumo di suolo comporta una perdita di qualità naturalistico-ambientale, oltre che una perdita di sovvenzioni comunitarie |

| | | |
|---|---|---|
| Sistema insediativo – Casa – Centri storici | Governare lo sviluppo edilizio con regole che garantiscano il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente | - Provvedere alla riqualificazione urbana prevedendo adeguati mix funzionali e adeguati spazi di aggregazione (piazze e cortili)<br>- Pensare ad uno sviluppo sostenibile (equilibrato rapporto case/verde)<br>- Necessità di riqualificazione del centro storico<br>- Contenere la pressione insediativa attraverso la limitazione di ulteriore consumo di territorio<br>- Necessità di edilizia residenziale a basso costo (non tanto edilizia popolare, quanto edilizia di qualità a prezzi calmierati)<br>- Elaborare di un piano del colore per la valorizzazione del sistema insediativo<br>- Salvaguardare dell'antico Oratorio di San Giorgio e della Beata Vergine Maria attraverso una adeguata fascia di rispetto perimetrale<br>- Recuperare e riqualificare lo storico complesso di Villa Litta attrezzandola come spazio pubblico<br>- Evitare la realizzazione di "abbaini piccionaia"<br>- Redarre un documento guida che identifichi:<br>✓ Indirizzi costruttivi relativi alla metodologia e tipologia degli interventista di recupero che di nuova edificazione mediante abaco delle tipologie edilizie, cartelle colori, ecc.<br>✓ Linee guida relative alla progettazione e sistemazione del verde, sia pubblico che privato, che tengano conto dell'mabito di applicazione (scuola, giardino privato, arredo urbano, ecc.), della specificità delle essenze (essenze autoctone, fioriture, ecc.), nonché delle implicazioni bioclimatiche (ombreggiature, barriere per mitigazioni ambientali, ecc.)<br>- Incentivi volumetrici per interventi su edifici esistenti volti al soddisfacimento di problematiche abitative, di adeguamento igienico/sanitario, nonché per l'applicazione di tecnologie costruttive in bioedilizia o di contenimento energetico certificate |

| | | |
|---|---|---|
| | | - Promuovere e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante l'erogazione di contributi ai proprietari degli edifici per interventi di riqualificazione dei fronti, di ammodernamento degli impianti e di tutte le parti anche strutturali dell'edificio atte a migliorarne l'utilizzo e le prestazioni di isolamento termo-acustico<br>- Promuovere ed incentivare lo sviluppo di nuovi interventi sostenibili<br>- Garantire una superficie minima di superficie a verde condominiale interna alle proprietà, attrezzata e debitamente piantumata, per gioco bimbi<br>- Porre dei vicoli ambientali anche per la ristrutturazione degli edifici privati con oltre 50 anni di vita |

## G - La Valutazione Ambientale Strategica

### I principi ispiratori

La Valutazione Ambientale Strategica del Piano è qui intesa in senso "integrato" ossia: non solo la verifica delle ricadute sull'ambiente (inquinamento, consumo di suolo, ecc.) ma, più in generale, la valutazione degli effetti indotti dalle scelte di Piano sulla realtà locale letta nelle sue componenti:

- paesistico-ambientale
- sociale
- economica

la VAS si ispira ai seguenti principi di carattere generale, desumibili direttamente dalle direttive comunitarie e dal quadro normativo nazionale e regionale in via di definizione:

- le scelte del Piano (comunale) devono risultare integrate con le scelte degli altri piani (comunali o sovracomunale; generali o di settore);
- deve essere garantito un processo partecipato che diffonda la conoscenza di base, espliciti i criteri di sostenibilità, valuti le scelte e le alternative e ,infine, conduca alla definizione di un quadro strategico condiviso;
- deve essere assicurato, attraverso adeguati strumenti (incontri, pubblicazioni, forum), un elevato livello di pubblicizzazione di tutte le fasi del processo pianificatorio;
- nelle fasi decisionali devono essere coinvolti i soggetti e gli enti preposti alla tutela dell'ambiente e i soggetti portatori di interessi generali e diffusi.

### Le fasi della VAS

La valutazione del Piano deve risultare un processo parallelo e coordinato rispetto alla predisposizione del Piano stesso e può essere sintetizzato attraverso le seguenti fasi:

- Fase conoscitiva: rappresenta il momento della scelta delle componenti "territoriali" da analizzare, dell'individuazione delle fonti, della raccolta delle informazioni e della loro classificazione. Il risultato di questa fase è una base analitica interdisciplinare integrata nel Quadro conoscitivo del PGT.
- Fase interpretativa: costituisce il momento dell'individuazione degli elementi sensibili e vulnerabili del territorio, dell'analisi qualitativa del territorio evidenziando le potenzialità e le criticità. L'esito di queste analisi è un quadro interpretativo qualificato che rappresenta un elemento di confronto e di riferimento per la valutazione delle scelte di Piano. È in questa fase che si formano i "criteri di sostenibilità" che orienteranno la VAS.
- Fase valutativa: rappresenta il momento del giudizio, della verifica, della lettura critica delle scelte di Piano rispetto al loro grado di sostenibilità e di coerenza con i criteri ambientali, sociali ed economici precedentemente individuati.

Trasversalmente alle fasi sopra indicate si pone la Fase partecipativa. In realtà non si tratta di un momento statico del percorso ma piuttosto di un continuo interscambio di relazioni fra tutti i soggetti che partecipano al processo pianificatorio, finalizzato alla pubblicizzazione dei risultati, alla condivisione delle scelte e alla valutazione delle alternative.
La VAS è uno strumento che non si conclude con la formulazione del "Rapporto di valutazione" ma, al contrario, pone le basi affinché i processi di sostenibilità diventino una costante di tutte le scelte di pianificazione future. A tale scopo la VAS deve contenere gli elementi fondamentali per attivare un costante monitoraggio degli effetti del piano sulle componenti territoriali e ambientali.

**I risultati attesi**

Durante e al termine di un percorso così articolato è lecito aspettarsi dei risultati concreti ed effettivamente influenti sulle scelte pianificatorie. In particolare, attraverso la partecipazione nonché il continuo rapporto tra VAS e Documento di Piano, è auspicabile che si giunga a:

- individuare gli elementi sensibili e vulnerabili della realtà locale;
- dare indicazioni progettuali per l'attuazione delle scelte affinché sia garantita la sostenibilità delle azioni e degli interventi oppure, qualora ciò non fosse possibile, individuare soluzioni alternative;
- costruire una cultura sostenibile diffusa che riproduca sistematicamente e automaticamente il processo di valutazione per ogni scelta futura.

Per garantire quest'ultimo risultato si dovranno monitorare nel tempo gli effetti che il Piano ha prodotto sul territorio al fine di individuare eventuali interventi correttivi. Sarà pertanto necessario individuare degli indicatori quali/quantitativi che, misurati oggi, ci consentano, domani, di apprezzare eventuali variazioni derivanti dalle scelte compiute.

## H - Il percorso di PGT

Il percorso partecipato per la costruzione del PGT può essere sintetizzato secondo le seguenti fasi:

1) **Indirizzi strategici**
2) **Incontro pubblico**

   Partecipanti: aperto a tutti con specifico invito ai consiglieri

   Argomento: presentazione metodo di lavoro PGT, indirizzi strategici, criteri VAS
3) **Prima Conferenza di Valutazione**

   Partecipanti: enti e autorità pubbliche

   Argomento: presentazione Indirizzi Strategici e criteri VAS, raccolta pareri preliminari
4) **Tavoli tematici**

   Divisi in tre filoni: economico, socio-territoriale e tecnico-istituzionale

   Partecipanti: associazioni (sport, territorio, sociale, ecc.), associazioni di categoria (industriali, commercianti, ecc.), imprenditori locali, parrocchie, scuola, parti sociali, ecc.. Il tavolo tecnico-istituzionale è finalizzato a costruire una collaborazione con Provincia e Regione al fine di garantire la compatibilità degli strumenti di pianificazione.

   Argomento: presentazione Indirizzi Strategici e criteri VAS (ed eventuali approfondimenti disponibili), raccolta progetti, idee, programmi, problemi, ecc..
5) **Documento di Piano e VAS**
6) **Seconda Conferenza di Valutazione**

   Partecipanti: enti e autorità pubbliche

   Argomento: presentazione delle bozze di Documento di Piano e VAS
7) **Consiglio Comunale aperto**

   Argomento: presentazione delle bozze di Documento di Piano e VAS; linee guida per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole
8) **Piano delle Regole e Piano dei Servizi**
9) **Consiglio Comunale aperto**

   Argomento: presentazione delle bozze del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
10) **Incontro pubblico**

    Partecipanti: aperto a tutti

    Argomento: presentazione PGT nella versione definitiva
11) **Consiglio Comunale**

    Argomento: adozione PGT

12) **Pubblicazione e raccolta pareri istituzionali**
13) **Osservazioni**
14) **Consiglio Comunale**

Argomento: controdeduzioni alle osservazioni e definitiva approvazione del PGT

# IL MECCANISMO PEREQUATIVO

## 1 – Premessa

La perequazione è uno strumento che interviene per rendere in una certa misura indifferente il valore del suolo in relazione alla destinazione di utilizzazione urbanistica. Essa interviene dove si determina, nelle destinazioni del suolo, una differenza tra aree utilizzate a fini edificatori di varia destinazione e aree destinate a servizi e che sono comunque anch'esse utilizzate per la funzionalità urbanistica di parti del Comune.
La perequazione è costruita sulla base degli obiettivi strategici dell'Amministrazione che punta alla riqualificazione del tessuto urbano esistente, in particolare:

- Tiene conto delle specificità delle singole aree;
- Agisce con indici differenziali che tengono conto degli obiettivi di riqualificazione di ogni singola area;
- Riconosce a tutte le aree destinate a servizi un diritto volumetrico;
- Attiva la perequazione di comparto;
- Incentiva la realizzazione di servizi da parte di soggetti privati

## 2 – Articolazione del sistema perequativo

Il Sistema perequativo si articola nei seguenti punti:

a. Perequazione tra comparti: La perequazione tra i comparti è ottenuta con indici edilizi differenziati che tengono conto della localizzazione del comparto nel sistema urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione urbana.

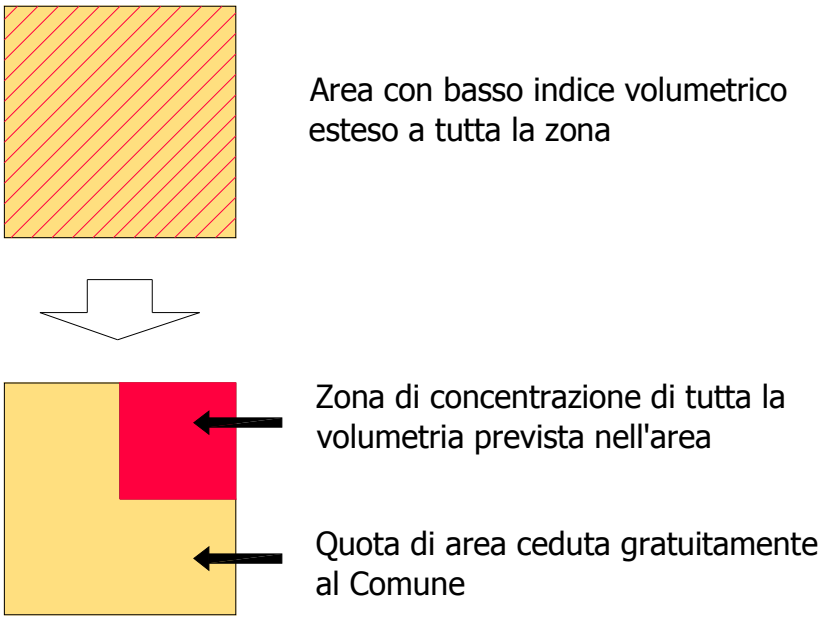
b. Perequazione di comparto: In tutti i Piani attuativi le aree da destinare a servizi usufruiscono della quota parte di volumetria del comparto stesso in rapporto alla loro superficie.

c. Perequazione diffusa: Le aree destinate a servizi esterne ai comparti e le aree destinate alla viabilità hanno diritti volumetrici

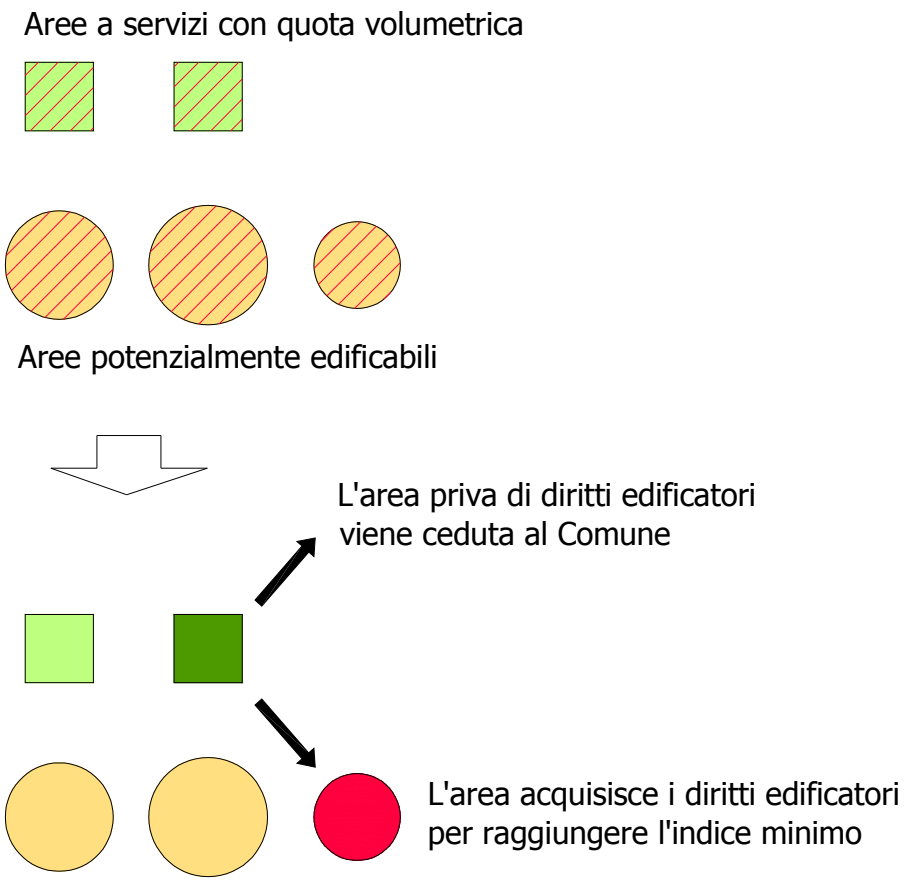
che si generano all'atto della cessione dell'area al Comune. I diritti volumetrici verranno ceduti alle aree sistema per il raggiungimento dell'indice minimo di comparto.

Prevede inoltre incentivi per le aree che svolgono specifiche funzioni ecologico-ambientali previste dal Comune.

**3 – La perequazione diretta**

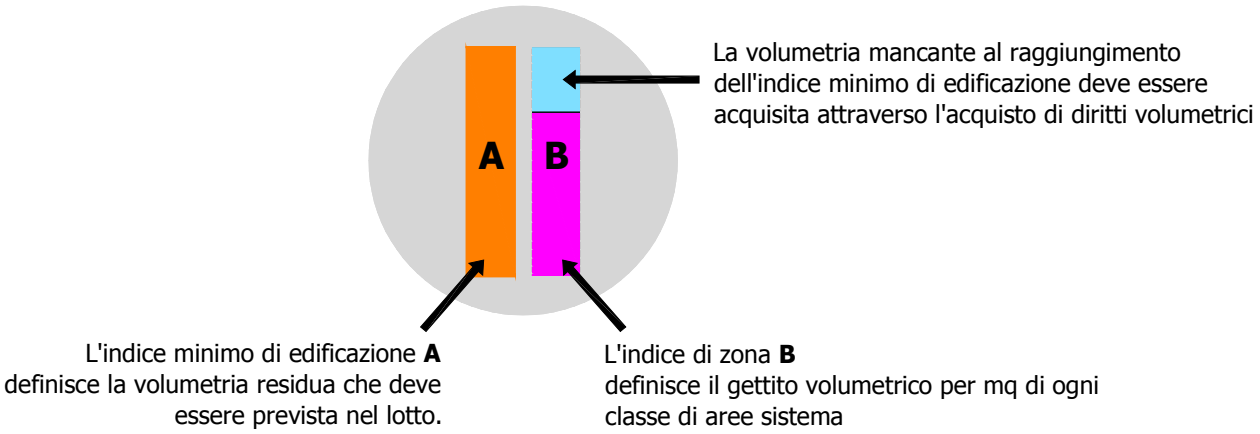


## 4 – I diritti volumetrici




## 5 – Area sistema

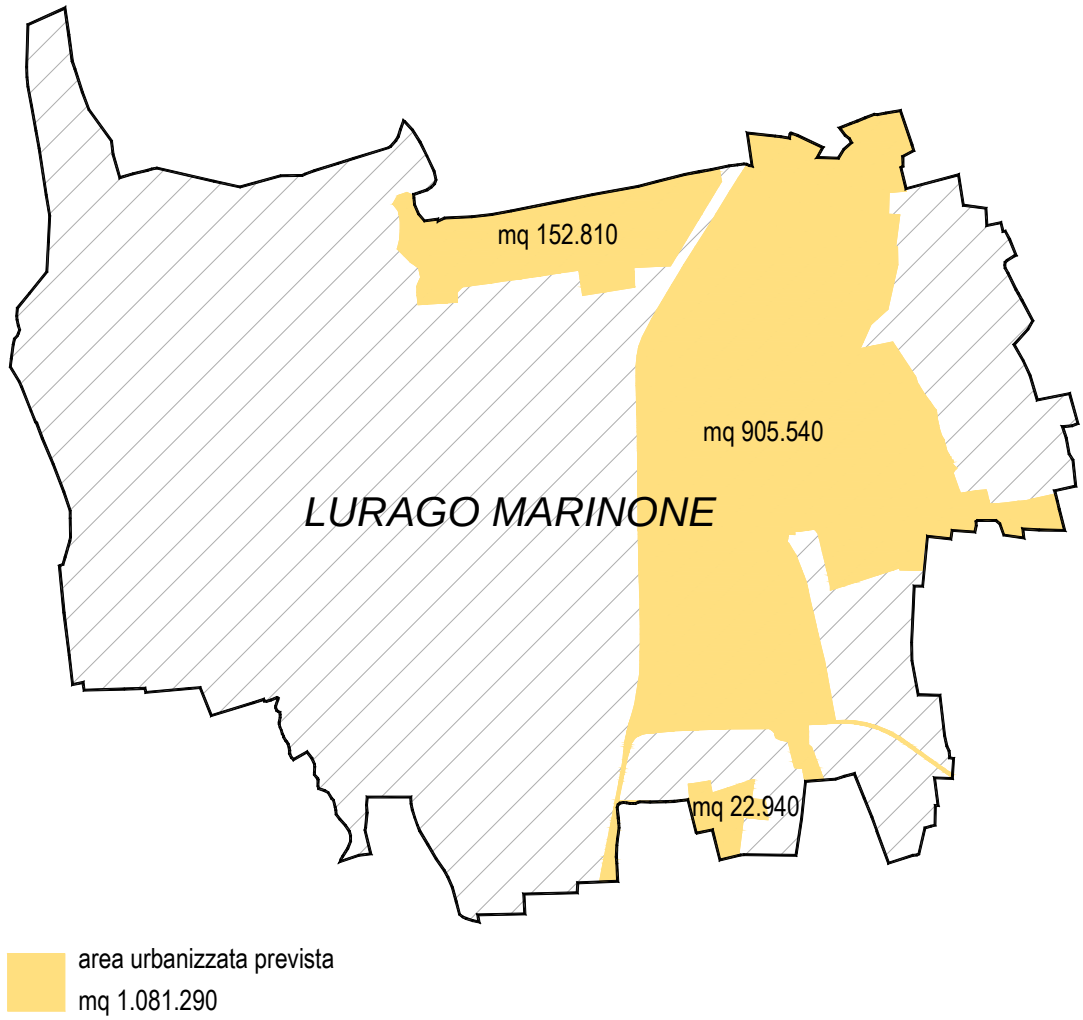
Tutte le aree sono regolate da due indici:
- l'indice minimo di edificazione **A**
- l'indice di zona **B**



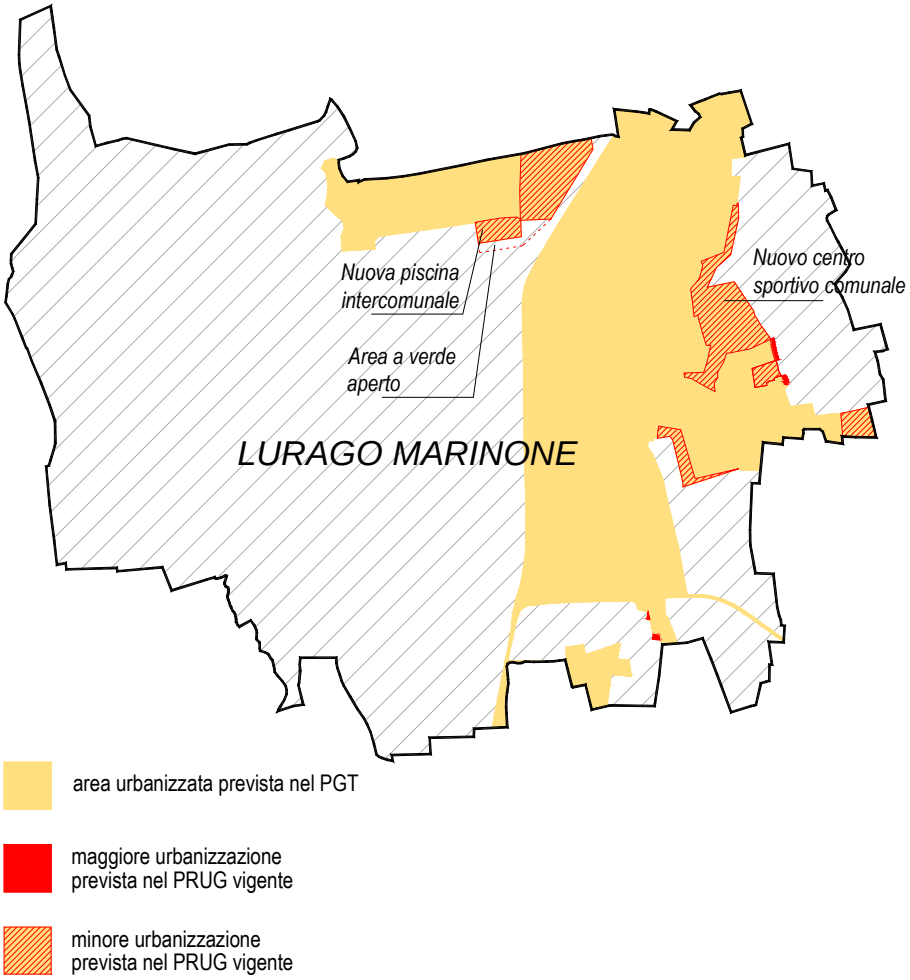
# OCCUPAZIONE DEL SUOLO

*Confronto tra PGT e altri strumenti di pianificazione territoriale*

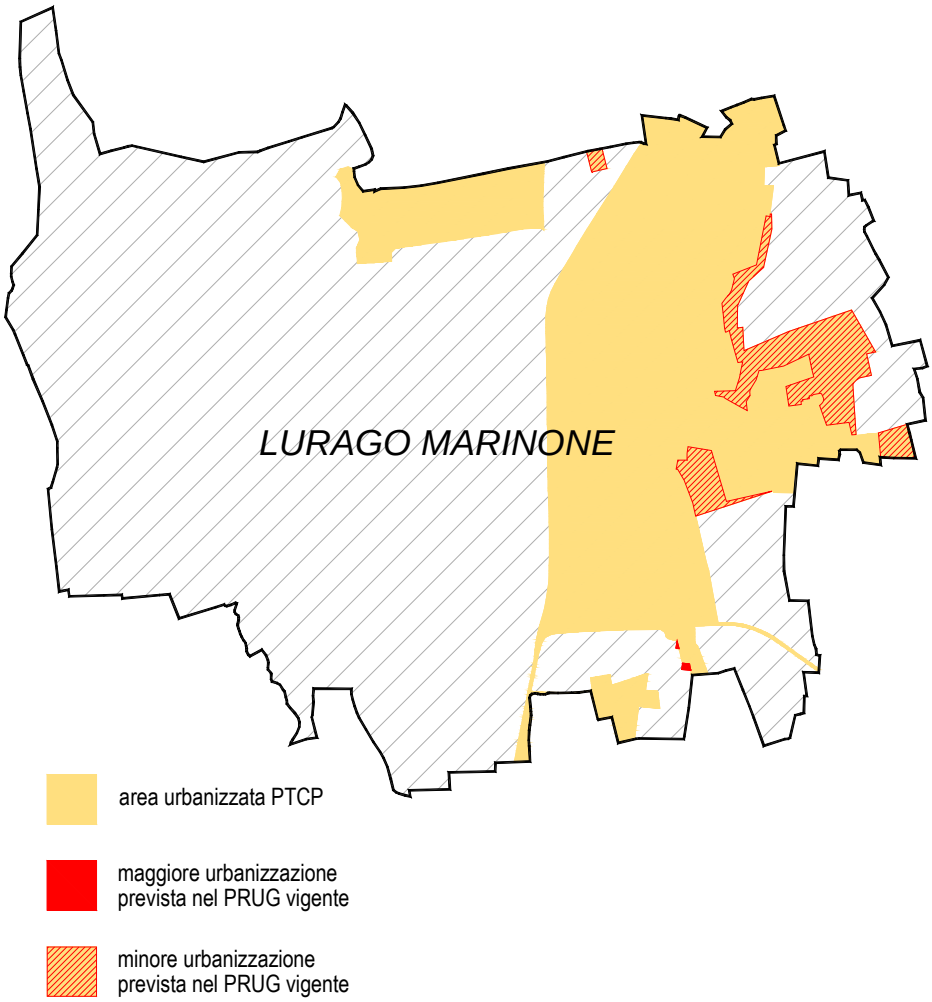
AREA URBANIZZATA PREVISTA NEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO *(P.G.T.)*



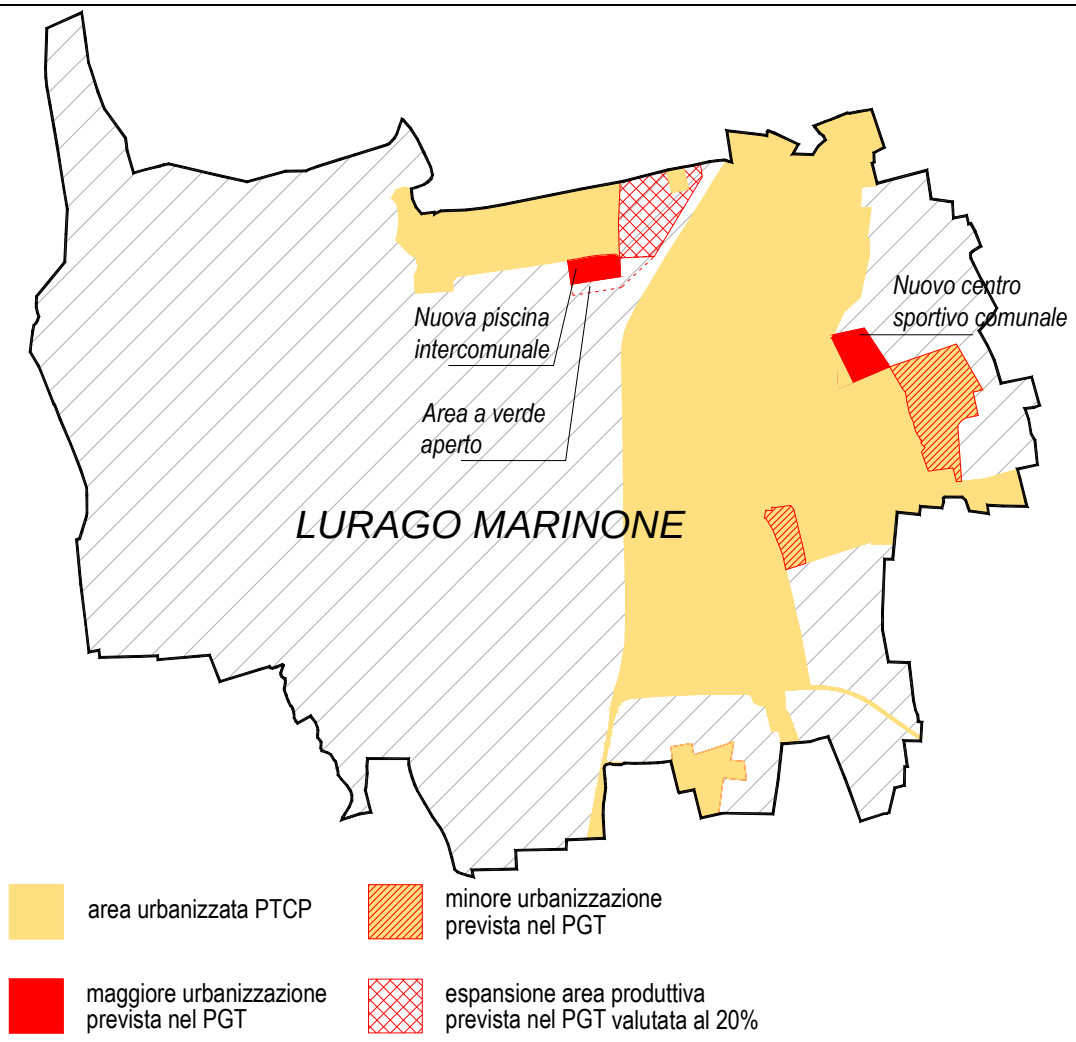
AREA URBANIZZATA
CONFRONTO TRA P.G.T. E P.R.U.G. vigente



AREA URBANIZZATA
CONFRONTO TRA P.T.C.P. E P.R.U.G. vigente



AREA URBANIZZATA
CONFRONTO TRA P.T.C.P. E P.G.T.



**VERIFICA COMPRENSIVA DELL'AREA DESTINATA ALLA PISCINA INTERCOMUNALE**

*Tabella - calcolo Superficie ammissibile alle espansioni*

| | **Ambito territoriale** | *Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| 1 | *Alto Lario* | 0-3% | 3-6% | 6-9% | 9-12% | 12-100% |
| 2 | *Alpi Lepontine* | 0-2,5% | 2,5-5% | 5-7,5% | 7,5-10% | 10-100% |
| 3 | *Lario Intelvese* | 0-6% | 6-9% | 9-12% | 12-18% | 18-100% |
| 4 | *Triangolo Lariano* | 0-10% | 10-17,5% | 17,5-25% | 25-40% | 40-100% |
| 5 | *Como e area urbana* | 0-30% | 30-35% | 35-40% | 40-45% | 45-100% |
| 6 | *Olgiatese* | 0-20% | 20-25% | 25-30% | 30-40% | 40-100% |
| 7 | *Canturino e marianese* | 0-25% | 25-30% | 30-35% | 35-40% | 40-100% |
| 8 | *Brughiera comasca* | 0-25% | **25-30%** | 30-35% | 35-40% | 40-100% |

| *Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 6,00% | **2,70%** | 1,70% | 1,30% | 1,00% |
| | + I.Ad (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.) | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| con: | **A.U.** mq | 1.081.290,00 | Area urbanizzata prevista |
| | **I.C.S.** | 28,83% | Indice del consumo del suolo (rapporto tra A.U. rispetto a S.T. espresso in percentuale) |
| | **L.A.E.** | 2,70% | Limite ammissibile di espansione della superficie urbana (incremento % di A.U.) |
| | **S.T.** mq | 3.750.000,00 | Superficie territoriale del Comune |
| | **I.Ad** | max 1,00 % | Incremento addizionale delle espansioni da utilizzarsi al il primo aggiornamento dello strumento urbanistico comunale o sovracomunale. |

| | | |
|---|---|---|
| *Superficie ammissibile delle espansioni.* | **S.A.E. = A.U. x (L.A.E.+I.Ad) =mq** | **29.195** |

**VERIFICA ESCLUDENDO L'AREA DESTINATA ALLA PISCINA INTERCOMUNALE**

*Tabella - calcolo Superficie ammissibile alle espansioni*

| | **Ambito territoriale** | *Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| 1 | *Alto Lario* | 0-3% | 3-6% | 6-9% | 9-12% | 12-100% |
| 2 | *Alpi Lepontine* | 0-2,5% | 2,5-5% | 5-7,5% | 7,5-10% | 10-100% |
| 3 | *Lario Intelvese* | 0-6% | 6-9% | 9-12% | 12-18% | 18-100% |
| 4 | *Triangolo Lariano* | 0-10% | 10-17,5% | 17,5-25% | 25-40% | 40-100% |
| 5 | *Como e area urbana* | 0-30% | 30-35% | 35-40% | 40-45% | 45-100% |
| 6 | *Olgiatese* | 0-20% | 20-25% | 25-30% | 30-40% | 40-100% |
| 7 | *Canturino e marianese* | 0-25% | 25-30% | 30-35% | 35-40% | 40-100% |
| 8 | *Brughiera comasca* | 0-25% | **25-30%** | 30-35% | 35-40% | 40-100% |

| *Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 6,00% | **2,70%** | 1,70% | 1,30% | 1,00% |
| | + I.Ad (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.) | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| con: | **A.U.** | mq | 1.072.630,00 | Area urbanizzata al netto della superifcie territoriale di rilevanza sovracomunale |
| | | | A.U.= | Sup. Totale Urbanizzata in previsione PGT - Sup. territoriale per piscina intercomunale |
| | | | = | mq 1.081.290 - mq 8.660 |
| | **I.C.S.** | | 28,60% | Indice del consumo del suolo (rapporto tra A.U. rispetto a S.T. espresso in percentuale) |
| | **L.A.E.** | | 2,70% | Limite ammissibile di espansione della superficie urbana (incremento % di A.U.) |
| | **S.T.** | mq | 3.750.000,00 | Superficie territoriale del Comune |
| | **I.Ad** | | max 1,00 % | Incremento addizionale delle espansioni da utilizzarsi al il primo aggiornamento dello strumento urbanistico comunale o sovracomunale. |

| | | |
|---|---|---|
| *Superficie ammissibile delle espansioni.* | **S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad) = mq** | **28.961** |