

**COMUNE di CERNUSCO LOMBARDONE**  
Provincia di Lecco

---

**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**  
Legge Regionale 12/2005

*VARIANTE 1/2019*

**DP - PS - PR** (documento di piano, piano dei servizi, piano delle regole)

*RELAZIONE GENERALE E DEL PIANO DELLE REGOLE*

Novembre 2019

---

Progetto:

**Dott. Arch. Giacomino Amadeo**

Ordine Architetti PPC - MB 2622

Via Giuliana Ronzoni, 12

20811 Cesano Maderno (MB)

Tel. - Fax +39 0362 500200

info@studioambiente.org

**Dott. Arch. Arnaldo Falbo**

Ordine Architetti P.P.C. - CO 1483

Via Francesco Ballarini, 12

22100 Como

Tel. - Fax +39 031 241646

info@studiofalbo.it

## **Indice**

0. Premessa
1. Riferimenti della Variante 1/2019
2. Condizioni di ammissibilità alla Variante
3. Valutazione delle segnalazioni
4. Valutazione delle modifiche dimensionali della Variante
5. La rete ecologica comunale
6. Consumo di suolo
  - 6.1 Carta del consumo di suolo
  - 6.2 Bilancio ecologico del suolo
7. Ambiti territoriali interessati dalla variante
  - 7.1 Il tessuto urbano consolidato
  - 7.2 Il sistema rurale paesaggistico ambientale (SRPA)
8. Capacità insediativa residenziale
9. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

### Allegati

#### Tabelle:

- Capacità insediativa residenziale di Piano
- Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

#### Elaborati grafici:

- Localizzazione delle segnalazioni presentate
- Localizzazione delle varianti

## 0. Premessa

La Variante parziale (di seguito, variante 1/2019) agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20/01/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 18/05/2011, è riferita agli indirizzi, generali e specifici, definiti con delibera di Giunta Comunale come di seguito precisati.

- Documento di Piano:
  - Ampliamento del perimetro dell'ambito del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.
  - Ricognizione, valutazione ed eventuale revisione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione in relazione alla evoluzione del settore produttivo, all'attuale situazione socio-economica ed alla verifica delle relative condizioni attuative.
  - Attivazione di forme di riuso temporaneo degli immobili al fine di impedire il degrado e l'abbandono del patrimonio edilizio esistente.
- Piano delle Regole:
  - Revisione degli ambiti del tessuto urbano consolidato in relazione all'applicazione dei meccanismi di perequazione, degli incentivi e delle premialità.
- Piano dei Servizi:
  - Verifica della dotazione ed adeguamento alle modifiche del D.P. e del P.R.
- Aspetti generali:
  - Introduzione di incentivi e premialità funzionali al raggiungimento di obiettivi di interesse generale riferiti agli aspetti energetici, bioclimatici, urbanistici, alla dotazione di servizi privati di interesse pubblico, ai tempi di attuazione.
  - Rettifica di errori materiali sia cartografici che normativi.
  - Revisione delle norme di attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi, anche in adeguamento alle intervenute modificazioni legislative nazionali e regionali.
  - Semplificazione della normativa di Piano allo scopo di snellire le procedure burocratiche.
  - Adeguamento della componente geologica alla luce della nuova classificazione sismica, delle accertate criticità idrauliche territoriali con recepimento delle disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. 4/2016, per la definizione di misure di mitigazione e riduzione del rischio idraulico.
  - Adeguamento alle disposizioni della L.R. 31/2014 e smi, in materia di consumo di suolo.
  - Coordinamento con i vigenti piani di settore (vedi Piano Urbano del Traffico e Classificazione Acustica del territorio comunale).
  - Verifica delle previsioni di riqualificazione del comparto di proprietà comunale di Piazza della Vittoria.

In concomitanza con la variante 1/2019 la cartografia degli atti del PGT è stata rielaborata utilizzando il data base topografico predisposto dalla Provincia di Lecco (di seguito DBT).

Pertanto eventuali differenze cartografiche e delle relative misurazioni derivano essenzialmente dal nuovo e diverso supporto utilizzato e non configurano variante agli atti del vigente PGT.

In relazione alle disposizioni del Decreto di non assoggettamento a VAS emanato dall'Autorità Competente il 24/07/2019, con la variante 1/2019 il sistema infrastrutturale già previsto viene modificato recependo i contenuti della delibera della Giunta Provinciale n. 121 del 2/07/2013 e della relativa variante 2014 al PTCP.

La presente Relazione della Variante 1/2019 integra e modifica puntualmente i corrispondenti documenti del DP, del PS e del PR vigente.

## 1. Riferimenti della Variante 1/2019

Con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 27/06/2017 fu stato avviato il procedimento di variante parziale agli atti del vigente PGT con la pubblicazione dell'avviso, ai sensi del c. 2, dell'art. 13, della LR. 12/05, cui seguì l'avviso pubblico con il quale si invitavano gli interessati a presentare le segnalazioni preliminari riferite all'ambito di influenza della variante 1/2019 descritto in premessa.

In risposta all'avviso di avvio del procedimento sopra citato, pervennero dodici segnalazioni nei termini stabiliti, quattro segnalazioni oltre i termini, la segnalazione della Consulta urbanistica comunale, non oggetto della presente trattazione in quanto organo consultivo interno dell'Ente procedente, sintetizzate nella tabella seguente, con la sequenza di presentazione.

*Tabella 1. - Sintesi delle segnalazioni presentate nei termini da privati*

N.	Data e n. prot.	Osservanti	Sintesi delle segnalazioni	Strumento
1	18.07.2017 5515	Brivio Venanzio Carissimi Loredana	In relazione alle motivazioni esposte, chiedono: L'ampliamento di porzione di edificio distinta dal mappale 1333 subalterni 706-707.	Piano delle Regole
2	19.09.2017 6887	Biella Giuseppe	In relazione alle motivazioni esposte, chiede la: - Riqualficazione del lotto (mapp. 2702-2704 foglio 905) in fregio alla strada provinciale implementando l'attività agricola con destinazioni d'uso compatibili. - Realizzazione, in collaborazione economico-progettuale con il Comune, della rotonda prevista dal PGT all'incrocio tra Via Resegone e Via degli Alpini. - Sistemazione del parco urbano con verde di mitigazione acustica tra proprietà e comparto residenziale.	Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
3	26.09.2017	Fumagalli Giancarlo	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede la realizzazione dei seguenti interventi per il comparto denominato AR3 posto in Via Spluga (mappale 531, foglio 5): - Uso ed eventuale trasformazione sul posto dei volumi di proprietà per attività compatibili col luogo. - Condizionare quanto richiesto nel precedente punto ad un Piano Attuativo che definisca anche spazi di uso pubblico e/o fasce verdi di salvaguardia della visibilità.	Documento di Piano
4	26.09.2017 7095	P.A.B. s.n.c. di Alghisi Angelo & C.	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede che: - Per mappale 1052 foglio 9, previsione di intervento edificatorio a scopo residenziale comprensivo di edilizia privata ed in parte di edilizia convenzionata e/o qualsivoglia destinazione di interesse pubblico, in particolare l'inserimento, in lato sud del lotto, di ampio parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti esistenti.	Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
5	29.09.2017 7199	RIVES s.r.l.	In relazione alle motivazioni esposte, chiede per l'immobile ubicato in Via Verdi (mappale 2805 foglio 5): - Sia ammessa la destinazione d'uso urbanistica per l'insediamento di attività di studi professionali e uffici e l'aumento degli indici edificatori.	Piano delle Regole
6	29.09.2017 7200	Bonfanti Michele	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, per l'ambito AR5 (mappale 38-98-103-105-533 foglio 5) evidenzia di: - Stralciare una porzione del mappale n. 38 in quanto non si presta ad operazioni di riqualficazione tramite Piani Attuativi. - Suddividere la proprietà in due zone distinte AR5a e AR5b: - nella porzione "a", edificazione di circa 600 m <sup>2</sup> di SLP su 3 piani; - nella porzione "b" inserire le aree di interesse pubblico con contestuale eliminazione delle superfetazioni esistenti.	Documento di Piano, Piano delle Regole
7.1	29.09.2017 7204	1) Immobiliare Spluga I° s.r.l.	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede: Valutazione della proposta di Piano Attuativo per ambito AT1 e aree limitrofe e confinanti.	Documento di Piano

7.2	29.09.2017 7204	2) Esselunga Spa	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede: Valutazione della proposta di ampliamento dell'edificio esistente da destinare alla logistica della GSV esistente previa realizzazione della viabilità di accesso coordinata con la proposta n. 1) e riorganizzazione del tratto di Via Cavalieri di V. Veneto.	Piano delle Regole
7.3	29.09.2017 7204	3) Centro commerciale di Via Spluga	Il Proponente, in relazione alle motivazioni esposte, richiede: Valutazione della proposta di riorganizzazione funzionale del "centro commerciale" esistente mediante interventi di sostituzione edilizia e cambio d'uso di parte dell'edificio esistente, previa realizzazione della viabilità di accesso coordinata con la proposta n. 1).	Piano delle Regole, Piano dei Servizi
8	30.09.2017 7216	Mandelli Antonio Mandelli Andreino Mandelli Giuseppe	Gli osservanti, in relazione alle motivazioni esposte, chiedono: - Modifica del perimetro e l'azzonamento dell'area inserita in zona B3 "tessuti urbani di formazione recente - bassa densità" ampliando il perimetro stesso a partire dal confine di sud del parcheggio principale (asfaltato) fino al confine sud della proprietà mappale 719. - In caso di accoglimento della proposta precedente, modifica dell'azzonamento dell'area a standard P - parcheggi pubblici o di uso pubblico, in funzione dell'aumento di peso insediativo conseguente all'accettazione della proposta da reperire sui mappali 1005, 1326, 1936 di proprietà.	Piano delle Regole
9.1	30.09.2017 7217	Immobiliare La Francesca di Bolis Mario & C. s.a.s.	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede di: - Riperimetrare l'area inserita nell'Ambito AR1, separando le due proprietà in modo da consentire la progettazione e la realizzazione dell'intervento in modo autonomo e limitatamente ad ognuna delle aree di proprietà. - Confermare la destinazione d'uso residenziale della superficie oggetto di nuova realizzazione. - Rideterminare indici come previsti dalla scheda AR1, con proporzioni simili a quelle previste nel piano attuale, in funzione della Superficie Territoriale Catastale di mq 16.700. - Eliminare la porzione di edilizia residenziale pubblica. - Mantenere invariate le indicazioni per la dotazione dei parcheggi a servizio del Cimitero e di quelli di nuova realizzazione a servizio dei fabbricati posti nelle vicinanze dell'antico nucleo già esistente di Via C. Baldo. - Non realizzare la rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra Via Sant'Ambrogio e Via Resegone.	Documento di Piano, Piano delle Regole
9.2	30.09.2017 7217	Allegato A Cereda Luigi Bosisio Maria Laura	In relazione alla segnalazione 9.1, la proprietà è intenzionata a continuare nell'attività di florovivaismo. A tale scopo richiede di: - Riperimetrare l'area inserita nell'Ambito AR1, separando le due proprietà in modo da consentire la progettazione e la realizzazione dell'intervento in modo autonomo e limitatamente ad ognuna delle aree di proprietà. - Modificare la destinazione d'uso al fine di consentire il proseguimento dell'attività di florovivaismo.	Documento di Piano, Piano delle Regole
10	30.09.2017 7218	Mauri Luisella Mauri Enrico Buzzetti Lidia	In relazione alle motivazioni esposte, chiedono: - Eliminazione della norma che prevede per le zone B la possibilità di realizzare solo unità abitative con superficie utile superiore a mq 50. - Per recupero sottotetti sia prevista un'altezza massima degli edifici di mq 10.50. - Insediamento nell'area di medie strutture di vendita del settore commerciale o misto e medie strutture di vendita del settore non alimentare.	Piano delle Regole
11	30.09.2017 7219	Mottola Carolina	In relazione alle motivazioni esposte, chiede di: - Eliminare vincolo preordinato all'esproprio a favore del Comune.	Piano dei Servizi, Piano delle Regole
12	30.09.2017 7221	Consulta Urb. e LL.PP.	Segnalazione interna all'Ente	Atti PGT

13	30.09.2017 7222	Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, richiede: - Stralciare area (mappale 1807 foglio 5) dall'ambito ad oggi assegnato dal PGT vigente e includerla negli "Ambiti di trasformazione di espansione polifunzionali" con possibilità di insediare medie strutture di vendita commerciali e prevedendo continuità della rete ecologica provinciale.	Piano delle Regole
----	--------------------	---	--	--------------------

*Tabella 1.1. - Sintesi delle segnalazioni presentate fuori termine da privati*

14	25.11.2017 Pr. 06.03 Arrivo	M.R.8 S.R.L.	In relazione alle motivazioni esposte, segnala: - Che per le aree di proprietà (mappali 2525 e 2527 del foglio 9), siano apportate modifiche al Piano delle Regole: - Inserimento del mapp. 2525 in zona B3. - All'art. 17.1.3 c. 3 ammettere l'attuazione con "Permesso di Costruire" anche in aree libere non pertinenziali.	Piano delle Regole
15	09.02.2018 0001067	Fumagalli Giancarlo	In relazione alla precedente segnalazione n. 3, cui si rinvia, chiede incontro.	Documento di Piano
16	09.02.2018 0001067	Nicolò Filippo Von Wuster	In relazione alle motivazioni esposte, richiede: - Che per gli accessori insistenti sull'area di proprietà, al comma 2 dell'art. 17.2.1 – Classe 1, delle norme del Piano delle Regole, tra .... del PGT, anche con demolizione, sia inserita la seguente precisazione "per utilizzo indipendente e".	Piano delle Regole
17	10.05.2018 0003680	Arch. Gianfranco Perini	In relazione al PII dell'AR4: - La convenzione sottoscritta riconosce diritti edificatori per complessivi 1.429,81 m <sup>2</sup> di SLP da inserire nel registro dei diritti edificatori. - Che per tali diritti sia ammesso il trasferimento in altri ambiti.	Piano delle Regole

Contestualmente, l'Ufficio Tecnico segnalava l'esigenza di intervenire con integrazioni e modifiche sulle aree e ambiti descritti nella seguente tabella:

*Tabella 2. - Sintesi segnalazioni dell'Ufficio Tecnico comunale*

<b>A</b>	Ufficio Tecnico	Via Europa - L. Da Vinci Da sede stradale (MV) a SRPA - superficie 900 m <sup>2</sup>	Da PR a PR
<b>B</b>	c.s.	Via Tocchetti Da TUC – B2 a servizi tecnologici (IT) - superficie 640 m <sup>2</sup>	Da PR a PS
<b>C</b>	c.s.	Lungo Molgora sponda sinistra Eliminare percorso ciclabile - SRPA	PR
<b>D</b>	c.s.	Via S. Ambrogio Da AAC – SRPA - a area servizi per cimitero - superficie 860 m <sup>2</sup> Da servizi per parcheggio e servizi cimitero - superficie 340 m <sup>2</sup>	Da PR a PS
<b>E.</b>	c.s.	Via Monza Da area per servizi a B3 (TUC) - superficie 420 m <sup>2</sup>	Da PS a PR
<b>F.</b>	c.s.	Via degli Alpini Da area per servizi a AIS del SRPA - superficie 5200 m <sup>2</sup>	Da PS a PR
<b>G.1</b>	c.s.	Via Cavalieri di V. Veneto Modifica tracciato variante SP. 54 - da MV a AIC del SRPA	Da PR a DP
<b>G.2</b>	c.s.	Via Cavalieri di V. Veneto Modifica rotonda di via C.V.V. con variante SP. 54 e nuova viabilità comunale	PR - PS
<b>H.</b>	c.s.	Variante sotterranea alla SP. 342 dir. In ambito urbano Viene cassata l'indicazione del tracciato in quanto la previsione è sostituita dalla salvaguardia del tracciato N.1 definito con la variante 2014 al PTCP.	DP - PR
<b>I.</b>	c.s.	Piazza della Vittoria Catalogazione degli edifici	PR
<b>L.</b>	c.s.	Area rispetto cimiteriale lato nord Da AAC a servizi cimiteriali	Da PR a PS
<b>M.</b>	c.s.	Area ex ferroviaria lato ovest centro sportivo Da pertinenza ferroviaria a "rete verde" AAC – AIS ampliamento del Parco regionale di Montevicchia	PR

In relazione alle modifiche legislative intervenute in materia ambientale e urbanistica e alle mutate condizioni socio-economiche, si è ravvisata la necessità di apportare adeguamenti puntuali agli atti di PGT e alle relative

norme, anche in continuità con le disposizioni del PTCP, riferiti alle situazioni di seguito elencate:

*Tabella 3. - Sintesi degli adeguamenti di progetto*

<b>a.</b>	--	Via Europa - L. Da Vinci Da area servizi a AIS del SRPA - superficie 390 m <sup>2</sup> Da area servizi a sede stradale (MV) - superficie 645 m <sup>2</sup> Da area servizi a "rete verde" (RV) - superficie 2885 m <sup>2</sup>	Da PS a PR
<b>b.</b>	--	Via Europa Da area servizi a "rete verde" (RV) - superficie 1155 m <sup>2</sup>	Da PS a PR
<b>c.</b>	--	Via Stoppani Da area servizi a "rete verde" (RV) - superficie 1285 m <sup>2</sup>	Da PS a PR
<b>d.</b>	--	Via Spluga Da AR 2 a APC.cd - superficie 5631 m <sup>2</sup> Da AR 2 a APC.cd-2 - superficie 3069 m <sup>2</sup>	Da DP a PR
<b>e.</b>	--	Via Regina "Documento semplificato del rischio idraulico comunale". IT, Realizzazione vasca di prima pioggia della superficie di 2'700 m <sup>2</sup> e manufatto scolmatore. L'intervento di riqualificazione delle reti di fognatura prevede altresì la realizzazione di una vasca volano in Comune di Osnago e come ipotesi alternativa in Comune di Cernusco.	PR

A conclusione della verifica di assoggettamento a VAS, la Provincia di Lecco ha richiesto l'adeguamento delle previsioni di PGT ai contenuti della delibera della GP n. 121 del 2/07/2011 e della variante 2014 al PTCP, elencati nella seguente tabella:

*Tabella 3.1 - Sintesi modifiche richieste con la procedura di verifica di VAS*

<b>N.1</b>	Provincia LC	Salvaguardia del tracciato della variante alla SS. 342 dir Connessione della viabilità milanese a quella lecchese - SRPA e TUC	DP
<b>N.2</b>	c.s.	Conferma e salvaguardia tracciato variante SP. 54 da Cernusco L. a Merate - SRPA.	Da PR a DP

Le segnalazioni presentate da soggetti portatori di interessi specifici, quelle rappresentate dagli uffici comunali e le modifiche connesse all'adeguamento degli atti di PGT, elencate nelle tabelle 1, 1.1, 2, 3 e 3.1, sono state localizzate sulla Tav. PR 01 del vigente Piano delle Regole, ad esclusione delle segnalazioni stralciate e quelle relative a modifiche delle norme degli atti di PGT.

Sono state stralciate dalla variante 1/2019 le seguenti segnalazioni:

- ✓ n. 2, 4, 13, in quanto non oggetto della presente procedura.
- ✓ n. 12, in quanto parere interno all'Ente.
- ✓ n. 1, 5, 14, 16, in quanto relative a modifiche normative.

## **2. Condizioni di ammissibilità alla Variante**

In relazione ai contenuti ed esiti positivi della verifica di assoggettamento a VAS, sono state accolte le segnalazioni i cui contenuti e proposte di variante non incidono negativamente sul quadro di riferimento assunto dal Rapporto Ambientale del vigente PGT, come confermati dal Rapporto Preliminare in sede di procedura di verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica. In particolare, sono state accolte le proposte di variante parziale agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio, che:

- a) Confermano o riducono l'indice di consumo di suolo definito dal PGT vigente.
- b) Operano nel tessuto urbano consolidato (TUC) definito dal Piano delle Regole, salvo la correzione di errori materiali.
- c) Limitano il peso insediativo aggiuntivo complessivo (abitanti insediabili) del PGT vigente.
- d) Confermano la dimensione complessiva della connettività ecologica definita dal PGT vigente.



- e) Stabilizzano la dotazione di aree per servizi pubblici rispetto alla popolazione teorica insediabile.
- f) Sono coerenti con l'assetto urbanistico delineato dal PGT vigente.
- g) Derivano dall'esito della procedura di verifica di VAS e dal quadro di riferimento definito dal vigente PTCP.

Con la variante 1/2019 sono state definite le condizioni di "salvaguardia" ai sensi dell'art. 19 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, relativa alle previsioni infrastrutturali di livello sovraordinato di cui alla tabella 4, coordinate con l'assetto urbanistico e viabilistico comunale.

### 3. Valutazione delle segnalazioni

In relazione alle condizioni di ammissibilità stabilite, sono state ammesse alla Variante parziale le segnalazioni n. 1, 2.5, 3 e le proposte dell'Ufficio Tecnico identificate con il n. 8 e 9.

Le valutazioni e condizioni di ammissibilità sono sintetizzate nella tabella seguente, con la stessa sequenza di presentazione.

(Nota: DP = Documento di Piano; PR = Piano delle Regole; PS = Piano dei Servizi).

Tabella 4. - Segnalazioni presentate nei termini da privati

n°	Sintesi delle segnalazioni	Atto di PGT	Sostenibilità ambientale	Parere
1	In relazione alle motivazioni esposte, chiedono: - Ampliamento di porzione di edificio distinta dal mappale 1333 subalterni 706-707.	Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	PGT vigente: Ambito B cl. 2 media densità - art. 17.1.2 <b>Proposta accoglibile.</b> Piano delle Regole: escludere area del pozzo e modifica dei confini dell'area. a) Inserimento in ambito B cl. 1 - art. 17.1. Modifica art. 34 norme PR per trasformazione del sottotetto a fini abitativi
2	In relazione alle motivazioni esposte, chiede: - Riqualficazione del lotto (mapp. 2702-2704 foglio 905) in fregio alla strada provinciale implementando l'attività agricola con destinazioni d'uso compatibili. - Realizzazione, in collaborazione con il Comune, della rotonda prevista dal PGT all'incrocio tra Via Resegone e Via degli Alpini. - Sistemazione del parco urbano, verde di mitigazione acustica tra proprietà e comparto residenziale.	DP, PR, PS	Consumo di suolo = 0 Rete Ecologica Provinciale e Comunale	PGT vigente: Area in parte destinata a SR. Area agricola di interesse strategico (AIS); di continuità della "rete ecologica" provinciale comunale (REP - REC); di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA); corridoio ecologico e di forestazione. Sintesi: Contrasto PTCP e PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR <b>Proposta non accoglibile</b>
3	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede la realizzazione dei seguenti interventi per il comparto denominato AR3 posto in Via Spluga (mappale 531, foglio 5): - Uso ed eventuale trasformazione sul posto dei volumi di proprietà per attività compatibili col luogo. - Condizionare quanto richiesto nel precedente punto ad un Piano Attuativo che definisca anche spazi di uso pubblico e/o fasce verdi di salvaguardia della visibilità.	Documento di Piano	TUC Consumo di suolo = 0	PGT vigente: Area di interesse pubblico. Area edificata con SLP da trasferire. Sintesi: Variante DP e PS. Verifiche: Allargamento lato nord V.le Europa. <b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Modifica scheda di indirizzo: - Concentrazione della capacità edificatoria nella parte est del lotto. - Parametri - ITP = 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - IT = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; Rc = 50%; H = 9,00 - Cessione residua area per servizi pubblici. - Trasferibilità diritti edificatori assegnati o iscrizione nel registro dei diritti edificatori a fronte della cessione dell'area al Comune.
4	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede: - Per mappale 1052 foglio 9, intervento edificatorio a scopo residenziale comprensivo di edilizia privata ed in parte di edilizia convenzionata e/o qualsivoglia destinazione di interesse pubblico, in particolare l'inserimento, in lato sud del lotto, di ampio parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti esistenti.	Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi	Consumo di suolo = 0	PGT vigente: Area SR; agricola di interesse strategico (AIS); di continuità della "rete ecologica" provinciale comunale (REP - REC); di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA). Sintesi: Contrasto PTCP e PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR <b>Proposta non accoglibile</b>

5	<p>In relazione alle motivazioni esposte, chiede per l'immobile ubicato in Via Verdi (mappale 2805 foglio 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sia ammessa la destinazione d'uso urbanistica per l'insediamento di attività di studi professionali e uffici e l'aumento degli indici edificatori.</li> </ul>	Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Ambito APC.cm Sintesi: Conforme PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR – PPR non necessarie <b>Proposta accoglibile</b> Vds segnalazione n. 10</p>
6	<p>L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, per l'ambito AR5 (mappale 38-98-103-105-533 foglio 5) evidenzia quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stralciare una porzione del mappale n. 38 in quanto non si presta ad operazioni di riqualificazione urbanistica tramite Piani Attuativi.</li> <li>- Suddividere la proprietà in due zone distinte denominate AR5a e AR5b: - nella porzione "a", concentrando la capacità volumetrica pari a circa 600 m<sup>2</sup> di SLP da svilupparsi su 3 piani; - localizzare nella porzione "b" le aree di interesse pubblico con contestuale eliminazione delle superfetazioni esistenti.</li> </ul>	Documento di Piano, Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Ambito di riqualificazione AR5 del DP - area produttiva dismessa Sintesi: Modifica PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessarie <b>Proposta accoglibile parzialmente</b> Gli immobili vengono inseriti nel PR e nel PS. Gli interventi sono regolamentati come segue:</p> <p>a) L'area libera (mappali 103 e 105) viene inserita in ambito B - cl. 2, media densità - art. 17.1.2 delle norme del PR. L'intervento è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione edifici esistenti (mapp. 98, 533).</li> <li>- Cessione delle aree destinate a servizi pubblici (mappali 98 e 533 inseriti nel PS).</li> </ul> <p>b) All'edificio esistente (mappali 38 e 44), già inserito nel Nucleo Storico - è attribuita la Cl. 2.3,- art. 12 delle norme e seguenti.</p> <p>c) L'area produttiva dismessa (mappali 98 e 533), già inserita in NS, con localizzazione area SR 4 lato strada (art. 15 c. 7, norme del PS) da cedere con intervento della lett. a).</p>

<p><b>7.1</b></p>	<p>L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede: - La valutazione della proposta di Piano Attuativo per ambito AT1 e aree limitrofe e confinanti.</p>	<p>Documento di Piano</p>	<p>Consumo di suolo = invariato</p>	<p>PGT vigente: Ambiti AT1 e AR4 con PA vigente. Ampliamento AT1: Sistema rurale paesistico ambientale - area agricola comunale; area di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA); Sintesi: Conforme PGT per ambito AT1 DP vigente. Contrasto PTR - REC, PTCP - REP, PGT per aree di ampliamento AT 1. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR. <b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Condizioni: - Coordinamento con le segnalazioni 7.2 e 17. - Bilancio consumo di suolo agricolo &lt; 0. - Alla riorganizzazione della strada di arroccamento di via Spluga e alla realizzazione della viabilità di collegamento all'AT 1. - Articolazione in sub-ambiti AT 1.1 e AT 1.2 - Alla realizzazione interventi di compensazione "sociali e ambientali", mediante la stipula di Convenzione specifica o integrazione della Convenzione urbanistica, ovvero "Atto d'obbligo unilaterale". ➤ Modifica scheda di indirizzo AT 1 = AT 1.1 - terziario commerciale, relativamente a: - Delimitazione ambito di intervento nel limite della superficie territoriale attuale. - Parametri - ITP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - IT = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, RC = 40%. - Parcheggi entro la sagoma degli edifici. - Obbligo trasferimento potenzialità edificatoria convenzionale di cui alla segnalazione n. 17, da AR 4 a AT 1.1, nel limite di 1.000,00 m<sup>2</sup> di SLP a destinazione terziario - commerciale, eccedente l'IT. - Riorganizzazione viabilità: - accesso da via Cantù. ➤ Modifica scheda di indirizzo AR 4 = AT 1.2 residenziale, relativamente a: - Riorganizzazione viabilità est di collegamento all'AT 1.1 e percorso ciclopedonale e filtro ambientale. - Obbligo utilizzo in AT 1.2 della potenzialità edificatoria convenzionale residua, di cui alla segnalazione n. 17, nel limite di 429,81 m<sup>2</sup> di SLP residenziale, eccedente l'IT.</p>
<p><b>7.2</b></p>	<p>L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede: - Valutazione della proposta di ampliamento dell'edificio esistente da destinare alla logistica della GSV esistente previa realizzazione della viabilità di accesso coordinata e riorganizzazione del tratto di Via Cavalieri di V. Veneto.</p>	<p>Piano delle Regole</p>	<p>Consumo di suolo = 9.650 m<sup>2</sup> Contabilità regionale e provinciale TUC</p>	<p>PGT vigente: Sistema rurale paesistico ambientale - AAC - area agricola comunale; APA - di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale". Sintesi: Contrasto PTR - RER, PTCP - REP e PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR. <b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Condizioni:</p>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinamento con AT 1.1 segnalazione 7.1.</li> <li>- Verifica bilancio comunale "consumo di suolo" agricolo &lt; 0.</li> <li>- Realizzazione della viabilità est di accesso all'AT 1.1.</li> <li>- Riorganizzazione dell'assetto viabilistico del tratto di Via Cavalieri di V. Veneto e del percorso ciclo-pedonale.</li> <li>- Realizzazione interventi di "compensazione sociale e ambientale".</li> <li>➤ Inserimento nel Piano delle Regole, attuazione conforme a scheda di indirizzo, in ambito APC.cg (vds art. 21 norme PR): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assoggettamento a Permesso di Costruire convenzionato.</li> <li>- Modifica parametri dell'art. 20 del PR - ITP = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - IT = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, RC = 25%.</li> </ul> </li> </ul>
<b>7.3</b>	<p>Il Proponente, in relazione alle motivazioni esposte, chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione della proposta di riorganizzazione funzionale del "centro commerciale" esistente mediante interventi di sostituzione edilizia e cambio d'uso di parte dell'edificato esistente, previa realizzazione della viabilità di accesso coordinata con la proposta n. 1).</li> </ul>	Piano delle Regole, Piano dei Servizi	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Edificato esistente in ambito APC.cm - Aree a parcheggio - SP Sintesi: Variante a PR e PS Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR non necessarie.</p> <p><b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinamento con AT 1.1 - segnalazione 7.1 e 7.2.</li> <li>- Riorganizzazione arroccamento via Spluga.</li> <li>- Realizzazione viabilità di collegamento all'AT1.1.</li> <li>➤ Inserimento nel Piano delle Regole con scheda di indirizzo, assoggettamento a Permesso di Costruire convenzionato. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione indici dedicati per sostituzione edilizia e relative premialità.</li> <li>- Parametri - ITP - IT = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, RC = 50%, H = 10 m.</li> <li>- Applicazione delle premialità (art. 10 delle norme del PR e DP).</li> </ul> </li> </ul>
<b>8.</b>	<p>Gli osservanti, in relazione alle motivazioni esposte, chiedono:</p> <p>Modifica del perimetro e l'azzonamento dell'area inserita in zona B3 "tessuti urbani di formazione recente - bassa densità" ampliando il perimetro dal confine sud del parcheggio principale (asfaltato) fino al mappale 719.</p>	Piano delle Regole	Consumo di suolo > 0	<p>PGT vigente: Area parcheggio privato esistente, SP3 area C5. Aree di ampliamento: AAC - agricola comunale; APA - di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale"); Sintesi: Contrasto PTCP e PGT per ampliamento. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In caso di accoglimento della proposta precedente, modifica dell'azzonamento dell'area a standard P - parcheggi pubblici o di uso pubblico, in funzione dell'aumento di peso insediativo da reperire sui mappali 1005, 1326, 1936 di proprietà degli scriventi.</li> </ul>			<p><b>Proposta accoglibile</b> Conferma destinazione a servizio attività. Ampliamento pertinenza dell'attività esistente. Parametri urbanistici come area adiacente.</p>

9.1	<p>L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riperimetrare l'area dell'Ambito AR1, separando le due proprietà in modo da consentire la progettazione e la realizzazione in modo autonomo e limitatamente ad ogni proprietà.</li> <li>- Confermare la destinazione d'uso residenziale.</li> <li>- Indici proporzionati a quelli della scheda AR1 vigente, in funzione della Superficie Territoriale Catastale di mq 16.700.</li> <li>- Eliminare edilizia residenziale pubblica.</li> <li>- Conferma dotazione parcheggi a servizio del Cimitero e a servizio dei fabbricati posti nelle vicinanze dell'antico nucleo di Via C. Baldo.</li> <li>- Non realizzare la rotatoria all'intersezione tra Via Sant' Ambrogio e Via Resegone.</li> </ul>	Documento di Piano, Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Ambito di riqualificazione AR 1. Sintesi: Conforme PGT per ambiti DP. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessarie</p> <p><b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Conferma inserimento nel DP dell'ambito AR 1; modifica della scheda di indirizzo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrazione della capacità edificatoria in area fondiaria localizzata, servite da viabilità privata; ITP = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - IT = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 30% di SF; H = 9,00 m.</li> <li>- Cessione delle aree per servizi pubblici.</li> <li>- Dotazione di parcheggi a servizio del Cimitero e della zona confermata.</li> <li>- Soppressione rotatoria.</li> </ul>
9.2	<p>In relazione alla segnalazione 9.1, la proprietà è intenzionata a continuare nell'attività di florovivaismo. A tale scopo richiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riperimetrare l'area inserita nell'Ambito AR1, separando le due proprietà in modo da consentire la progettazione e la realizzazione dell'intervento in modo autonomo e limitatamente ad ognuna delle aree di proprietà.</li> <li>- Modificare la destinazione d'uso al fine di consentire il proseguimento dell'attività di florovivaismo.</li> </ul>	Documento di Piano, Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Ambito di riqualificazione AR 1. Sintesi: Modifica DP - PR. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessarie</p> <p><b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Scorporo dall'AR 1, inserimento in ambito B, cl. 5, lett. B - art. art. 17.1.5 del Piano delle Regole; attuazione con Permesso di Costruire convenzionato conforme a scheda di indirizzo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrazione capacità edificatoria nelle aree fondiarie localizzate, servite da viabilità privata:</li> <li>- Parametri: ITP = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - IF = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc = 30% di SF; H = 9,00 m.</li> </ul> <p>Attività florovivaistica confermata nelle more di attuazione degli interventi e coordinati con AR 1, per il parco "del viale". Amnessa manutenzione attrezzature esistenti.</p>
10	<p>In relazione alle motivazioni esposte, chiedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eliminazione della norma che prevede per le zone B la possibilità di realizzare solo unità abitative con superficie utile superiore a mq 50.</li> <li>- Per recupero sottotetti sia prevista un'altezza massima degli edifici di mq 10.50.</li> <li>- Insediamento nell'area di medie strutture di vendita del settore commerciale o misto e medie strutture di vendita del settore non alimentare.</li> </ul>	Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	<p>PGT vigente: Ambito B2 media densità Sintesi: Modifica DP - PR. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessarie</p> <p><b>Proposta accoglibile parzialmente.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inserimento ambito "APC-cd - per attività terziario commerciali e direzionali".</li> <li>- Gli art. 20 e 22 norme del PR sono unificati nell'art. 20; ammesso 30% di residenza.</li> <li>- Trasformazione sottotetto ai fini abitativi non ammessa.</li> <li>- L'art. 17.1 viene modificato: superficie interna a sagoma muri &gt; di 40,00 anziché &gt; di 50,00.</li> </ul>
11.	<p>In relazione alle motivazioni esposte, chiede di: Eliminare vincolo preordinato all'esproprio a favore del Comune.</p>	Piano dei Servizi, Piano delle Regole	PR e PS Consumo di suolo = - 12.538 m <sup>2</sup>	<p>PGT vigente: Area SR - percorso ciclopedonale esistente e previsto dal PS; "filari alberati" nel PR. Sintesi: Modifica PR e PS Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR</p> <p><b>Proposta accoglibile parzialmente.</b> Condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Tratto est (Cimitero)</li> </ul> <p>Piano dei Servizi, tratto est dell'asse prospettico del "viale alberato" di interesse storico. Riferimento art. 15 c. 6, area SR 3.3 - verde con funzione paesistico - ambientale -</p>

				<p>di interesse storico, area recintabile, destinata a "pubblico passaggio".</p> <p>➤ Tratto ovest (T. Molgora)</p> <p>1) Piano delle Regole - "Aree di rilevanza comunale per l'attività agricola (AAC), "di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA)", comprese le aree agricole tra Via Monza e il T. Molgora, non recintabili.</p> <p>2) Conferma impianto alberato del viale.</p> <p>3) Integrazione articoli 27 e 28 norme PR.</p>
12	Segnalazione interna all'Ente	Atti PGT	Varie	Segnalazione interna all'Ente
13	L'osservante, in relazione alle motivazioni esposte, chiede di: - Stralciare area (mappale 1807 foglio 5) dall'ambito ad oggi assegnato dal PGT vigente e includerla negli "Ambiti di trasformazione di espansione polifunzionali" con possibilità di insediare medie strutture di vendita commerciali e prevedendo continuità della rete ecologica provinciale.	PR	SRPA Consumo di suolo > 0	PGT vigente: Area agricola di interesse strategico (AIS); di continuità della "rete ecologica" provinciale e comunale (REP - REC); di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA); di corridoio ecologico e di forestazione. Sintesi: Contrasto PTCP e PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR <b>Proposta non accoglibile</b>

**Tabella 4.1. - Segnalazioni presentate fuori termine da privati**

14	In relazione alle motivazioni esposte, segnala: - Che per le aree di proprietà (mappali 2525 e 2527 del foglio 9), siano apportate le seguenti modifiche al Piano delle Regole: - Inserimento del mapp. 2525 in zona B3. - All'art. 17.1.3 comma 3 ammettere l'attuazione mediante "Permesso di Costruire" anche per le aree libere non pertinenziali.	Piano delle Regole	PR Consumo di suolo = 0	PGT vigente: - Area agricola di interesse strategico (AIS); di continuità della "rete ecologica" provinciale e comunale (REP - REC); di rilevanza "ecologica - paesaggistica - ambientale" (APA); di filtro ambientale Sintesi: Variante PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessita <b>Proposta accolta</b> Viene cassato il filtro ambientale anche per le aree adiacenti. L'art. 29.1 viene cassato e integrato nell'art. 21 del Piano dei Servizi. Aree in ambito B - cl. 3 (art. 17.1.3 norme PR).
15	Riferimento segnalazione n. 3, cui si rinvia.	Documento di Piano	TUC	Vds Segnalazione n. 3
16	In relazione alle motivazioni esposte, richiede: - Che per gli accessori insistenti sull'area di proprietà, al comma 2 dell'art. 17.2.1 - Classe 1, delle norme del Piano delle Regole, tra .... del PGT, anche con demolizione, sia inserita la seguente precisazione "per utilizzo indipendente e".	Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	PGT vigente: Classe 1 - di formazione storica Sintesi: Conforme PGT Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessarie <b>Proposta già operante.</b> Le norme del PR non incidono sul diritto privato, se non in presenza di un superiore interesse pubblico (es. vincolo notificato di interesse storico o paesistico), condizione non verificata.
17	In relazione alle motivazioni esposte relative al PII dell'AR4, segnala: - Che la convenzione sottoscritta riconosce diritti edificatori per complessivi 1.429,81 m <sup>2</sup> di SLP, da inserire nel registro dei diritti edificatori. - Che per tali diritti sia ammesso il trasferimento in altri ambiti.	Piano delle Regole	TUC Consumo di suolo = 0	PGT vigente: Ambito AR 4 attuato. Sintesi: Istituire "registro dei diritti edificatori" anche al fine di evitare la decadenza quinquennale dei vincoli di PGT. Verifiche: LR. 31/14 e variante PTR - PPR non necessita <b>Proposta accoglibile</b>

**Tabella 5. - Sintesi segnalazioni dell'Ufficio Tecnico comunale**

n°	Sintesi delle segnalazioni	Atto di PGT	Sostenibilità ambientale	Parere
<b>A</b>	Via Europa - L. Da Vinci Da sede stradale (MV) a SRPA - superficie 900 m <sup>2</sup>	Da PR a PR	SRPA Consumo di suolo = 0	Intervento non confermato <b>Proposta accoglibile</b>
<b>B</b>	Via Tocchetti Da B2 a servizi tecnologici (IT) - superficie 640 m <sup>2</sup>	Da PR a PS	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento stato di fatto <b>Proposta accoglibile</b>

<b>C</b>	Lungo Molgora sponda sinistra Eliminare percorso ciclabile - SRPA	PR	SRPA Consumo di suolo = 0	Tracciato non confermato <b>Proposta accoglibile</b>
<b>D</b>	Via S. Ambrogio Da AAC – SRPA - a area per cimitero - superficie 860 m <sup>2</sup> A servizi parcheggio e servizi cimitero - superficie 340 m <sup>2</sup>	Da PR a PS	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento al Piano Regolatore Cimiteriale <b>Proposta accoglibile</b>
<b>E</b>	Via Monza Da area per servizi a B3 - superficie 420 m <sup>2</sup>	Da PS a PR	TUC Consumo di suolo = 0	Dotazione a servizi non confermata <b>Proposta accoglibile</b>
<b>F</b>	Via degli Alpini Da area per servizi a AIS del SRPA - superficie 5200 m <sup>2</sup>	Da PS a PR	TUC - SRPA Consumo di suolo = 0	Dotazione a servizi non confermato <b>Proposta accoglibile</b>
<b>G.1</b>	Via Cavalieri di V. Veneto Modifica variante SP. 54 - da MV a AAC del SRPA	Da PR a DP	SRPA Consumo di suolo = - 4.088	Conferma a livello sovracomunale <b>Proposta accoglibile</b>
<b>G.2</b>	Modifica rotatoria di via Cavalieri di V. Veneto con variante SP. 54 e nuova viabilità comunale.	PR - PS	SRPA Consumo di suolo = + 370	Adeguamento al PTCP <b>Proposta accoglibile</b>
<b>H</b>	Variante sotterranea alla SP. 342 dir. In ambito urbano Viene cassata l'indicazione del tracciato in quanto la previsione è sostituita dalla salvaguardia del tracciato N. 1 definito con la variante 2014 al PTCP.	PR	TUC Consumo di suolo = 0	Intervento non confermato a livello sovracomunale sostituito da nuovo tracciato esterno. <b>Proposta accoglibile</b>
<b>I</b>	Piazza della Vittoria Catalogazione degli edifici	PR	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento stato di fatto <b>Proposta accoglibile</b>
<b>L.</b>	Area rispetto cimiteriale lato nord Da AAC a servizi cimiteriali	Da PR a PS	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento stato di fatto <b>Proposta accoglibile</b>
<b>M.</b>	Area ferroviaria lato ovest centro sportivo Da pertinenza ferroviaria a "rete verde", AIS e AAC e inserimento nel Parco regionale di Montevecchia	PR	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento stato di fatto e ampliamento parco <b>Proposta accoglibile</b>

*Tabella 6. - Sintesi degli adeguamenti di progetto*

n°	Sintesi delle segnalazioni	Atto di PGT	Sostenibilità ambientale	Parere
<b>a.</b>	Via Europa - L. Da Vinci Da area servizi a AIS del SRPA - superficie 390 m <sup>2</sup> Da servizi a sede stradale (MV) - superficie 645 m <sup>2</sup> Da servizi a "rete verde" (RV) - superficie 2885 m <sup>2</sup>	Da PS a PR	TUC Consumo di suolo = 0 SRPA	Adeguamento allo stato di fatto e connessione ambientale <b>Proposta accoglibile</b>
<b>b.</b>	Via Europa Da servizi a "rete verde" (RV) - superficie 1155 m <sup>2</sup>	PS - PR	TUC - SRPA Consumo di suolo = 0	Connessione ambientale <b>Proposta accoglibile</b>
<b>c.</b>	Via Stoppani Da servizi a "rete verde" (RV) - superficie 1285 m <sup>2</sup>	PS - PR	TUC - SRPA Consumo di suolo = 0	Connessione ambientale <b>Proposta accoglibile</b>
<b>d.</b>	Via Spluga Da AR 2 a APC.cd - superficie 5631 m <sup>2</sup> Da AR 2 a APC.cd-2 - superficie 3069 m <sup>2</sup>	Da DP a PR	TUC Consumo di suolo = 0	Adeguamento allo stato di attuazione del PGT. <b>Proposta accoglibile</b>
<b>e.</b>	Via Regina IT, Realizzazione vasca di prima pioggia interrata della superficie di 2'700 m <sup>2</sup> e manufatto scolmatore. L'intervento di riqualificazione delle reti di fognatura prevede altresì la realizzazione di una vasca volano in Comune di Osnago e come ipotesi alternativa in Comune di Cernusco.	PR	SRPA Consumo di suolo = 0	Interventi strutturali del "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" - RR 7/2017. <b>Recepita</b>

*Tabella 7. - Sintesi modifiche richieste con la procedura di verifica di VAS*

n°	Sintesi delle segnalazioni	Atto di PGT	Sostenibilità ambientale	Parere
<b>N. 1</b>	Recepimento della DGP n. 121 del 2/07/2011 e relativa variante 2014 al PTCP per la salvaguardia del tracciato in sotterranea della variante alla SS. 342 dir, interessante il SRPA est e il TUC al confine con Merate.	DP	SRPA Consumo di suolo in contabilità regionale	Adeguamento al vigente PTCP. <b>Decreto VAS</b>



<b>N. 2</b>	Conferma della salvaguardia del tracciato della variante alla SP. 54 da via Cavalieri di V. Veneto a Merate.	Da PR a DP	SRPA Consumo di suolo in contabilità provinciale	Adeguamento al vigente PTCP. Decreto VAS
-------------	--	------------	---	---

#### 4. Valutazione delle modifiche dimensionali della Variante

Rispetto alle segnalazioni e proposte presentate (tabelle da 3 a 5), le modifiche al Documento di Piano, Piano delle Regole e dei Servizi, sono riferite a:

- ✓ Modifiche normative: n. 1, 5, 6, 7.3, 9.2, 10, 14, 17, d, H, I.
- ✓ Modifica della destinazione d'uso dell'area: n. 7.2, 8. E, F. a, b, c, L, M.
- ✓ Dotazione aree per servizi: 8, 11. B, D,
- ✓ Modifica dei perimetri ambiti di trasformazione: n. 3, 7.1, 9.1.
- ✓ Modifica rete stradale - rete ciclabile: A, C, G.

Le seguenti tabelle, da 8 a 10, sintetizzano l'incidenza quantitativa delle singole modifiche valutate in accoglimento delle segnalazioni, quale saldo rispetto agli atti del vigente PGT e l'incidenza complessiva in termini di:

- Capacità insediativa residenziale teorica.
- Superficie lorda di pavimento per attività del terziario commerciale.
- Dotazione aree per servizi e superfici per infrastrutture.
- Consumo di aree agricole.
- Riassegnazione aree al sistema agricolo

*Tabella 8 - Sintesi delle modifiche conseguenti all'accoglimento delle segnalazioni*

Segnalazione - Ambito			Atti PGT		Parametri e dati quantitativi								
n°	Norme	Destin.	Vig.	Var.	ST-SF	Saldo	SLP	Saldo	SC	Saldo	Abit.	Altro	
1.	SRPA	B 2 B 1	Resid. Resid.	PR --	-- --	-- Inv.	-- 50	-- +50	-- Inv.	-- --	-- +1	-- --	
2.	TUC	SR SRPA	Servizi AAC	PS --	-- PR	1295 1295	-- 1295	-- --	-- --	-- --	-- --	-- +1295	
3.	TUC	AR 3 AR 2	Servizi Terz/ Prod.	DP --	-- DP	2.360 2.275	-- Inv.	826 910	-- +84	0 0/690	-- + 690	-- + 84	
6.	TUC	AR 5 NS B2	Resid. Resid. Resid.	DP --	-- PR PR	3.490 1.385 985	-- Inv.	2.270 1.248 394	-- -628 295	1.047 416 295	-- -- - 99	45 -13 --	
7.1	SRPA	AT 1 AR 4 AT 1.1 AT 1.1 AT 1.2	Terz. Resid. Terz. Agricolo Resid.	DP DP --	-- DP DP	12.300 1.723 11.485 582 3.120	-- -- - 582 --	3.075 300 4.594 -- 936	-- -- +1.519 -- +636	6.150 478 3.622 -- 720	-- -- - 2.578 -- + 242	-- 6 -- -- +13	-- -- +1.519 - 582 --
7.2	SRPA	APC.cg AAC APC.cg-2	Terz. Agricolo Terz.	PR PR --	-- -- PR	1.977 5.928 7.905	-- -- +5.928	-- -- 1.976	-- -- +1976	Esist. -- 1.976	-- -- +1976	-- -- --	-- - 5928 +7647
7.3	TUC	APC.cm APC.cd-3	Terz. Terz.	PR --	-- PR	13.940 13.940	-- Inv.	3.773 4.879	-- +1.106	3.595 3.337	-- -258	-- +1106	
8.	TUC	SP 3 AAC B 3 AAC SP 3 B 3	Servizi. Agricolo Resid. Agricolo Servizi Resid.	PS PR PR --	-- -- PR PS PR	3.434 282 5.120 -- 3.141 5.695	-- -- -- -282 -293 +575	-- -- 1.535 -- -- 1.705	-- -- -- -- -- +172	-- -- 1.110 -- -- 1.705	-- -- 30 -- -- +595	-- -- -- - 282 - 293 +3	
9.1	9.2	AR 1 AR 1 AR 1 B5	Resid Altro Resid. Resid.	DP DP --	-- -- DP PR	24.275 -- 16.275 8.730	-- -- Inv. Inv.	2.600 1.115 2.441 1.309	-- -- Inv. --	7.432 -- 1.030 1.351	-- -- -- 5.051	52 -- +23 c.s.	-- -- -1.115 --
10.	TUC	B 2 APC.cd-1	Resid. Terz.	PR --	-- PR	1.340 1.340	-- Inv.	660 670	-- +10	427 670	-- +243	-13 --	-- +10
11.	TUC	SR	Servizi	PS	--	3.439	--	--	--	--	--	--	Inv.
SRPA	SR AAC	Servizi Agricolo	PS --	-- PR	-- --	3.439 12.538 12.538	Inv. -12539 --	-- -- --	-- -- --	-- -- --	-- -- --	-- -- --	Inv. - 12539 +12539
14.	FA	Filtro	PR	--	--	170	--	17	--	--	--	--	--



TUC	B 3	Resid.	--	PR	170	+170	51	+ 34	--	--	+1	--
17. SRPA	AR 4.1 AT 1.1 AT 1.2	Resid. Terz. Resid.	DP -- --	-- DP DP	-- -- --	-- Inv. --	1.429 1.000 429	-- Inv. --	-- Inv. --	-- Inv. --	-- -- +8	Inv. Inv. --
Saldo tabella 7				Residenza Terziario SRPA - agricolo (contabilità comunale) SRPA - agricolo (contabilità comunale) SRPA - agricolo (contabilità provinciale servizi tecnologici) SRPA - agricolo (contabilità provinciale ampliamento attività)							+ 23 -- -- -- --	-- + 4631 +14009 - 7302 - 2717 - 5928

**Tabella 9 - Sintesi delle modifiche quantitative conseguenti alle segnalazioni d'ufficio**

Segnalazioni			Atti PGT		Parametri e dimensioni							
n°	Ambito	Destin.	Vig.	Var.	ST	Saldo	SLP	Saldo	SC	Saldo	Abit.	Altro
A. TUC	MV AIS	Strada Agricolo	PR --	-- PR	1037 1037	-- +900	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- +1037
B. TUC	B2 ST	Resid. Servizi	PR --	-- PS	790 --	-- +790	-- --	260 --	-260 --	-- --	-5 --	-- +790
C. SRPA	MV AIS-AAC	Ciclabile Agricolo	PR --	-- PR	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --
D. TUC	AAC SR SR	Agricolo Parch. Cimitero --	PR PS -- --	-- PS PS PS	860 340 860 340	-- -- +1200 --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	- 860 -- +1200 --
E. TUC	SR B3	Servizi Resid.	PS --	-- PR	420 --	-- +420	-- 130	-- +130	-- --	-- --	-- +3	-- --
F. TUC-SRPA	-- SR AIS	-- Servizi Agricolo	-- PS --	-- -- PR	5200 --	-- +5141	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- +5141
G.1 SRPA	MV AIS	Agricolo MV	PR --	PR --	8544 3384	-- -5160	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	+5160 -5160
G.2 SRPA	MV AAC	Agricolo Agricolo	MV --	-- MV	1256 1622	-- +366	-- --	-- --	-- --	-- --	-- --	-- +366
H. TUC	TUC	TUC	PR	PR	--	--	--	--	--	--	--	--
I. TUC	TIS	TIS	PR	PR	--	--	--	--	--	--	--	--
L. TUC	AAC	SR	PR	PS	5120	+5120	--	--	--	--	--	+5120
M.	MV SRPA	Area ferroviaria Rete verde/ AAC AIS-AAC/ Ampliamento Parco di Montevecchia	PR	-- PR PR PR	9.711	-- +6593 +1211 +1907	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- -- -- --	-- +6593 +3118
N.1	SRPA RV	MV	PR	DP	--	--	--	--	--	--	--	--
N.2	SRPA AAC	MV	PR	PR	G1	G1	--	--	--	--	--	G1
Saldo tabella 8			Servizi Cimitero (ampliamento) SRPA - agricolo SRPA - agricolo (contabilità comunale) Viabilità							--	+ 790 + 1200 +15889 - 366 + 366	

**Tabella 10 - Sintesi delle modifiche quantitative conseguenti all'adeguamento degli atti di PGT**

Segnalazioni			Atti PGT		Parametri e dimensioni							
n°	Ambito	Destin.	Vig.	Var.	ST	Saldo	SLP	Saldo	SC	Saldo	Abit	Altro

a. TUC	SR	Servizi	PS	--	495	--	--	--	--	--	--	--
	SR	Servizi	PS	--	516	--	--	--	--	--	--	--
	SR	Servizi	PS	--	2835	--	--	--	--	--	--	--
	AIS	Agricolo	--	PR	--	495	--	--	--	--	Inv.	+ 520
	MV	Strada	--	PR	--	516	--	--	--	--	--	+ 516
RV	Rete verde/ AAC	--	PR	--	2835	--	--	--	--	--	+2835	
b. TUC	SR	Servizi	PS	--	846	--	--	--	--	--	--	--
	RV	Rete verde	--	PR	--	846	--	--	--	--	--	+846
c. TUC	SR	Servizi	PS	--	1228	--	--	--	--	--	--	--
	RV	Rete verde	--	PR	--	1228	--	--	--	--	--	+1228
d. TUC	AR 2	Terz.	DP	--	8.700	--	5.195	--	6.525	--	--	--
		Servizi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	APC.cd-2	Terz.	--	PR	2.870	Inv.	1.435	+1435	921	--	--	+1435
	APC.cd	Terz.	--	PR	5.830		Esist.		Esist.			Esist.
Saldo tabella 9		SRPA - AAC - Rete verde (contabilità comunale)									--	+ 5404
		Strade locali										+ 516
		Servizi										- 6249
		Terziario										+ 1435

Alle azioni della variante 1/2019, sintetizzate nelle precedenti tabelle e localizzate sulla tavola allegata, conseguono le seguenti modifiche quantitative agli atti del vigente PGT:

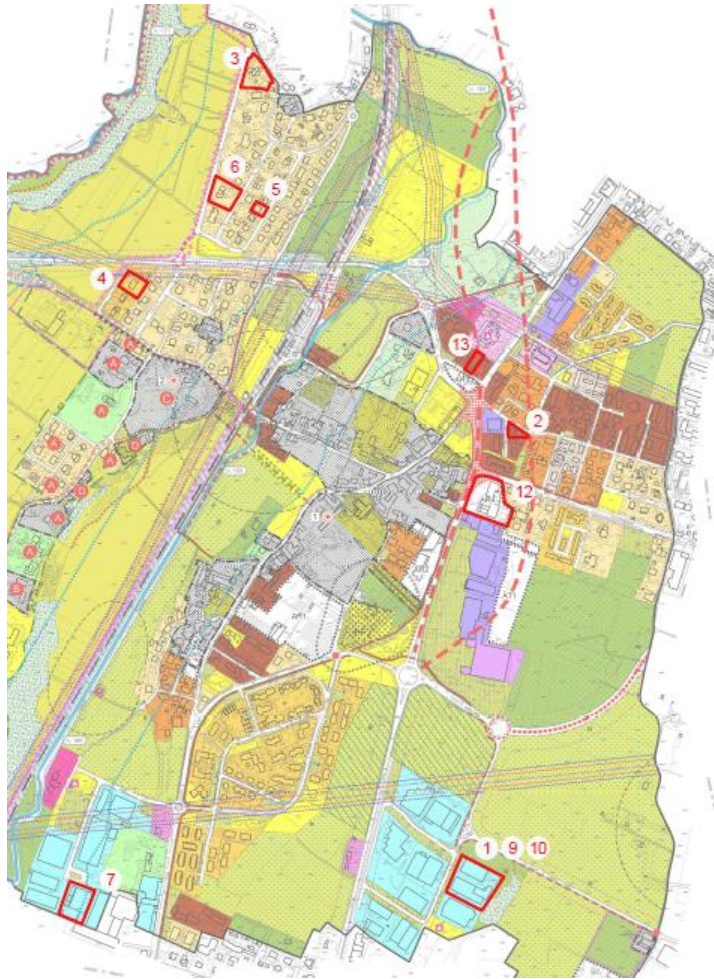
- Capacità insediativa residenziale teorica 391 stanze (- 96 stanza rispetto al PGT vigente).
- Superficie lorda di pavimento per il terziario commerciale + 4.631 m<sup>2</sup>
- Dotazione aree per servizi - 25.591 m<sup>2</sup>
- Aree stradali locali + 882 m<sup>2</sup>
- Superfici per infrastrutture sovracomunali (variante SP.54) – 5.160 m<sup>2</sup>
- Consumo di aree agricole (contabilità comunale) + 10.026 m<sup>2</sup>
- Consumo di aree agricole (contabilità provinciale) + 5.928 m<sup>2</sup>
- Riassegnazione aree al sistema agricolo + 56.210 m<sup>2</sup>

Dal monitoraggio dello stato di attuazione del PGT vigente (fine 2018) risultano realizzati/autorizzati interventi di edilizia residenziale, interni al tessuto urbano consolidato, per complessive 48 stanze, delle quali 6 in ampliamento di edifici esistenti, 20 in ambito di riqualificazione (AR4 - area ex Consorzio agrario) e 22 di nuova edificazione in aree libere.

Dalla verifica della potenzialità edificatoria nel tessuto urbano consolidato risulta che l'edificabilità residua in aree libere è di 11 stanza-abitanti con una riduzione di 22 stanze.

La residua capacità insediativa residenziale del vigente PGT (487 stanza-ab.) viene ulteriormente ridotta di 91 stanze-abitanti, derivanti dalla soppressione della quota di negoziazione (- 57 stanze-abitanti) e dalla riduzione della quota di compensazione (- 34 stanze-abitanti), raggiungendo complessivamente 396 stanze-abitanti.

Ne consegue, che sommando le 17 nuove unità realizzabili con la variante 1/2019, al netto delle compensazioni, la capacità insediativa residenziale complessiva risulta di 391 stanze-abitanti, con una riduzione di 96 stanze-abitanti rispetto al 1° PGT.



*Immagine 2. Localizzazione interventi realizzati*

Tale dato è comprensivo della residua quota convenzionale dell'ex Consorzio - ambito AR4 del 1° DP, ricollocata per circa 420 m<sup>2</sup> di SLP a destinazione residenziale, cui corrispondono 8 stanze - abitanti, in ambito AT 1.2.

Pertanto, la residua capacità insediativa residenziale complessiva della variante 1/2019 consegue la riduzione di carico urbanistico rispetto al vigente PGT (vds par. 8).

Per quanto riguarda il settore produttivo del secondario, si evidenziano limitati scostamenti dimensionali per l'ambito AT2 (- 216 m<sup>2</sup> di superficie territoriale) attribuibili al passaggio alla cartografia del nuovo DB topografico e non a reali modifiche.

Per il settore terziario commerciale, la Variante 1/2019 introduce modifiche normative a favore della sostituzione di immobili esistenti nel tessuto urbano consolidato il cui bilancio (soppressioni – incrementi), consegue l'aumento di circa 3.100,00 m<sup>2</sup> di SLP realizzabile, oltre a varianti dell'assetto dell'ambito di trasformazione AT 1.1), esterno al TUC, il cui bilancio comporta un incremento di circa 1.500 m<sup>2</sup> di SLP.

In sintesi, con le modifiche proposte agli atti del PGT vengono ricondotte al SRPA aree per complessivi 35.302 m<sup>2</sup> di superficie territoriale, a fronte di un consumo di suolo agricolo a carico della contabilità comunale di 7.668 m<sup>2</sup> e di 5.664 m<sup>2</sup> oltre alla nuova viabilità, a carico della contabilità provinciale e regionale, unitamente alla superficie dell'ambito di ampliamento produttivo AT2 per complessivi 32.260 m<sup>2</sup> già previsto dal 1° DP, oltre alla vasca volano e alla variante alla SP. 54.

Dalla verifica della dotazione esistente di aree per servizi per la residenza, risulta la superficie complessiva di aree a servizi per la residenza di 180.539 m<sup>2</sup> > al dato misurato sulla base cartografica del vigente Piano dei Servizi, come precisato nella Relazione della variante 1/2019.

Inoltre, la dotazione di aree per servizi viene puntualmente incrementata di circa 1.200 m<sup>2</sup> relativi all'ampliamento del recinto cimiteriale oltre a circa 3.300 m<sup>2</sup> di rispetto cimiteriale in conformità al Piano Regolatore Cimiteriale recentemente approvato interne al TUC.

Come indicato nella delibera di avvio del procedimento, con la Variante parziale del PGT si apportano integrazioni e modifiche anche ad alcune disposizioni normative degli atti del PGT riguardanti aspetti attuativi e di gestione dello stesso, che non incidono dal punto di vista dimensionale e della sostenibilità ambientale del piano.

In particolare, le modifiche normative riguardano:

- *Documento di Piano*

Disposizioni generali relative ai diritti edificatori convenzionali conseguiti; l'applicazione delle premialità e incentivazioni; la sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico degli interventi; aggiornamento schede di indirizzo progettuale.

- *Piano delle Regole*

Il recepimento delle disposizioni legislative intervenute; la definizione delle modalità applicative e dei contenuti delle premialità e incentivazioni; la regolamentazione degli interventi conseguenti a segnalazioni accolte; il recepimento dei piani attuativi realizzati; le disposizioni in materia di esercizi commerciali; la rete ecologica comunale; gli aspetti ambientali; norme transitorie e finali; schede di indirizzo progettuale.

- *Piano dei Servizi*

Disposizioni generali per dotazione e riqualificazione parcheggi pubblici; la riqualificazione di Piazza Vittoria; i servizi di livello sovracomunale; la rete ecologica e compensazione ambientale.

## **5. La rete ecologica comunale**

La definizione della rete ecologica alla scala comunale (REC), traduce gli elementi della rete ecologica regionale e provinciale, già contenute nel vigente PGT, integrata con il disegno del sistema del verde e degli spazi aperti urbani, che la variante 1/2019 inserisce nel Piano dei Servizi in coerenza con la DGR. VIII/10962 del 30/12/2009, quale "carta ecopaesistica", cui concorrono gli elementi della "Rete Verde" provinciale di ricomposizioni paesaggistica che comprende le aree del SRPA comprese tra via Spluga e il confine con Merate.

## **6. Consumo di suolo**

Ai fini della verifica localizzativa degli interventi previsti comportanti "consumo di suolo", con la variante 1/2019 si richiama l'esigenza di "*privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.*".

Nel territorio di Cernusco L. le potenzialità di rigenerazione urbana sono episodiche ed in parte in corso di attuazione (Ex Consorzio Agrario - AR 4.1, ex AR 2) o oggetto della presente variante (ex AR 5 e immobili del sistema terziario direzionale - commerciale localizzato lungo via Spluga).

A fronte della conferma degli ambiti di trasformazione AT 1.1 ex AT1), AT 1.2 (parte ex AR4), AT2 del 1° DP e dell'ampliamento di attività esistenti (ambito APC-cg per la logistica della GSV di via Cavalieri di V. Veneto), è riscontrabile l'effettiva riduzione del consumo di suolo, significativa al fine di evitare la frammentazione del suolo agricolo e di salvaguardare la connessione

ambientale a est del tessuto urbano consolidato coincidente con la “rete verde” di ricomposizione paesaggistica della “rete ecologica” comunale e provinciale. Tale azione risponde compiutamente, oltre che agli obiettivi del PTCP, anche alle gerarchie territoriali dell’ATO, rispetto alle specificità territoriali e alle necessità di assetto per l’insediamento di servizi e attività di rilevanza sovralocale, quali il settore della distribuzione organizzata e dell’industria per le nuove tecnologie installate nel territorio comunale.

In sintesi, con la variante 1/2019, a fronte della soppressione di interventi pubblici e privati, previsti dagli atti del vigente PGT, comportanti la riassegnazione al SRPA per complessivi 35.302 m<sup>2</sup>, le aree comportanti “consumo di suolo” per la contabilità comunale (vds Tabella 7 - Segnalazioni n. 7.1, A., G. M.) assommano complessivi 7.668 m<sup>2</sup>.

Si riscontra quindi un saldo positivo con riduzione del consumo di suolo per la contabilità comunale di complessivi 27.634 m<sup>2</sup>.

Pertanto, con la variante 1/2019 il bilancio ecologico, quale saldo del consumo di suolo, risulta inferiore a 0 rispetto al vigente PGT.

Resta a carico della contabilità provinciale e regionale un saldo negativo del consumo di suolo variabile da 8.381 m<sup>2</sup> a 40.611 m<sup>2</sup> di superficie territoriale derivanti dall’ampliamento di attività economiche esistenti, ai sensi dell’art. 5 della LR. 31/2014 e smi e integrazione del PTR.

#### **6.1 - Carta del consumo di suolo**

In conformità alle disposizioni dell’art. 5 della LR. 31/2015 e smi sul contenimento del consumo di nuovo suolo agricolo e delle disposizioni di cui al comma 1 lettera e bis) dell’art. 10 della LR. 12/05, è stata elaborata la “Carta del consumo di suolo”, quale risultante delle modifiche progettuali e di destinazione dell’uso del suolo promosse dalla variante 1/2019 (vds serie Tav. PR 01 del Piano delle Regole).

La “carta del consumo di suolo”, redatta secondo i criteri definiti da Regione Lombardia con l’”Integrazione del Piano Territoriale Regionale”, approvato con DCR 411/2018, rappresenta due soglie temporali:

- La prima, al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, fotografa la situazione di “partenza”, che nel caso di Cernusco L. corrisponde alla “situazione di partenza”;
- La seconda, alla data di entrata in vigore di ogni variante degli atti costituenti il PGT, quindi corrispondente alla Variante 1/2019.

La ricognizione del territorio comunale (Superficie territoriale = 3.794.140,00 m<sup>2</sup>) è riferita a tre classificazioni evidenziando la quota di superfici per le quali si può configurare nuovo consumo di suolo:

- La **superficie urbanizzata**, ossia le aree urbanizzate destinate a residenza, terziario, attività produttive e servizi, le aree urbanizzate interne agli Ambiti di Trasformazione, le aree urbanizzate interne ai Piani Attuativi, le aree in fase di urbanizzazione, le aree verdi con superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup>, le infrastrutture tecnologiche esistenti e le infrastrutture per la mobilità esistenti. Le aree costituenti la *superficie urbanizzata* al 2019 assommano a circa 1.473.835,00 m<sup>2</sup>, pari a circa il 38,84 % del territorio comunale.
- La **superficie urbanizzabile**, ossia le aree libere alle quali il PGT conferisce una capacità edificatoria localizzate nel Tessuto Urbano Consolidato, negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi. Le aree costituenti la *superficie urbanizzabile* al 2019 assommano a circa 63.580,00 m<sup>2</sup>, pari a circa il 1,67 % del territorio comunale.
- La **superficie libera non urbanizzabile**, aree verdi con superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup>, le aree libere nel Parco di Montevicchia, le aree libere interne al



Tessuto Urbano Consolidato destinate a verde di nuova previsione e il sistema delle acque superficiali.

Le aree costituenti la *superficie libera non urbanizzabile* al 2019 assommano a circa 2.256.725 m<sup>2</sup>, pari a circa il 59,45 % del territorio comunale.

La tabella seguente sintetizza i dati delle superfici aggregate sopra descritte alle due soglie storiche di riferimento:

Riferimenti	2014 - PGT vigente	2019 - Variante 1/2019	Var. m <sup>2</sup>	Var. %
Superficie territoriale	3.794.140 m <sup>2</sup>	3.794.140 m <sup>2</sup>	=	=
Superficie urbanizzata	1.501.420 m <sup>2</sup>	1.473.835 m <sup>2</sup>	- 27.585	- 2,00
Superficie urbanizzabile	76.533 m <sup>2</sup>	63.580 m <sup>2</sup>	- 12.953	- 16,90
Superficie non urbanizzabile	2.216.187 m <sup>2</sup>	2.256.725 m <sup>2</sup>	+ 31.831	+ 1,83

La variante 1/2019 consegue quindi, sia la riduzione della superficie urbanizzabile – 12.953 m<sup>2</sup>.

A tale classificazione si sovrappongono le aree da rigenerare, comprendenti gli immobili e le aree in stato di degrado e inutilizzo di proprietà comunale e non, delle aree abbandonate e/o usate impropriamente ai margini del tessuto urbano consolidato e all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, al fine di ricostruire un primo quadro generale relativo alle aree comunali di rigenerazione urbana.

La Variante 1/2019 non contempla la previsione di interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della LR 31/2014, ma recepisce le previsioni infrastrutturali prevalenti del vigente PTCP (variante SP. 54 e Variante SS. 342 dir "connessione tra il sistema viabilistico lecchese e milanese"), per i quali, sulla scorta dei criteri definiti dalla DGR. 1141 del 14/01/2019, non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo, trattandosi di opere che per la loro portata territoriale esulano dalle competenze programmatiche dei PGT.

In ottemperanza all'art. 3 comma 1 lett. k) della LR 31/2014 e sulla base dei criteri definiti da Regione Lombardia, nell'ambito dell'integrazione del PTR l'elaborato relativo agli elementi dello stato di fatto e di diritto è stato integrato con gli elementi della qualità dei suoli liberi, urbanizzabili e non urbanizzabili.

I suoli liberi sono classificati in relazione al loro valore agricolo desunto dallo studio dei caratteri agronomici redatto dalla Provincia di Lecco nell'ambito del PTCP, mancando i dati cartografici utili alla scala comunale della tav. D.3 "Qualità di suoli agricoli" del PTR.

Al fine di definire la qualità dei suoli liberi si è tenuto conto anche degli aspetti paesaggistici e naturalistici, desunti dalle indicazioni della rete ecologica e dalla "Carta del paesaggio" del PGT vigente.

## 6.2 - Bilancio ecologico del suolo

Con la prima elaborazione della Carta del consumo di suolo, l'**indice di consumo di suolo comunale** 2019, calcolato come rapporto percentuale fra la somma delle superfici urbanizzata/urbanizzabile e la superficie territoriale comunale (1.537.415 m<sup>2</sup>), con la variante 1/2019 risulta del 40,52 %, mentre l'**indice di urbanizzazione territoriale**, calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale, risulta pari al 38,84%.

Nelle more di adeguamento dei PTCP ai PTR, le varianti ai PGT debbono assicurare un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. d), della LR. 31/2014 e smi, e "riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore" della stessa legge (differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola).

La contabilità comunale del **consumo di suolo** della variante 1/2019 è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici urbanizzabili su suolo libero rispetto al PGT vigente al 2 dicembre 2014.

Al 2014, in vigore del 1° PGT, la superficie urbanizzabile era di 76.533 m<sup>2</sup>, comprensivi di 27.346 m<sup>2</sup> a conferma del previgente PRG.

Con la variante 1/2019, la superficie urbanizzabile, interna ed esterna al TUC, risulta di 29.941 m<sup>2</sup> (escludendo, per omogeneità di calcolo 33.639 m<sup>2</sup> destinati all'ampliamento di attività produttive esistenti da ascrivere alla contabilità provinciale e regionale).

La superficie delle aree ricondotte al SRPA ammonta a 56.210 m<sup>2</sup> a fronte di 12.289 m<sup>2</sup> sottratti al SRPA. Ne consegue un *bilancio ecologico* < 0, pari a - 43.921 m<sup>2</sup>, quale differenza tra le superfici ricondotte al SRPA e le superfici sottratte al SRPA (vds scheda seguente: 56.210 m<sup>2</sup> - 12.289 m<sup>2</sup> = 43.921 m<sup>2</sup>).

#### LEGENDA

- Aree ricondotte nel S.R.P.A.
- Aree sottratte al S.R.P.A.
- Perimetro T.U.C.



#### AREE RICONDOTTE NEL S.R.P.A.

n.	provenienza	mq.
1	viabilità e servizi in progetto	1.525
2	servizi	3.806
3	ambito C 1 - di formazione storica	8.997
4	servizi in progetto	12.540
5	ambito di espansione AT1	2.074
6	servizi in progetto	1.292
7	servizi in progetto	5.141
8	servizi	3.604
9	servizi	2.547
10	servizi	1.295
11	area di riqualificazione AR1	818
12	servizi	2.880
13	tracciato ferroviario	9.711
TOTALE		56.210

#### AREE SOTTRATTE AL S.R.P.A.

Contabilità comunale				Contabilità provinciale/regionale	
Interne al T.U.C.		Esterne al T.U.C.		Esterne al T.U.C.	
n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.
E	2.263	A	2.369	F	5.928
		B	282	G	27.346
		C	7.020		
		D	355		
<i>T. parziale</i> 2.263		10.026			
TOTALE		12.289		TOTALE 33.274	

Riferimento tavola DP02 e DP03

## 7. Ambiti territoriali interessati dalla variante

La variante 1/2019 interessa i seguenti sistemi e tessuti insediativi - ambientali in cui gli atti del PGT hanno articolato il territorio comunale:

- a) Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche (AR e AT) del Documento di Piano, interni e esterni al TUC.
- b) Il tessuto urbano consolidato (TUC), articolato in ambiti dalle vigenti norme, comprendente il tessuto di interesse storico (TIS).
- c) Il sistema rurale, paesistico, ambientale (SRPA), articolato in aree di specifico interesse dalle vigenti norme.

Per le modifiche apportate al Documento di Piano e al Piano dei Servizi si rinvia alle relative Relazioni - Variante 1/2019

### 7.1 - Il tessuto urbano consolidato

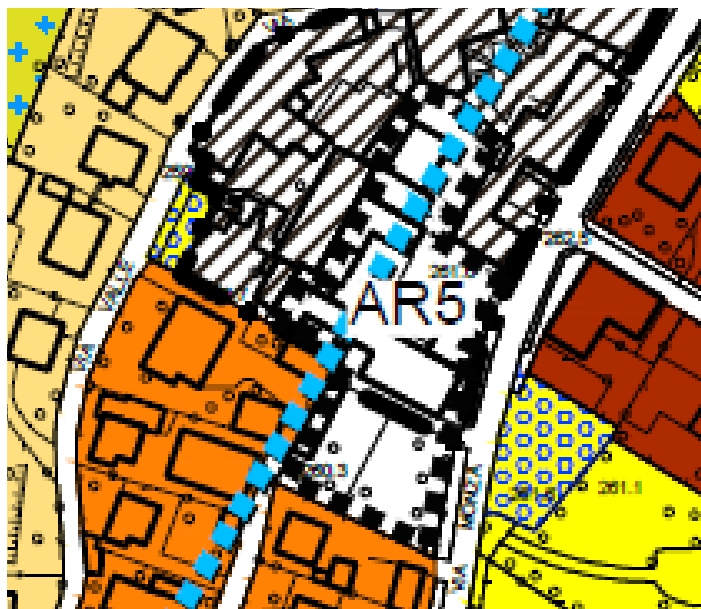
Con la variante 1/2019 nel confermare l'articolazione normativa del vigente Piano delle Regole, sono state apportate alcune puntuali integrazioni e modifiche, discendenti dall'accoglimento delle seguenti segnalazioni, proposte e modifiche di cui alle tabelle da 4 a 6:

- Nucleo storico - 6, 11
- Tessuto di recente formazione -  
1, 5, 6, 7.2, 7.3, 8, 9, 10, 11, 14, B, D, E, F, H, I, L, d.

- **Nucleo storico (NS)**

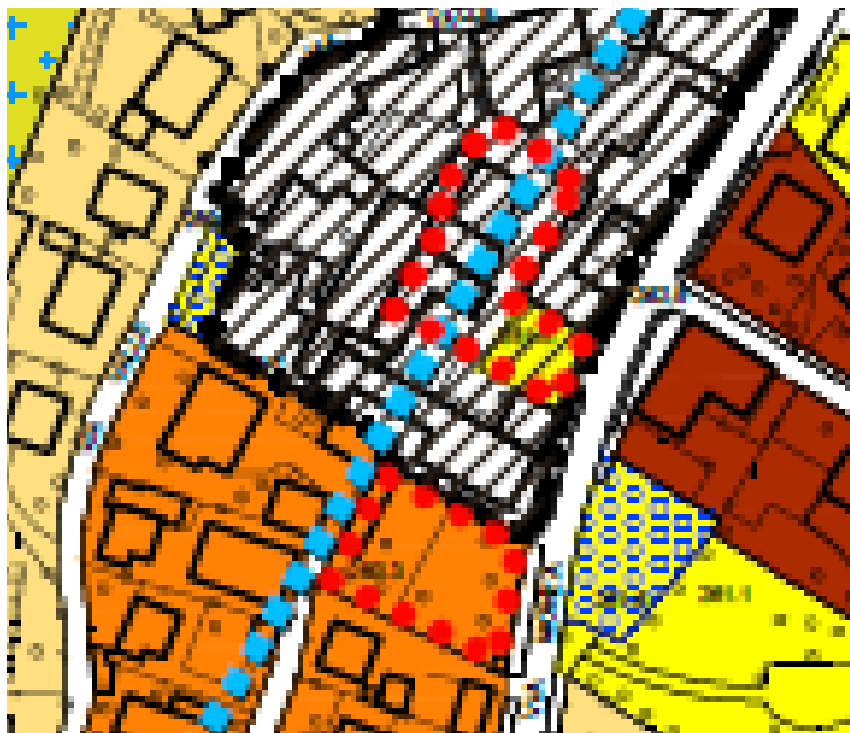
Con la variante 1/2019 vengono introdotte le seguenti modifiche normative e di assetto (vds stralci cartografia dell'assetto del Piano delle Regole):

- Aggiornamento della classificazione di un edificio in Piazza Vittoria.
- Assoggettamento degli interventi sugli immobili ex AR5 alle disposizioni di schede di indirizzo funzionali alla eliminazione degli edifici produttivi e alla conservazione o sostituzione dell'edificio residenziale esistente.



PGT vigente - Ambito AR 5 (perimetro colore nero)





Variante 1/2019  
NS e B cl. 3 - Ex AR 5 (perimetro colore rosso)

- **Tessuto di recente formazione (TRF)**

La Variante 1/2019 nel confermare l'articolazione del TRF definita dal vigente Piano delle Regole, di seguito richiamata, introduce le modifiche di assetto e dispositive più avanti descritte:

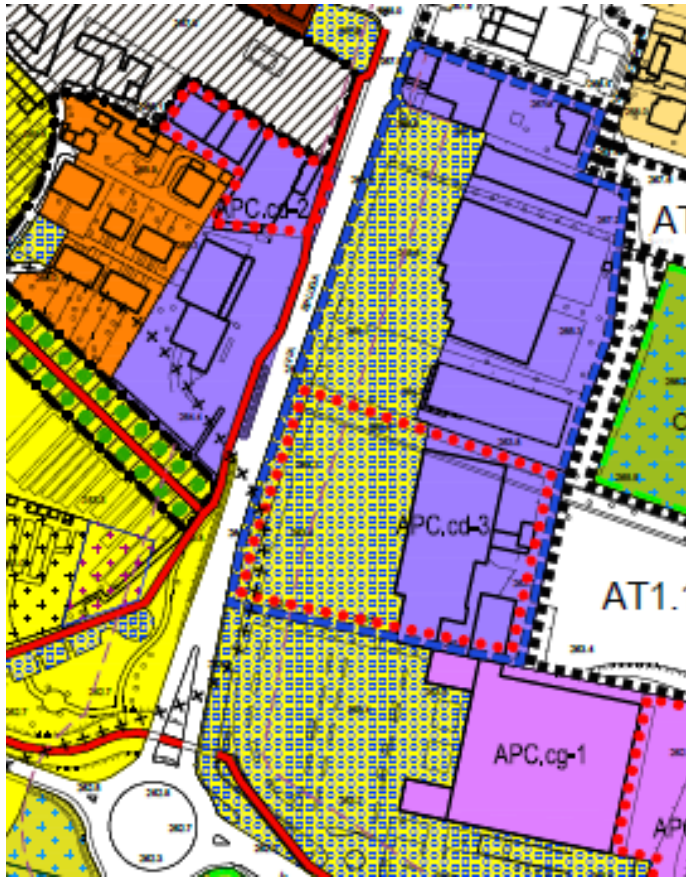
- B - Tessuti urbani di formazione recente
- C - Aree di valenza paesistico – ambientale
- APC - Ambiti specializzati per attività produttive
- *Ambiti prevalentemente residenziali*
  - B - Tessuti urbani di formazione recente.
    - Classe 5 - ambiti di riqualificazione urbanistica

L'articolo 17.1.5 viene modificato al fine di recepire esclusivamente le disposizioni relative ai seguenti comparti oggetto della Variante:

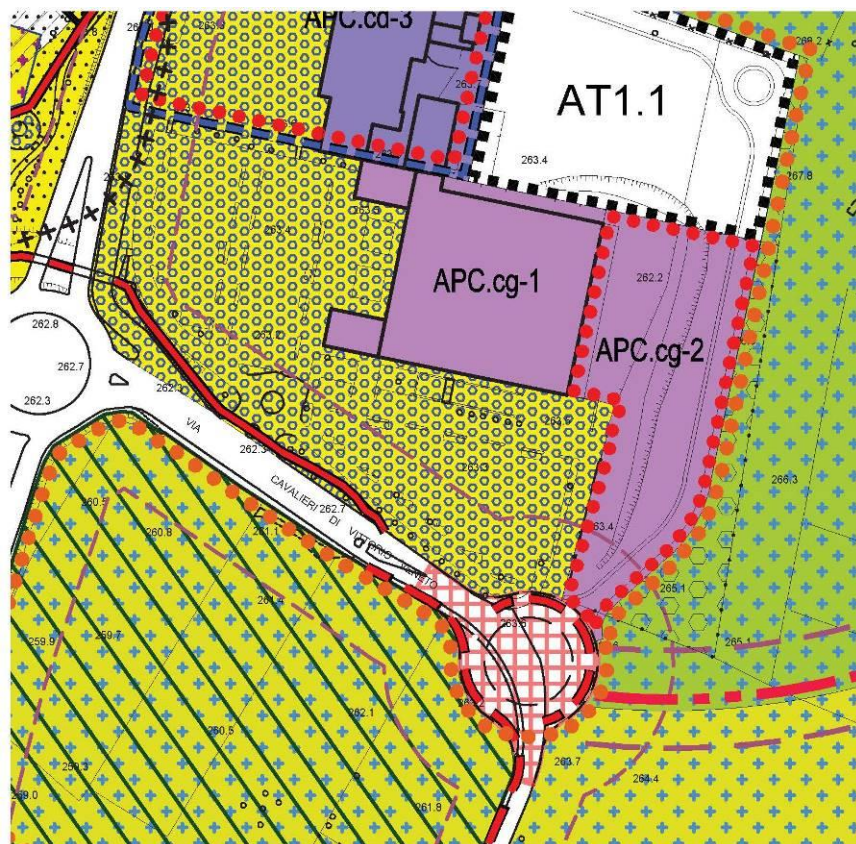
  - Comparto delle “serre” di via Monza
  - Comparto “ex Consorzio” di via Spluga
- *Ambiti prevalentemente produttivi - APC*

Rispetto all'articolazione del vigente Piano delle Regole, le norme vengono parzialmente modificate e integrate introducendo le schede di indirizzo progettuale per le trasformazioni più rilevanti, come segue:

  - Gli ambiti APC.cm “ambiti per attività commerciali - medie strutture di vendita” vengono sostituiti con la nuova denominazione APC.cd “ambiti per servizi commerciali e attività direzionali”, seguita da un numero identificativo degli immobili interessati da interventi di sostituzione - rigenerazione da attuare in conformità alla scheda di indirizzo progettuale.
  - Gli ambiti APC.cg “ambiti per attività commerciali - grandi strutture di vendita” vengono integrati da un numero identificativo delle aree/immobili interessati da interventi edilizi, da attuare in conformità alla scheda di indirizzo progettuale.



Variante 1/2019 - APC cd - ex APC cm (colore viola scuro)



Variante 1/2019 - APC cg 1 e 2 - ex APC cg (colore viola chiaro)

## 7.2 Sistema rurale paesaggistico ambientale (SRPA)

Con la Variante 1/2019 agli atti del PGT vengono ricondotte al SRPA, come definito dal vigente Piano delle Regole, aree già destinate ad altri usi, privati e pubblici, a fronte di un limitato incremento del consumo di suolo, localizzate come segue:

- *Ambiti di trasformazione*  
Per gli ambiti AT 1.1 e AT 1.2 risulta un maggiore consumo di suolo di circa 980 m<sup>2</sup> rispetto alla superficie già impegnata dagli ambiti AR 4 e AT 1 del 1° DP.
- *Tessuto urbano consolidato*  
La modifica dell'ambito B cl. 3 comporta un maggiore consumo di suolo di circa 282 m<sup>2</sup> rispetto all'assetto del vigente PR.
- *Rete stradale di progetto*  
La soppressione del tracciato della variante alla SP. 54 consente di ricondurre al SRPA circa 8.156 m<sup>2</sup>.
- *Sistema dei servizi pubblici*  
La soppressione della previsione di aree a servizio della residenza, consente di ricondurre al SRPA circa 17.300 m<sup>2</sup>.

La superficie delle aree ricondotte al SRPA risulta di complessivi 30.433 m<sup>2</sup>, a fronte di aree che consumano suolo (AT 1.1 e B cl. 3) della superficie di circa 1.259 m<sup>2</sup>

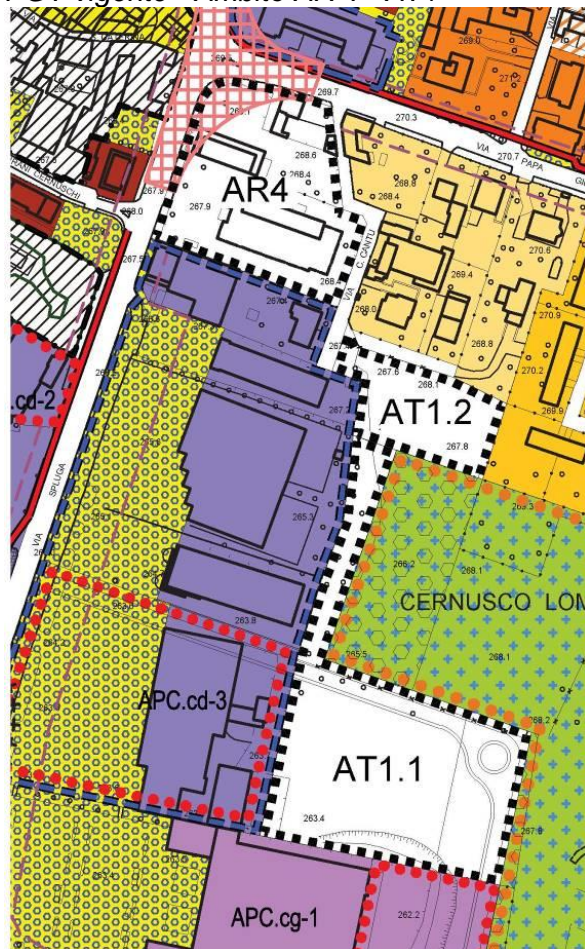
Pertanto, il saldo è positivo con un bilancio ecologico < 0.

- *Ambiti di trasformazione*





PGT vigente - Ambito AR 4 - AT1



Variante 1/2019 - Ambito AR4, AT1.2, AT1.2

- Tessuto urbano consolidato



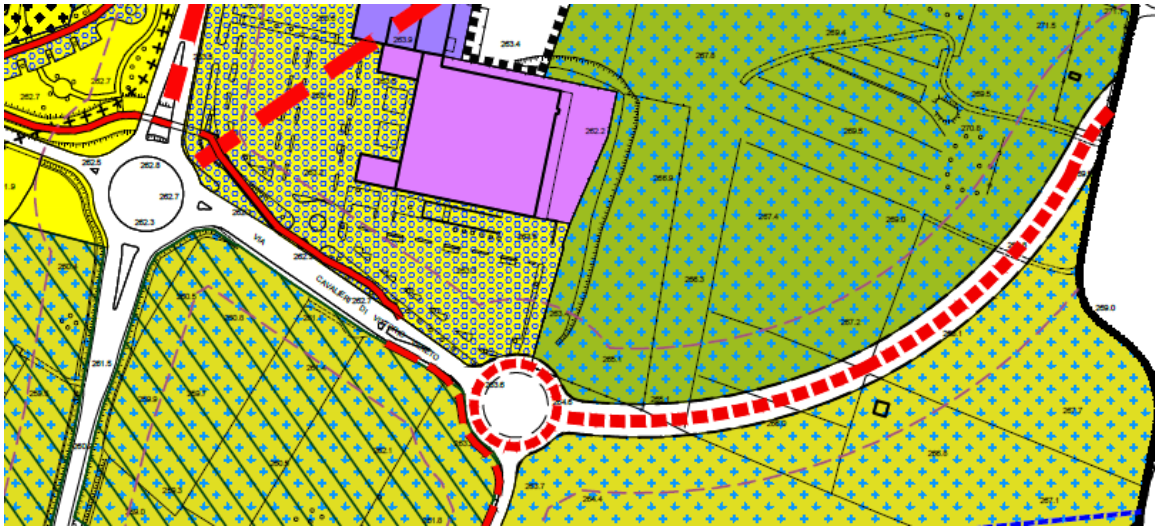
PGT vigente - AAC



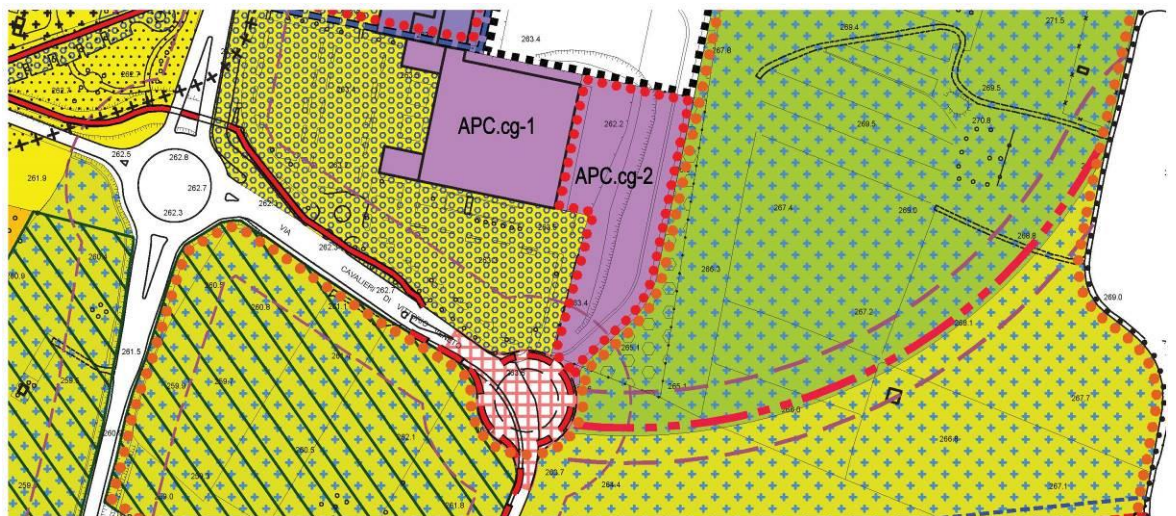


*Variante 1/2019 - ampliamento Ambito B classe3*

▪ *Rete stradale di progetto*



*PGT vigente - Tracciato variante SP. 54 (tratto colore rosso)*

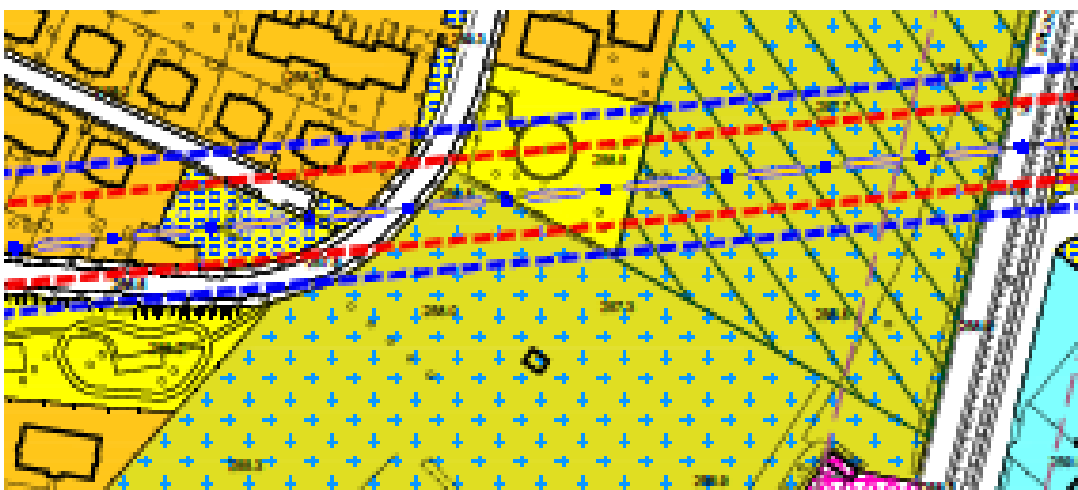


*Variante 1/2019 - soppressione tracciato variante SP. 54*

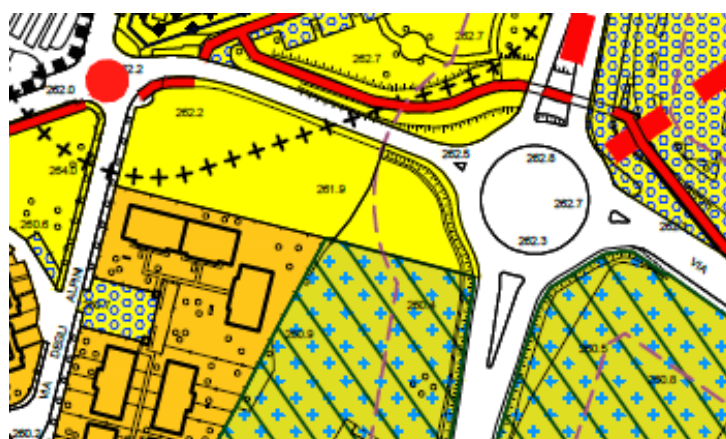
▪ Sistema dei servizi pubblici e SRPA



PGT vigente - Area a servizi cassata



Variante 1/2019 - Area a servizi cassata

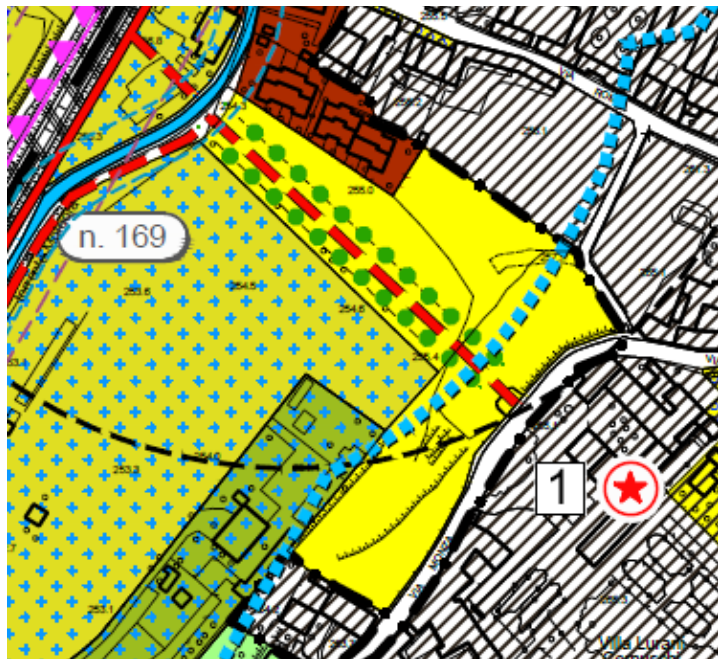


PGT vigente - Area a servizi cassata





Variante 1/2019 - Area a servizi cassata



PGT vigente - - Area a servizi



Variante 1/2019 - Area a servizi cassata

Nell'ambito del SRPA è altresì da segnalare la localizzazione dell'area in cui realizzare la vasca di prima pioggia della capacità di 5'000 m<sup>3</sup> ed interessante la superficie territoriale di circa 2.700 m<sup>2</sup> lungo via Regina.

#### **8. Capacità insediativa residenziale**

Come già evidenziato al par. 4 (pag. 16), la capacità insediativa residenziale residua del vigente PGT sommata a quella della Variante 1/2019 al PGT, riferita alle azioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, è di complessive 419 stanze-abitanti.

La capacità insediativa residenziale complessiva della variante 1/2019, quale sommatoria delle stanze (esistenti e previste) e dei residenti al 31/12/2018 (3.862), risulta quindi di 4.260 abitanti

#### **9. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico**

Con la Variante 1/2019, il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico di livello comunale, identificate quale standard nel vigente Piano dei Servizi, per la residenza viene modificato come segue:

<b>Tipo servizi</b>	<b>u.m.</b>	<b>PS vigente</b>	<b>PS Variante</b>	<b>Delta</b>
a) Residenza	M <sup>2</sup>	244.956	205.288	- 39.668

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, descritta nella relazione del Piano dei Servizi è sintetizzata nel parametro di 48,18 m<sup>2</sup>/abitante (205.228 m<sup>2</sup> / 4.260 stanze-abitanti), confermando di fatto l'elevata dotazione di aree destinate a servizio della residenza.



### Verifica della capacità insediativa residenziale teorica

	Nuclei storici Edifici storici	B1	B 2		B 3		Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione oggetto di compensazione	Interventi di negoiazione	AT - Ambiti di espansione	AR - Ambiti di riqualificazione	TOTALE
If	Esistente	0,50	0,40		0,30		-	-	-	-	-
			Aree costruite	Aree libere	Aree costruite	Aree libere					
Sup. territoriale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sup. fondiaria	-	-	-	-	-	2.382	-	-	2.400	-	-
Slp	0	1.969	3.050	394	9.109	595	-	-	1.366	3.436	-
Abitanti Insediabili	0	39	61	8	182	11					297
							-	-	27	67	94

## Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

Ambiti	Superficie (m <sup>2</sup> )
NS-ES	241.690
B1	79.350
B2	55.857
B3	191.784
B4	108.521
B5	17.146
C1	34.917
C2	39.551
APC.i	106.154
APC.cd	62.312
APC.cg	14.370
SR – SP (di cui 39.886 in zona NS- ES)	262.649
IT	11.762
AT	46.865
AR	26.068
AIS	1.606.611
AAC	617.394
Strade e piazze esistenti	228.038
Distributori carburanti	5.655
Area cimiteriale	32.326
area verde con funzione paesistico-ambientale - art 51 comma 4 P.R.	5.120

**Superficie territoriale comunale**

**3.794.140**








# LEGENDA

## LIMITE AMMINISTRATIVO





----- confine comunale

## AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO


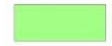
A - nuclei ed edifici di antica formazione

 NS - nuclei storici  
ES - edifici di interesse storico-testimoniale





B - tessuti urbani di formazione recente

 B 1 - alta densità  
 B 2 - media densità  
 B 3 - bassa densità  
 B 4 - ambiti pianificati  
 B 5 - ambiti di riqualificazione urbanistica e morfologica






C - ambiti di valenza paesistica ed ambientale

 C 1 - di formazione storica  
 C 2 - di formazione recente



APC - ambiti per attività produttive e terziario commerciale

 APC.i - per attività produttive industriali - artigianali  
 APC.cm - per attività commerciali - medie strutture di vendita  
 APC.cg - per attività commerciali - grandi strutture di vendita  
 APC.d - per attività del terziario direzionale

aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a livello comunale

 SR,SP - aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a livello comunale  
 P - parcheggi pubblici o di uso pubblico  
 IT - impianti tecnologici di livello comunale e sovracomunale esistenti  
 aree preferenziali per l'installazione di stazioni radio base e impianti di radio telecomunicazione  
 FA - area di filtro ambientale  
 filari alberati

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE




 AT - ambiti di espansione  
 AR - ambiti di riqualificazione

## IL SISTEMA RURALE - PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

A - AIS - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

 Ambiti agricoli di interesse strategico

B - AVA - AMBITI DI VALENZA ECOLOGICA E PAESISTICO-AMBIENTALE

 Parco Regionale di Montecchia della valle del Curone  
 Parco Naturale di Montecchia della valle del Curone  
 sito di importanza comunitaria S.I.C. ai sensi D.I.R. 92/43CEE - D.G.R. n°7/14106/2003












C - APA - AMBITI DI RILEVANZA ECOLOGICO-PAESAGGISTICA-AMBIENTALE

 Ambiti di rilevanza ecologico-paesaggistico-ambientale


E - AAC - ALTRI AMBITI PER ATTIVITÀ AGRICOLA DI RILIEVO LOCALE


 AAC - aree agricole comunali  
 ambito boschivo con finalità paesaggistica, ambientale ed ecologica e di difesa dei suoli  
 aree per la realizzazione di attrezzature agricole  
 edifici destinati ad uso non agricolo  
 aree di corridoio ecologico e di forestazione


## VIABILITA'


 linea ferroviaria e relativa area  
 viabilità  
 variante in progetto alla SP 54  
 progetto di variante al tracciato della SP ex SS 342 dir (previsione P.T.C.P.)  
 area di rispetto per la razionalizzazione del raccordo tra la SP ex SS 342 dir e la SP54  
 distributori di carburanti  
 sottopassaggio ciclopeditone  
 percorso ciclopeditone esistente  
 percorso ciclopeditone nel parco esistente  
 percorso ciclopeditone in progetto  
 percorso ciclopeditone nel parco in progetto


## VINCOLI AMBIENTALI E STRUTTURALI

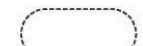
 fascia di rispetto dei corsi d'acqua  
D.Lgs. 42/04, art. 142, lettera c, m. 150  
n° 169 - torrente Molgora m. 150, (ex L. 431/85, art. 1, lettera c)  
n° 171 - torrente Curone m. 150, (ex L. 431/85, art. 1, lettera c)


 immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo  
1 - Villa Lurani Cernuschi - Decr.B.C.A. 29.08.1989  
2 - Castello


 fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico


 punti di captazione acqua potabile

 zona di rispetto assoluta (10.00 mt. - D.Lgs. n° 258/2000)

 zona di rispetto punti di captazione  
D.G.R. n°7/12693 del 10.04.2003






 elettrodotti e relativa fascia di rispetto (3ηT - 10ηT)

 area cimiteriale e relativa fascia di rispetto

 fascia di rispetto stradale - linea di arretramento dell'edificazione

## PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E DELLA VALLE DEL CURONE

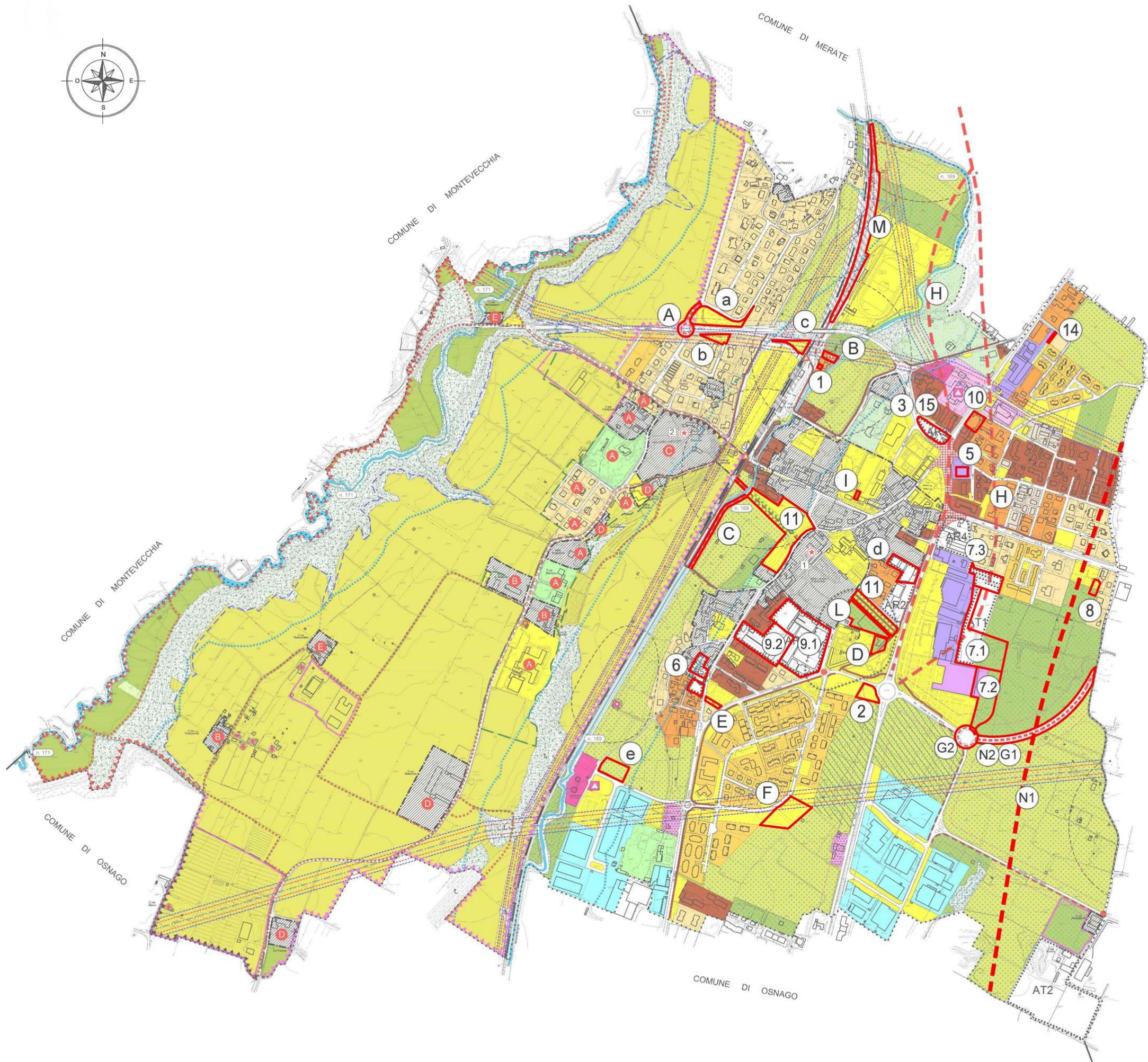
Zone, elementi di interesse storico, paesistico e ambientale e sistema della fruizione

-  A zona di iniziativa comunale orientata
-  B aggregati storici e nuclei di antica formazione
-  C complessi di notevole valore storico, ambientale e culturale
-  D complessi agricoli di valore storico, culturale e ambientale Tipo A
-  E complessi agricoli di valore storico, culturale e ambientale Tipo B

## INDIVIDUAZIONI SEGNALAZIONI

 segnalazione cittadini  
 segnalazioni d'ufficio  
 adeguamento atti PGT





**LEGENDA**

**LIMITE AMMINISTRATIVO**

----- confine comunale

**AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

A - nuclei ed edifici di antica formazione

NS - nuclei storici  
ES - edifici di interesse storico-testimoniale

B - tessuti urbani di formazione recente

B 1 - alta densità  
B 2 - media densità  
B 3 - bassa densità  
B 4 - ambiti pianificati  
B 5 - ambiti di riqualificazione urbanistica e morfologica

C - ambiti di valenza paesistica ed ambientale

C 1 - di formazione storica  
C 2 - di formazione recente

APC - ambiti per attività produttive e terziario commerciale

APC.i - per attività produttive industriali - artigianali  
APC.cm - per attività commerciali - medie strutture di vendita  
APC.cg - per attività commerciali - grandi strutture di vendita  
APC.d - per attività del terziario direzionale

aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a livello comunale

SR.SP - aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a livello comunale  
P - parcheggi pubblici o di uso pubblico  
IT - impianti tecnologici di livello comunale e sovracomunale esistenti  
aree preferenziali per l'installazione di stazioni radio base e impianti di radio telecomunicazione

FA - area di filtro ambientale  
flari alberati

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

ambiti di espansione  
ambiti di riqualificazione

**IL SISTEMA RURALE - PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

A - AIS - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO  
Ambiti agricoli di interesse strategico

B - AVA - AMBITI DI VALENZA ECOLOGICA E PAESISTICO-AMBIENTALE

Parco Regionale di Montevecchia della valle del Curone  
Parco Naturale di Montevecchia della valle del Curone  
sito di importanza comunitaria S.I.C. ai sensi D.L.R. 92/43CEE - D.G.R. n°7/141/06/2003

C - APA - AMBITI DI RILEVANZA ECOLOGICO-PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Ambiti di rilevanza ecologico-paesaggistico-ambientale

E - AAC - ALTRI AMBITI PER ATTIVITÀ AGRICOLA DI RILIEVO LOCALE

AAC - aree agricole comunali  
ambito boschivo con finalità paesaggistica, ambientale ed ecologica e di difesa dei suoli  
aree per la realizzazione di attrezzature agricole  
edifici destinati ad uso non agricolo  
aree di corridoio ecologico e di forestazione

VARIANTE 1/2019

localizzazione delle varianti 1 A a