Comune di Arosio
Provincia di Como

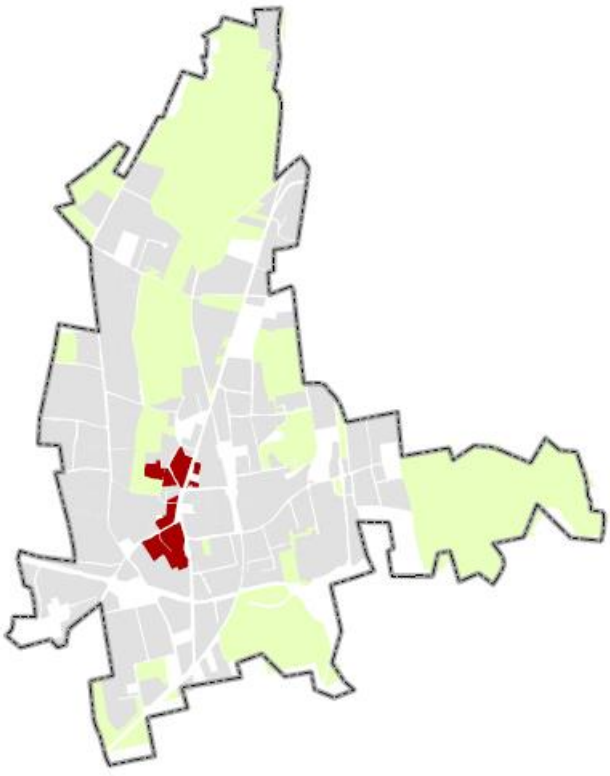
PGT

Documento di Piano

DP 2.0

Quadro progettuale

Relazione



Professionisti incaricati:
Architetto Fabrizio Ottolini
Architetto Ekaterina Solomatin

Maggio 2023

SOMMARIO

1. ELABORATI DEL PGT 6

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI 8

1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE 8

2.2 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E IL RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 8

2.2.1 Gli obiettivi del PGT vigente 8

2.2.1 Gli Indirizzi per la Variante Generale 9

2.2.2 Gli obiettivi della programmazione sovraordinata 10

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO 12

3.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI 12

4. QUADRO INTERPRETATIVO 16

4.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA' 16

4.1.1. Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico 16

4.1.2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale 17

4.1.3 Opportunità e criticità del sistema insediativo 17

4.2 IL PGT VIGENTE E I PRINCIPALI TEMI PER LA SUA REVISIONE 18

4.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO 19

4.3.1 Alternative disponibili e ipotesi di piano 19

4.3.2 Alternative di piano per gli Ambiti di Trasformazione – Consumo di suolo vs Rigenerazione urbana 20

5. IL PROGETTO DI PIANO 27

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI. 27

5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. 30

5.2.1 La componente ambientale 30

5.2.2 La componente paesistica 33

5.3 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE. 37

5.3.1 Sistema viario e della mobilità dolce 37

5.3.2 Sistema ferroviario 39

5.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. 39

5.4.1 Gli Ambiti di Trasformazione della Variante Generale 40

5.4.2 Gli Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett e quinquies l.r. 12/05. 54

5.4.3 Meccanismi perequativo compensativi della Variante. 64

5.5 QUADRO PROGETTUALE - LA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE 65

5.5.1 Il centro storico di Arosio quale elemento ordinatore del sistema territoriale del comune. 66

5.5.2 Gli altri elementi di disciplina del Piano delle regole. 67

5.5.5 L'offerta insediativa residenziale del Piano delle Regole 68

6. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – SOGLIA DI RIDUZIONE - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNI E DOMANDE INSEDIATIVE 69

6.1 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E I CRITERI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14 69

6.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14. 75

6.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE. 77

6.4 LA SOGLIA DI RIDUZIONE COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO A SEGUITO DELLA VARIANTE 79

6.5 RIDUZIONE DEL CDS E QUALITÀ DEI SUOLI 82

6.6 BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI 82

6.7 IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL'OFFERTA INSEDIATIVA 83

6.7.1 Domanda e offerta – La componente residenziale 83

6.7.2 Domanda e offerta – La componente economico/produttiva 90

7. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA 91

8.1 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR 91

8.2 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14 92

8.3 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021 92

8.4 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR 94

8.5 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021 96

8.6 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP 98

8.6.1 – Verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP 98

8. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 99

8.1 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT 99

8.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA 101

1. ELABORATI DEL PGT

La variante di PGT messa a disposizione per la seconda conferenza di VAS è composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

Quadro conoscitivo e ricognitivo

1.	DP1.0	Relazione- Quadro conoscitivo e ricognitivo	scala	1:10.000
2.	A.1.1.a	Pianificazione sovracomunale - sistema infrastrutturale-insediativo	scala	1:10.000
3.	A.1.1c	Pianificazione sovracomunale - sistema paesistico-ambientale	scala	1:10.000
4.	A.1.2	Sintesi della pianificazione comunale	scala	1:10.000
5.	A.1.3	Reti Ecologiche	scala	1:10.000
6.	A.1.4	Istanze, problemi, aspettative	scala	1:5.000
7.	A.2.1	Carta della mobilità comunale	scala	1:5.000
8.	A.2.2	Carta ricognitiva degli elementi del paesaggio	scala	1:5.000
9.	A.2.3	Origine e formazione del territorio e degli insediamenti		f.s.
10.	A.2.4	Vincoli	scala	1:5.000
11.	A.2.5	Carta dell'uso del suolo urbanizzato (DUSAF)	scala	1:10.000
12.	A.2.6	Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (DUSAF)	scala	1:10.000
13.	A.2.7	Valore agricolo dei suoli	scala	1:10.000
14.	A.2.8	Stato di attuazione del PGT vigente	scala	1:10.000

Quadro progettuale

15.	A.3.1	Previsioni di Piano	scala	1:5.000
16.	A.3.2	Rete Ecologica e Rete Verde comunale	scala	1:5.000
17.	A.3.3	Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	scala	1:5.000
18.	DP2.0	Relazione – quadro progettuale		
19.	DP2.1	Norme di attuazione del Documento di Piano		
20.	DP2.2	Norme di attuazione del Documento di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione		

PIANO DEI SERVIZI

21.	PS B. 1.0	Previsioni di piano	scala	1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

22.	PDR 1.1	Norme di Attuazione – Schede degli Ambiti di Rigenerazione

23.	C.1.0	Disciplina del Piano delle Regole	scala	1:5.000
24.	C.4	Carta condivisa del Paesaggio	scala	1:5.000
25.	CDS1	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2014	scala	1:5.000
26.	CDS2	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2023	scala	1:5.000
27.	CDS3	Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi	scala	1:5.000

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE

Il Comune di Arosio è dotato di **PGT** approvato con **Delibera di C.C. n° 35 del 18/12/2010** e ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, **n° 10 del 09/03/2011**.

Successivamente è stata approvata una **Variante parziale**, al DdP, PdR e PdS, approvata con **Delibera di C.C. n. 1 del 8 febbraio 2017** pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi **n.16 del 19 aprile 2017**, che non ha inciso sul periodo di validità quinquennale del Documento di Piano del 2010.

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

- Ambito di Trasformazione AT6 (variante al piano attuativo conforme al PGT già approvato in precedenza);
- Ambito di Trasformazione AT5 (ancora in attesa di pubblicazione);

Con Delibera di Giunta Comunale n° 102 del 1 settembre 2021 sono state approvate le **linee di indirizzo** per la redazione della Variante generale al PGT.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 110 del 22 settembre 2021 il Comune di Arosio ha dato **avvio al procedimento** di cui alla presente Variante al PGT.

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

2.2.1 GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Come indicato dalla Relazione del Documento di Piano vigente e dal Rapporto Ambientale di VAS, alla base degli obiettivi del PGT vigente si è assunto che .... *Le dinamiche evolutive, sociali ed economiche, che interessano Arosio devono necessariamente dialogare con il territorio, con i residui caratteri naturali e ambientali, pur se con una debole capacità rappresentativa*.

Sono stati quindi assunti i seguenti obiettivi di Piano:

- ***Assumere quale valore, la diversità degli ambienti e paesaggi presenti nel territorio, ricomponendoli in una struttura ambientale riconoscibile***.

  Riconoscere la polifunzionalità del territorio agricolo, riconducibile a tre ruoli specifici: produzione - agricola -, protezione - della risorsa territorio -, connessione -ambientale -.

  La valorizzazione del ruolo produttivo del territorio agricolo, rappresenta, anche nella situazione locale, una delle condizioni per la continua manutenzione e sorveglianza del territorio.

  La valorizzazione naturalistica dei diversi ambienti del paesaggio agro - forestale (attraverso la conservazione delle aree boscate e l'impianto di specie autoctone), produttiva (con la conservazione e lo sviluppo delle colture) e percettiva del paesaggio urbano e territoriale (collina del castello, luoghi sommitali delle colline), assume rilevanza in quanto consente di recuperare

dimensione, forma e riconoscibilità al sistema ambientale locale, rendendolo altresì interessante ai fini della fruizione (es. da parte delle scuole, luogo di osservazione, di pratiche sportive).

Lo stesso sistema ambientale, riconosciuto e valorizzato nella specifica valenza, anche in conformità agli obiettivi del PTCT, può contribuire alla definizione dell'immagine territoriale e urbana di Arosio, evitando la formazione di situazioni di frangia, caratterizzate da luoghi marginali, che non sono più campagna e nel contempo non si configurano quali luoghi nuovi urbani.

La ***conservazione della consistenza territoriale degli ambienti naturali e seminaturali****, permette altresì di connettere parti del territorio diversamente caratterizzate, quali la* ***Valle del Lambro****, il* ***corridoio centrale (dal castello al roccolo)****, la* ***brughiera briantea*** *……*.

- ***Rafforzare i servizi alla residenza e alle persone contestualmente alla nuova offerta abitativa ed al mantenimento della struttura manifatturiera.***

  Accrescere il terziario nel suo complesso, puntando oltre che su attività di vendita qualificate, anche sulla crescita di attività professionali di servizio alle imprese e alle famiglie.

- ***Dotare la comunità di spazi riconoscibili e rappresentativi alla scala locale.***

  Il significativo, per la dimensione di Arosio, patrimonio di attrezzature pubbliche e ad uso pubblico, per quanto autonomamente funzionali, deve concorrere ad identificare un sistema di spazi rappresentativi e riconoscibili, proseguendo la strategia già sperimentata con il Palazzo Municipale, lo spazio pubblico - la piazza - e l'adiacente parco.

- ***Qualificare il nuovo ambiente costruito quale componente della rete di relazioni urbane.***

  L'offerta di aree di trasformazione per la riqualificazione del tessuto urbano esistente, costituisce l'occasione per il ridisegno di parti del centro abitato e offre la possibilità di instaurare nuove relazioni nell'abitato, con la formazione di una rete di collegamenti, fisici (i percorsi) e spaziali (le connessioni verdi), tra insediamenti e attrezzature di servizi

2.2.1 GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE

Come già indicato al precedente paragrafo 1.1, Delibera di Giunta Comunale n° 102 del 1 settembre 2021 sono state approvate le **linee di indirizzo** per la redazione della Variante generale al PGT.

Tali linee di indirizzo sono di seguito sintetizzate:

1. **verifica e attuazione delle politiche di riduzione del Consumo di Suolo introdotte dalla L.R. 31/14**, anche attraverso l'individuazione della soglia comunale di consumo del suolo così come definita dalla pianificazione sovraordinata;

2. **conseguente verifica e revisione del disegno o delle funzioni degli Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti**, nonchè, se del caso, delle indicazioni ivi previste in merito al sistema dei servizi e all'assetto ambientale. Ciò **anche al fine di rimuovere gli elementi di criticità che ne hanno impedito l'attuazione** nel periodo di vigenza del PGT;

3. **recepimento della L.R. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana**, articolando nel disegno di piano le opportunità date per la rigenerazione del territorio comunale e opportune modalità attuative dei meccanismi incentivanti previsti dalla legge;

4. verifica e possibile **revisione delle modalità di intervento nel *Nucleo storico*** nonchè per gli *Edifici e complessi di interesse storico* individuati dal PGT vigente, al fine di contemperare le esigenze di qualità con quelle di coerente trasformazione ed esigenze d'uso degli edifici;

5. **verifica e possibile puntuale revisione** del sistema dei **servizi esistenti e delle previsioni di progetto**, in una logica di maggiore articolazione dell'offerta e di implementazione dei gradi di qualità del tessuto urbano;

6. **verifica, revisione e potenziamento del sistema di fruizione per la mobilità dolce** (piste ciclabili, percorsi pedonali, spazi pubblici) ... anche ... alla luce delle nuove previsioni infrastrutturali di scala sovralocale (riqualificazione Nuova Novedratese e potenziamento linea ferroviaria FNM), anch'esse da assumere all'interno del quadro programmatorio del PGT;

7. valutazione delle eventuali **opportunità/criticità derivanti dalle nuove previsioni infrastrutturali** di scala sovralocale sopra citate, al fine di valutare l'opportunità di eventuali mutamenti di assetto della disciplina urbanistica del territorio comunale

8. **adeguamento *generale del PGT*** .... all'**ulteriore normativa** nel frattempo intervenuta;

9. recepimento delle **definizioni uniche del Regolamento Edilizio Tipo Regionale** (di cui alla delibera n. 695 del 24 ottobre 2018 – BURL n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018) per l'articolazione dei parametri urbanistico edilizi di riferimento;

10. recepimento dei **principi di invarianza idraulica** (di cui all'art. 58 bis l.r. 12/05 e regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 come integrato dal r.r. n. 8 del 19 aprile 2019) all'interno della strumentazione urbanistica comunale;

11. **revisione normativa** degli atti del PGT (DdP, PdR e PdS) ai fini del **superamento degli elementi di rigidità** operativa emersi nel periodo di vigenza del primo PGT.

Rispetto a quanto sopra, la Variante analizzerà anche gli ulteriori temi proposti nelle istanze preliminari che saranno presentate nel periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento e le ulteriori indicazioni che saranno fornite, sulla scorta delle esperienze maturate nel periodo di vigenza dell'attuale PGT, dagli Uffici Comunali.

2.2.2 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

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

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

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

- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como;
- Piano Territoriale del Parco regionale della Valle del Lambro
- Il progetto di reti ecologiche regionale e provinciale.

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

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

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

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

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

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

3.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale al PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 21 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola A.1.4 del Documento di Piano.

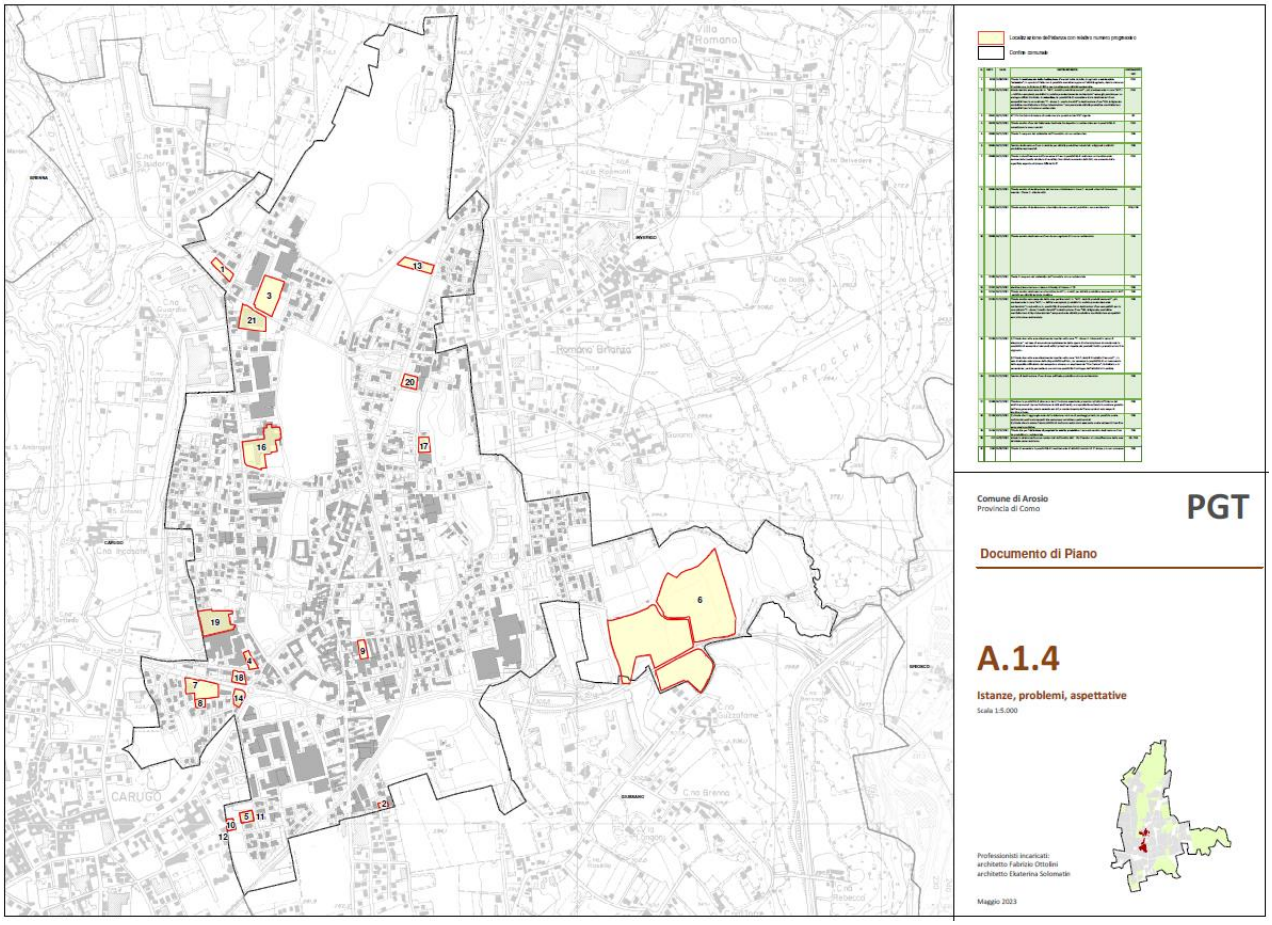


Tavola A.4.1 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute.

N.	PROT.	DATA	SINTESI RICHIESTA	DOCUMENTO PGT
1	8018	15/09/2021	Chiede il **cambiamento della destinazione d'uso** del Lotto da ARA, da agricolo **a residenziale "estensivo"**, in quanto di fatto non è possibile esercitare appieno l'attività agricola, data la vicinanza di residenze e la distanza di 200 m per insediamento attività zootecniche.	PDR
2	10797	25/11/2021	chiede cambio azzonamento in "APC - Ambiti produtti comunali" , più precisamente in zona "APC r — Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale" come già previsto per un analogo edificio limitrofo. In **subordine, la** possibilità di ammettere tra le destinazioni d'uso compatibili con la zona attuale "C - classe 2 - media densità" la destinazione d'uso "UI3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale " comprendente attività produttive manifatturiere compatibili con la funzione residenziale	PDR
3	10941	26/11/2021	AT1 Via Corridoni chiedono di confermare le previsioni del PGT vigente	DP
4	10976	26/11/2021	Chiede cambio d'uso del fabbricato destinato Da deposito in residenziale con la possibilità di monetizzare le aree a servizi	PDR
5	10982	26/11/2021	Chiede il recupero del sottotetto dell'immobile ad uso residenziale	PDR
6	10984	26/11/2021	Cambio destinazione d'uso in Ambito per attività produttive industriali- artigianali o attività produttive commerciali	PDR
7	10986	26/11/2021	Chiede la classificazione dell'area come AT con la possibilità di realizzare un insediamento commerciale (media struttura di vendita). Non chiede aumento della SLP, ma aumento della superficie coperta ad almeno 50% della ST	PDR
8	10987	26/11/2021	Chiede cambio di destinazione del terreno e fabbricato in Zona C - tessuti urbani di formazione recente - Classe 1 - alta densità	PDR
9	10993	26/11/2021	Chiede cambio di destinazione urbanistica da aree a servizi pubblici a zona residenziale	PDR, PDS
10	10998	26/11/2021	Chiede cambio destinazione d'uso da zona agricola E1 in zona residenziale	PDR
11	11000	26/11/2021	Chede il recupero del sottotetto dell'immobile ad uso residenziale	PDR
12	11001	26/11/2021	Identica (stesso terreno e stessa richiesta) di istanza n° 10	PDR

N.	PROT.	DATA	SINTESI RICHIESTA	DOCUMENTO PGT
13	11014	26/11/2021	Chiede cambio destinazione urbanistica da APC c - ambiti per attività produttive commerciali in APC t - ambiti per attività terziarie ricettive	PDR
14	11020	27/11/2021	Chiede cambio azzonamento delle aree pertinenziali in "APC - Ambiti produtti comunali" , più precisamente in zona "APC r — Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale" in subordine, la possibilità di ammettere tra le destinazioni d'uso compatibili con la zona attuale "C - classe 2 media densità" la destinazione d'uso "UI3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale" comprendente attività produttive manifatturiere compatibili con la funzione residenziale	PDR
15	11028	27/11/2021	1) Chiede che nelle aree attualmente inserite nelle zone "C - classe 5 - Interventi in corso di attuazione" nel caso di avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione sia mantenuta la possibilità di consentire interventi edilizi privati nel rispetto dei prodetti limiti e prescrizioni del P.A. originario . 2) Chiede che nelle aree attualmente inserite nelle zone "AP.C. Ambiti Produttivi Comunali" , in caso di attuale saturazione della disponibilità edilizia , sia concessa la possibilità di un incremento della capacità edificatoria del comparto o almeno un ampliamento "Una Tantum", forfettario o in percentuale , così da permettere una minima possiblità di sviluppo dell'attività ivi insediata	PDR
16	11031	27/11/2021	Cambio di destinazione d'uso di area edificata produttiva ad area residenziale	PDR
17	11068	29/11/2021	Chiedono la possibilità di alienare a terzi il volume eccedente presente nel lotto all'interno dei confini comunali (senza limitazione ai lotti confinanti), ma soprattutto evitando la cessione gratuita dell'area generante, previo accordo con AC, e mantenimento dell'area verde al solo scopo di giardino privato	PDR
18	11109	30/11/2021	1) chiede che il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi privati, sia possibile anche realizzando posti auto scoperti che comunque verrebbero pertinenziati 2) chiede che sia estesa l'ammissibilità di realizzare costruzioni accessorie anche adiacenti il confine verso spazio pubblico.	PDR
19	11433	10/12/2021	Chiede che per l'**abitazione di proprietà in ambito produttivo** si conceda cambio destinazione d'uso da produttivo in residenziale	PDR
20	417	14/01/2022	chiede lo stralcio delle aree residenziali dall'ambito AR1 - Via Oberdan e la classificazione delle aree stralciate come residenza	DP, PDR
21	1067	03/02/2022	Chiede di concedere la possibilità di insediamento di attività insalubri di 2^ classe, ora non ammesse	PDR

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

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

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

4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

Già la relazione del quadro progettuale del PGT vigente ha restituito in modo compiuto la lettura del quadro interpretativo e strategico (in termini di opportunità e criticità) del territorio comunale, rispetto al quale declinare le azioni di piano. Tale apparato interpretativo, riferito ad aspetti strutturali del territorio comunale, si ritiene ancora ampiamente valido anche in sede di redazionale della Variante Generale. I suoi contenuti, pertanto, sono di seguito ampiamente ripresi anche quali riferimenti per la Variante Generale, apportando modifiche o integrazioni puntuali laddove se ne è ravvisata la necessità.

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

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

4.1.1. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

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

I caratteri morfologici del territorio determinano diversi paesaggi del sistema rurale ed ambientale, ben interpretati dal PGT vigente che articola il sistema ambientale attraverso 4 macro settori:

- l'***ampia area verde*** *che si estende* ***a nord del territorio comunale*** *al confine con Inverigo, denominato "il roccolo di Arosio", storicamente qualificato quale Osservatorio Ornìtologico* (che, recentemente, ha cessato tale attività);
- *in continuità con l'ambito dell'Osservatorio, si estende la* ***vasta area agricola che penetra nel territorio urbanizzato sino*** *ai margini del nucleo storico* ***alle pendici del "castello****";*
- l'***area agricola*** *morfologicamente* ***appartenente alla Valle del Lambro****, localizzata nella parte orientale del territorio comunale e compresa nell'ambito dell'omonimo Parco* ... comprensiva delle ..... ***incisioni dei corsi d'acqua****, Roggia Pissavacca e Roggia Riale ..* perlopiù ricompresa nel Parco Regionale della valle del Lambro;
- l'***area agricola a sud della linea ferroviaria****, presidiata dall'insediamento rurale della* ***Cascina Bittolo****, in continuità con l'ambito agricolo in territorio di Giussano.*

costituiscono elementi di forte caratterizzazione ambientale.

Partecipa alla costruzione del quadro paesaggistico il nucleo storico con presenze della memoria di valore variabile, al cui apice si pongono:

- il castello di Arosio
- Villa Borletti;
- i Parchi e giardini di interesse storico e ambientale o documentario
- gli Spazi aperti di interesse storico ambientale o documentario

Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili:

- al rischio di perdita irrimediabile del "roccolo" di Arosio (in parte insistente anche nel Comune di Inverigo) a seguito della cessazione di ogni attività di gestione connessa alla cessazione della precedente attività di osservatorio ornitologico.
- i caratteri dello sviluppo urbano maturo (anche nel senso di più recente), quali le aree produttive dismesse o sottoutilizzate e l'espansione urbana per addizioni successive, con episodi di conurbazione potenziale verso i comuni confinanti posti sulle principali direttrici viarie storiche.

In relazione a queste criticità si pongono pertanto sia i temi della riconversione urbana (con la ricerca di un livello di equilibrio paesistico e complessivo superiore), sia della qualità e coerenza dei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale). Il tutto relazionato all'esigenza del contenimento di consumo di suolo.

4.1.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Arosio è collocato all'intersezione di direttrici storiche di scala sovralocale (SS 36 dello Spluga, SP 41 Valassina, SP 32 Novedratese).

Questa collocazione ha favorito lo sviluppo urbano recente (dal secondo dopoguerra in poi) con dinamiche insediative dapprima produttive e poi anche di carattere commerciale.

La presenza della rete ferroviaria, che costituisce comunque una cesura territoriale, ha limitato in parte le tendenze conurbative verso alcuni settori territoriali (principalmente verso nord).

La realizzazione del nuovo tracciato superstradale di Pedemontana Lombarda (che si connette direttamente alla Novedratese a Lentate sul Seveso) e la prossima riqualificazione della Novedratese sul territorio comunale (con progettazione definitiva/esecutiva in corso) innalzano i livelli di accessibilità potenziale del territorio e delineando potenziali scenari di sviluppo locale verso nuove funzioni.

Attualmente, però, soprattutto la direttrice della Novedratese versa in condizioni di carico viario molto pesante nelle ore di punta, riversando sulla viabilità comunale (principalmente via S.M. Maddalena e il tratto urbano della SP40) ingenti flussi di traffico in senso nord/sud.

Ulteriormente tali condizioni di criticità potranno accentuarsi nelle fasi di esecuzione dei lavori di riqualificazione della SP 32.

In questo quadro di riferimento temporale può giocare un ruolo di mitigazione l'individuazione di un sistema interconnesso di mobilità dolce, almeno per la messa in sicurezza delle utenze deboli, sebbene tali ipotesi non siano uniformemente attuabili su tutto il territorio comunale (in tal senso l'approfondimento disposto dall'Amministrazione tramite la redazione di un PUNS può essere di ausilio alla mitigazione, se non alla soluzione, di tali criticità).

4.1.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale si è storicamente sviluppato lungo le direttrici viarie che attraversano Arosio.

All'interno di questo quadro assumono un valore di struttura il Nucleo di Antica Formazione e le aree "verdi" di carattere documentale e storico ad esse connesse, come già evidenziato dal PGT vigente.

Si rilevano invece potenziali elementi di contrasto paesaggistico e funzionale negli insediamenti produttivi attestati sulla viabilità comunale. Contrasto che, tuttavia, determina ancora una forte occupazione, sia nei settori tradizionali (il mobile della Brianza) sia in settori innovativi.

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

Il sistema dei servizi è comunque sufficientemente strutturato e distribuito con un'organizzazione territoriale polarizzata per funzioni (poli dell'istruzione, polo dell'infanzia, polo sportivo, polo amministrativo/culturale, ecc..).

Nella porzione meridionale del sistema urbano la sfrangiatura appare più evidente, anche per l'effetto di cesura esercitato dalla ferrovia.

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

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

Le letture strutturali del sistema territoriale e gli altri riferimenti assunti dal PGT vigente, riepilogati nel quadro ricognitivo della Variante Generale, consentono al processo di revisione generale di riconoscere ancora come valide le "visioni" territoriali da esso assunte per la pianificazione (l'articolazione e la varietà del sistema paesistico/ambientale, da valorizzare, il Nucleo storico e le aree verdi di diretta relazione da valorizzare quali elementi di identità territoriale, la soluzione dei temi critici della viabilità, l'assetto urbano del tessuto consolidato, nelle sue diverse componenti, da riorganizzare per un rapporto equilibrato tra insediamenti, servizi e sistema ambientale, ecc...).

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

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

1) nell'articolazione degli **Ambiti di Trasformazione** di cui alla lett. e) comma 2 art.8 della l.r. 12/05 **su aree libere**. Tali ambiti **hanno trovato attuazione solo in minima parte**, per effetto (si ritiene) di alcune concause, quali: la frequente frammentazione proprietaria, la notevole estensione di alcuni ambiti, il notevole peso (in alcuni casi) del meccanismo perequativo. Qui la soluzione da perseguire deve contemperare i caratteri di sostenibilità delle trasformazioni (anche in termini di riduzione del consumo di suolo e migliore integrazione paesistico ambientale) con quelli dell'effettiva operatività delle previsioni;
2) nell'articolazione degli **Ambiti di Riqualificazione** (individuati dal DdP quali **Ambiti di trasformazione su Superficie Urbanizzata**) che hanno spesso interessato ambiti ancora utilizzati,

anche attraverso processi di progressiva sostituzione dell'attività originaria e il progressivo frazionamento della proprietà e delle attività. In questi casi, alle criticità di generali attuazione già indicate per gli Ambiti di Trasformazione si sommano quindi ulteriori inerzie alla Trasformazione, indotte proprio dallo stato d'uso dei comparti. Qui la soluzione è quella di distinguere e riconfermare quali **Ambiti di Rigenerazione** quelli effettivamente dismessi che possono svolgere un ruolo strategico, anche solo alla scala locale, mentre per altri gli ambiti la riconversione può essere immaginata solo come elemento di scenario potenziale che deve convivere, con un approccio realistico, alla realistica ipotesi di prosecuzione delle attività in essere;

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole**, le necessità di revisione riguardano **aspetti normativi o pianificatori di dettaglio**, con la necessità di alcune modifiche emerse nel periodo di vigenza del PGT, anche in termini di semplificazione attuativa. Il processo di variante consente poi di rimodulare alcune previsioni di dettaglio (ad esempio relative agli ex ambiti di riqualificazione non più riconfermati come tali), nonchè di introdurre operativamente il tema della **rigenerazione urbana**.

Per quanto riguarda il **Piano dei Servizi** la principale debolezza è forse costituita dalla **grande incidenza dei meccanismi di perequazione** (finalizzati a reperire aree di considerevole dimensione, di valenza ambientale, nel settore sud del territori comunale). L'obiettivo appare meritevole di riconferma, pur con la necessità di revisionare alcuni aspetti legati ai processi di generazione e atterraggio dei diritti edificatori e ai temi quantitativi ivi connessi.

4.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO

4.3.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

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

0. **Alternativa "zero" - *riconferma della pianificazione urbanistica vigente*.** Essa è giudicata da subito non percorribile, sia rispetto a quanto emerso dal quadro interpretativo della presente Variante Generale sia rispetto agli indirizzi di pianificazione prefissati, in quanto:

- non consentirebbe un approccio corretto alla necessità di riduzione del Consumo di suolo (Ambiti di Trasformazione su suolo libero), eludendo l'implementazione dei primi elementi di recepimento (previa verifica delle singole previsioni) della politica di riduzione del consumo di suolo introdotta dalla legge regionale 31/14 (indicata quale indirizzo preliminare per la Variante Generale);
- non consentirebbe di declinare con appropriatezza i criteri per la Rigenerazione urbana quale alternativa al consumo di suolo, anche in considerazione delle criticità evidenziate in merito agli Ambiti di Trasformazione su Superficie Urbanizzata (Ambiti di Riqualificazione) che hanno conosciuto, più di altri, bassi gradi di attuazione nel periodo di vigenza del PGT;
- non consentirebbe di assumere nel piano la richiesta di revisione e semplificazione normativa del piano indicata dagli indirizzi forniti dall'A.C:

1. **Alternativa "uno"** ***- riformulazione ex novo delle ipotesi di assetto territoriale della pianificazione vigente.*** Essa dovrebbe condurre all'individuazione di un nuovo assetto di piano con azzeramento, tra l'altro, delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente. Tale ipotesi, tuttavia, non si ritiene coerente e auspicabile nella misura in cui è stata riconosciuta e condivisa la validità delle letture e di parte degli obiettivi posti alla base del PGT vigente, sedimentatisi nelle scelte di pianificazione vigenti;

2. **Alternativa "due" –** ***verifica ed eventuale revisione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente***. Essa tende a verificare, all'interno di un quadro di assetto territoriale condivisibile, le modifiche da apportare alle previsioni del Documento di Piano (trasformazioni e consumo di suolo degli AT, ipotesi di Rigenerazione percorribili, verifica dei servizi effettivamente realizzabili nel periodo di vigenza atteso, eventuale implementazione e/o specificazione di nuovi elementi di assetto paesistico/ambientale, ecc..) utili a valorizzare le potenzialità locali (economiche, produttive, sociali e ambientali e vocazionali) anche attraverso la revisione della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, che nel periodo di vigenza del piano hanno manifestato alcuni problemi applicativi o attuativi. Tutti elementi, questi, utili a implementare gli indirizzi preliminari indicati per la Variante e a superare o mitigare le criticità riconosciute dal quadro ricognitivo e interpretativo di Variante.

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

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

Considerando l'assunto formulato al precedente paragrafo sembra chiaro che l'azione della Variante, più che tendere a individuare nuove alternative di trasformazione rispetto agli **AT vigenti**, deve operare alla ricerca del superamento dei profili di criticità rilevati per l'attuazione degli stessi (perequazione, partizione proprietaria, ecc...) **contemperando la riduzione del Consumo di suolo al fabbisogno atteso per il prossimo futuro**. Con ciò valutando anche l'aspetto peculiare dato dal **numero esiguo di AT ancora presenti** (tre a destinazione prevalentemente residenziale e uno ad altra funzione urbana).

Rispetto alla **Soglia riduzione del Consumo di suolo** degli **AT su suolo libero** indicata dall'Integrazione del PTR 31/14 si pongono 3 alternative:

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

Come si evince da quanto argomentato nel successivo capitolo 6, stante le particolari condizioni riscontrate ad Arosio in cui il fabbisogno stimato per il prossimo futuro necessita la riconferma di una

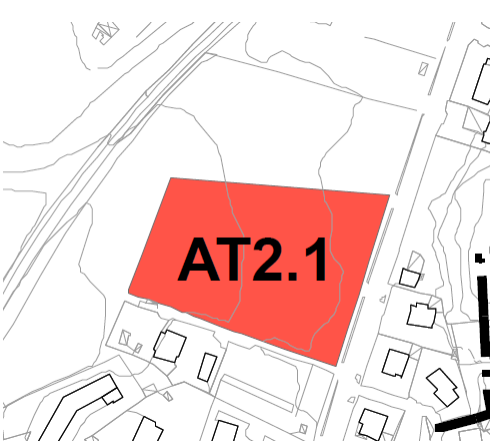
buona parte delle previsioni di CdS ancora disponibili, **la Variante persegue l'alternativa 3**, proponendo, sulla base della stima dei fabbisogni, una riduzione del CdS in AT su suolo libero inferiore a quella nominalmente richiesta. Laddove tale lettura non dovesse essere condivisa dalla Provincia di Como (che esercita la delega regionale di verifica della corretta applicazione dei criteri del PTR 31/14) resterà possibile completare il processo di approvazione della Variante al PGT riferendosi al BES inferiore a zero, che viene comunque garantito.

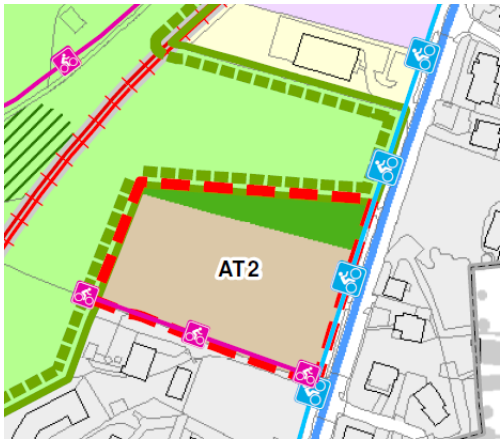
Quindi, per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero residui, oltre a confermare (ai fini del computo della riduzione del CdS) lo stralcio dell'ex AT 2.b di via Oberdan (porzione su suolo libero), e alla luce dei temi connessi al fabbisogno trattati nei successivi capitoli, la Variante prevede:

- la **riconfigurazione con riduzione del consumo di suolo dell'AT 1**, che costituisce l'unica nuova previsione produttiva rimasta a disposizione per il sistema economico locale. La riduzione del consumo di suolo è funzionale all'individuazione di una fascia di mitigazione ambientale verso gli insediamenti residenziali;

AT1 – configurazione vigente (sinistra) e della Variante Generale (a destra)

- la **riconfigurazione con riduzione del Consumo di suolo dell'ex AT2.a di via Oberdan (ora AT 2**), consolidando la direttrice di connessione ambientale presente a nord, ai margini del tessuto urbano consolidato. Ulteriormente la Variante ne modifica l'originaria disciplina, riducendo gli indici (considerati particolarmente elevati) e il peso dei meccanismi perequativi previgenti, modificando al contempo l'articolazione funzionale (vocazione polifunzionale) in virtù della localizzazione attestata sulla via S.M. Maddalena, asse locale principale di attraversamento del sistema urbano, verso Inverigo;





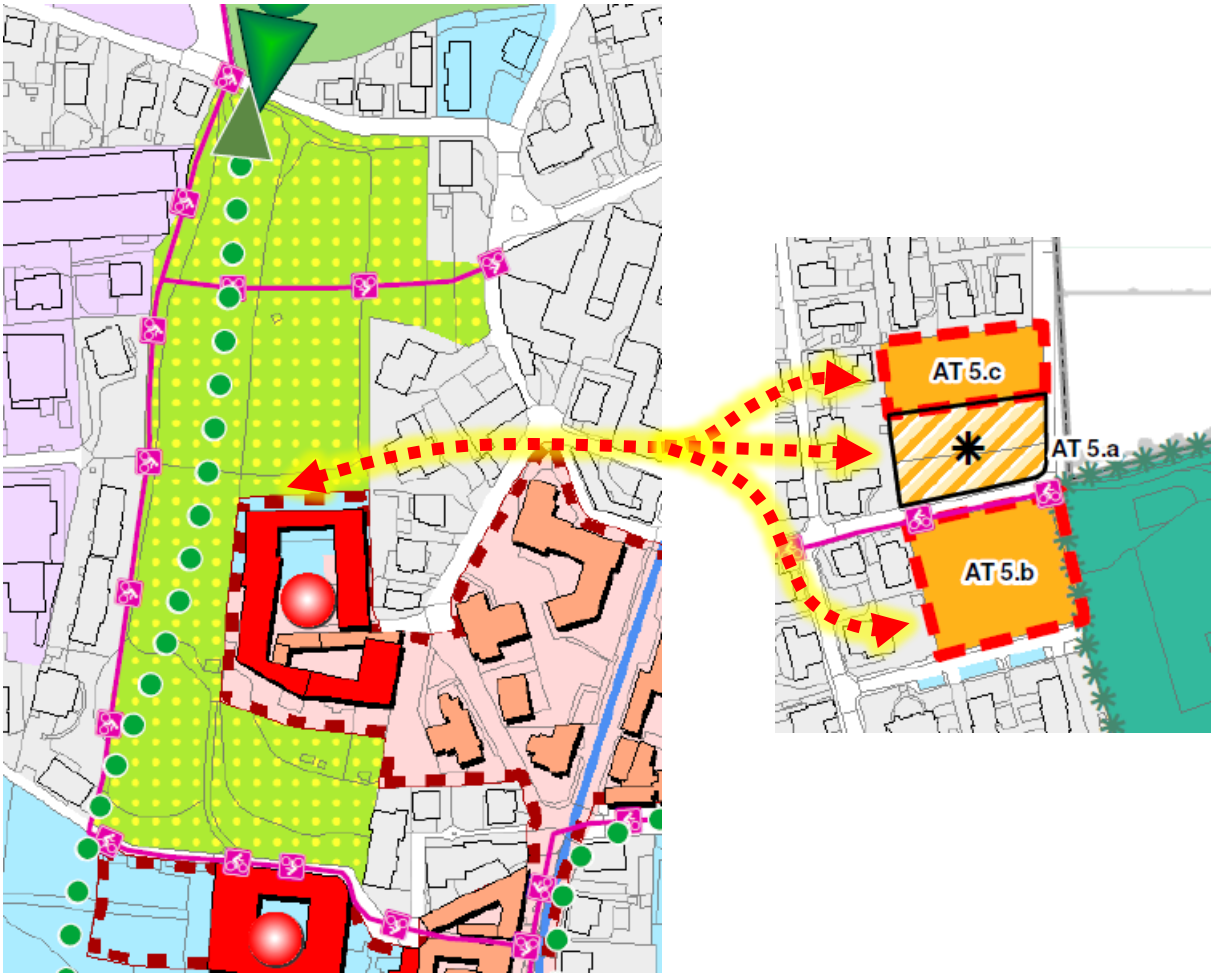
AT2 – configurazione vigente (sinistra) e della Variante Generale (a destra)

- la **riconfigurazione con riduzione del Consumo di suolo dell'AT3 di via Oberdan**. La riduzione di Cds è funzionale a consolidare la direttrice di connessione ambientale est ovest, verso il ***Dosso* tra via Prealpi e Via dello Scimè**. Come per l'AT2 si sono apportate altresì delle modifiche alla disciplina, volte a ridurre gli indici (anche qui considerati particolarmente elevati) e il peso dei meccanismi perequativi previgenti. Pur essendo anch'esso attestato su via S.M. Maddalena, si è riconosciuta, in questo caso, la prevalenza della vocazione residenziale, pur ammettendo la possibilità di un mix funzionale "più leggero" di quello dell'AT2;

AT3 – configurazione vigente (sinistra) e della Variante Generale (a destra)

- **la riconferma dell'AT5 di via Don Sirtori,** secondo la configurazione assunta a seguito di **apposita Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale C.C. 18 del 20/07/2020.** In questo caso la riconferma deriva dal **ruolo strategico che riveste nel meccanismo perequativo del PGT**, nelle intenzioni volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**. L'ambito, infatti, insiste su aree di proprietà comunale che vengono cedute **in permuta alle aree verdi limitrofe al Castello, per le quali sarà poi ipotizzabile un intervento di valorizzazione ambientale e paesistica da parte dell'AC**. Si segnala, peraltro, che in virtù della configurazione assunta dal nuovo AT5 (come da variante del 2017), l'**ambito è suddiviso in tre parti autonome: AT5.a** con PA già approvato, **AT5.b** a sud di via Sirtori e **AT 5.c** corrispondente alla precedente area a parcheggio in previsione (sempre di proprietà del Comune). L'**AT5**, quindi, **è ampliato in termini di capacità insediativa** e superfici edificabili, **ma ciò non comporta incremento del consumo di suolo** stante la natura già vigente di Superficie urbanizzabile (per altra funzione pubblica) di tale porzione;

AT5.a, AT5.c e AT5.c – configurazione PGT 2010 (sinistra) e della Variante Parziale 2020 (a destra), riconfermata dalla Variante generale



AT5.a, AT5.c e AT5.c – Variante generale - schema del meccanismo perequativo connesso all'acquisizione delle aree verdi limitrofe al Castello di Arosio

- **la riconfigurazione con riduzione del Consumo di suolo dell'AT7 di via ai Colli.** La riduzione del consumo di suolo amplia la connessione ambientale e paesaggistica al confine con Carugo. Anche in questo caso la variante rimodula la capacità insediativa previgente e suddivide in due ambiti autonomi (AT7.1 e AT7 .b) l'originario AT, al fine ridurre le inerzie date dall'attuale suddivisione proprietaria.

AT7.a e 7.b – configurazione vigente (sinistra) e della Variante Generale (a destra)

Un **tema specifico** si pone, invece, rispetto agli **Ambiti di Trasformazione su superficie urbanizzata** (c.d. di Riqualificazione). A valle di quanto rilevato nel quadro ricognitivo e interpretativo, l'unico approccio realisticamente perseguibile sembra quello della riconferma, quali A**mbiti della Rigenerazione, dei comparti effettivamente d**ismessi. Solo per essi, infatti, sembra plausibile ipotizzare realistiche potenzialità di trasformazione, mentre per quelli ancora in uso (per funzioni e attività economiche) è più ragionevole e realistico predisporre un'adeguata disciplina del Piano delle regole che riconosca tale natura e ne consenta la conferma, al più senza precludere scenari potenziali di trasformazione. Un approccio diverso da questo non farebbe che perpetuare il disegno del PGT vigente che, pur condivisibile in linea astratta, ha dimostrato nel periodo ultradecennale di vigenza del PGT la sua vacuità.

5. IL PROGETTO DI PIANO

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

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

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

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

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

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

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

Sistema paesistico-ambientale.

La Variante riconferma il sistema di azioni perseguite dal PGT vigente:

- sul versante ambientale riconferma l'articolazione in macro settori paesistico ambientali già individuata dal PGT vigente (A - *Dossi Morenici*, B - *Area Gallese/Cascina Guasto*, C - *Dosso tra Via Prealpi e Via dello Scimé*, D – altre *aree agricole e boscate*) e il ruolo connettivo che svolgono all'interno del territorio comunale. Le azioni di riduzione del Consumo di suolo prefigurate dalla Variante partecipano peraltro a consolidare le direttrici connettive già ipotizzate dal PGT vigente. Inoltre la variante riconferma la proposta di PLIS con i Comuni di Inverigo e Carugo, al fine di consolidare la salvaguardia e di promuovere la valorizzazione delle aree libere presenti all'esterno del Parco Regionale della Valle del Lambro. Qui assume storicamente rilievo la presenza del

Roccolo di Arosio per il quale si pone il tema urgente di nuove modalità di gestione, pena la perdita irrimediabile di questo elemento della memoria locale di elevato valore ambientale e paesistico;

- sul versante paesistico, oltre alle evidenti correlazioni con le azioni per il sistema ambientale sopra descritte, le azioni di piano coinvolgono anche politiche di valorizzazione del patrimonio storico architettonico, con particolare riferimento al Nucleo di Antica Formazione e alle aree verdi di valore storico e paesistico ivi presenti.

Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza.

Sistema infrastrutturale.

Il quadro infrastrutturale delineato dal PGT è quello della rete della mobilità esistente, integrata con le previsioni sovraordinate legate agli interventi programmati e, principalmente, l'intervento di riqualificazione della Sp 32 Novedratese già oggetto di protocollo d'intesa con la Provincia di Como, in fase di progettazione esecutiva propedeutica alla sottoscrizione di un successivo Accordo di Programma, cui è associato il potenziamento della rete di mobilità dolce interna all'edificato e quella per la fruizione del sistema ambientale esterno.

Si segnala che al progetto di riqualificazione della SP 32 è anche associato un sistema di compensazione per gli abitanti dell'edificio posto all'intersezione tra via S.M. Maddalena e la stessa SP 32, che il progetto prevede in abbattimento. Sistema di compensazione indicato dal DDP e ripreso, operativamente, dal Piano delle regole e dal Piano dei Servizi.

Sistema insediativo.

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

Così come per il PGT vigente, la Variante persegue la valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo, associando alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico esistente e alla riqualificazione degli ambiti di frangia degradati nuove ipotesi di "rigenerazione" e rifunzionalizzazione del sistema insediativo.

Le linee di azione fondamentali sono:

- la riduzione del Consumo di suolo generato dagli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente;
- l'implementazione dei contenuti pianificatori delle aree della rigenerazione già individuate ai sensi dell'art. 8 bis dall'Amministrazione Comunale, definendo una disciplina (demandata al Piano delle regole) improntata a flessibilità e incentivazione al riuso delle aree;
- la valorizzazione del centro storico di Arosio quale fulcro del sistema insediativo locale e dei suoi caratteri architettonico/monumentali. I punti nodali di tale sistema sono il Castello, Villa Olgiati e le aree di valore ambientale di contesto;
- la cucitura dei vuoti urbani presenti nel sistema insediativo più denso;
- la riconferma delle azioni di valorizzazione del sistema produttivo locale;

- la riorganizzazione delle centralità urbane, attestate attorno ai nuclei di servizio esistenti e nelle porzioni potenzialmente utilizzabili quali centri urbani nella città densa recente e nelle porzioni di nuova realizzazione nel sud del paese.

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

L'azione di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentirà comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.

Nel seguito si descrivono gli elementi strutturali del DdP e del PGT delineati per il sistema paesistico ambientale, per il sistema infrastrutturale e per il sistema insediativo.

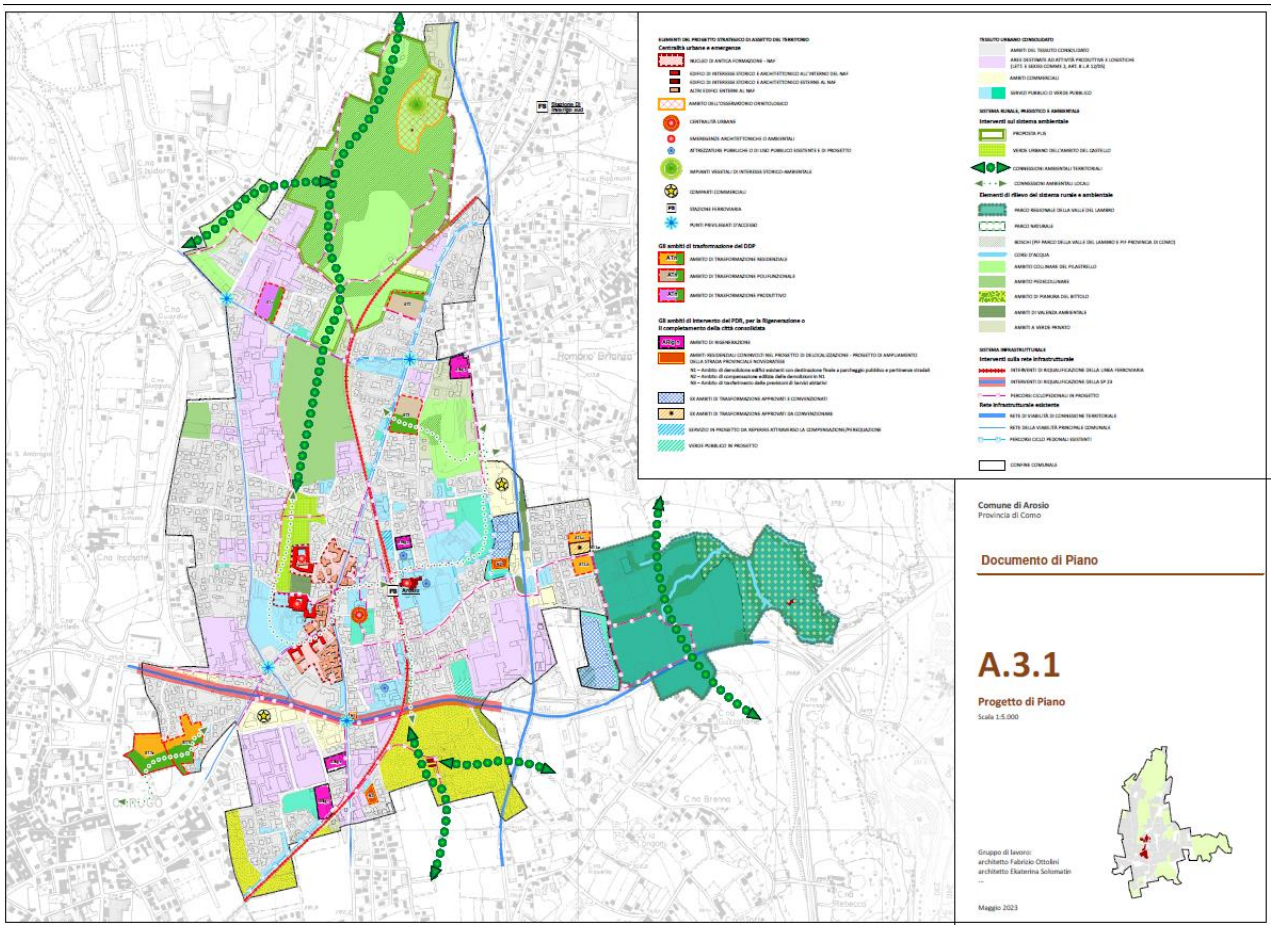


Tavola A.3.1 del Documento di Piano – Progetto di Piano

5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

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

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all'esterno del Comune (attraverso la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER) con la valorizzazione degli elementi costitutivi del sistema ambientale (Valle del Lambro e relativo Parco regionale, sistema forestale, proposta di PLIS con i Comuni di Inverigo e Carugo, sistema ambientale e paesistico Roccolo di Arosio, ecc...);

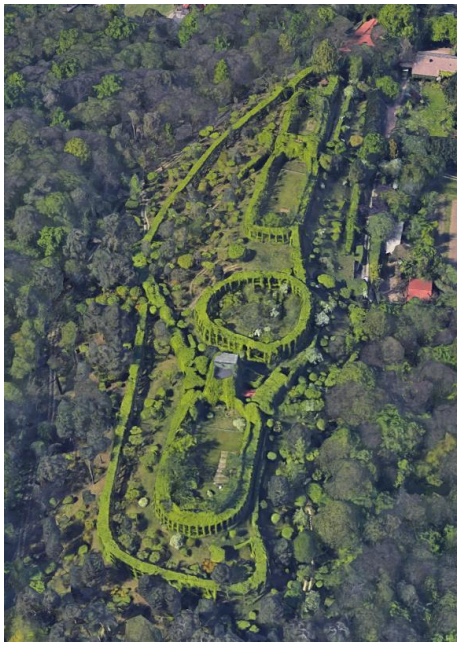
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);

- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;

- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela e la strutturazione delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

Per il sistema ambientale la variante Generale conferma l'individuazione del PGT degli areali che ne costituiscono la struttura portante:

- l'**ampia area verde** che si estende **a nord del territorio comunale** al confine con Inverigo, ove è presente "il roccolo di Arosio", storicamente qualificato quale Osservatorio Ornitologico (che, recentemente, ha cessato tale attività);



La struttura architettonico-vegetazionale del "roccolo" di Arosio – ex Osservatorio ornitologico

- la **vasta area agricola che da nord penetra nel territorio urbanizzato sino** ai margini del nucleo storico **alle pendici del "castello**" in continuità con l'ambito dell'Osservatorio;
- l'**area agricola ad est,** morfologicamente **appartenente alla Valle del Lambro**, localizzata nella parte orientale del territorio comunale e compresa nell'ambito dell'omonimo Parco, comprensiva delle **incisioni dei corsi d'acqua** (Roggia Pissavacca e Roggia Riale), perlopiù ricompresa nel Parco Regionale della valle del Lambro;
- l'**area agricola a sud** della linea ferroviaria e della Novedratese, presidiata dall'insediamento rurale della **Cascina Bittolo**, in continuità con l'ambito agricolo in territorio di Giussano.

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

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente erose, separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra a oggi lungo le direttrici viarie principali, quali le direttrici di conurbazione della SP 32 Novedratese, SP 41 Valassina, SP 40 (via Volta).

La Variante riconferma perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Como. Rispetto al PGT vigente tale visione viene ulteriormente rafforzata con le ipotesi di riduzione di CdS che riguardano gli Ambiti di Trasformazione, soprattutto di quelli attestati su via Oberdan.

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

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

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

Questi elementi sono il sistema del verde ambientale e paesistico direttamente a contatto con il nucleo storico di Arosio (verde di contesto del Castello e di Villa Olgiati), gli elementi di verde urbano (esistenti odi progetto) che amplificano i gradi di connessione ambientale del sistema edificato, le aree agricole di frangia urbana (individuate nelle aree agricole marginali poste principalmente a sud, ma anche a est e a nord del sistema insediativo).

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

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

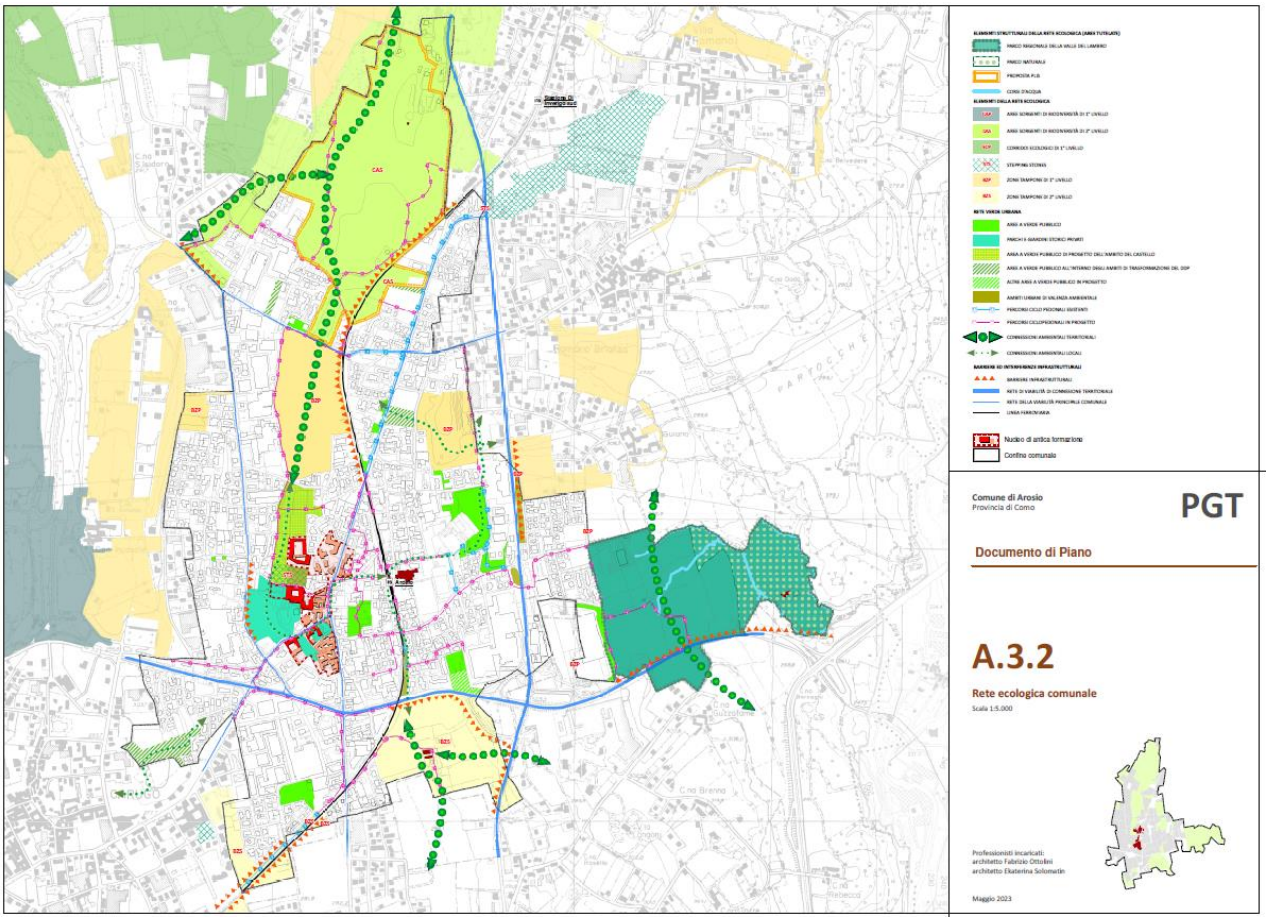


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete ecologica e Rete Verde Comunale

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

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como**.
- la salvaguardia delle **Aree agricole strategiche del PTCP (**di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05), **per le quali la Variante Generale riconferma le individuazioni già presenti nel PGT vigente**.

Partecipa al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale anche la riconferma di alcune indicazioni strutturali del PGT vigente, quali:

- la riconferma delle penetrazioni di verde urbano da nord;
- l'individuazione delle aree di pregio ambientale direttamente connesse al centro storico di Arosio;
- la realizzazione di un sistema di **mobilità dolce** vocato al collegamento delle diverse parti del sistema territoriale, con particolare riferimento al collegamento tra porzioni urbane e porzioni a valenza ambientale.

5.2.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

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

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

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

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

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

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

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al loro valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Gli elementi emergenti del paesaggio e dell'identità locale in relazione al loro **valore ambientale** sono:

- l'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro;
- il contesto del "Roccolo di Arosio", cui è associata anche la previsione di possibile PLIS**;**

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

- nelle aree di frangia del fronte urbano variamente descritto e citato in altri passaggi del presente documento;
- le aree produttive connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio.

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

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

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

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

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

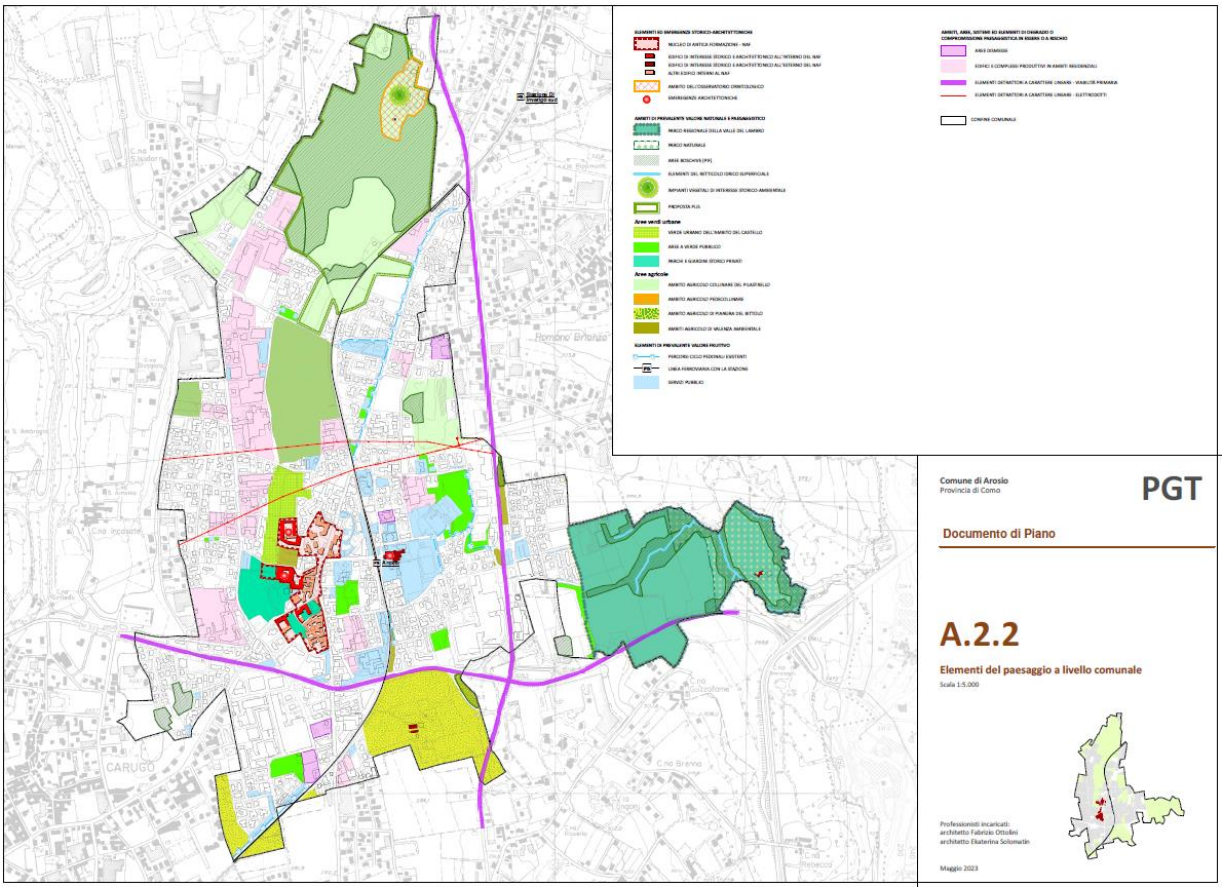


Tavola A.2.2 del Documento di Piano – Elementi del paesaggio a livello comunale

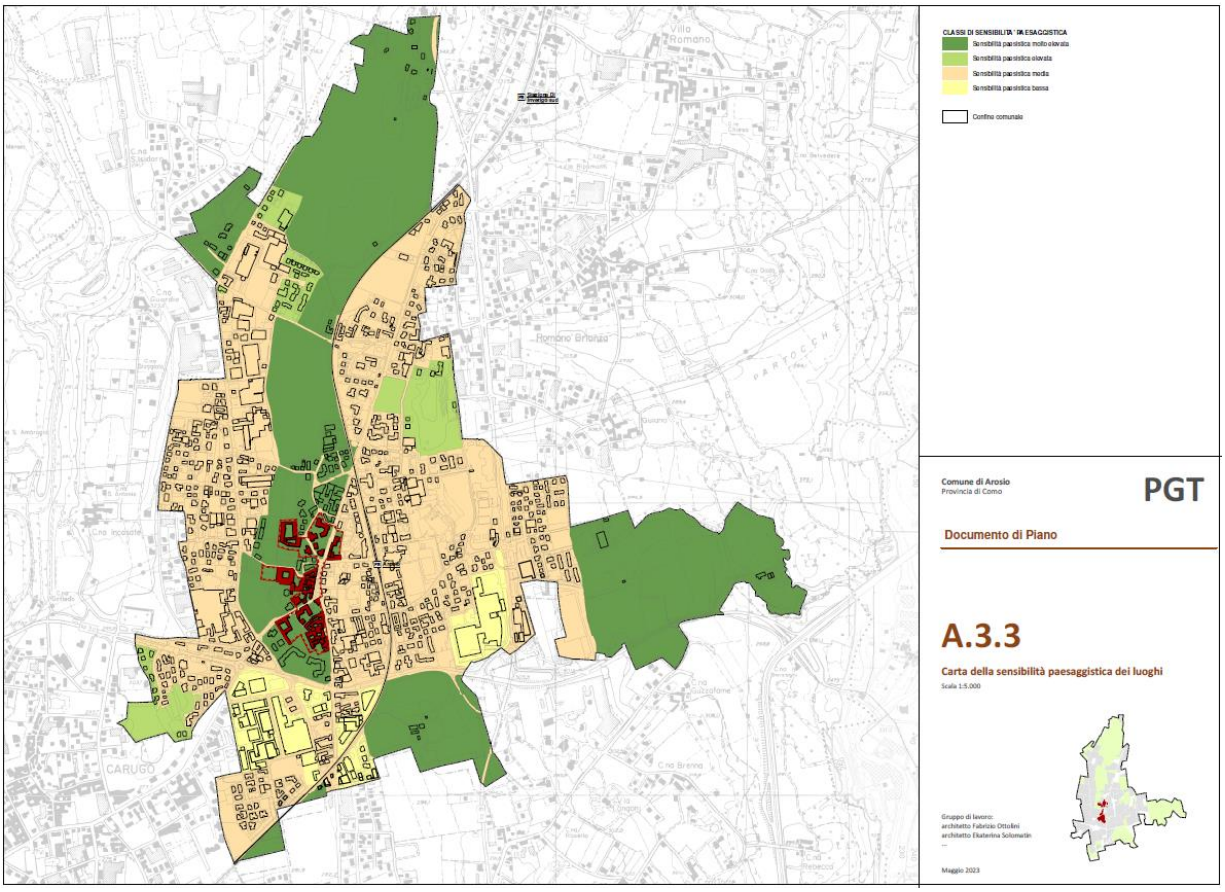


Tavola A.3.3 - del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

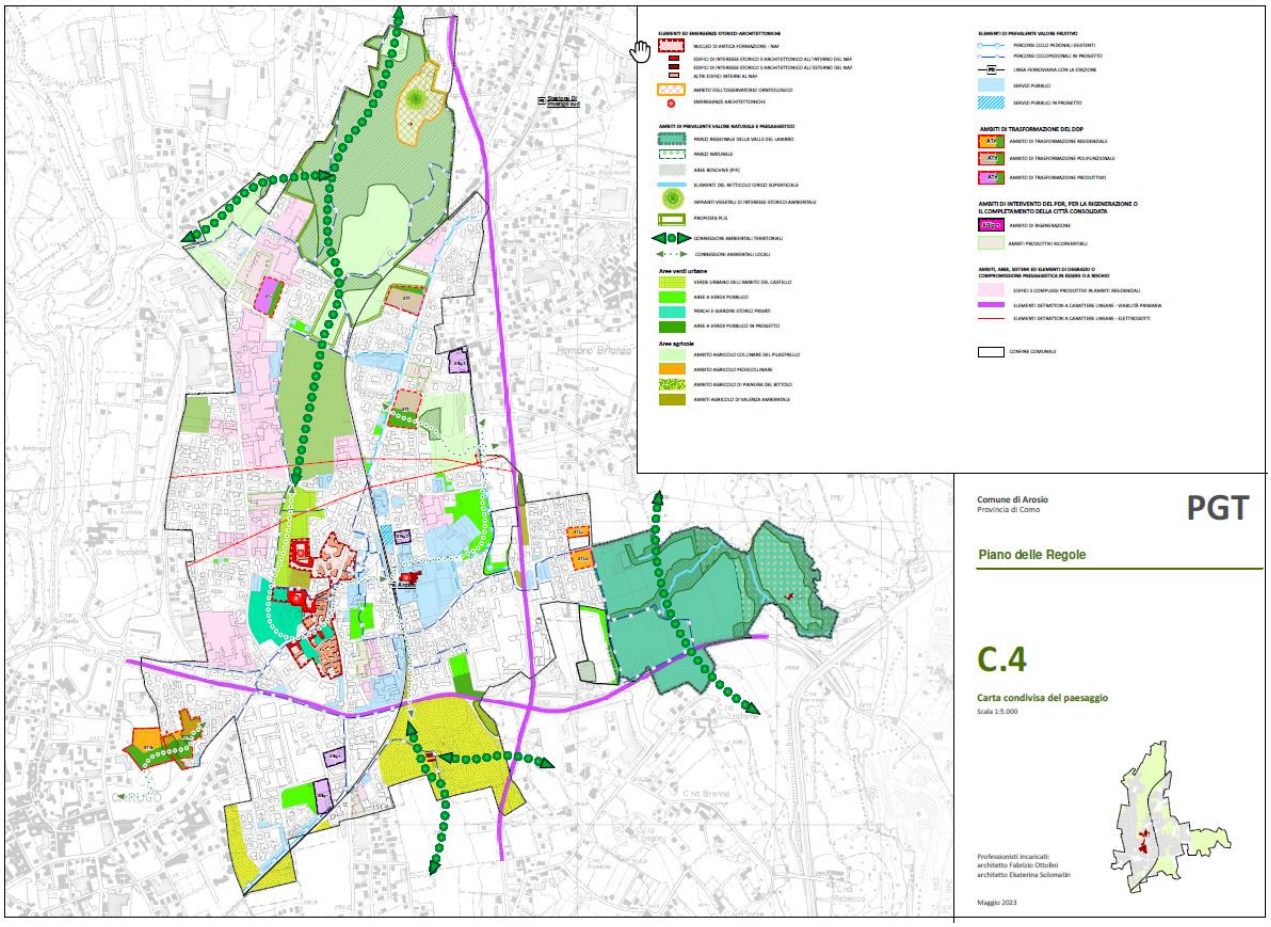


Tavola C.4 - del Piano delle Regole – Carta condivisa del Paesaggio

5.3 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

5.3.1 SISTEMA VIARIO E DELLA MOBILITÀ DOLCE

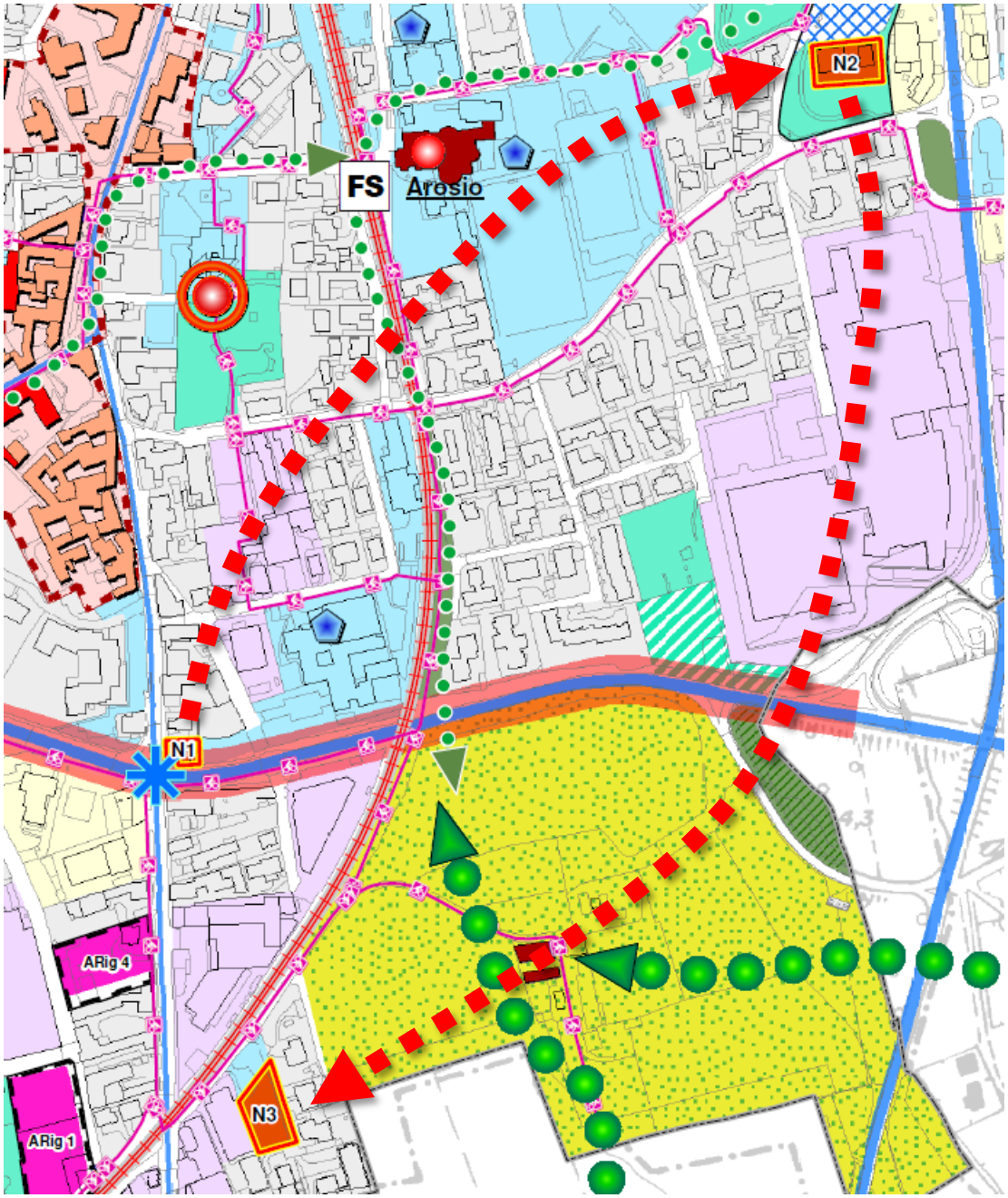
Il quadro infrastrutturale delineato dal PGT è quello della rete della mobilità esistente, integrata con le previsioni sovraordinate legate agli interventi programmati:

- sulla SP 32 Novedratese (riqualificazione con parziale interramento nel tratto di attraversamento del tessuto urbano di Arosio), già oggetto di protocollo d'intesa con la Provincia di Como, in fase di progettazione esecutiva propedeutica alla sottoscrizione di un successivo Accordo di Programma;
- sulla SP 41 Valassina, all'intersezione con la SP 32, già programmati da un intervento di pianificazione attuativa commerciale su Giussano;
- interventi di potenziamento della linea ferroviaria Milano-Meda (che presuppone interventi di eliminazione di caselli e realizzazione di viabilità e ciclopedonalità di compensazione) ancora da definire in termini di interventi.

Come questione specifica relativa alla riqualificazione della SP 32, l'attività di progettazione in corso da parte della provincia di Como ha evidenziato la necessità di demolire l'edificio posto all'intersezione tra via S.M. Maddalena e la stessa SP 32, con la necessità di ipotizzare delle modalità di compensazione per gli abitanti, consistente nella possibilità di individuare, in permuta all'edificio da demolire, di altre unità abitative. Anche in considerazione della necessità di garantire una corretta successione temporale dei lavori di demolizione e ricostruzione delle nuove unità immobiliari e di quelli di per le opere stradali, le ipotesi di progetto formulate dalla Provincia vengono assunte all'interno della Variante, che prevede quale azione di compensazione e di progetto finale la seguente articolazione di interventi utili a consentire da subito l'avanzamento dei lavori:

- al fine di compensare gli abitanti dell'edificio posto all'intersezione tra via S.M. Maddalena e SP 32, da demolire (**rif. N1** tav. A.3.1 del DdP), il Comune mette a disposizione della Provincia l'area di **proprietà comunale** interna all'ex AT4 di via Nazario Sauro (**rif. N2** tav. A.3.1 del DdP), già destinata a Edilizia sociale, per la realizzazione degli interventi secondo le quantità contemplate dal progetto (3 unità immobiliari di circa 120 mq di SL ciascuna). La residua capacità edificatoria (rispetto all'attuale di circa 650 mq di SL) resterà comunque nella disponibilità del Comune di Arosio, per finalità sociali;
- Il Comune compensa la perdita di capacità edificatoria di circa 650 mq di SL per edilizia sociale nell'ex AT9 all'incrocio di via Milano con via Alberto da Giussano (rif. N3 tav. A.3.1 del DdP), sempre **di proprietà comunale**, ove sarà possibile realizzare anche un adeguato sistema di sosta;
- in tal modo è possibile procedere, prima dell'inizio dei lavori stradali, allo spostamento degli abitanti dell'edificio di via S.M. Maddalena nella nuova area dell'ex AT4. A seguito di tale spostamento, sempre prima dell'inizio dei lavori stradali, sarà possibile demolire l'edificio di cui sopra. La sistemazione finale dell'area sarà a parcheggi pubblici, utili al servizio dell'area e del vicino plesso scolastico.

Tale articolata azione di compensazione è descritta tramite apposita simbologia grafica dalla tavola A.3.1 del DdP.



Stralcio tavola A.3.1 – Progetto di Piano – del nuovo DdP. evidenziazione delle relazioni delle aree di compensazione abitativa connesse alla riqualificazione della SP32 Novedratese

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

Le ipotesi di rete di "mobilità dolce" proposta assume i tratti di ciclopedonalità esistenti e le porzioni di viabilità urbana già regolamentate o che si prestano ad una specifica regolamentazione per l'uso

promiscuo (strade urbane ciclabili E bis ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Codice della strada) e le implementa con alcune ipotesi di progetto utili alla definizione di un sistema completo di rete.

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

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

5.3.2 SISTEMA FERROVIARIO

Il DdP recepisce, in via generale, l'intervento di raddoppio della linea ferroviaria FNM prevista dalla programmazione infrastrutturale sovralocale, di cui all'avviso di avvio del procedimento.

Al momento, però, non sono ancora consolidate e note le opere compensative (viarie e di mobilità dolce) connesse al progetto (che presuppone anche l'eliminazione di alcuni passaggi a livello).

L'adeguamento egli elaborati della Variante al PGT avverrà in itinere, laddove tali indicazioni siano note prima dell'approvazione della Variante stessa.

Ulteriormente la Variante generale rivede nel dettaglio alcune scelte progettuali del PGT vigente, che nelle intenzioni dovevano potenziare il sistema di sosta di prossimità della stazione relative all'ex AR 5 di via S.G. Bosco. La parte di proprietà privata viene direttamente destinata a servizi, con possibilità di perequazione (già prevista con modalità differenti dal PGT vigente) che consente comunque (laddove ritenuto necessario da parte dell'AC) di procedere anche da subito con iniziativa pubblica.

5.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

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

L'azione del PGT è orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico, alla riqualificazione e al recupero degli episodi di dismissione e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente e alla razionalizzazione delle possibilità insediative in genere.

Ciò avviene attraverso:

- il contenimento generale delle previsioni di consumo di suolo libero in AT;
- il riconoscimento degli ambiti in cui attuare la Rigenerazione urbana ai sensi della l.r. 18/19, con nuovi gradi di flessibilità e articolazione funzionale;
- la valorizzazione dei nuclei storici, in continuità con l'azione del PGT previgente;
- la ridefinizione, in genere, delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PGT vigente inattuate, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- la riproposizione di un processo di valorizzazione del sistema dei servizi già individuati dal PGT vigente;
- l'ampliamento delle previsioni di mobilità dolce.

5.4.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

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

Rispetto agli Ambiti di Trasformazione, la Variante Generale cerca di contemperare **la riduzione del Consumo di suolo degli AT su suolo libero(**(AT1, AT2.a, AT3, parte dell'AT5 e AT7) **al fabbisogno atteso per il prossimo futuro**.

Come già indicato al precedente paragrafo 4.3.2:

- si è **riconfermato, con riduzione di consumo di suolo, l'AT 1 vigente**, in quanto costituisce l'unica nuova previsione produttiva rimasta a disposizione per il sistema economico locale: la riduzione del consumo di suolo è funzionale all'individuazione di una fascia di mitigazione ambientale verso gli insediamenti residenziali;
- si è **confermata la cancellazione della porzione di ex AT.2b di via Oberdan, su suolo libero**, come già da Variante 2017. Tale cancellazione, essendo intervenuta dopo il 2 dicembre 2014 è quindi computata ai fini della soglia di riduzione del Cds;
- si è **riconfermato, con riduzione del consumo di suolo, l'AT2.a (ora AT2) di via Oberdan**; la riduzione del Cds è funzionale a consolidare la direttrice di connessione ambientale presente a nord. Ulteriormente si sono apportate delle modifiche alla disciplina, volte a ridurre gli indici (considerati particolarmente elevati) e il peso dei meccanismi perequativi previgenti e modificandone al contempo l'articolazione funzionale, riconoscendone una vocazione polifunzionale in virtù della localizzazione attestata sulla via S.M. Maddalena, asse locale principale di attraversamento del sistema urbano, verso Inverigo;

- **si è riconfermato, con riduzione del consumo di suolo, l'AT3 di via Oberdan**; la riduzione di Cds è funzionale a consolidare la direttrice di connessione ambientale est ovest, verso il Dosso posto tra via Prealpi e Via dello Scimè. Come per l'AT2 si sono apportate altresì delle modifiche alla disciplina, volte a ridurre gli indici (anche qui considerati particolarmente elevati) e il peso dei meccanismi perequativi previgenti. Pur essendo anch'esso attestato su via S.M. Maddalena, si è riconosciuta, in questo caso, la prevalenza della vocazione residenziale, pur ammettendo la possibilità di un mix funzionale "più leggero" di quello dell'AT2;

- **si è riconfermato l'AT5 di via Don Sirtori,** recentemente oggetto di **apposita Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale C.C. 18 del 20/07/2020.** La riconferma deriva dal **ruolo strategico che riveste nel meccanismo perequativo del PGT**, nelle intenzioni volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**. L'ambito, infatti, insiste su aree di proprietà comunale che vengono cedute **in permuta alle aree verdi limitrofe al Castello, per le quali sarà poi ipotizzabile un intervento di valorizzazione ambientale e paesistica da parte dell'AC**. Si segnala, peraltro, che in virtù della configurazione assunta dal nuovo AT5 (come da variante del 2020), l'**ambito è suddiviso in tre parti autonome: AT5.a** con PA già approvato, **AT5.b** a sud di via Sirtori e **AT 5.c** corrispondente alla precedente area a parcheggio in previsione (sempre di proprietà del Comune). L'**AT5**, quindi, **è ampliato in termini di capacità insediativa** e superfici edificabili, **ma ciò non comporta incremento del consumo di suolo** stante la natura già vigente di Superficie urbanizzabile (per altra funzione pubblica) di tale porzione;

- si è **riconfermato, con riduzione del consumo di suolo, l'AT7** di via ai Colli; la riduzione di Cds amplia l'area a verde (di connessione ambientale) già prevista dal PGT vigente, per consentire un rafforzamento della direttrice ecologica e paesaggistica al confine con Carugo. Anche in questo caso la variante rimodula la capacità insediativa previgente e suddivide in due ambiti autonomi (AT7.1 e AT7 .b) l'originario AT, al fine ridurre le inerzie date dall'attuale suddivisione proprietaria.

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

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

5.4.1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 PRODUTTIVO DI VIA F.CORRIDONI

L'Ambito di Trasformazione AT1 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione produttiva e copriva una superficie territoriale di 10.124 mq[1], su suolo libero condotto a seminativo.

Con la Variante parziale approvata con Delibera di C.C. n. 1 del 8 febbraio 2017, dall'Ambito di Trasformazione era stata stralciata una porzione per consentirne l'attuazione separata. La nuova ST era stimata pari a **8.158 mq**[2]

Vista da satellite dell'ambito AT1 della Variante Generale – Google Earth ®

AT1 – configurazione del PGT vigente (sinistra) e di Variante (destra)

[1] misurato su dbt comunale. Il dato riportato sulla scheda del 2010 era di 10.247 mq
[2] misurato su dbt comunale. Il dato riportato nella scheda del 2017 era di 8.300 mq

Con la riconferma dell'AT 1 la Variante risponde alla necessità di fornire una residua offerta al sistema economico locale, anche in una logica polifunzionale.

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

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT1 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione (o l'assoggettamento ad uso pubblico) della fascia di mitigazione verso l'ambito residenziale posto ad est.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT1

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 8.159 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 2.515 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.644 mq

La dotazione di area verde (2.515 mq) corrisponde alla riduzione del Consumo di suolo operata dalla variante.

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

5.4.1.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 POLIFUNZIONALE DI VIA OBERDAN

L'Ambito di Trasformazione AT2 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione residenziale, con una superficie territoriale di 9.046 mq[1] su suolo libero (seminativo).

L'**Ambito di Trasformazione AT2** della Variante Generale riconferma la superficie territoriale del PGT vigente, ampliando però il reperimento di aree (di cessione) a verde e di connessione ecologica, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.

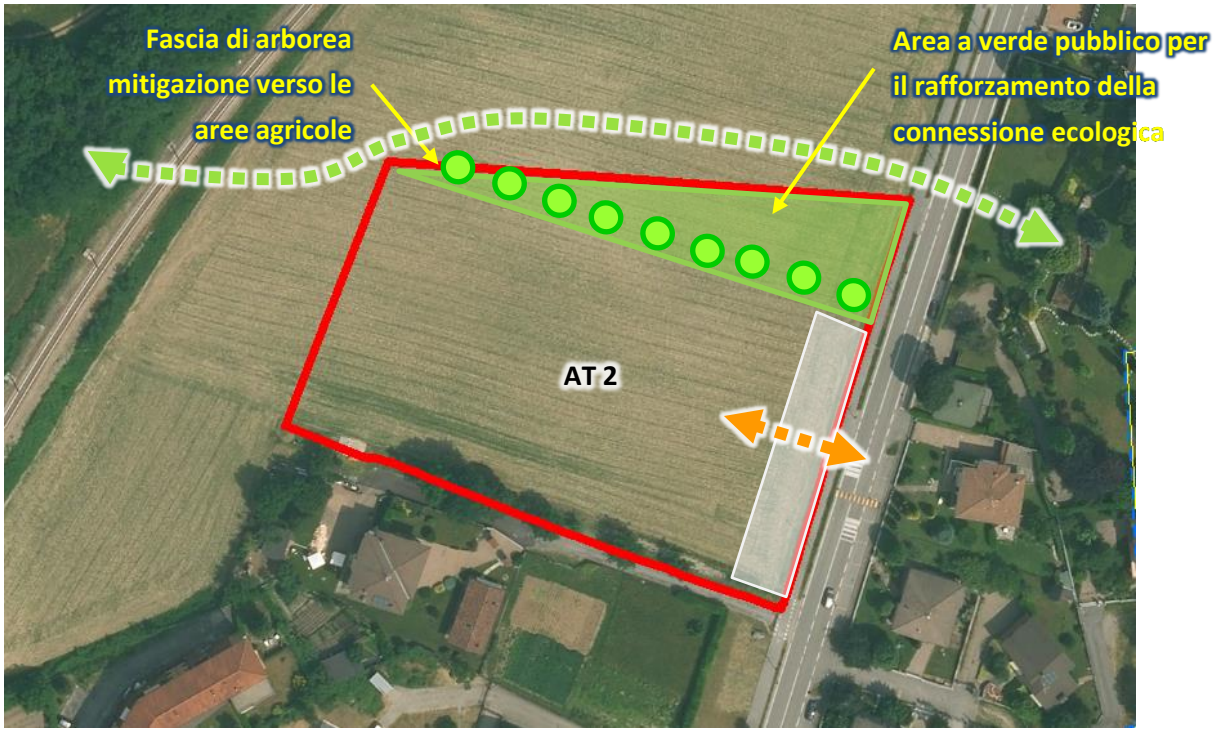
Vista da satellite dell'ambito AT2 della Variante Generale – Google Earth ®

AT2 – configurazione del PGT vigente (sinistra) e di Variante (destra)

L'obiettivo generale perseguito dall'AT2 è il completamento del limite settentrionale del tessuto edificato, a destinazione prevalentemente residenziale ma consentendo, comunque, la possibilità di insediamento di una buona articolazione di funzioni compatibili.

[1] misurata su dbt topografico. La superficie riportata nella scheda del DdP era indicata in 9.183 mq

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 2 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione delle aree del bordo settentrionale con funzione di connessione ecologica e mitigazione paesaggistica verso le altre aree libere poste a nord.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT2

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 9.046 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire sul limite nord dell'ambito = 1.809 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 7.237 mq

La dotazione di area verde (1.809 mq) corrisponde alla riduzione del Consumo di suolo operata dalla variante, computata in quanto direttamente confinante con l'ampia Superficie agricola o naturale presente all'intorno, di cui ne amplia la superficie continua complessiva.

Data la collocazione (sulla via S.M. maddalena) e la localizzazione periferica, ne viene riconosciuta una vocazione polifunzionale, per destinazioni residenziali, ristorative, commerciali e terziarie.

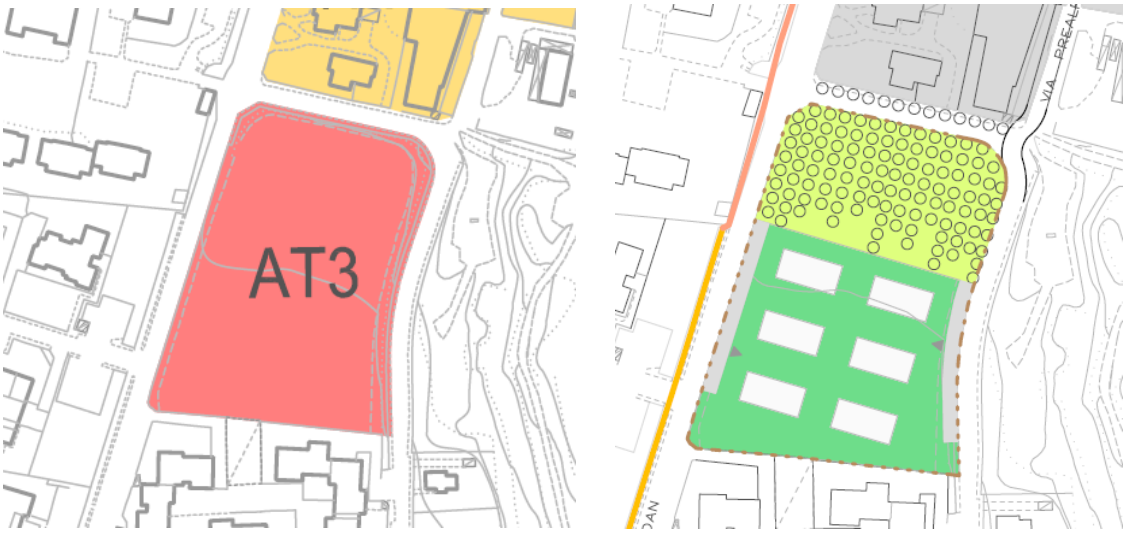
L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Trasformazione", parte integrante delle norme di attuazione del DdP, disciplina nel dettaglio le modalità attuative e le capacità insediative di riferimento.

5.4.1.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 POLIFUNZIONALE DI VIA OBERDAN

L'Ambito di Trasformazione AT3 era già previsto dal PGT vigente, a destinazione residenziale, con una superficie territoriale di 10.244 mq[1] su suolo libero (seminativo).

L'**Ambito di Trasformazione AT3** della Variante Generale riconferma la superficie territoriale del PGT vigente, ampliando però il reperimento di aree (di cessione) a verde e di connessione ecologica, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.

Vista da satellite dell'ambito AT3 della Variante Generale – Google Earth ®



AT3 – configurazione del PGT vigente

[1] misurata su dbt topografico. La superficie riportata nella scheda del DdP era indicata in 10.170 mq

AT3 – configurazione di Variante (destra)

L'obiettivo generale perseguito dall'AT3 è il completamento della porzione settentrionale del tessuto edificato, a destinazione prevalentemente residenziale ma consentendo, comunque, la possibilità di insediamento di una buona articolazione di funzioni compatibili.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito AT 3 dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, la cessione di aree a verde con funzione di connessione ecologica e mitigazione paesaggistica verso le aree del "Dosso" tra via Prealpi e Via dello Scimè, poste a est.

Schema indicativo di organizzazione dell'ambito AT3

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

- superficie territoriale = 10.244 mq

- aree a verde pubblico/naturale da reperire a sud dell'ambito = 5.124 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.120 mq

In considerazione della precedente previsione di cessione di aree verdi (3.698 mq), **la riduzione del consumo di suolo ottenuto dalla variante è pari a 1.425 mq**, computata in quanto direttamente confinante con l'ampia Superficie agricola o naturale presente all'intorno, di cui ne amplia la superficie continua complessiva.

Data la collocazione (sulla via S.M. maddalena) ma la collocazione più centrale rispetto all'AT2, ne viene riconosciuta una vocazione polifunzionale ma con prevalenza di destinazioni residenziali.

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

5.4.1.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AT5.A, AT5.B E AT 5.C DI VIA DON SIRTORI

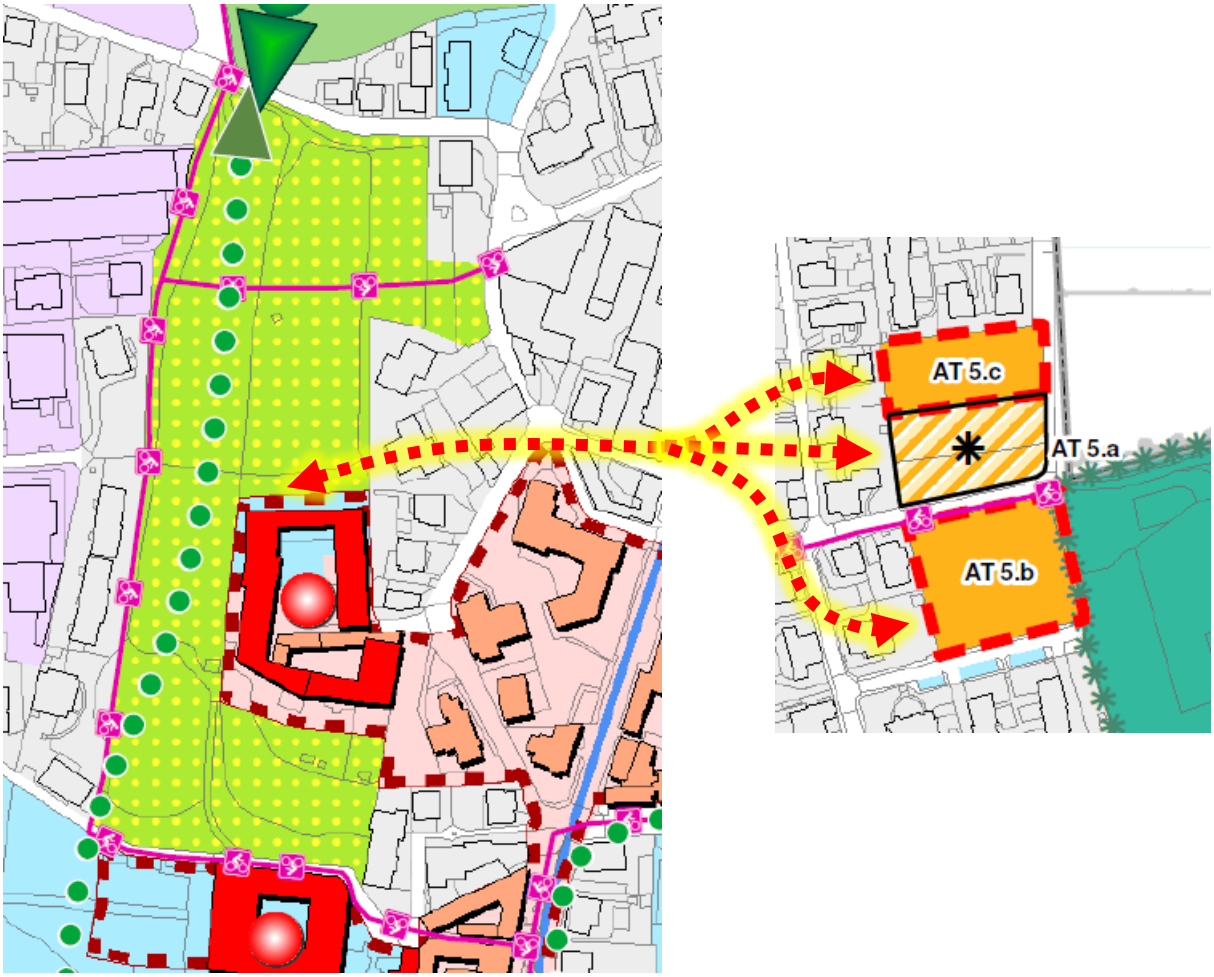
I tre Ambiti di Trasformazione AT 5.a, 5.b e 5.c assumono la disciplina urbanistica della **Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale C.C. n. 18 del 20/07/2020.**

Tale riconferma deriva dal **ruolo strategico che rivestono nel meccanismo perequativo del PGT**, volto all'**acquisizione delle aree verdi contermini al Castello**. L'ambito, infatti, insiste su aree di proprietà comunale che vengono cedute **in permuta alle aree verdi limitrofe al Castello, per le quali sarà poi ipotizzabile un intervento di valorizzazione ambientale e paesistica da parte dell'AC**.

In virtù della configurazione assunta dal nuovo AT5 (come da variante del 2020), sono individuati **tre distinti ambiti autonomi:**

- **AT5.a** con PA già approvato;
- **AT5.b** a sud di via Sirtori;
- **AT 5.c** corrispondente alla precedente area a parcheggio in previsione (sempre di proprietà del Comune)

Vista da satellite degli Ambiti AT5.a, b e c della Variante Generale – Google Earth ®



AT5.a, AT5.c e AT5.c – Variante generale - schema del meccanismo perequativo connesso all'acquisizione delle aree verdi limitrofe al Castello di Arosio

I tre ambiti, a vocazione residenziale, sono comunque autonomi nell'attuazione.

La Variante fa propri i contenuti della Variante del 2020 (Delibera di CC n. 18 del 20/07/2020) e, in quanto tale, non determina riduzione del Consumo di suolo.

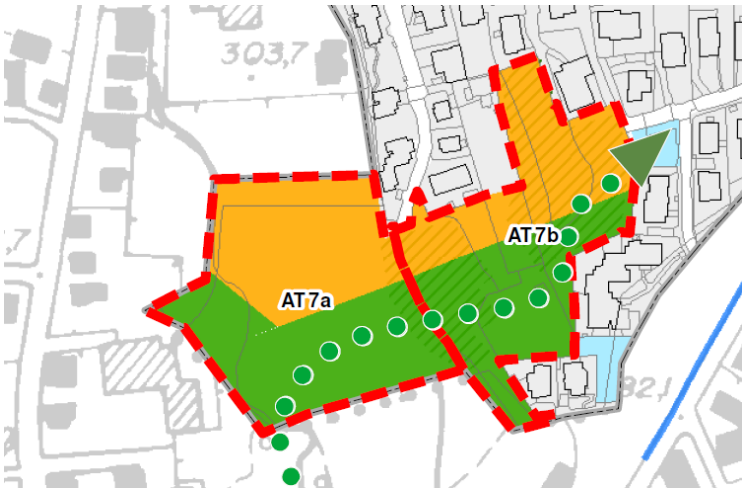
L'apposita scheda del Fascicolo "Schede degli Ambiti di Trasformazione", parte integrante delle norme di attuazione del DdP, riepiloga più nel dettaglio gli elementi della Variante del 2020 assunti dalla Variante generale.

5.4.1.5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AT7.A E AT5.B DI VIA AI COLLI

I due Ambiti di Trasformazione AT 7.1 e 7.2 derivano dalla suddivisione e ri-articolazione del previgente AT7. Essi sono chiamati, nel complesso, a completare e strutturare la porzione sud/ovest del territorio comunale attestato su via ai Colli, garantendo il consolidamento di una direttrice di connessione ambientale a separazione tra gli abitati di Arosio e Carugo.

Vista da satellite degli Ambiti AT.7.a e AT7.b della Variante Generale – Google Earth ®

AT7 – configurazione del PGT vigente



AT7 – configurazione di Variante (destra)

I due Ambiti **AT7.a e AT7.b** della Variante Generale, a vocazione residenziale, riconfermano la superficie territoriale del PGT vigente, ampliando però il reperimento di aree (di cessione) a verde e di connessione ecologica, partecipando così alla soglia di riduzione del consumo di suolo.

I due ambiti , comunque autonomi nell'attuazione, devono concorrere nel complesso:

- alla realizzazione della corretta connessione viaria con via ai Colli e ai servizi di rete comunali;
- a garantire e strutturare, con continuità, la direttrice ecologica su aree verdi pubbliche prevista a sud/ovest del comparto, verso Carugo, per la quale è prevista una sistemazione "naturalistica" a bosco, con l'utilizzo di essenze arboree autoctone;
- al reperimento di un idoneo sistema di parcheggi pubblici connesso alla viabilità di accesso da via ai Colli.

Schema indicativo di organizzazione degli ambiti AT 7.a e 7.b

I principali elementi di quantificazione di questo schema progettuale sono:

AT7.a:

- superficie territoriale = 13.906mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 7.437 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 6.496 mq

AT7.b:

- superficie territoriale = 12.267 mq
- aree a verde pubblico/naturale da reperire all'interno dell'ambito = 6.369 mq
- superficie urbanizzabile per insediamenti, viabilità e parcheggi pubblici = 5.898 mq

In considerazione della precedente previsione di cessione di aree verdi (12.644 mq[1]), **la riduzione del consumo di suolo ottenuto dalla variante è pari a 1.163 mq**, computata in quanto direttamente confinante con l'ampia Superficie agricola o naturale presente all'intorno, di cui ne amplia la superficie continua complessiva.

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

[1] misurata sul perimetro restituito su dbt. Il dato della scheda, riferito ad altra base cartografica, era pari a 12.699 mq

5.4.1.3 L'OFFERTA INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Preliminarmente alla restituzione della capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del DdP, si evidenzia che la variante ha riverificato i parametri urbanistici del PGT vigente, considerando in diversi casi sovrabbondante:

- l'entità della capacità edificatoria complessiva ivi attribuita;
- il peso del meccanismo perequativo ivi previsto.

Pertanto la variante ha rimodulato entrambi, secondo le quantità riportate nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, costituenti parte integrante dell'apparato normativo del DdP.

Ulteriormente, nel calcolo della capacità insediativa (calcolata utilizzando il parametro di 50 mq/ab di SL, come già nel PGT vigente) si sono considerate le caratteristiche polifunzionali (pur se diversamente modulate) degli AT 2 (50% di funzioni extraresidenziali) e dell'AT3 (30% delle funzioni extraresidenziali).

Si evidenzia, al contempo, che è **considerata anche la capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione già approvati ma ancora in corso d'attuazione (AT 5.a).**

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

Nome Ambito di Trasformazione	Superficie territoriale (mq)	Superficie fondiaria o urbanizzabile (mq)	Superficie a verde da realizzare (mq)	ITP (mq/mq)	ITd (mq/mq)	ITtot (mq/mq)	SL totale realizzabile (mq)	Abitanti teorici insediabili (50 mq/ab)
AT 2 Via G. Oberdan	*9 046*	*7 237*	*1 809*	*0,200*	*0,040*	***0,240***	2 171	22
AT 3 Via G. Oberdan	*10 244*	*5 120*	*5 124*	*0,200*	*0,020*	***0,220***	2 254	34
AT 5.a Don Sirtori	*2 576*	*2 576*	*-*	*0,519*		***0,519***	1 346	27
AT 5.b Don Sirtori	*3 877*	*3 877*	*-*	*0,519*		***0,519***	2 012	39
AT 5.c Don Sirtori	*2 241*	*2 241*	*-*	*0,519*		***0,519***	1 163	24
AT 7.a Via ai Colli	*13 906*	*6 469*	*7 437*	*0,150*	*0,015*	***0,165***	2 294	46
AT 7.b Via ai Colli	*12 267*	*5 898*	*6 369*	*0,150*	*0,015*	***0,165***	2 024	40
Totale	***54 157***	***33 418***	***20 739***				**13 265**	**231**

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

In attuazione di quanto dettato dalla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, **il Documento di Piano** della Variante Generale **individua quattro "Ambiti della *Rigenerazione Urbana*"**, laddove si siano registrate particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici, connesse alla necessità di riqualificare il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), il Documento di Piano demanda al Piano delle regole la

disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi di rigenerazione.

Pertanto per tutti gli Ambiti di Rigenerazione il Documento di Piano indica i riferimenti per la Rigenerazione, che dovranno essere recepiti dal PdR e considerati per la loro attuazione. Ciò al fine di:

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

A valle della loro individuazione resta necessaria la ridefinizione della previgente disciplina urbanistica, anche in risposta alle attese della nuova stagione della Rigenerazione urbana e alla necessità di rendere flessibili e consolidate nel tempo le loro possibilità di intervento.

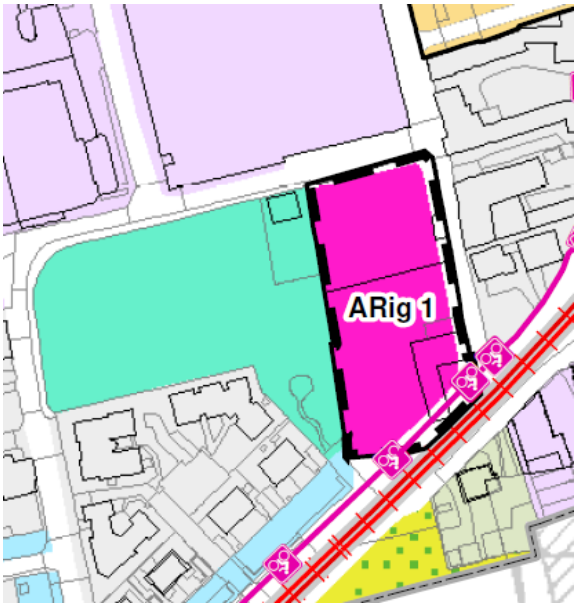
In relazione alla loro dimensione e incidenza, nonchè dei caratteri strategici eventualmente rivestiti nel contesto in cui si collocano, la loro disciplina può prevedere meccanismi di attuazione diretta (per gli ambiti di più piccola dimensione) o di attuazione coordinata (Permessi di Costruire Convenzionati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

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

5.4.2.1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – VIA S.M. MADDALENA - VIA DONATORI DI SANGUE

L'ambito è posto nella parte meridionale di via Donatori del Sangue, prima del suo innesto su via S. M. Maddalena, nella porzione meridionale del tessuto urbano consolidato, e si estende su una superficie di circa **5.548 mq**, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio ormai dismesso.
L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR12) da parte del PGT vigente.
L'ambito è edificato per circa il 50%, con aree ormai occupate da vegetazione spontanea pari a circa il 50% dell'area.

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

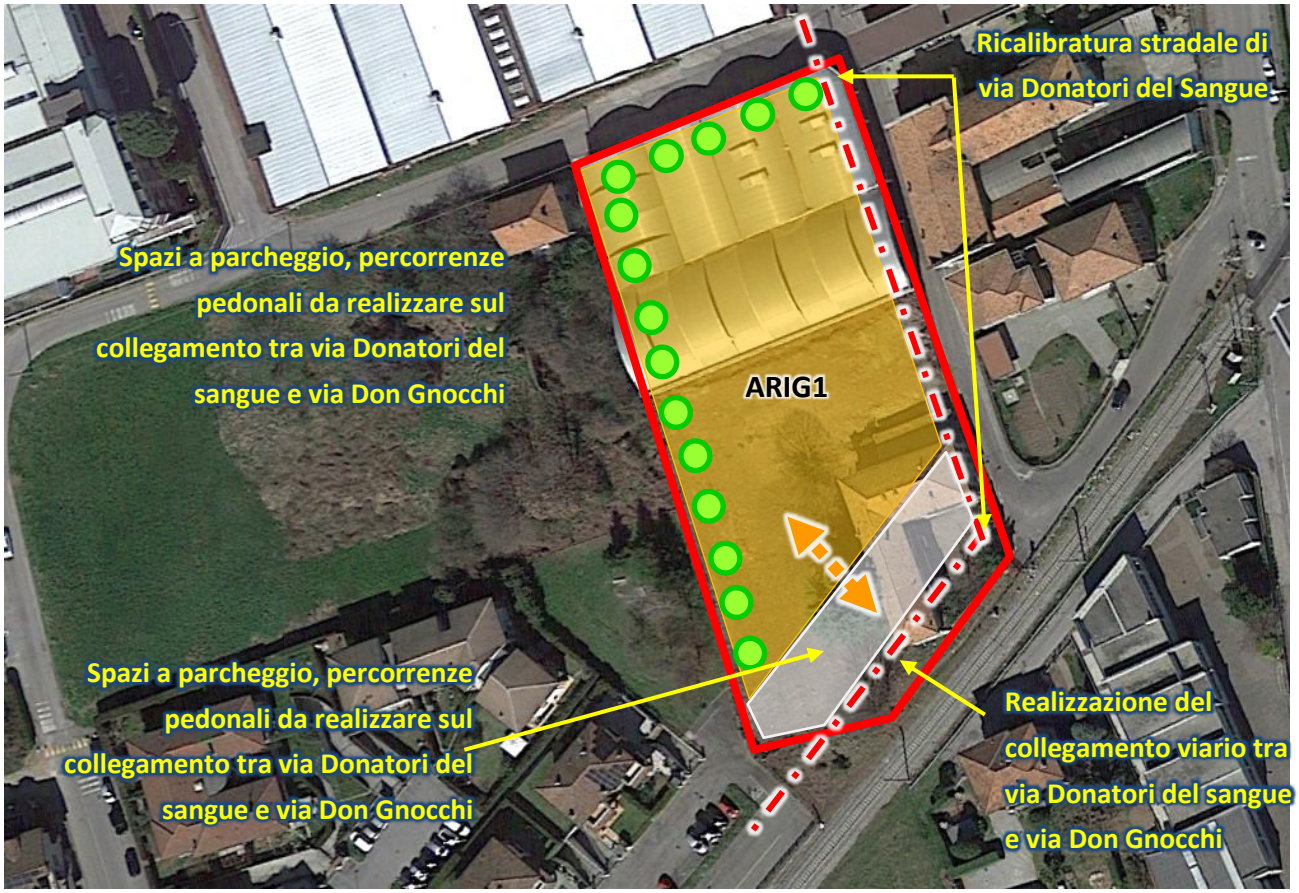


Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale, con presenza a nord di tessuti produttivi) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione degli **opportuni allargamenti stradali** lungo via Donatori del sangue, nonchè la **chiusura dell'anello viario** tra la stessa via e **via Don Gnocchi**;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

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

5.4.2.2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – VIA SAN G.BOSCO – VIA CONCILIAZIONE

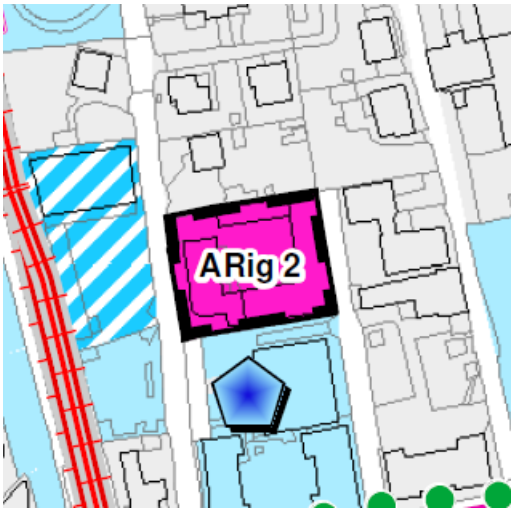
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso ricompreso tra via San Giovanni Bosco e via Conciliazione, nei pressi della Stazione ferroviaria.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR6) da parte del PGT vigente.

L'ambito copre una superficie complessiva di **2.077 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione residenziale.

In ogni caso il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 60% dell'area e la quasi totalità dell'ambito risulta impermeabilizzato.

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

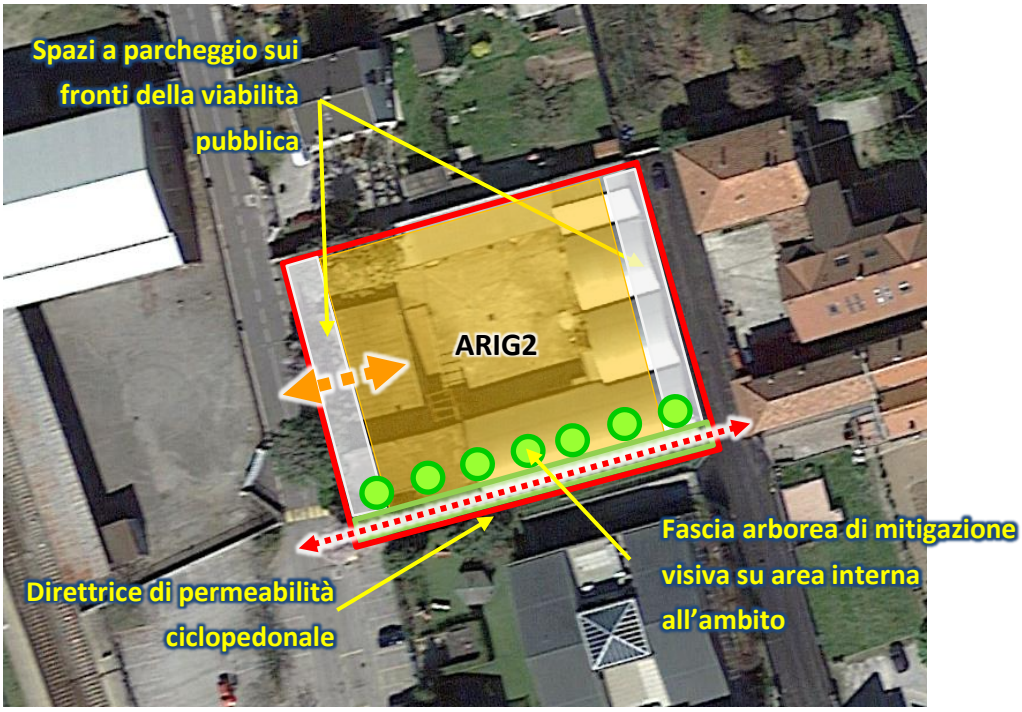


Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione di una **direttrice di permeabilità ciclopedonale** (larghezza minima 6 m, comprensiva delle aree di arredo e sistemazione a verde laterali alla pista ciclopedonale) di collegamento tra via S.G. Bosco e via Conciliazione.
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare e della domanda pregressa nell'ambito, da realizzarsi lungo i fronti di via S.G. Bosco e via Conciliazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

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

5.4.2.3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – VIA TRENTO – VIA CONCILIAZIONE

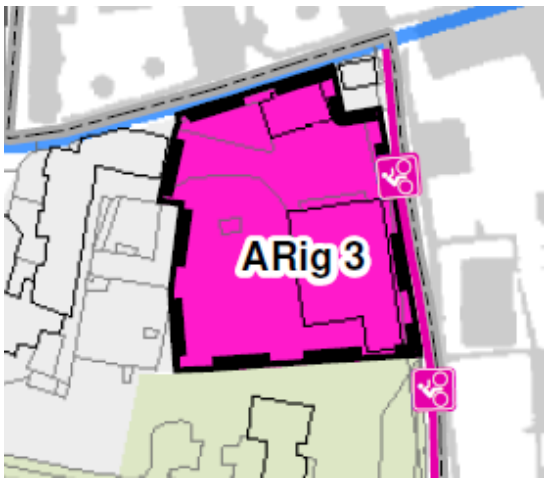
L'ambito di rigenerazione corrisponde ad un insediamento produttivo dismesso posto all'angolo di via Trento e via Conciliazione, nella porzione settentrionale del Tessuto Urbano consolidato, al confine con Inverigo.

L'ambito era ricompreso nel più ampio Ambito di Riqualificazione AR 2 del PGT vigente.

L'ambito copre una superficie complessiva di **4.529 mq** e, in relazione al contesto in cui si inserisce, ha una vocazione residenziale.

Il rapporto di copertura esistente si attesta intorno al 55%.

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

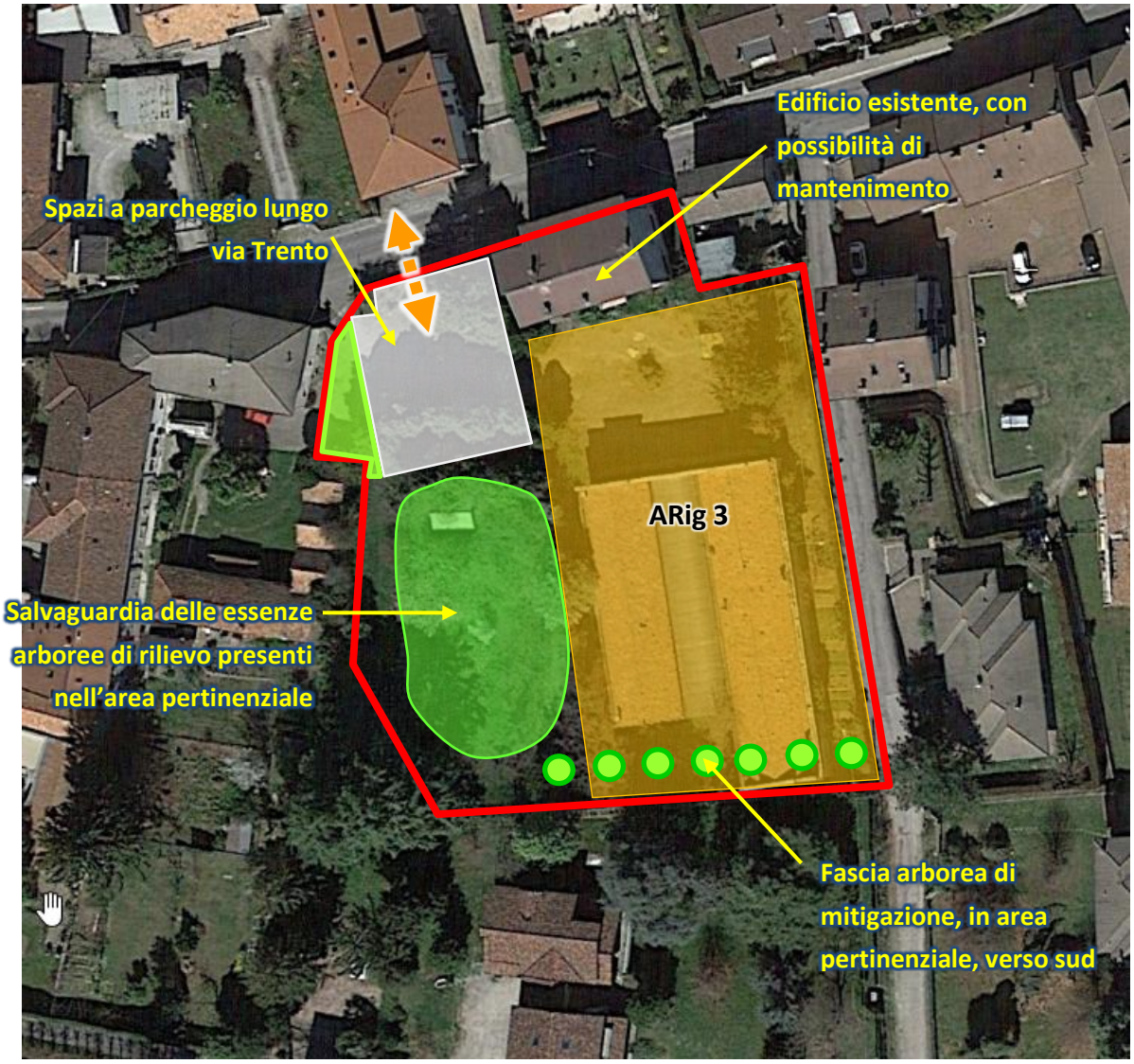


Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici, con accesso da via Trento,** al servizio delle nuove funzioni.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

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

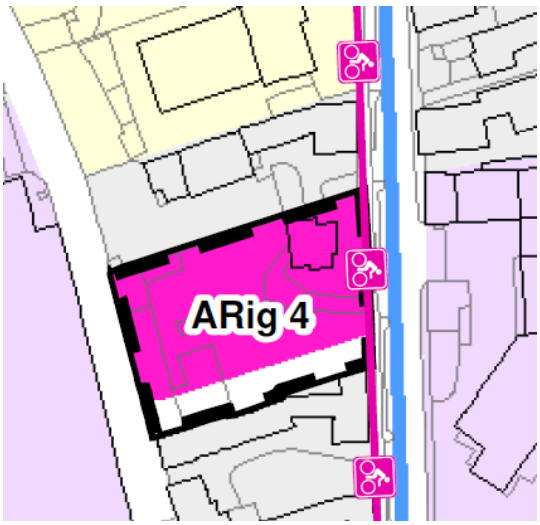
5.4.2.4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA DONATORI DEL SANGUE – VIA S.M. MADDALENA

L'ambito è collocato tra via via Donatori del Sangue e via S. M. Maddalena, nella porzione meridionale del tessuto urbano consolidato, e si estende su una superficie di circa **3.397 mq**, in cui sono presenti gli edifici accessori di varia natura.

L'ambito era già individuato come ambito di riqualificazione (AR11) da parte del PGT vigente.

L'ambito è edificato per circa il 30%, con aree a verde anche occupate da vegetazione spontanea.

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

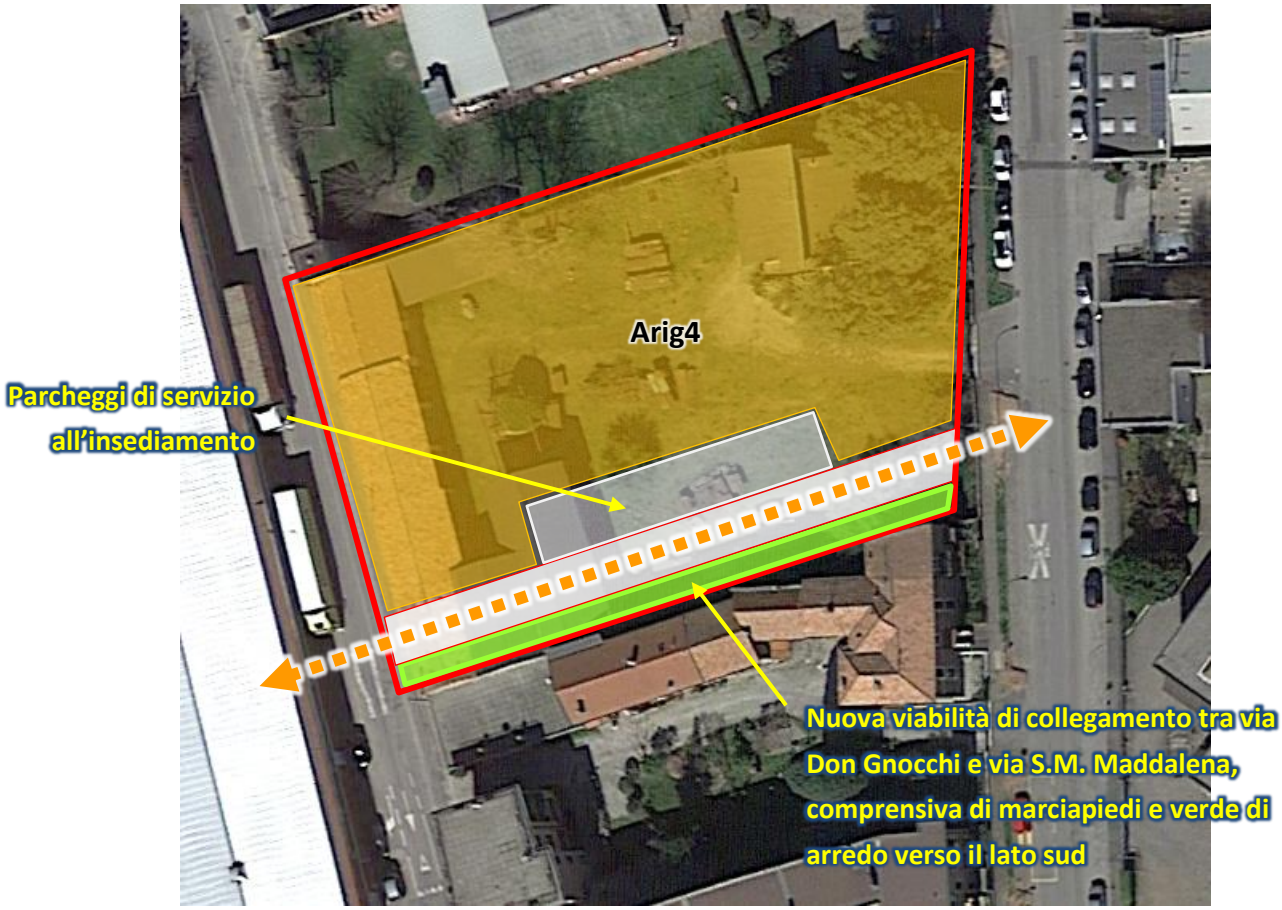


Estratto tavola **A.3.1** della Variante – Progetto di piano

La Variante generale riconferma l'obiettivo, già del PGT vigente, di rigenerazione dell'area. Gli obiettivi specifici della rigenerazione sono il riutilizzo dell'area con la ricerca di una maggiore coerenza e una migliore integrazione del comparto nel contesto urbano in cui è inserito (prevalentemente residenziale, con presenza a nord di tessuti produttivi) attraverso la sostituzione edilizia e l'insediamento di nuove funzioni.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono:

- la **riconversione funzionale** dell'ambito verso altre funzioni coerenti con il contesto urbano;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Donatori del Sangue e via S. M. Maddalena, oltre che di una fascia di pertinenza stradale per la realizzazione di marciapiedi e verde di arredo (larghezza indicativa di 5 m).;
- la realizzazione di a**deguate dotazioni di parcheggi pubblici** al servizio delle nuove funzioni da insediare.



Schema indicativo di organizzazione dell'ambito di rigenerazione

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

5.4.2.5 L'OFFERTA INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

Nome Ambito di Riqualificazione	**ST (mq)**	**Superficie fondiaria urbanizzata (mq)**	**Superficie per urbanizzazioni primarie (mq)**	**ITP (mq/mq)**	**Slp residenziale realizzabile * (mq)**	**Abitanti teorici insediabili**	**Abitanti teorici "reali" computati**
ARig 1 - Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*5 548*	*5 548*		*0,45*	2 219	44	22
ARig 2 - Via S.G. Bosco	*2 077*	*2 077*		*0,45*	935	19	10
ARig 3 - Via Trento - via Prealpi	*4 529*	*4 529*		*0,45*	2 038	41	20
Arig 4 - Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*3 397*	*2 748*	*649*	*0,45*	1 529	31	15
Totale	***15 551***	***14 902***	***649***		**6 721**	**135**	**67**

5.4.3 MECCANISMI PEREQUATIVO COMPENSATIVI DELLA VARIANTE.

La Variante Generale riconferma, in linea di principio, l'equità del ricorso a meccanismi perequativo/compensativi (art. 11 l.r. 12/05) già assunti dal PGT vigente, utili al perseguimento di obiettivi di interesse generale la cui attuazione necessita di acquisizione, al patrimonio comunale, di specifiche aree.

Le aree da acquisire al patrimonio comunale per la realizzazione dei **servizi pubblici** sono individuate dal Piano dei Servizi (tavola PdS B1.0) per l'attribuzione di diritti edificatori necessari all'attivazione dei meccanismi perequativi di piano.

Tali aree, nel seguito, assumono anche la denominazione di **"aree di generazione" dei diritti edificator**i perequativo/compensativi.

La generazione di diritti edificatori nelle aree per servizi pubblici di progetto è subordinata alla loro cessione, gratuita e contestuale, al Comune

A tutte queste aree (c.d. **aree "di generazione"**) sono pertanto attribuiti (dal PdR in coordinamento con il PdS) diritti edificatori da trasferire in aree edificabili individuate dalla Variante (Ambiti di Trasformazione o altri ambiti del Piano delle Regole).

Laddove l'acquisizione di alcune aree a destinazione pubblica aree non sia considerata prioritaria il PGT non le assoggetta ai meccanismi perequativo/compensativi e la loro individuazione nel PdS costituisce apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del comma 12 art. 9 l.r. 12/05.

Allo stesso modo, le aree edificabili (aree generalmente su suolo libero) ove confluiscono i diritti edificatori delle aree di generazione, denominate anche aree **"di atterraggio"**, sono individuate dal Documento di piano, per gli AT, o dal Piano delle regole per gli altri ambiti.

Nelle aree di "atterraggio" l'indice di edificazione totale (IT *tot*.) è composto da due componenti:

- l'indice proprio (*ITp o IFp*) che deriva dal possesso delle aree;
- l'indice derivato (*ITd* o *IFd*) che deve essere acquisito all'esterno, con il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree di "generazione" e la loro cessione, contestuale e gratuita, al Comune.

Quale eccezione al principio generale sopra descritto, il Piano delle regole può individuare **eventuali ambiti ad attuazione coordinata** del PdR (PA o PCC) **non assoggettati** ai meccanismi perequativo/compensativi di Piano, laddove sia riconosciuto che il loro contributo alla costruzione della città pubblica sia già assolto (in termini di peso quantitativo o qualitativo) dalle previsioni pubbliche sottese alla loro attuazione.

Per tutte le aree di "atterraggio" soggette ai meccanismi perequativo/compensativi, l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT è **obbligatoria**.

Le schede normative degli Ambiti di Trasformazione (DdP), nonchè degli Ambiti ad attuazione coordinata (PdR) modulano l'incidenza dell'*ITd* nelle aree edificabili sia in relazione all'eventuale contributo fornito dagli specifici interventi per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione di interesse generale (escluse le dotazioni di base riferite a sottoservizi o parcheggi di ausilio alla domanda generata dagli interventi) sia in relazione a funzione e localizzazione. In linea generale l'indice perequativo (IT per o IF

per) sarà più contenuto laddove l'apporto diretto alla costruzione della città pubblica è più significativo, mentre avrà una maggiore incidenza nel caso in cui gli interventi realizzino unicamente dotazioni utili a soddisfare la propria domanda.

Viceversa il PdS individua, in coordinamento con il PdR, l'indice assegnato alle aree di "generazione". In considerazione della localizzazione omogenea, all'interno del PdS, di tali are, l'indice assegnato avrà, allo stesso modo, carattere omogeneo e terrà conto sia dello stato di fatto (aree agricole) sia dello stato di diritto (area con destinazione a verde pubblico di carattere ambientale).

In sede di applicazione del meccanismo perequativo, al fine di consentire un più corretto reperimento dei diritti edificatori di compensazione in rapporto alla conformazione delle aree da conferire al patrimonio comunale, è ammessa l'applicazione di una tolleranza pari a (*I tot.*) = *ITp + ITd* (± 10%).

In alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale:

- l'attuazione delle porzioni edificabili soggette ai meccanismi perequativo compensativi potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;
- l'acquisizione dei diritti edificatori "derivati" potrà avvenire acquisendo i diritti assegnati dal PdS ad apposite aree di generazione "di riserva" di proprietà comunale, il quale potrà così impiegare le risorse derivanti per l'acquisizione delle altre aree di generazione di proprietà privata;
- quale ulteriore alternativa all'applicazione del meccanismo perequativo e al fine di garantire la necessaria elasticità di attuazione, l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico (aree di progetto del sistema dei servizi) oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

Il Piano delle regole individua, nel dettaglio, gli indici edificabili totali, propri e derivati da applicarsi nei diversi ambiti edificabili, nonchè i diritti edificatori assegnati alle aree di progetto per i servizi pubblici.

In ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione o nelle aree edificabili del Piano delle regole è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso la loro attribuzione alle aree di progetto è nulla e non potrà procedersi al loro trasferimento nelle aree edificabili (Ambiti di trasformazione o aree edificabili del Piano delle regole).

5.5 QUADRO PROGETTUALE - LA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE .

La Variante riconferma generalmente il quadro progettuale delineato dal PGT vigente, procedendo a rettifiche di dettaglio soprattutto di carattere normativo.

Dal punto di vista delle generali il PdR disciplina:

- la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP;
- il recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana;
- la riqualificazione del sistema urbano con previsioni che implicano sia la valorizzazione di specifici ambiti sia una maggiore strutturazione del sistema dei servizi, soprattutto in riferimento alla strutturazione di direttrici di penetrazione di verde urbano nella porzione meridionale del comune;
- la soluzione di alcune specifiche criticità urbane, come ad esempio le modalità di possibile riconversione degli ulteriori ambiti produttivi presenti nel tessuto residenziale non ricompresi negli ambiti di rigenerazione
- il riconoscimento della vocazione terziario/commerciale della direttrice storica della SP32 e della SP40, con riconferma delle attività in essere;
- la soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano, sia viari sia ciclopedonali.

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

La Variante Generale, comunque, non modifica aspetti strutturali del PdR Vigente.

5.5.1 IL CENTRO STORICO DI AROSIO QUALE ELEMENTO ORDINATORE DEL SISTEMA TERRITORIALE DEL COMUNE.

Il centro storico di Arosio costituisce uno degli elementi ordinatori del sistema territoriale assunto dal PGT come elemento di specifico approfondimento.

Esso si sviluppa lungo Piazza Montello, estendendosi fino alla sommità della collina su cui sorge il complesso denominato "Castello". Separato dal nucleo, a est del tracciato della linea ferroviaria Milano – Asso, sorge la Chiesa Parrocchiale

Sebbene pochi edifici mantengano le caratteristiche morfologiche originarie è comunque possibile riconoscere la matrice originaria, di derivazione medioevale e rurale. All'interno di questo sistema sono comunque ancora alcuni elementi portanti:

- l'insediamento della Castello, eretto in posizione dominante e direttamente connesso al resto del Nucleo di Antica Formazione che si fonde, quale unità paesaggistica, con il sistema del verde del terrazzamento sottostante;
- l'edificio a corte con annesso parco di Via Marconi angolo Via Crocefisso (lato ovest)
- l'edificio a corte con annesso parco di Via Marconi angolo Via Crocefisso (lato est)
- l'edificio d'abitazione rurale Via Santa Maria Maddalena

Inoltre, si connotano per la marcata identità storica:

- Casa Olgiati, risalente al '700, trasformata poi in residenza sanitaria assistenziale (attuale Fondazione Borletti).
- la Croce di piazza Montello, del 1723, è stata eretta su di un'alta colonna con l'auspicio di difendere il territorio dalle tempeste, che spesso rovinavano interi raccolti dei contadini. Il monumento venne rifatto nel 1931 a seguito dell'usura del tempo.
- il Crocifisso all'angolo tra via Marconi e via Crocifisso, posizionato all'interno di un'edicola barocca del 1730.

Infine la Chiesa Parrocchiale, edificata nel 1787, quale edificio isolato, rappresenta un luogo storico ed identificativo per la comunità di Arosio.

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

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

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

5.5.2 GLI ALTRI ELEMENTI DI DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE.

Come già nel PGT vigente, il Piano delle Regole della variante non prevede, in termini di comparti soggetti a pianificazione attuativa o di permessi di Costruire Convenzionati, particolari contributi alla capacità insediativa complessiva.

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

In particolare:

- vengono riarticolate, semplificandole, le definizioni relative alle destinazioni d'uso;
- viene riarticolato, alleggerendolo e semplificandolo, il sistema perequativo del PdR;
- pur riconfermando di massima l'individuazione degli ambiti del Tessuto Urbano consolidato, ne sono ridefinite sia le nomenclature sia le relative discipline urbanistiche, sempre nel senso di una maggiore semplificazione e articolazione funzionale (in tema di funzioni compatibili e accessorie);
- viene integrata, per quanto ritenuto necessario, la normativa delle aree agricole e del sistema ambientale e naturale;

.Tra le altre si segnala la decisione, come già indicato in precedenza, di prendere atto dell'assenza di qualsiasi realistica possibilità di trasformazione (verso altre funzioni) di diversi ambiti di riqualificazione del precedente PGT. Per essi il Piano delle Regole individua coerenti modalità d'uso per la funzione originaria (produttivo), prefigurando al più possibili modalità di riconversione comunque non conformata

in modo obbligatorio dallo stesso PdR. La possibilità di riconversione è pertanto da intendersi solo come eventuale e facoltativa, con decisione unicamente in capo alle proprietà. In tal senso il PdR può indicare una potenzialità insediativa, prevalentemente monofunzionale o polifunzionale. Tali riconversioni, laddove dovessero manifestarsi, saranno comunque soggette a meccanismi di attuazione coordinata (PA o Permessi di Costruire Convenzionati) in grado di garantire la coerenza urbana e il controllo pubblico delle riconversioni.

5.5.5 L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Come per il PGT vigente, anche la Variante non individua comparti soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato cui associare una quota di offerta residenziale soddisfatta dal Piano delle regole.

Peraltro, a differenza del PGT vigente, si ritiene corretto considerare l'eventuale offerta residua eventualmente insita in una non completa saturazione degli indici della Superficie urbanizzata, così come quella eventualmente connessa a meccanismi premiali dettati dal PdR, volta al soddisfacimento di una domanda endogena che non necessariamente presuppone un incremento di popolazione quanto, piuttosto, esigenze di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio da parte della popolazione o delle famiglie residenti oppure quello sotteso al progressivo frazionamento della dimensione media famigliare. Fenomeni, questi, che di per sé non determinano un reale incremento del peso insediativo.

Ai fini della maggior completezza possibile, si ritiene però possibile considerare l'apporto, pur residuale, delle previsioni di Edilizia sociale (**650 mq di SL**) che dall'ex AT4 (rif. **N2 tav. 3.1 del DdP**) sono spostate nell' ex AT9 (vedasi rif. **N3 di tavola A.3.1** del DdP), al fine di consentire la compensazione (nell'ex AT4) dovuta ai proprietari degli immobili posti all'incrocio tra via S.M. Maddalena e SP 32 (**rif. N1 di tav. 3.1 del DdP**) coinvolti nelle demolizioni necessarie per la riqualificazione della SP 32 Novedratese.

In virtù di tale previsione e oltre quanto già indicato in termini di capacità insediativa degli Ambiti di Rigenerazione, sono computabili, ai fini della capacità insediativa teorica di piano, **ulteriori 13 nuovi abitanti teorici.**

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

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

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

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

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

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

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta del Consumo di suolo è dettato dal l'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018[2].

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

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

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

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

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

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

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

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

   a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati[2] alla data di adozione della variante di PGT;*

   b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli*

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

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

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

c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT[1];

d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo[2] alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m[2] nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT[3].

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;

g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

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

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

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

1. *Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14.*

2. *Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*

3. *Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.*

4. *Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).*

***2) Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:*

a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero[1] previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;

b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT2. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT3;

d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo4 alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto1;

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

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

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

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

e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo2 alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT3;

f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. *gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.*

2. *Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*

***3) Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*
Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

***4) Aree della rigenerazione,** ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:*

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico[4];

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

---

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

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

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

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

c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*

d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lg 152/06;*

e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*

f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*

g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

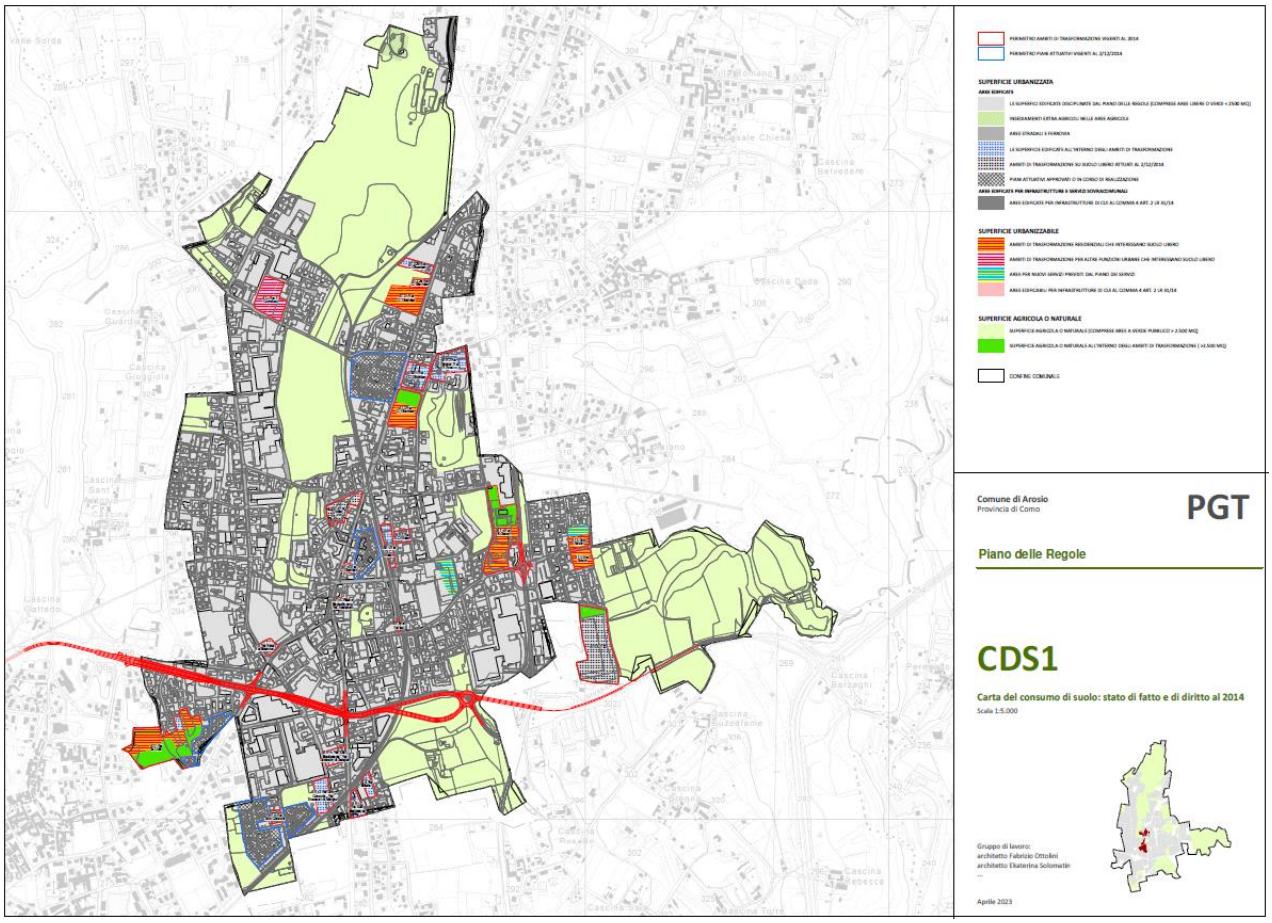
Nei seguenti paragrafi sono descritti i dati di quantificazione del consumo di suolo comunale e del bilancio ecologico del suolo ai sensi della lett. d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, così come desunti dalle Carte del Consumo di suolo della Variante (al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della l.r.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

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

La Carta del Consumo di suolo alla data di entrata in vigore della l.r31/14 (2 dicembre 2014) costituisce il riferimento per ogni e ulteriore verifica dei processi di consumo di suolo a scala comunale.

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

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



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

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

Superficie urbanizzata al 02/12/2014				inc % su totale
di cui:				
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq)	1 189 862	mq		75,54%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale e sede ferroviaria	195 062	mq		12,38%
Insediamenti extra agricoli nelle aree agricole	7 809	mq		0,50%
Piani Attuativi del Piano delle Regole attuati al 2/12/2014	69 512	mq		4,41%
Ambiti di Trasformazione attuati al 2/12/2014	30 860	mq		1,96%
superficie edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	44 662	mq		2,84%
sup. urbanizzata - parziale 1	**1 537 767**	**mq**		97,63%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	37 384	mq		2,37%
sup. urbanizzata - parziale 2	**37 384**	**mq**		**2,37%**
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014	**1 575 151**	**mq**		**100,00%**

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014				inc % su totale
di cui:				
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	**48 902**	**mq**		**68,39%**
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	**10 124**	**mq**		**14,16%**
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	8 340	mq		11,66%
sup. urbanizzabile - parziale 1	**67 367**	**mq**		**94,22%**
aree edificabili per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	4 135	mq		5,78%
sup. urbanizzabile - parziale 2	**4 135**	**mq**		5,78%
sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014	**71 502**	**mq**		**100,00%**

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

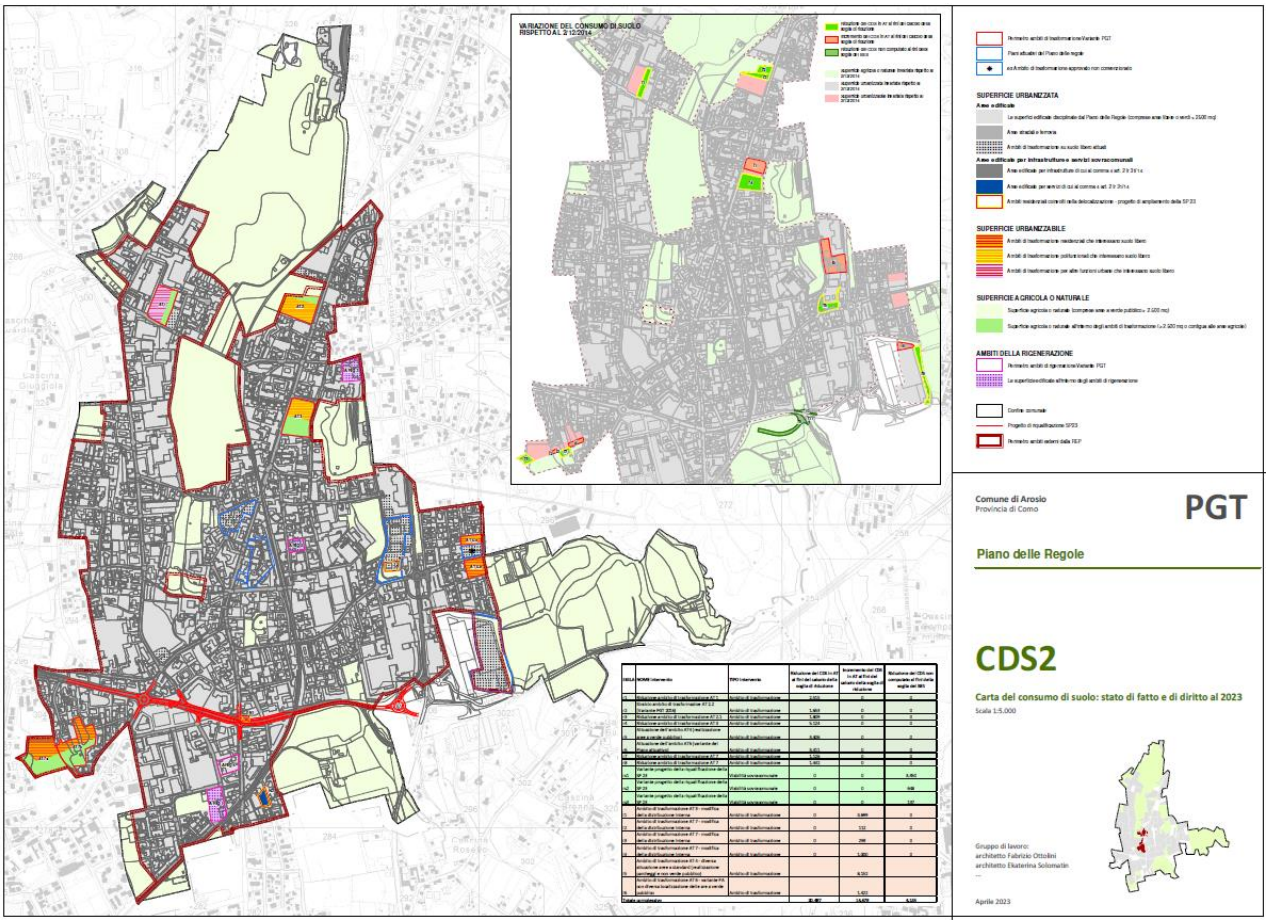
Superficie agricola o naturale al 02/12/2014				inc % su totale
di cui:				
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	**982 632**	**mq**		**97,43%**
Superficie agricola o naturale all'interno degli ambiti di trasformazione (>2.500 mq)	25 917	mq		2,57%
sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014	**1 008 549**	**mq**		**100,00%**

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	59,32%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,69%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	62,02%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale ***escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14***	60,45%

6.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

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



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

Le variazioni del consumo di suolo della Variante Generale, riferite alle variazioni di Superficie urbanizzabile degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, sono il frutto delle riconfigurazioni di dettaglio operate dalla variante e descritte ai precedenti paragrafi (e individuate anche nella Carta del CdS di Variante) oltre che dello stralcio della porzione di ex AT2.b su suolo libero già operato dalla variante parziale del 2017.

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

Come elemento di metodo, si precisa che non sono considerate eventuali riduzioni di Consumo di suolo sottese alla de-impermeabilizzazione di aree impermeabilizzate. In tali eventuali casi si ritiene che possano essere computate (anche ai fini del BES) solo quando saranno effettivamente attuate.

Superficie urbanizzata di variante - maggio 2023			**inc % su totale**
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq)	1 187 829	mq	74,23%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale e sede ferroviaria	195 062	mq	12,19%
Insediamenti extra agricoli nelle aree agricole	7 809	mq	0,49%
Piani Attuativi del Piano delle Regole attuati al 2/12/2014	69 512	mq	4,34%
Ambiti di Trasformazione attuati al 2/12/2014	28 870	mq	1,80%
Aree a servizi in progetto attuati dopo il 2/12/2014	6 098	mq	0,38%
Ambiti di Trasformazione su suolo libero attuati dopo il 2/12/2014 (ex AT1 - porzione stralciata dalla varante PGT 2016, ex AT4, porzione ex AT5)	20 961	mq	1,31%
Ambiti di Trasformazione su superficie urbanizzata attuati dopo il 2/12/2014 (ex AR16)	1 059	mq	0,07%
Ambiti di Rigenerazione	12 383	mq	0,77%
ex Ambiti di Trasformazione su superficie urbanizzata trasferiti nel PDR o PDS	29 681	mq	1,85%
superficie edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	-	mq	0,00%
sup. urbanizzata - parziale 1	**1 559 264**	**mq**	**97,44%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	39 416	mq	2,46%
aree edificate per servizi di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	1 540	mq	0,10%
sup. urbanizzata - parziale 2	**40 956**	**mq**	**2,56%**
sup. urbanizzata totale - maggio 2023	**1 600 221**	**mq**	**100,00%**

Superficie urbanizzabile di Variante - maggio 2023			**inc % su totale**
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	**18 486**	**mq**	**50,66%**
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	**18 001**	**mq**	**49,34%**
		mq	**0,00%**
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	-	mq	**0,00%**
Altre aree del Piano delle Regole su suolo libero	-	mq	**0,00%**
sup. urbanizzabile - parziale 1	**36 487**	**mq**	**100,00%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	-	mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 2	**-**	**mq**	**0,00%**
sup. urbanizzabile totale di variante - maggio 2023	**36 487**	**mq**	**100,00%**

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - gennaio 2022			**inc % su totale**
di cui:			
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	982 632	mq	96,48%
Aree libere all'interno degli ambiti di trasformazione	23 255	mq	2,28%
Stralcio ambito di trasformazioe AT 2.2 (Variante PGT 2016)	1 653	mq	0,16%
Nuove aree a verde pubblico - variante PA (ex AT6)	3 411	mq	0,33%
Nuove aree a verde pubblico - attuazione ex AT4	3 406	mq	0,33%
sup. agricola o naturale - parziale 1	**1 014 358**	**mq**	**99,59%**
Nuove aree agricole - Variante progetto della riqualificazione della SP 23	4 135		0,41%
sup. agricola o naturale non computabile ai fini del BES - parziale 2	**4 135**		**0,41%**
sup. agricola o naturale totale - maggio 2023	**1 018 494**	**mq**	**100,00%**

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	60,27%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	1,37%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto variante + stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	61,64%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale ***escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14***	60,10%

Si evidenzia che il calcolo **non tiene in considerazione**, perché ininfluente sulla soglia di riduzione, l'**ampliamento dell'AT 5** operato dalla variante approvata con Deliberazione del CC 18/2020, in quanto tale ampliamento ha di fatto incluso nell'AT una superficie libera già urbanizzabile (per servizi pubblici di progetto).

6.4 LA SOGLIA DI RIDUZIONE COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO A SEGUITO DELLA VARIANTE

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

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

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

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

Ciò ricordando che in ogni caso l'elemento che ha guidato l'azione di riduzione del consumo di suolo della Variante, insito negli indirizzi preliminari forniti per la sua stesura, è il confronto con i fabbisogni attesi per il prossimo futuro.

Sul punto si richiama l'esplicito riferimento del PTR 31/14 agli Ambiti di Trasformazione quale unica componente alla quale riferire la riduzione di consumo di suolo, ribadita anche da diverse indicazioni interpretative emesse dalla Regione.

Nello specifico, come risulta dalla Carta del Consumo di suolo al 2 dicembre 2014 (capitolo 7.1), la Superficie urbanizzabile complessiva degli AT da assumere quale riferimento per la riduzione del Consumo di suolo (soglia regionale) è pari a 59.026 mq.

Assumendo quale riferimento la **soglia di riduzione del 20% per la residenza e del 20% per le altre funzioni urbane**, ne deriva che **in valore assoluto la riduzione dovrebbe essere almeno** pari a **11.805 mq**.

Con riferimento ai precedenti paragrafi 5.4.1 e 5.4.2, ove sono state riepilogate le valutazioni e le scelte operate in tema di riduzione di consumo di suolo negli AT del DdP, la **riduzione del consumo di suolo** in AT su suolo libero **ottenuta dalla Variante Generale è invece pari al 9,84 %** (pari a **5.809 mq di riduzione complessiva di superficie urbanizzabile in AT**); **valore è inferiore** a quello nominalmente indicato dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14.

Tuttavia, come indicato al precedente capitolo 4.3.2., stante le **particolari condizioni di fabbisogno e offerta** riscontrate ad Arosio **la Variante ha assunto percorribile l'opzione di una riduzione del CdS in AT su suolo libero inferiore a quella nominalmente richiesta**, restando vero che laddove tale lettura non dovesse essere condivisa dalla Provincia di Como (che esercita la delega regionale di verifica della corretta applicazione dei criteri del PTR 31/14) sarà comunque possibile completare il processo di approvazione della Variante al PGT riferendosi al BES inferiore a zero, che viene comunque garantito.

In questo senso, pertanto, la Variante risponde pertanto positivamente all'obiettivo di riduzione di CdS rispetto ai criteri di riduzione del CdS indicate dal PTR 31/14.

SIGLA	Tipo di riduzione/incremento	Riduzione del CDS in AT ai fini del calcolo della soglia di riduzione (mq)	Incremento del CDS in AT ai fini del calcolo della soglia di riduzione (mq)
r1	Riduzione ambito di trasformazione AT 1	2 515	0
r2	Stralcio ambito di trasformazioe AT 2.2 (Variante PGT 2016)	1 653	0
r3	Riduzione ambito di trasformazione AT 2.1	1 809	0
r4	Riduzione ambito di trasformazione AT 3	5 124	0
r5	Attuazione dell'ambito AT4 (realizzazione aree a verde pubblico)	3 406	0
r6	Attuazione dell'ambito AT6 (variante del Piano attuativo)	3 411	0
r7	Riduzione ambito di trasformazione AT 7	1 126	0
r8	Riduzione ambito di trasformazione AT 7	1 442	0
i1	Ambito di trasformazione AT 3 - modifica della distribuzione interna	0	3 699
i2	Ambito di trasformazione AT 7 - modifica della distribuzione interna	0	112
i3	Ambito di trasformazione AT 7 - modifica della distribuzione interna	0	293
i4	Ambito di trasformazione AT 7 - modifica della distribuzione interna	0	1 000
i5	Ambito di trasformazione AT 4 - diversa attuazione aree a standard (realizzazione parcheggi e non verde pubblico)		8 152
i6	Ambito di trasformazione AT 6 - variante PA con diversa localizzazione delle are a verde pubblico		1 422
Totale complessivo		**20 487**	**14 678**
		Δ r - i =	**-5 809**

	RIDUZIONE DI CDS IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie (mq)
A)	Superficie Urbanizzabile in AT residenziali, su suolo libero 02/12/2014*	48 902
B)	Superficie Urbanizzabile in AT per altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	10 124
C)	**Totale Superficie Urbanizzabile in AT da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo (A+B)**	**59 026**
D)	**Superficie Urbanizzabile da ridurre** (Soglia di riduzione ai sensi del PTR Integrazione l.r. 31/14 - **20** per la funzione residenziale 20% per altre funzioni)	**-11 805**
E)	**Superficie Urbanizzabile ridotta** dalla variante PGT	**-5 809**
	SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. E/C%	**-9,84%**

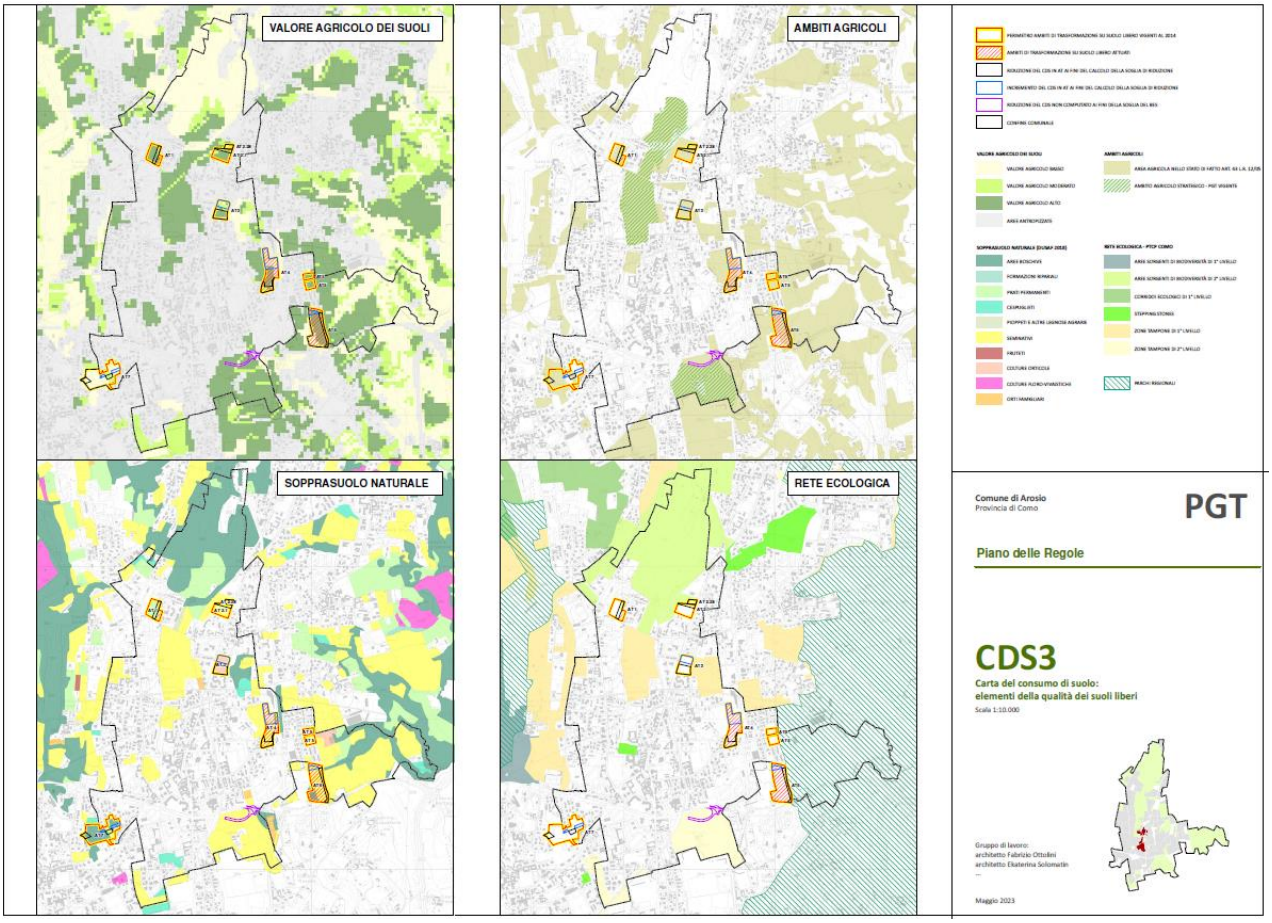
Si ribadisce che il calcolo **non tiene in considerazione**, perché ininfluente sulla soglia di riduzione, l'**ampliamento dell'AT 5** operato dalla variante approvata con Deliberazione del CC 18/2020, in quanto tale ampliamento ha di fatto incluso nell'AT una superficie libera già urbanizzabile (per servizi pubblici di progetto).

6.5 RIDUZIONE DEL CDS E QUALITÀ DEI SUOLI

Per la natura stessa delle modifiche effettuate dalla Variante generale, la qualità dei suoli coinvolti nelle riduzioni e negli incrementi di CdS è del tutto omogenea.

Tale evidenza è data anche dalla carta del Consumo di suolo relativa alla qualità dei suoli (CdS 3).

Stante tale condizione non si ritiene necessario procedere con un'analisi comparativa di dettaglio della qualità dei suoli coinvolti in tali modifiche di CdS.



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

6.6 BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI

Come si evince dalla lettura della carta del Consumo di suolo della Variante (CDS2) il **bilancio ecologico del suolo è pari a zero, in quanto l'unica superficie urbanizzabile (per altra funzione urbana) presente all'interno del PdR e del PdS era quella della previsione di servizio pubblico posto a nord dell'AT5, inglobato nello stesso dalla Variante approvata con Del. CC n° 18/2020.**

6.7 IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL'OFFERTA INSEDIATIVA

6.7.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

Data la particolare natura ed entità (ridotta) della riduzione del consumo di suolo residenziale operata dalla Variante Generale (**complessivamente – 9,84% anziché la riduzione del - 20%**) la verifica di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo assume un rilievo particolare rispetto al tema complessivo della sostenibilità del Piano.

Il tema delle relazioni tra domanda e offerta qui analizzato nelle sue componenti principali restituisce un quadro di complessiva coerenza della Variante rispetto al tema della sostenibilità (riduzione del consumo di suolo) e della contestuale esigenza di soddisfare la domanda insediativa.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa residenziale ci si riferisce, per i possibili nuovi edifici residenziali, alla popolazione teorica della Variante di **311 abitanti teorici** (corrispondenti a 50 mq/ab di SL) come stimata nel successivo capitolo 8.1. Al fine di valutare la modifica del quadro previgente indotto dalla Variante, si ricorda il dato di popolazione teorica insediabile del PGT vigente di **859 abitanti** (vedasi successivo capitolo 8.1).

Per valutare gli effetti di questa offerta teorica, anche in riferimento ai criteri dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 si considera un arco temporale di riferimento quinquennale (2024-2029), sebbene il corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica dovrebbe assumersi come di più lungo periodo.

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

Rispetto alla stima di **andamento demografico** futuro sono disponibili, in via generale, le previsioni effettuate nel 2018 dall'istituto di ricerca CRESME - *"Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)" - SOC17006 – rilasciata nell'agosto 2018* - che per l'ATO Comasco e Canturino cui appartiene Arosio propone tre possibili scenari di riferimento al 2036 (base di calcolo 2020):

- **andamento della popolazione residente**:
  - ipotesi bassa (- 1,6%);
  - ipotesi centrale (+ 0,6%);
  - ipotesi alta (+3,3%).

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

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

- **andamento delle famiglie residenti**:
  - ipotesi bassa (+ 1,9%);

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

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

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

Da queste valutazioni emerge che l'offerta della Variante al 2029 sarebbe sostanzialmente allineata (+ 12 famiglie) con l'ipotesi di scenario "alto" del CRESME.

Si evidenzia quindi:

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

Ulteriormente, deve essere evidenziato che l'apporto delle sole aree libere all'offerta insediativa risulterebbe sensibilmente inferiore alla domanda attesa nello scenario alto del CRESME.

Peraltro si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo: il **fabbisogno primario** (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale all'andamento demografico) e quello di **secondo livello** derivante dall'evoluzione del numero di famiglie.

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

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

Come già indicato nel quadro ricognitivo, non sono disponibili dati disaggregati e puntuali, invece, rispetto all'offerta potenziale esistente. Sul punto si richiama solo il dato generale di utilizzo degli edifici indicato dal Censimento ISTAT 2011 (pressochè vicino al 100%% - vedasi capitolo 8.4 del Quadro ricognitivo), che restituisce comunque un grado di elevato utilizzo del patrimonio immobiliare.

Tuttavia, come già evidenziato nella Relazione del quaro ricognitivo (capitolo 8.4), pur non essendo possibile estrapolare direttamente il tasso di utilizzo/non utilizzo dei singoli alloggi, richiamando la dinamica di progressivo aumento dei nuclei famigliari e pur nella difficoltà di individuare analiticamente un valore di offerta disponibile, è possibile ipotizzare, verosimilmente, una condizione di offerta abitativa limitata sul mercato, con tassi di occupazione degli alloggi esistenti che potrebbero essere ipotizzati in linea o con valori non troppo dissimili dal dato generale di occupazione degli edifici residenziali, registrato dal censimento come molto elevato.

Sembra coerente con questa lettura l'analisi, parziale, condotta sul complesso del **patrimonio edilizio invenduto**.

Si premette che la quota di invenduto residenziale è solo un segmento della quota endemica di sottoutilizzo del patrimonio residenziale, tuttavia la sua analisi è utile e comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, che assume un peso importante nelle decisioni relative alle politiche abitative o alle previsioni urbanistiche dei comuni.

Tale segmento (patrimonio edilizio invenduto) può considerarsi quale somma di alcune componenti:

- **Invenduto vero e proprio**, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;
- **Sfitto**, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;
- **Inutilizzato**, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso frequente o ricorrente per le abitazioni montane o, in certi casi, del patrimonio storico che non risponde più a standard abitativi percepiti come contemporanei) o per volontà dei proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Il patrimonio edilizio invenduto, inoltre, può essere suddiviso in:

- **Usato** e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);
- **Nuovo**, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

L'analisi di questo dato è stata svolta nel capitolo 8.4 della Relazione del quadro ricognitivo, con l'ausilio del l'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione. Beneficiari della misura sono i cosiddetti "beni merce", cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) o locati.

Sulla base delle istanze inoltrate dalle imprese al Comune per l'esenzione è infatti possibile avere un quadro dell'offerta di alloggi nuovi disponibili sul mercato.

Inoltre, l'incrocio con i dati catastali aggiornati è possibile registrare, in tempo reale, le tendenze del mercato rispetto a questa quota di patrimonio edilizio.

Sulla base dei dati assunti presso gli uffici comunali e riepilogati nelle successive tabelle, è significativo il fatto che ad Arosio nel 2023 (con un quadro sostanzialmente immutato rispetto 2020) siano presenti soli **10 alloggi residenziali invenduti** (ad essi si sommano, poi, 11 box per autovetture, 1 negozio, 1 edificio e 2 magazzini/depositi), di proprietà di sole 10 persone giuridiche.

Il dato di per sé è già significativo, considerando che l'incidenza degli alloggi invenduti (nuovi) è pari a circa lo 0,51**% del totale degli alloggi censiti al 2011** dall'ISTAT (quota, questa, notevolmente inferiore alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%) [1].

Sulla base di questi dati è quindi possibile affermare che ad Arosio non esiste, di fatto, un fenomeno di patrimonio edilizio residenziale invenduto.

Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa può anche essere considerato (come già indicato nel quadro ricognitivo) la relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente che per il **65,60 %** ha comunque più di 40 anni d'età

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

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia in corso, ecc..).

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

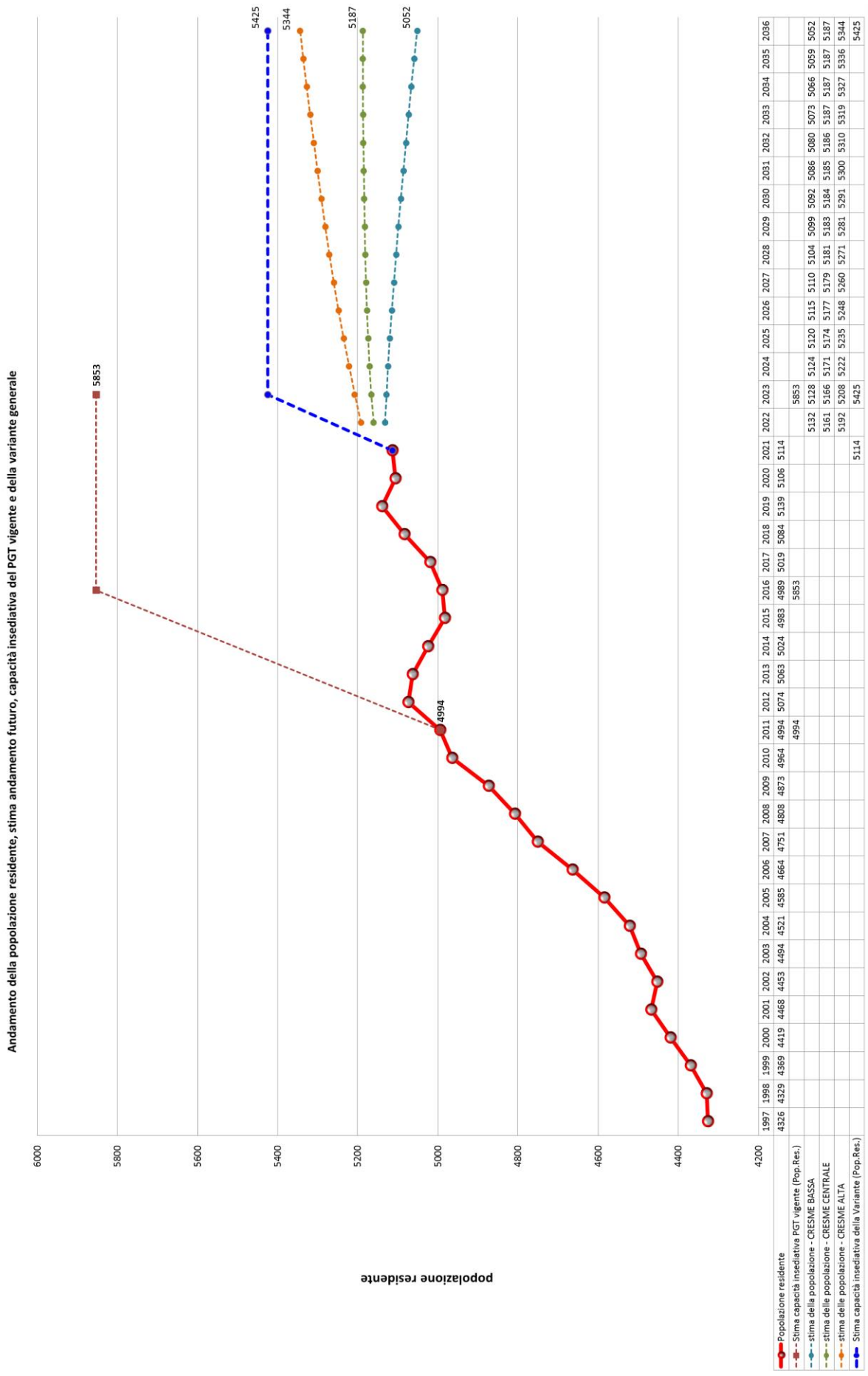
In rapporto alle condizioni sopra enunciate, si ritiene di poter stimare complessivamente nel 10% l'entità dell'offerta di progetto "realisticamente" non disponibile per il soddisfacimento della domanda della popolazione attesa per il futuro e, quindi, di poter considerare l'offerta residenziale reale della

[1] Il dato appare in linea anche in termini di collocazione temporale sul mercato del patrimonio immobiliare invenduto. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, fornisce precise indicazioni in merito. Nel 2005-2006, fase di picco del mercato, il tempo medio di collocazione sul mercato, prima della vendita, era di 3 mesi. Nel periodo successivo e fino al 2015, la durata media della collocazione sul mercato era di 9,8 mesi. Nell'ultimo periodo i tempi medi di collocazione sul mercato si sono nuovamente ridotti, passando a 7,5 mesi nel terzo trimetre del 2017.

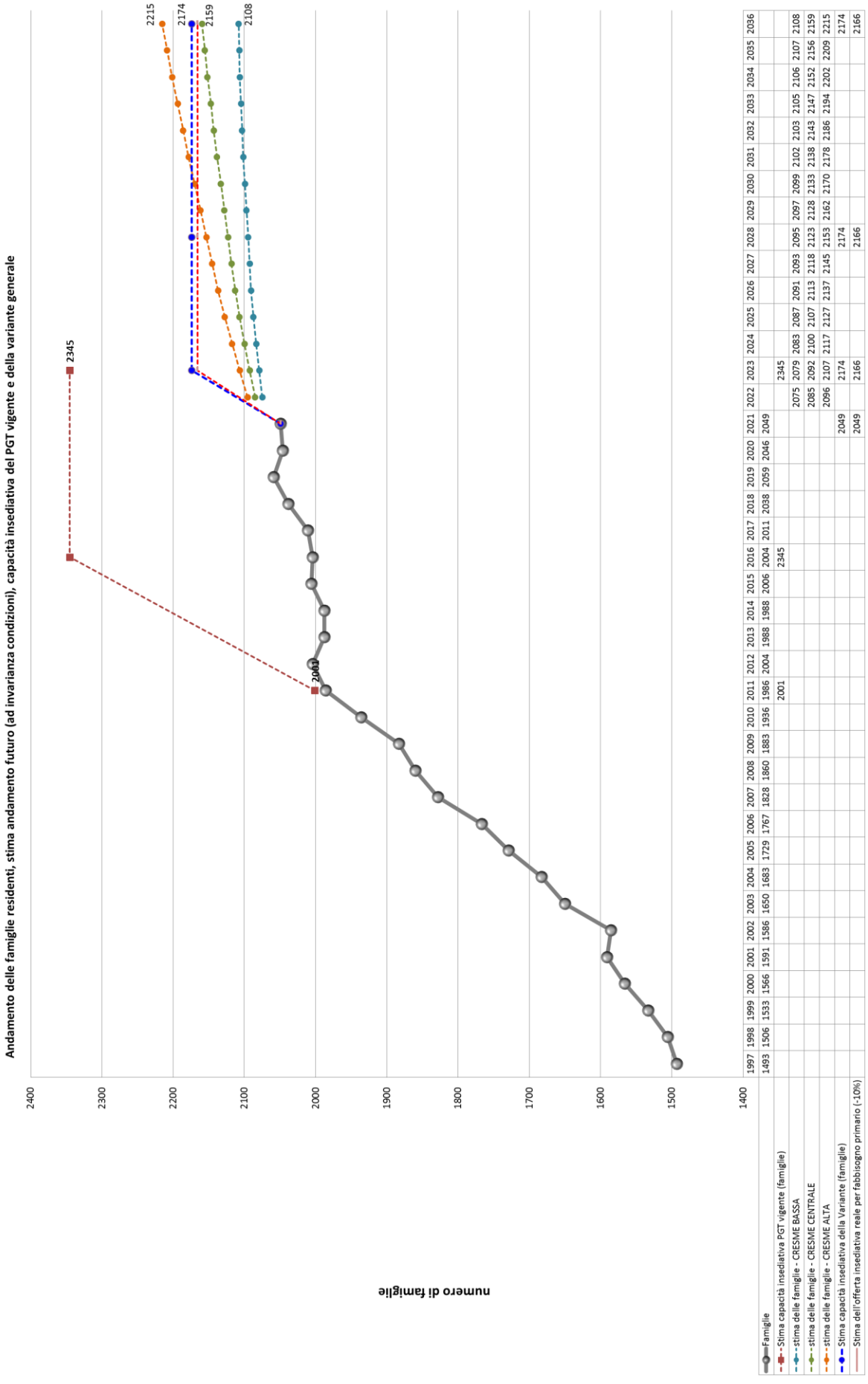
Variante in linea od inferiore rispetto alle più alte previsioni di incremento delle famiglie stimato da CRESME.

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

Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Popolazione residente	4326	4329	4369	4419	4468	4453	4494	4521	4585	4664	4751	4808	4873	4964	4994	5074	5063	5024	4983	4989	5019	5084	5139	5106	5114															
Stima capacità insediativa PGT vigente (Pop.Res.)																				5853							5853													
stima della popolazione - CRESME BASSA															4994											5132	5128	5124	5120	5115	5110	5104	5099	5092	5086	5080	5073	5066	5059	5052
stima delle popolazione - CRESME CENTRALE																										5161	5166	5171	5174	5177	5179	5181	5183	5184	5185	5186	5187	5187	5187	5187
stima delle popolazione - CRESME ALTA																										5192	5208	5222	5235	5260	5271	5281	5291	5300	5310	5319	5327	5336	5344
Stima capacità insediativa della Variante (Pop.Res.)																									5114		5425													5425



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

6.7.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA

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

E' evidente che in un quadro congiunturale di crisi, quale quello attuale, tali indicatori registrano, generalmente, una contrazione complessiva del settore economico (in termini di addetti, di produzione di ricchezza, di investimenti in insediamenti).

L'obiettivo generale, però, è quello di rivitalizzare le performance del settore economico, anche attraverso le previsioni di Piano.

Non è quindi automatico che a fronte di una contrazione dei settori economici trainanti debba corrispondere una contrazione delle previsioni urbanistiche di trasformazione del territorio.

Calando queste considerazioni nel caso specifico occorre rilevare che la Variante riconferma l'unico AT destinato a destinazioni produttive, peraltro di limitata dimensione e interno al tessuto urbano consolidato.

Si ritiene quindi che pur non disponendo di una dimostrazione analitica, si possa assumere come evidente il carattere di necessità di questa previsione al fine del soddisfacimento di domande di "base del sistema economico locale".

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

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

8.1 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

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

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi del sistema pedemontano:

1. La Variante tutela i caratteri naturali diffusi individuando negli atti di PGT sia la Rete Ecologica sia la Rete Verde Comunale, che articolano per quanto possibile in relazione ai caratteri conurbati della direttrice di fondovalle, una sistema di aree verdi collegate tra loro (Reti Verdi e Reti Ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)

2. Attraverso la riduzione del consumo di suolo e le azioni di Rigenerazione urbana, la Variante partecipa alla preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)

3. L'assetto insediativo delineato dalla Variante persegue la compattezza insediativa evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)

4. Le previsioni di ampliamento della rete per la mobilità dolce promuovono la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)

5. La riduzione del consumo di suolo persegue il mantenimento dell'attività agricola. La fruibilità turistico-ricreativa del sistema rurale costituisce uno degli elementi di fondo del piano (ob. PTR . 10, 14, 21)

6. Il recupero dei nuclei storici assume quali riferimenti la riproposizione e la salvaguardia degli elementi della matrice originaria e ai linguaggi costruttivi del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

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

- ***Ambiente.*** Gli obiettivi delineati per una fruizione ambientale sostenibile, la tutela della biodiversità e degli ecosistemi, il coordinamento delle politiche di sviluppo rurale, trovano nel progetto di Piano (DdP, PdR e PdS) le opportune regole d'uso del territorio naturale (PdR) riferite alla specifica articolazione del sistema paesistico ambientale (vedasi Carta del Paesaggio, la normativa connessa e la specificazione della Rete Ecologica Comunale) e alle ipotesi di fruizione e di valorizzazione del sistema ambientale.

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

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

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

- la soglia di riduzione del consumo di suolo di Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali, prevista per la Provincia di Como, è tra il 20 e il 25%. La Variante si colloca ad una % inferiore di riduzione. Tuttavia la Variante dimostra, ai sensi dei Criteri della stesso piano regionale, la rispondenza tra riduzioni effettuate e fabbisogno insediativo atteso nei prossimi 5 anni;
- la soglia di riduzione del consumo di suolo per altre funzioni urbane è fissata dal PTR al 20%. Anche in questo caso non si procede a riduzioni, stante il carattere "residuale" e necessario dell'unico AT presente su suolo libero;
- la Carta del Consumo di suolo è redatta seguendo i criteri ivi definiti (capitolo 4 del fascicolo "*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*").

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

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

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

<u>Coesione e connessioni</u>

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

Attrattività

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

Resilienza e governo integrato del territorio

- la variante riarticola il progetto di Rete Ecologica Regionale confermando le connessioni ecologiche ancora presenti sul territorio, soprattutto nel settore sud ed est del territorio comunale dove ancora è possibile garantire un'effettiva direttrice connettiva con il sistema ambientale esterno;
- sempre in relazione al progetto di Rete Ecologica Regionale, la Variante generale al PGT introduce elementi di tutela non solo rispetto a futuri fenomeni insediativi ma anche da usi rurali impropri e potenzialmente impattanti sui residui gradi di connessione ecologica presenti;
- anche all'interno del sistema urbano la Variante al PGT riconosce la presenza di elementi di valore ambientale da preservare rispetto alla trasformazione urbanistica, pur non riuscendo (per gli oggettivi limiti imposti dallo stato di intensa urbanizzazione) un disegno completo e continuo. Anche attraverso il riconoscimento di questi elementi di qualità ambientale all'interno del sistema urbano e la messa in rete (per quanto possibile) delle altre dotazioni di verde urbano, il disegno della Rete Ecologica/Rete Verde Comunale restituisce un sistema interconnesso che amplia i le ricadute ecosistemiche e la natura multifunzionale del sistema naturale e paesaggistico locale;
- la nuova normativa d'uso del sistema rurale partecipa a tutelare e valorizzare gli spazi agricoli, anche nelle parti di contatto con il sistema urbano. Infatti, il riconoscimento del diverso ruolo e della diversa naturale degli elementi che compongono il sistema rurale consente di introdurre maggiori elementi di mediazione fra città e campagna;

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione

- la riduzione del Consumo di Suolo operata dalla Variante Generale del PGT, pur se condizionata dalle necessità del fabbisogno, concorre al contenimento della dispersione urbana. Da tale riduzione consegue, ovviamente, una maggior tutela e conservazione del suolo agricolo e naturale e, in prospettiva, una minore frammentazione.

Cultura e paesaggio

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

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

8.4 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR

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

- ***Fascia di paesaggio collinare –*** Il PGT interpreta gli indirizzi generali indicati per tale unità tipologica (tra cui la tutela e la valorizzazione delle … *residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti* in diversi elementi del piano (Carta del Paesaggio, Rete Ecologica Comunale, Rete Verde Comunale, aree agricole strategiche) che concorrono all'individuazione e alla valorizzazione della trama verde locale e alla tutela del patrimonio storico, elementi strutturali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio locale. Ad essi sono associati negli atti del PdR e del PdS le relative norme di tutela, salvaguardia e valorizzazione. Partecipa a questa azione anche la riduzione del consumo di suolo operata dalla Variante.

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

a) centri storici;

il PGT, con il PdR, riprende la pianificazione di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione (tavole in scala 1/1.000), articolata per singoli edifici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela

fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

b) elementi di frangia;

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

c) elementi del verde (urbano)***;***

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

d) presenze archeologiche

alla data di redazione del presente documento (per la messa a disposizione del RA e la conferenza di VAS) non sono disponibili informazioni di dettaglio rispetto a presenze archeologiche. In ogni caso in sede di VAS sarà approfondita l'interlocuzione con la Soprintendenza per i beni archeologici e, se del caso, individuati gli ambiti da assoggettare a particolari regimi di cautela nelle trasformazioni del suolo.

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

- il piano e le norme di dettaglio dei Nuclei di Antica formazione;
- le indicazioni di progetto dettate dalle apposite schede per gli ambiti di Trasformazione (DdP) e per gli Ambiti di Rigenerazione (PdR);
- la normativa del Piano dei Servizi per le aree ricomprese nella Rete Ecologica;
- la normativa delle aree agricole, ove sono dettati anche criteri e limiti per la modifica morfologica del territorio e i criteri di inserimento paesaggistico delle nuove strutture (o per la mitigazione di quelle esistenti).

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

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

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

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

Sistema idro geo morfologico

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

Ecosistemi, ambiente e natura

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

Impianto agrario e rurale

- *salvaguarda il sistema di elementi che strutturano la trama del paesaggio rurale tradizionale e storico;*
- *promuove il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, e promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale*;
- *valorizza la rete dei tracciati di interesse storico culturale, in particolare promuovendo interventi di valorizzazione fruitiva del sistema della viabilità rurale minore, dei percorsi rurali e dei manufatti di matrice storico rurale ad essi connessi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;*

Aree antropizzate e sistemi storico-culturali

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

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

8.6 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

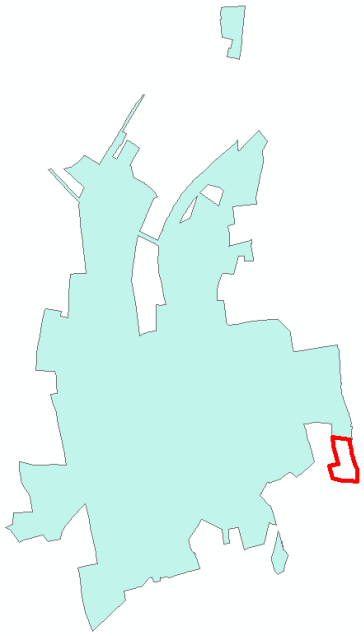
La Variante non muta la struttura del PGT vigente rispetto al quale era già stato formulato il parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Como, riproponendo di fatto gli stessi elementi di struttura territoriale.

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

- *la compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni territoriali,* per le quali è sempre presente un disegno di mitigazione dei bordi o di integrazione con le direttrici potenziali (residue) di connessione ambientale;
- *la definizione della rete ecologica provinciale,* che viene riconfermata nella configurazione previgente e rispetto alla quale sono verificati i criteri dettati dall'art. 38 delle NTA del PTCP.
- *la rete delle principali infrastrutture e l'integrazione fra il sistema della mobilità e il sistema insediativo,* per le quali il PGT recepisce i contenuti della pianificazione provinciale (riqualificazione della SP 32) e amplia il sistema della mobilità dolce;
- *il miglioramento della qualità urbana in relazione alle peculiarità storico-culturali e paesistico-ambientali,* riproponendo al contempo la disciplina di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione e un sistema articolato di salvaguardia degli elementi della Rete Ecologica Comunale.

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

La Variante generale non muta il quadro previgente rispetto alla superficie di massima espansione ammessa ai sensi dell'art. 38 del PTCP, dove l'unico elemento di espansione era quello dell'AT6, ormai in fase di attuazione. All'esterno degli ambiti non di rete, infatti, non si prevede alcun intervento di trasformazione.



Gli ambiti non di rete del PGT vigente e l'espansione dell'AT6 programmata nel 2010. Quadro che resta immutato nella Variante 2023

8. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

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

8.1 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati:

- gli apporti degli Ambiti di Trasformazione del DdP;
- gli apporti degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05. Per tali ambiti si considera la capacità insediativa sulla base del 50% dell'edificabilità ammessa in considerazione delle inevitabili inerzie e difficoltà che ne rallenteranno l'attuazione (tipicamente più complicata rispetto a quella delle aree libere);
- l'apporto dato dal PdR in relazione alle previsioni compensative connesse con la riqualificazione della SP 32 Novedratese.

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

Per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili, al fine di mantenere un profilo di coerenza e confronto con le stime effettuate dal PGT vigente, si considera il valore teorico per abitante di 50 mq di SL, come già nel PGT vigente.

Sulla base di tali assunti **la capacità insediativa residenziale teorica della Variante Generale** è pertanto stimata, per il periodo di vigenza della Variante Generale, in **311 nuovi abitanti**, di cui:

- 231 abitanti teorici stimabili negli AT del DdP, **comprensivi degli interventi in corso di attuazione (AT5)**;
- 67 abitanti teorici stimabili negli ambiti di rigenerazione (secondo le assunzioni sopra descritte);
- 13 abitanti teorici stimabili per edilizia sociale del PdR (rif. N3 di tav. A.3.1 del ddP).

Si richiama che la **popolazione teoricamente insediabile** stimata dal **PGT vigente** è stata stimata (capitolo 9.2.4 della Relazione del quadro ricognitivo della Variante generale) in **859 abitanti** teorici.

Si registra quindi una riduzione di circa il 64% della capacità insediativa teorica previgente. Riduzione significativa che deriva principalmente:

- dal minor peso degli interventi in corso di attuazione rispetto al PGT del 2010;
- all'atteggiamento "realistico" assunto dalla Variante in merito alla pianificazione degli ex AT di riqualificazione (per buona parte ricondotti alla funzione originaria degli insediamenti).

Sommando il dato di nuova popolazione teoricamente insediabile a quella residente il 31/12/2021 (5.114 abitanti) si ottiene una **popolazione teorica totale della Variante** pari a **5.425 abitanti**.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SU SUOLO LIBERO

Nome Ambito di Trasformazione	**Superficie territoriale (mq)**	**ITP (mq/mq)**	**SL totale realizzabile (mq)**	**Abitanti teorici insediabili** (50 mq/ab)	***% residenza stimata***
AT 2 Via G. Oberdan	*9 046*	*0,200*	2 171	22	*50%*
AT 3 Via G. Oberdan	*10 244*	*0,200*	2 254	34	*70%*
AT 5.a Don Sirtori	*2 576*	*0,519*	1 346	27	*100%*
AT 5.b Don Sirtori	*3 877*	*0,519*	2 012	39	*100%*
AT 5.c Don Sirtori	*2 241*	*0,519*	1 163	24	*100%*
AT 7.a Via ai Colli	*13 906*	*0,150*	2 294	46	*100%*
AT 7.b Via ai Colli	*12 267*	*0,150*	2 024	40	*100%*
Totale	***54 157***		**13 265**	**231**	

N.B.: AT5.a In corso di attuazione.

AMBITI DI RIGENERAZIONE (su Superficie urbanizzata)

Nome Ambito di Riqualificazione	**ST (mq)**	**ITP (mq/mq)**	**Slp residenziale realizzabile * (mq)**	**Abitanti teorici insediabili**	**Abitanti teorici "reali" computati**
ARig 1 - Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*5 548*	*0,45*	2 219	44	22
ARig 2 - Via S.G. Bosco	*2 077*	*0,45*	935	19	10
ARig 3 - Via Trento - via Prealpi	*4 529*	*0,45*	2 038	41	20
Arig 4 - Via S.M. Maddalena - Via Donatori di Sangue	*3 397*	*0,45*	1 529	31	15
Totale	***15 551***		**6 721**	**135**	**67**

Ambito PdR	**ST (mq)**	**ITP (mq/mq)**	**Slp residenziale realizzabile * (mq)**	**Abitanti teorici insediabili**
Edilizia sociale (N3 tav. A.3.1 DdP)			650	**13**

8.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dal quadro analitico del Piano dei Servizi emerge che il sistema dei servizi, esistenti e di progetto (servizi alla persona e alle imprese, aree verdi, spazi pubblici di socializzazione) è ampiamente strutturato e organizzato per una risposta ampia ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche.

La Variante ha riconfermato comunque la visione strategica del PGT vigente in merito a questa ampia dotazione di servizi sportivi e ambientali nel settore sud del territorio comunale.

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

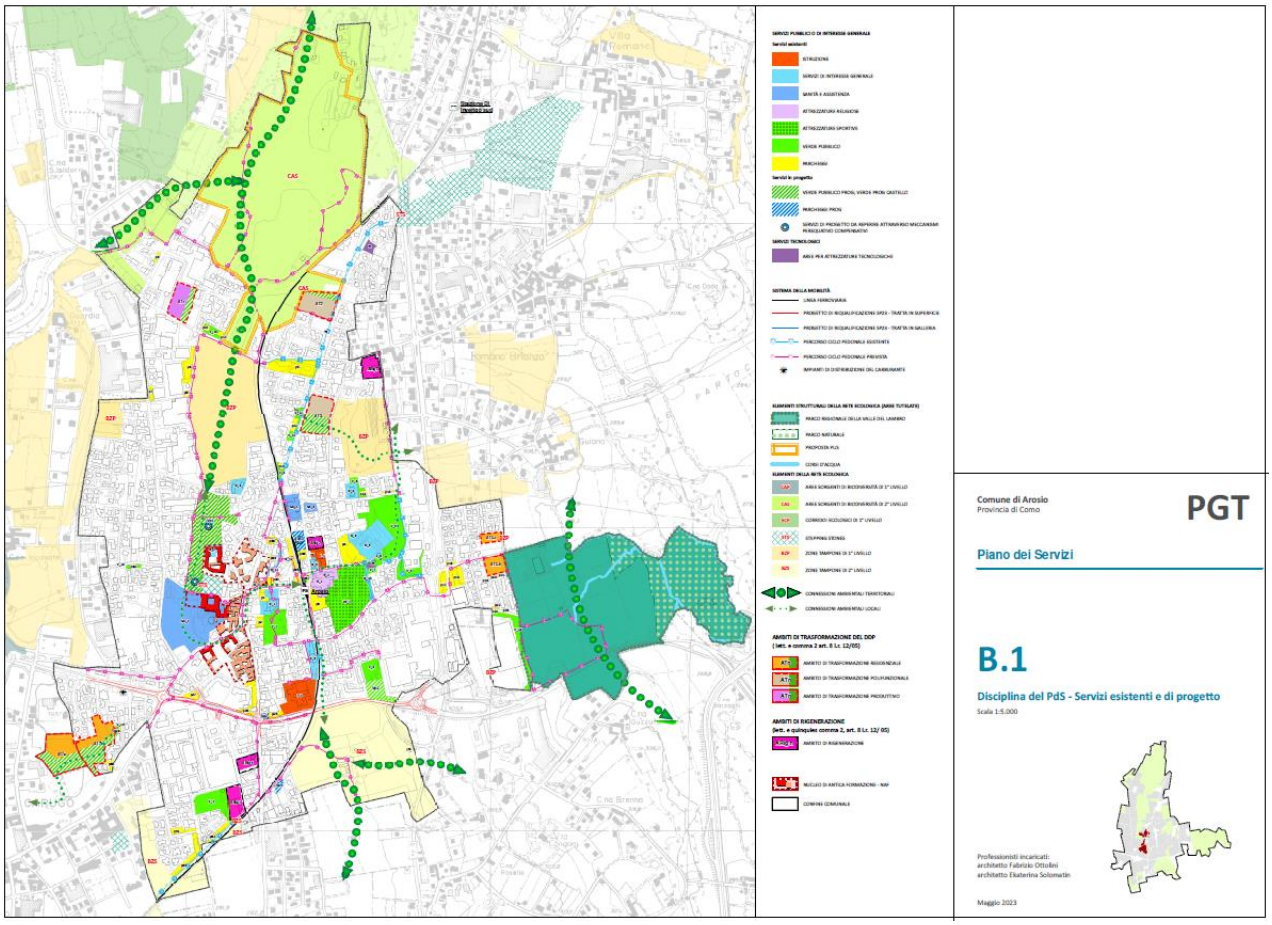


tavola B.1.0 del PdS – Servizi esistenti e di progetto

Dal punto di vista quantitativo, a fronte di una dotazione di aree e strutture pubbliche che resta invariata, la dotazione di servizi registra un incremento procapite legato alla riduzione della popolazione teorica insediabile.

Ne deriva una dotazione di progetto della Variante generale così sinteticamente riassunta:

Tipo servizio	Superficie in mq
⊞ Attrezz religiose	5 635
⊞ Attrezz sportive	21 548
⊞ interesse generale	28 354
⊞ Istruzione	12 791
⊞ Parcheggi	46 828
⊞ Sanita e assistenza	39 501
⊞ Verde pubblico	49 234
⊞ Attrezzature tecnologiche	2 177
Totale complessivo	**206 068**

Considerando la capacità insediativa della Variante (5.114 ab. residenti + 311 ab. previsti = **5.425 abitanti teorici**) ne deriva una dotazione procapite di servizi comunali (esistenti e di progetto) pari a **37,98 mq/ab**.