



COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO
Alessandro Spinelli

RELAZIONE

RELAZIONE

DP_B

Il Piano

di governo del territorio

SOMMARIO

1. PREMESSE.....	3
2. PROPOSTE PERVENUTE	4
3. MONITORAGGIO	10
4. LE INDICAZIONI DI PIANO PER GLI AMBITI.....	11
5. RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAIZONE SOVRACOMUNALE	13
6. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	15
6.1 RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTPR.....	16
6.2 RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTCP	18
6.3 VALUTAZIONE SETTORE COMMERCIALE	25
6.4 VALUTAZIONE SERVIZI	26
6.5 RETI TECNOLOGICHE.....	27
6.6 GESTIONE DEI RIFIUTI.....	27
6.7 ELETTRODOTTI	29
6.8 BENI STORICI E ARTISTICI	30
6.9 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'	34
6.10 SISTEMA VEGETAZIONALE.....	34
6.11 IL QUADRO STRATEGICO.....	35
6.12 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIORGANIZZAZIONE	35
7. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE	36
8. OBIETTIVI DI RIFERIMENTO, PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE	37
9. VALUTAZIONI SUL FABBISOGNO E SULLA SOSTENIBILITA'	38
10. FABBISOGNO EDILIZIA RESIDENZIALE	38
11. CONSIDERAZIONI SUL FABBISOGNO E SOSTENIBILITA' DI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO	41
12. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA	41
13. VECCHI NUCLEI	47
14. CONSOLIDATO URBANO.....	47
15. VIABILITA' E MOBILITA'	47
16. SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE	48
17. AMBITI AGRICOLI.....	48
18. QUADRO DEL PAESAGGIO E SENSIBILITA' DEI SITI	49
19. MONITORAGGIO DELLE AZIONI DI PIANO	49
20. RIFERIMENTO A STUDI SPECIFICI.....	51

Il Piano

di governo del territorio

1. PREMESSE

Il Piano di Governo del Territorio di Eupilio è stato approvato con delibera di C.C. n. 36 05.12.2012 in data ed in data 17.04.2013 è stato pubblicato sul BURL. Nel corso degli anni è stata effettuata una variante al piano dei servizi ed al piano delle Regole approvata con delibera di C.C. n. 10 in data 19.04.2016 e pubblicata sul BURL in data 15.06.2016.

L'Amministrazione Comunale di Eupilio, in ottemperanza alle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia stabilite dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12, intende ora aggiornare il Piano di Governo del Territorio.

Nel promuovere la redazione del Piano, l'Amministrazione Comunale tiene conto dell'insieme territoriale in cui è inserita la realtà di Eupilio, anche per promuovere opportunità che possano favorire il miglioramento delle qualità territoriali in generale che valicano i ristretti confini comunali.

Questo avviene condividendo gli obiettivi di interesse generale che possono essere così sintetizzati:

- miglioramento della qualità dei servizi attraverso una visione sovracomunale del territorio;
- ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse economiche finanziarie;
- progettazione di una strategia coordinata col PTCP di sviluppo;
- completa conoscenza del territorio sia dal punto di vista insediativo che dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- approfondimento di tematiche ambientali sia nell'ambito locale sia nell'ambito sovracomunale.

La condivisione di questi obiettivi nasce anche dalla consapevolezza che lo strumento urbanistico, debba proporre scelte di sviluppo fondate sulla sostenibilità degli interventi, sulla riduzione del consumo di suolo, sulla programmazione graduale e controllata delle trasformazioni.

Oggi la trasformazione del territorio sottrae velocemente risorse naturalistiche ed acuisce le criticità ambientali.

Il Governo del Territorio non può più essere limitato alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo.

Come previsto all'art. 8 della L.R. 12/2005 "il documento di piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalentemente di livello sovra comunale.

La VAS, valutazione ambientale strategica, è stata prevista dall'art. 4 della L.R. 12/2005; si tratta di procedura, indirizzi e verifiche per promuovere lo sviluppo sostenibile e per assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente.

La VAS è relativa al Documento di Piano e sostanzialmente si organizza nelle seguenti fasi:

- **Preparazione.** Si individuano autorità competenti e figure professionali incaricate per lo svolgimento delle varie competenze, si esaminano le proposte pervenute producendo un documento di sintesi preliminare.
- **Orientamento.** Si identificano i dati e informazioni a disposizione su territori e ambiente (analisi del territorio, studio idrogeologico, piano di zonizzazione acustica,

Il Piano

di governo del territorio

reticolo idrico minore, rilevazione del sistema commerciale, dei servizi e dei sottoservizi), definendo anche lo schema operativo di Piano; sulla base dei dati acquisiti e degli orientamenti iniziali, viene effettuata la I° conferenza di valutazione che raccoglie pareri e proposte di enti e autorità interessate.

- **Elaborazione e relazione.** Si definiscono obiettivi generali e specifici e si formula la proposta di piano tenendo conto dei scenari ambientali e paesaggistici al contorno. Con il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, relativi al documento predisposto, si procede con la conferenza VAS di valutazione.
- **Adozione.** Con gli eventuali aggiornamenti a seguito della conferenza e si procede all'adozione con successiva pubblicazione e trasmissione del documento adottato a Provincia, ASL, ARPA.
- **Approvazione** a seguito di pareri e osservazioni, si potranno apportare le dovute integrazioni predisponendo altresì il rapporto ambientale e di sintesi finale procedendo per l'approvazione dello strumento urbanistico.
- **Gestione, monitoraggio.** L'attuazione del piano sarà monitorata con rapporti e valutazioni periodiche al fine di verificare l'effetto prodotto sull'ambiente e territorio dalle azioni del piano stesso.

Nel processo di Piano è rilevante la partecipazione che si attua con assemblee, consultazioni delle parti sociali ed economiche, questionari distribuiti alla popolazione, valutazione di eventuali istanze e proposte che dovessero pervenire; ciò al fine di coinvolgere popolazione e organizzazioni associative e istituzionali presenti nel territorio, nelle scelte di Piano che sono di interesse comune.

2. PROPOSTE PERVENUTE

Sono state presentate 3 proposte prima dei termini, 36 all'interno dei termini previsti, 5 successivamente e 1 dopo la prima conferenza di VAS. Nei termini sono arrivate anche due note dove i mittenti restano a disposizione per le fasi successive. Le istanze sono riportate su apposita tavola e sono riassunte nella tabella sottostante.

NUMERO	DATA	UBICAZIONE	TEMATICA
A	06.11.2017	VIA PROVINCIALE	RIQUALIFICAZIONE AREE VIA PROVINCIALE,
B	28.02.2018	TERRITORIO COMUNALE	RICOLLOCAZIONE AREE A DISPOSIZIONE PER COMMERCIO ITINERANTE
C	07.03.2018	VIA VOLTA	LOTTO MINIMO
1	30.03.2018	VIA LECCO	RICHIEDE RIPERIMETRAZIONE DELL'AREA IN B2 (OGGI INSERITA IN APA - SEMINATIVO)

Il Piano

di governo del territorio

2	06.04.2018	VIA LECCO	RICHIEDE RIPERIMETRAZIONE COME DA PRECEDENTE PRG. RICHIAMA IMPEGNO PRECEDENTE AMMINISTRAZIONE
3	06.04.2018	VIA STRAMBIO	RICHIEDE RIPERIMETRAZIONE DELL'AREA PREVISTA NEL PIANO SERVIZI IN ZONA AD EDIFICAZIONE
4	03.05.2018	VIA STRAMBIO	PEREQUAZIONE
5	04.05.2018	VIA STRAMBIO	RICHIESTA RIPERIMETRAZIONE AREA DEL PIANO DI SERVIZI
6	04.05.2018	VIA STRAMBIO - PONTE D'ANGOLO	RECUPERO AREA DISMESSA PER REALIZZAZIONE VILLA MONOFAMILIARE (550,00 MQ DI SLP)
7	05.05.2018	VIA VOLTA	RICHIEDE MODIFICA DI SUPERFICIE PER LOTTO MINIMO
8	07.05.2018	CENTRI STORICI	RICHIESTA PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI, TETTOIE, BOX
	08.05.2018		RESTA IN ATTESA DELLA TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AI SUCCESSIVI PASSAGGI DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA REDAZIONE DEL PGT
9	07.05.2018	VIA SCHEIBLER	RIDEFINIZIONE AREA SITA IN VIA SCHEIBLER Y E LIMITROFA
10	09.05.2018	VIA PER LONGONE	RICHIESTA PER RIPERIMETRAZIONE AREA DA FLOROVIVAISMO AD AREA C2 e B2.

Il Piano

di governo del territorio

11	09.05.2018	VIA SAN VINCENZO	RICHIESTA STRALCIO MAPPALE 58 E PARTE DEL 57. PER CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO PERTINENZIALI
12	09.05.2018	VIA SAN VINCENZO	STRALCIO DEL MAPPALE 58 (EX RESIDENZA DEL PARROCO)
13	10.05.2018	VIA LECCO	RICHIEDE DI: CLASSIFICARE LA PROPRIETA' NEL TESSUTO CONSOLIDATO (A2 COME IN PRECEDENZA), REALIZZAZIONE UNA TETTOIA, ASSEGNAZIONE DI BONUS VOLUMETRICO
14	11.05.2018	VIA ALLA PROVINCIALE	RICHIESTA DI MODIFICA DI PREVISIONI URBANISTICHE PER FUTURA ESPANSIONE DELL'ATTIVITA'
15	11.05.2018	VIA SANTA MADDALENA DI CANOSSA	STRALCIO DEL MAPPALE 2274 DALLO STANDARD RD INSERIMENTO IN TESSUTO CONSOLIDATO CLASSE 3 BASSA DENSITA' (PER REALIZZAZIONI POSTI AUTO INTERRATI PERTINENZIALI)
16	11.05.2018	VIA DELL'OVA	RICHIESTA DI INSERIMENTO MAPPALI IN ZONA C3 (BASSA DENSITA) DA ATTUALE ZONA B2
17	11.05.2018	GALLIANO - VIA SAN VINCENZO	PROPOSTA PROGETTUALE
18	11.05.2018	VIA PROVINCIALE	PROPOSTA PROGETTUALE
19	11.05.2018	VIA PROVINCIALE	PROPOSTA PROGETTUALE
20	11.05.2018	VIA PANIGATTI	RICHIESTA DI VARIAZIONE AZZONAMENTO E CORREZIONE NORMATIVA

Il Piano

di governo del territorio

21	11.05.2018	VIALE COMBATTENTI	RICHIEDE INSERIMENTO IN AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI
22	11.05.2018	GALLIANO	RICHIEDE INSERIMENTO DI AREA IN AMBITO C - TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI
23	11.05.2018	VIA LECCO	RICHIEDE STRALCIO DALLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE (IN CONSIDERAZIONE CHE IL FABBRICATO DI PROPRIA ABITAZIONE ESISTEVA SIN PRIMA DELLA COSTRUZIONE DELLA STRADA PROVINCIALE ANNO COSTRUZIONE 1970) O L'ELIMINAZIONE COME PREVISTO IN ZONA LIMITROFE LUNGO LA SP CASLINO PUSIANO,
24	11.05.2018	VIA LECCO	RICHIEDE STRALCIO DALLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE O L'ELIMINAZIONE COME PREVISTO IN ZONE LIMITROFE LUNGO LA SP CASLINO PUSIANO
25	12.05.2018		RICHIEDE RIDEFINIZIONE AZZONAMENTO AREE DI PROPRIETA'
26	12.05.2018	VIA PANIGATTI	RICHIESTA INSERIMENTO DELL'AREA DI PROPRIETA' TOTALMENTE IN CLASSE 3 BASSA DENSITA'
27	12.05.2018	VIA CORNIZZOLO - VIA DELL'OVA	PROPOSTA DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI PROPRIETA'
28	12.05.2018	VIA CORNIZZOLO	RICHIEDE INSERIMENTO DELL'AREA IN AMBITO C - TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI

Il Piano

di governo del territorio

29	12.05.2018	VIA LECCO	RICHIEDE STRALCIO DALLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE O L'ELIMINAZIONE COME PREVISTO IN ZONE LIMITROFE LUNGO LA SP CASLINO PUSIANO
30	12.05.2018	VIA ROMA	RICHIEDE REVISIONE NORMATIVA DELLA ZONA C CLASSE 3 BASSA DENSITA'
31	14.05.2018	VIA CERESUOLA	RICHIEDE INSERIMENTO DI AREA DI PROPRIETA' IN ZONA C 2 - MEDIA DENSITA'
32	14.05.2018	VIA PROVINCIALE	PROPOSTA PROGETTUALE
	14.05.2018		RESTANO A DISPOSIZIONE
33	15.05.2018	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SI RICHIEDE MODIFICA PER LA DESTINAZIONE DELL'AMBITO AR03 IN "RESIDENZA E COMMERCIALE" IN LUOGO DI "RICETTIVA E RESIDENZIALE". SI RICHIEDE ANCHE SUDDIVISIONE DEI LOTTI
34	15.05.2018	VIA SAN VINCENZO	RICHIEDE INSERIMENTO DI PARTE DI AREA DI PROPRIETA' ATTUALMENTE INSERITA IN NUCLEO STORICO IN ZONA TRF - C- TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI
35	15.05.2018	INTERO TERRITORIO	RICHIAMO AL PIANO DI GESTIONE DEL SIC. INFORMATIVA DI PREDISPOSIZIONE RELAZIONE
36	15.05.2018	INTERO TERRITORIO	RICHIESTA PARZIALE REVISIONE NORMATIVA
D	16.05.2018	VIA STRAMBIO	RICHIEDE DI TRASFORMARE LA ZONA APA IN ZONA C - MEDIA DENSITA' - RICHIEDE MODIFICA AL DIMENSIONAMENTO DEL LOTTO MINIMO PER 2 UNITA' ABITATIVE

Il Piano

di governo del territorio

E	18.05.2018	FABBRICATO NEL BOSCO SOPRA LAGO SEGRINO	RICHIEDE DI INDIVIDUARE L'EDIFICIO COME EXTRA AGRICOLO DI POTER PERMETTERE UNA RISTRUTTURAZIONE AI FINI RESIDENZIALI E LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA DI ACCESSO
F	14.06.2018	CENTRO REMIERO	AMPLIAMENTO STRUTTURE CENTRO REMIERO, REALIZZAZIONE COLLEGAMENTI CON VIABILITA' PRINCIPALE, REALIZZAZIONE AREE STANDARD E PARCHEGGI, COLLEGAMENTI CON CENTRO SPORTIVO LAMBRONE
G	15.06.2018	VIA STRAMBIO	RICHIEDE CAMBIO D'USO CON INSERIMENTO DI TUTTI I TERRENI DI PROPRIETA' IN ZONA A MEDIA DENSITA'
H	16.06.2018	VIA STRAMBIO - VIA SCHEIBLER	RICHIESTA DI RIUTILIZZO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI, MODIFICA ACCESSI E PERCORSI INTERNI, REALIZZARE MANUFATTI ALL'INTERNO DEL PARCO E CREAZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI
I*	16.12.2019	VIA LECCO	RICHIESTA DI CONFERMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

proposte contraddistinte da numeri: giunte nei termini previsti

proposte contraddistinte da lettere: giunte fuori termine

I*: giunta dopo conferenza preliminare di VAS

Il Piano

di governo del territorio

3. MONITORAGGIO

E' stata effettuata un'analisi delle pratiche alle pratiche dal 17.04.2013 (data di pubblicazione sul BURL del PGT 2013) al 31.12.2019, nel quale è anche indicata la SLP utilizzata nel suddetto periodo.

In tale periodo nessun ambito è stato attuato.

FASCICOLO	UBICAZIONE	ZONA URBANISTICA PGT	TIPOLOGIA	OPERE	SUPERFICIE IN INCREMENTO (SLP) mq	SPECIFICHE
1560	VIA STRAMBIO	ALTA DENSITA'	RESIDENZIALE	RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	35,96	UTILIZZO PREMIALITA'
1572	VIA STRAMBIO	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	101,09	UTILIZZO PREMIALITA'
1585	VIA PANIGATTI	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	88,52	
1600	VIA CORNIZZOLO	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	CHIUSURA PORTICO ESISTENTE E FORMAZIONE TETTOIA	12,64	UTILIZZO PREMIALITA'
1653 1786	VIA VOLTA	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	184,51	
1661	VIA COLOMBO	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER NUOVA CIVILE CASA DI ABITAZIONE	226,27	
1711	VIA F.LLI VALSECCHI	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	46,80	UTILIZZO PREMIALITA'
1729	VIA PER ERBA	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	200,32	
1742	VIA STRAMBIO	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	AMPLIAMENTO ABITAZIONE	103,86	
1764	VIA CORNIZZOLO	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	174,09	
1790	VIA STRAMBIO VIA COMO	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	144,06	
1799	VIA CORNIZZOLO	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	223,18	
1819 1907	VIA VOLTA	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE E REALIZZAZIONE NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE	490,80	
1850	VIA VOLTA	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	INCREMENTO DI SLP	23,62	UTILIZZO PREMIALITA'
1892	VIALE COMBATTENTI VIA DEL CONTE	ART. 62 PIANO DELLE REGOLE	PRODUTTIVO	AMPLIAMENTO UNITA' PRODUTTIVA	137,87	
1912	VIA ALLA PROVINCIALE	MEDIA DENSITA'	RESIDENZIALE	DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE E RICOSTRUZIONE	283,32	
1916	VIA PROVINCIALE	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	INCREMENTO SLP	59,65	UTILIZZO PREMIALITA'
1936	VIA PER ERBA	B2 FORMAZIONE RECENTE	RESIDENZIALE	AMPLIAMENTO ABITAZIONE	47,38	
1979	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	BASSA DENSITA'	RESIDENZIALE	RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	28,31	UTILIZZO PREMIALITA'
TOTALE					2.612,25	

Il Piano

di governo del territorio

OPERE	SUPERFICIE IN INCREMENTO (SLP) mq	% DI INCREMENTO
RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	459,31	17,6
NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE	1.505,48	57,60
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	509,59	19,50
AMPLIAMENTO UNITA' PRODUTTIVA	137,87	5,3
TOTALE	2.612,25	100

Complessivamente dalla data di entrata in vigore del PGT a fine 2019, ad Eupilio sono stati realizzati 2612,25 mq, di cui il 57,6% per nuove costruzioni residenziali ed il 5,3% per ampliamenti industriali, mentre il restante 37,1% è dovuto essenzialmente a ristrutturazioni del tessuto consolidato.

Come detto in precedenza, nessun incremento volumetrico proviene da ambiti di trasformazione.

In totale il vecchio PGT 2013 concedeva la possibilità di realizzare nuovi 56.802 mq. di Superficie Lorda di Pavimento. Avendo realizzato solo 2.612,25 in 6 anni, significa che le previsioni di incremento previste sono state attuate solo per circa il 10%.

La Variante al Piano di Governo del Territorio è stata avviata per modificare quelle parti e quelle indicazioni del Piano di Governo del Territorio vigente che non rispondono più alle necessità del territorio, anche alla luce delle profonde modifiche che si sono avute nelle attività economiche, nel mercato immobiliare e nella domanda di servizi.

Pur mantenendo l'impostazione del PGT vigente (denominato nel documento PGT 2010), le indicazioni di questo documento portano alla revisione e all'aggiornamento di numerose parti del Documento di Piano, a partire dall'approfondita rivisitazione degli Ambiti di Trasformazione vigenti.

Sono inoltre state acquisite tutte quelle istanze che sono risultate coerenti con gli obiettivi, le strategie e i criteri di intervento approvati per la Variante.

4. LE INDICAZIONI DI PIANO PER GLI AMBITI

Gli Ambiti di Trasformazione, recupero e rigenerazione del PGT vigente, sono stati oggetto di verifica al fine di comprendere le criticità tali da richiederne una eliminazione, oppure una riconferma apportando modifiche e correzioni (di tipo dimensionale, funzionale o anche normativo) in modo da facilitarne l'attuazione.

Il Piano

di governo del territorio

In particolare per ogni ambito sono state considerati:

- **contesto localizzativo**, in termini di localizzazione dell'AT nel Tessuto Urbano Consolidato o in posizioni che vanno ad interessare contesti agricoli o non edificati, aperti o di margine
- **sensibilità/criticità**, in termini, coerentemente con le valutazioni effettuate nell'ambito del Rapporto Ambientale della VAS del PGT, di interferenza delle previsioni di trasformazione negli AT con i sistemi antropico, idro-geo-morfologico, ecologico e naturalistico, paesaggistico e, per completare la valutazione, urbanistico-insediativo⁷

Una prima ridefinizione degli AT è stata apportata in coerenza con la disciplina della Legge Governo del Territorio della Regione Lombardia, in relazione al fatto che nel PGT vigente erano stati alcuni AT che producono consumo di suolo. Trascorsi 5 anni dall'approvazione del documento di piano e non attuati, conformemente alla L.R. 31/2014, non vengono riconfermati

Le valutazioni e le indicazioni di ridefinizione per gli ambiti confermati sono riportate in schede analitico-progettuali in cui si ritrovano i seguenti aspetti:

Inquadramento, in cui è riportato uno stralcio cartografico e gli obiettivi di progetto

Riferimenti dimensionali, in cui sono riportati i principali parametri dimensionali per i piani attuativi

Riferimenti funzionali, in cui è indicata la destinazione funzionale principale dell'area e le funzioni principali e compatibili ammesse e quelle escluse

Criteri di intervento, in cui si indicano, le eventuali regole e attenzioni, di tipo prescrittivo e di tipo negoziale, da considerare nella fase di progettazione attuativa anche rispetto alle indicazioni derivate dal percorso di VAS

Attraverso le disposizioni di carattere prescrittivo si specifica che il progetto deve:

- essere sottoposto a esame paesistico ai sensi degli articoli 35-39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale laddove la sensibilità paesistica del contesto è elevata o molto elevata
- essere sottoposti a procedura di autorizzazione paesistica
- considerare tutte le indicazioni derivanti dallo Studio di Incidenza del PGT in caso di prossimità con i SIC, sia in termini di progetto che di misure mitigative
- contenere le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio di esondazione e/o derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda e scarsa fattibilità geologica, laddove evidenziato nello Studio geologico comunale
- verificare la compatibilità delle destinazioni in funzione delle limitazioni di cui al succitato art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. La realizzazione delle fognature, delle opere edilizie e relative opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003; relativamente alle nuove edificazioni
- dovrà essere preliminarmente verificata, attraverso specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio, la compatibilità di eventuali volumi interrati con le oscillazioni della falda acquifera captata
- essere sottoposti alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. e dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003 laddove gli interventi ricadano all'interno delle fasce di rispetto di captazioni ad uso idropotabile, così come evidenziate nello Studio geologico comunale
- prevedere opportuni interventi per garantire un adeguato drenaggio delle acque meteoriche

Il Piano

di governo del territorio

- contribuire alla realizzazione di infrastrutture (tecnologiche, stradali, ciclabili, pedonali, ...) e servizi laddove questi elementi siano ritenuti fondamentali e quindi non ne viene ammessa la monetizzazione
- garantire un corretto inserimento urbanistico, laddove si verifichino o si inducano problemi di traffico e di rumore, situazioni di contaminazione e necessità di bonifica, necessità di accessibilità e connessione ciclopedonale,
- garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale laddove siano direttamente o indirettamente interessati visuali sui percorsi di interesse paesaggistico, ambiti verdi e/o boscati, aree e corridoi, esistenti o previsti, della rete ecologica provinciale

5. RAPPORTI TRA P.G.T. E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Nella formazione dello strumento urbanistico si valutano le interrelazioni tra PTR (Piano Territoriale Regionale), il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), e PGT (Piano di Governo del Territorio) con particolare riferimento a:

- la definizione del quadro conoscitivo;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico
- l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc.);
- la determinazione degli elementi di qualità / criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale);
- la difesa e la valorizzazione del suolo.

Le tematiche del Documento di Piano, che deve indagare analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo che ne vincolano la trasformabilità, costituiscono indispensabile base informativa per il PTCP nell'aggiornare o predisporre il proprio quadro conoscitivo.

Strettamente connessa al quadro conoscitivo è la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico, sia per il comune che per la Provincia, tenendo conto che la programmazione di quest'ultima si esprime anche attraverso la pianificazione di settore. Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT si raccorderanno agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale indicati dal PTCP lasciando alla scala comunale la determinazione di scelte più specifiche.

Il PGT di Eupilio in particolare si raccorderà nei seguenti aspetti di rilevanza sovralocale:

1. attuazione della rete ecologica;
2. attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale;
3. attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica;
4. attuazione dei criteri definiti dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole;
5. attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo.

Il PGT si raccorderà anche sulle tematiche legate alle dinamiche locali e costituite da:

- a- la quantificazione dello sviluppo comunale, che viene indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale

Il Piano

di governo del territorio

b- la compensazione /perequazione comunale legata a significativi interventi

Per la parte inerente la difesa del territorio, il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce l'assetto idrogeologico, in coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di bacino, censisce ed identifica cartograficamente le aree eventualmente soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Pertanto la sua consultazione e lo sviluppo critico del suo contenuto vengono ritenuti indispensabili nella redazione della componente geologica del PGT.

Per la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale ed ai criteri contenuti di natura paesistico-ambientale del PTCP.

Al PGT spetta declinare e dare attuazione alle prescrizioni e indicazioni dei piani regionali e provinciali nonché ad integrarle ai fini della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane, della valorizzazione del sistema del verde.

La legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il PGT deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT è articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

L'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

esso quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità dell'abitato e del territorio sono affidati al *Piano delle Regole*, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al *Piano dei Servizi*.

Questi ultimi due strumenti pur avendo autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano; gli indirizzi specifici contenuti in essi parimenti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

Il Piano

di governo del territorio

6. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Col documento di Piano l'Amministrazione Comunale evidenzia le strategie di breve e medio periodo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e dove sono sintetizzate e valutate le analisi svolte sul territorio.

Sulla base delle valutazioni vengono anche individuate le riorganizzazioni e trasformazioni compatibili con gli obiettivi. Da questo insieme di valutazioni derivano anche indicazioni e obiettivi per la redazione del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e per l'individuazione degli interventi di trasformazione urbana.

E' stato esaminato il sistema territoriale in cui il Comune è inserito con il particolare obiettivo di individuare le tendenze in atto e le ripercussioni che queste esercitano sul sistema urbano. Sono stati esaminati gli atti della programmazione regionale e provinciale con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale, individuando gli elementi che possono interessare il territorio di Suello, le eventuali criticità e le potenzialità.

Per il sistema ambientale e paesistico si è tracciata una sintesi delle problematiche relative agli aspetti ambientali e paesistici relativi anche ai comuni contermini, con particolare riferimento al PTCP.

Si è posta particolare attenzione:

- all'individuazione delle aree su cui esiste rischio archeologico
- all'individuazione delle aree ed elementi di interesse paesistico o storico monumentale
- all'individuazione degli elementi del paesaggio agrario e di quello urbano
- alla definizione della sensibilità paesistica dei siti
- alla definizione di aree da non sottoporre a processi di trasformazione (fasce di rispetto)
- alla individuazione dei corridoi ecologici e delle biopermeabilità

Il sistema urbano è stato individuato sia dal punto di vista funzionale che morfologico-strutturale, ed è considerato nelle sue molteplici trasformazioni nel tempo. Nelle analisi si individuano le criticità che possono diventare oggetto di opportune previsioni nel Documento di Piano.

Tenendo come riferimento gli obiettivi strategici, col D. di P. si propongono indicazioni che devono guidare gli ambiti di recupero e rigenerazione, nonché direttive per il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole per una corretta gestione del sistema urbano.

La tematica ambientale, rurale e paesaggistica deve comunque incrociarsi con i vari livelli e temi di indagine ed è per questo che il D. di P. è accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica, dallo Studio Geologico di cui recepisce i contenuti ed elabora e costruisce il quadro del paesaggio e individua la sensibilità dei siti.

Sulla base dei risultati e delle analisi costituenti il quadro conoscitivo del territorio, il Documento di Piano elabora il quadro strategico della politica territoriale del Comune in coerenza con le previsioni di livello sovracomunale e ambientalmente sostenibili. Funzionale alla sostenibilità la Legge prevede che la costruzione del Documento di Piano sia accompagnata dal Processo di VAS, che ha il compito di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltretutto evidenziare le sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione; si considerano gli impatti potenziali generali delle azioni di Piano, le

Il Piano

di governo del territorio

eventuali misure di mitigazione/compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche.

Il quadro strategico costituisce il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Documento di Piano, la base per la completa proposta di pianificazione.

La previsione di Piano costituisce l'insieme degli interventi che il Piano intende attuare. In ottemperanza agli indirizzi e prescrizioni regionali e provinciali, si è posta particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione contenuta delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente riduzione di consumo di nuovo suolo.

A tal fine si è privilegiato il recupero di territorio urbano caratterizzato da dismissioni in atto, di aree già incluse nel consolidato urbano e già edificabili nel PRG vigente. La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo tiene conto della razionalizzazione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il Documento di Piano formula specifiche proposte di intervento e linee di azione per la residenza, per le attività produttive e per la distribuzione commerciale.

Recepisce anche le indicazioni provinciali proposte dal PTCP con particolare riferimento al sistema produttivo, sistema rurale nelle sue componenti agricole, ambientali e paesistiche e di rete ecologica.

La legge regionale sottolinea l'importanza della dimensione temporale e l'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione: il Documento di Piano assicura una stretta relazione e coerenza tra le politiche di intervento, le linee di azione prefigurate, le risorse economiche disponibili.

Sono stati inclusi e riconsiderati ambiti di trasformazione urbanistica di previgente individuazione e riferiti ad un contesto di recupero o di presenza di urbanizzazione al contorno.

6.1 RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTPR

Il Piano paesistico Territoriale Regionale (PTPR) della Lombardia tratta i temi relativi alla natura ed agli scopi della pianificazione paesistica, nonché l'articolazione delle strategie utili per il conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione della qualità ambientale. Il P.T.P.R., include il territorio di Eupilio nei seguenti sistemi territoriali:

Pedemontano, dei Laghi, Metropolitano lombardo, della montagna

- *Sistema Territoriale Pedemontano*, definito come la zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le zone montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali;

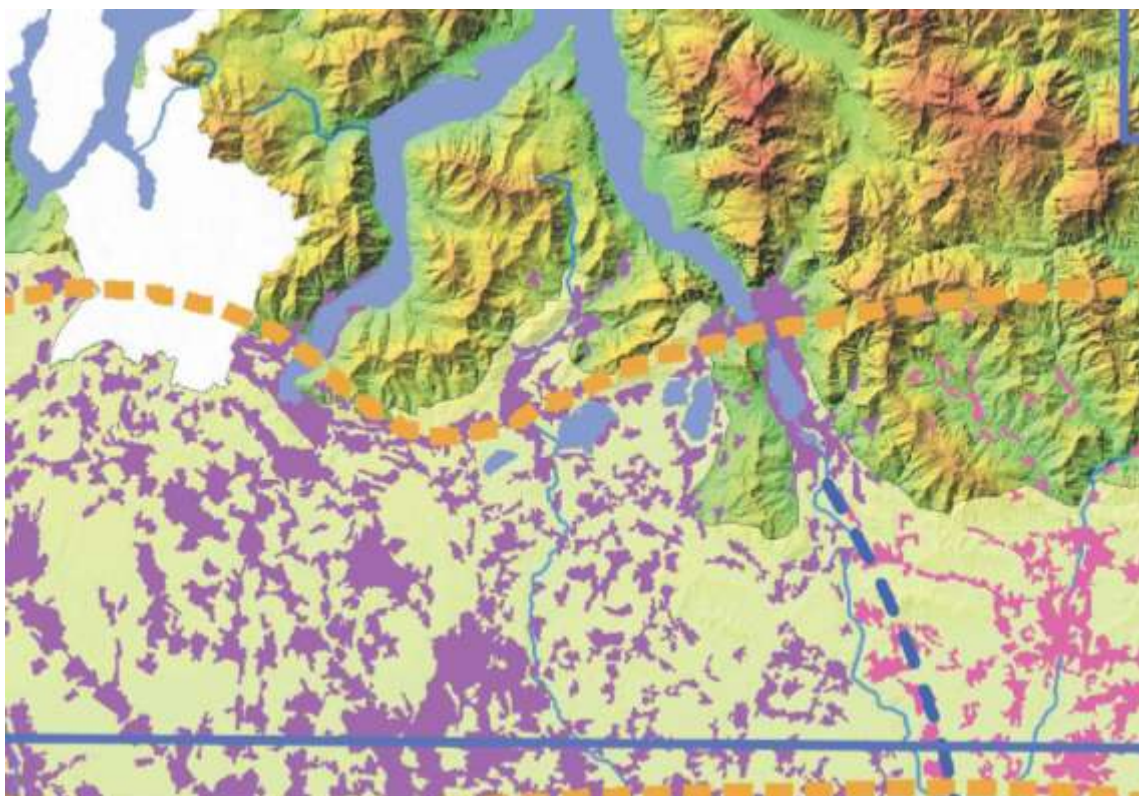
- *Sistema Territoriale dei Laghi*: ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari.

Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale.

Il Piano

di governo del territorio

- *Sistema Territoriale Metropolitano lombardo*, che ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico - morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta;
- *Sistema Territoriale della montagna*, che costituisce un sistema territoriale articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che la compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni che ne fanno un tutt'uno distinguibile, su cui peraltro si è incentrata molta parte dell'azione regionale volta alla valorizzazione, allo sviluppo e alla tutela del territorio montano, oltre che agli interventi di difesa del suolo.



estratto PTR

Gli obiettivi principali del PTR che interessano Eupilio possono essere così riassunti:

- Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare
- Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse in particolare sfruttando modalità innovative
- Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo,

Il Piano

di governo del territorio

acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio.

- Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata. Completare le opere infrastrutturali necessarie a favorire l'accessibilità trasportistica su gomma favorendo il perfezionamento della rete stradale
- Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici
- Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale)
- Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva
- Limitare l'ulteriore espansione urbana coerenziando le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio in particolare recuperando e rifunzionalizzando le aree dismesse o degradate
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Coordinare a livello sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Evitare la riduzione del suolo agricolo
- Realizzare una forma di turismo volto alla ricerca della bellezza pittorica e storica dei paesaggi lacuali
- Prevedere infrastrutture di collettamento e depurazione compatibili con gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, che tengano adeguatamente conto delle fluttuazioni di popolazione connesse con la stagionalità del turismo
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo
- Preservare la caratterizzazione a forte valenza paesaggistica ed ecologico/ambientale della montagna

Dal punto di vista paesaggistico si deve cercare di limitare le espansioni insediative non armonizzate con il tessuto storico e che erodono il territorio libero e gli spazi.

6.2 RECEPIMENTO CONTENUTI DEL PTCP

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici il PTCP funge da strumento di maggior dettaglio del PTPR, tutti gli elementi indicati nel Quadro di riferimento paesaggistico

Il Piano

di governo del territorio

provinciale trovano puntuale individuazione negli elaborati del quadro conoscitivo a cui si fa riferimento per gli specifici indirizzi, strategie e qualità del paesaggio.

Il PTCP definisce gli indirizzi volti a valorizzare le risorse paesaggistiche e territoriali con diverse azioni volte a favorire e promuoverne la salvaguardia e la riqualificazione del territorio. La rete ecologica provinciale è elemento strutturante del sistema paesistico ambientale del PTCP, si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

In particolare il territorio ricade all'interno dell'unità tipologica di paesaggio n. 24 fascia dei laghi briantei, all'interno dell'ambito territoriale n. 4: Triangolo Lariano.

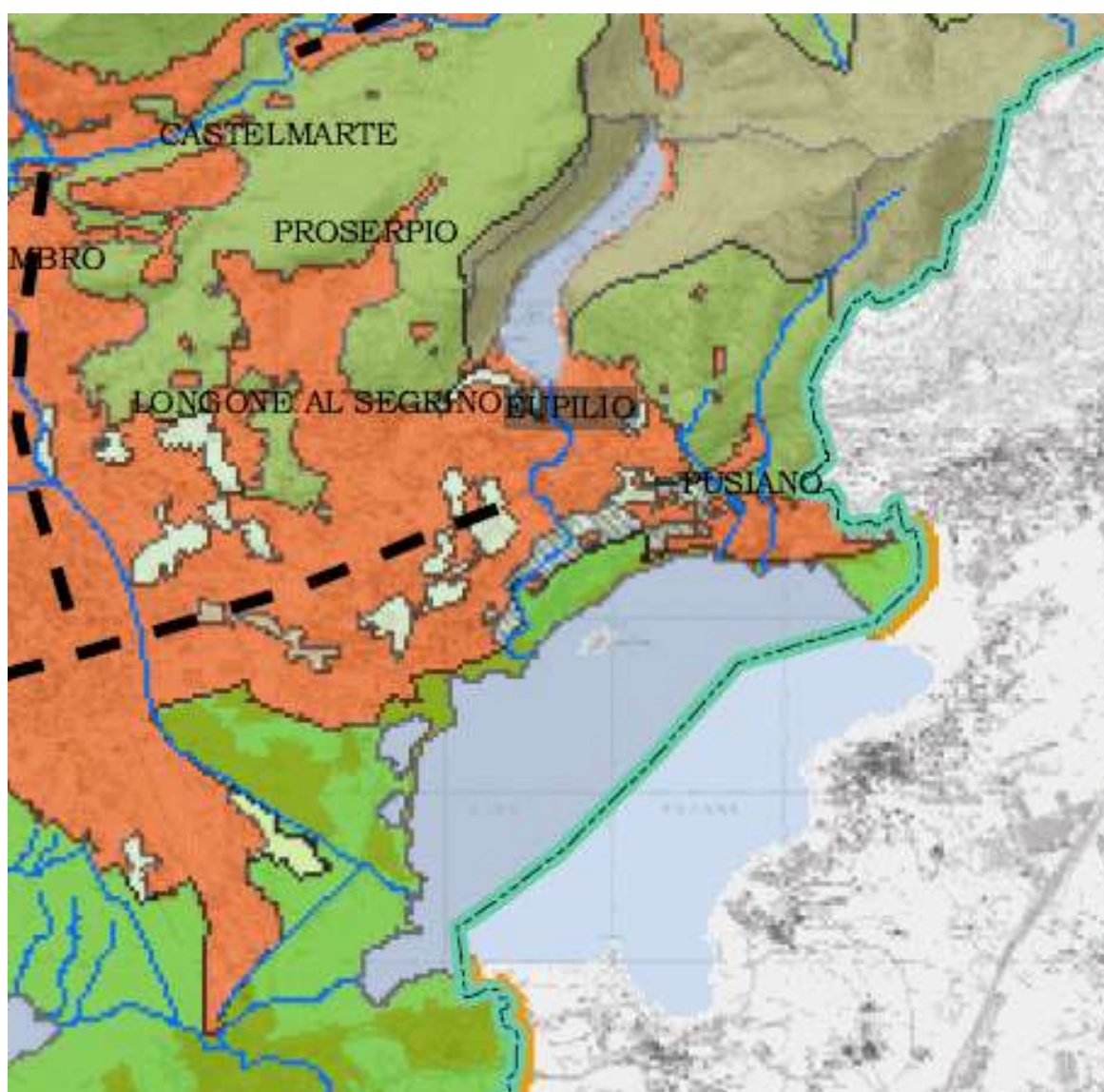


Figura 2: Rete Ecologica (fonte: Allegati al PTCP Provincia di Como, tav. A4)

Il Piano

di governo del territorio

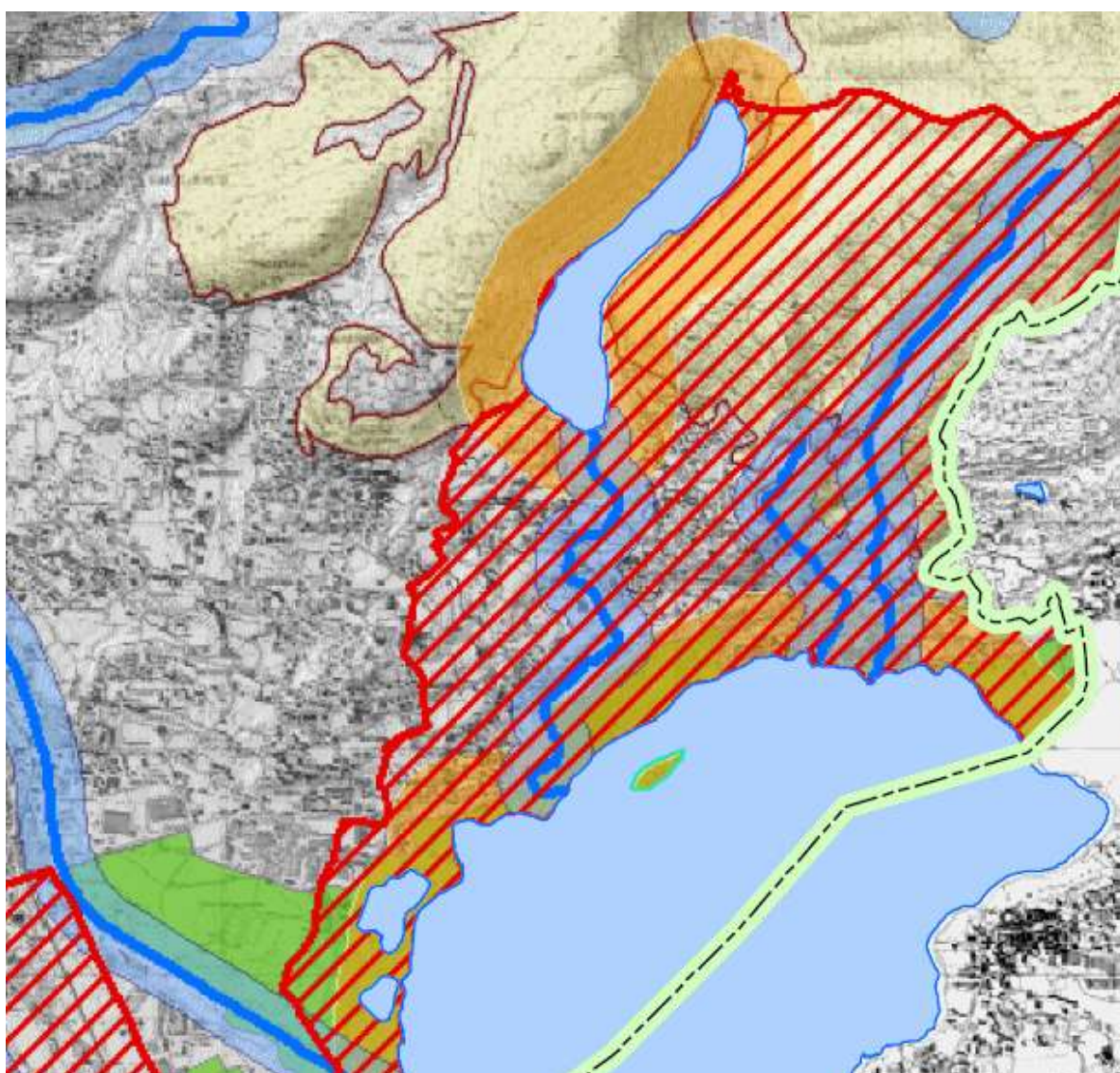
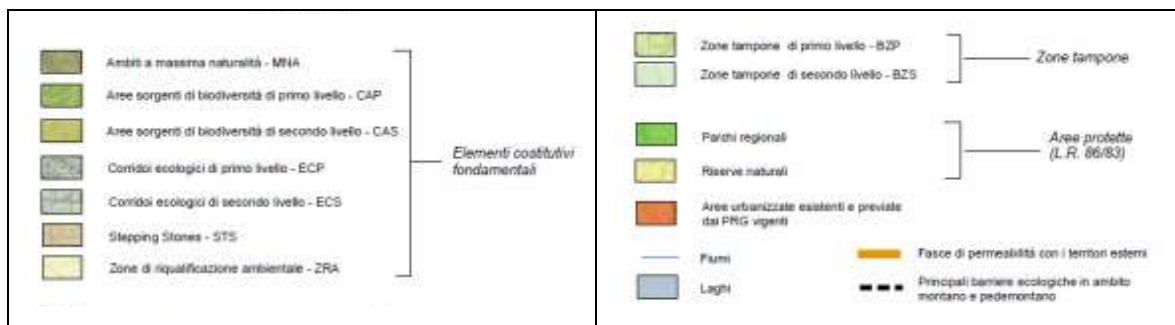


Figura 3: Il sistema paesistico-ambientale – Vincoli paesistico-ambientali (fonte: Allegati al PTCP Provincia di Como, tav. A9)

Il Piano

di governo del territorio



Fonte dei dati: Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia (novembre 2004)

La carta del paesaggio si configura come uno strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti il valore intrinseco e relazionale degli elementi di interesse paesaggistico.

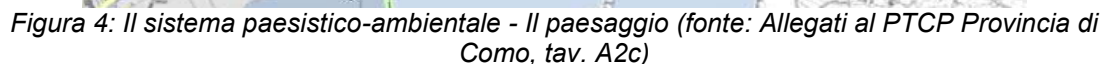
Gli elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisicomorfologico, naturalistico, paesaggistico e storico-culturale individuati sul territorio di Eupilio, visibili sulla carta o enumerati in relazione, sono i seguenti:

- Alberi monumentali: P1.71; P1.72; P1.73; P1.74

	Nome Comune	Quota	Coord. UTM E	Coord. UTM N
Fuagus Sylvatica	Faggio (Il Piantone) Non più in vita. A causa di forti raffiche di vento in data 23.09.2015 è stato sradicato e successivamente è stato riposizionato in piedi	959	1522217	5075448
Magnolia Grandifolia	Magnolia	368	1520480	5073701
Olea Fragans	Osmanto	368	1520480	5073701
Ostrya Carpinifolia	Carpino Nero	368	1520715	5073870

- Elementi storici di difesa: P7.20 – Torre della Ghita
- Luoghi dell'identità regionale: P9.8 – Lago di Pusiano
- Punti panoramici: P16.126 – Punta di Penzano P16.127 – Strada per Eupilio
- Zone umide: P19.27 – Sponda settentrionale Lago del Segrino P19.28 – Sponda occidentale Lago del Segrino P19.29 – Lago del Segrino P19.30 – Sponda orientale Lago di Alserio

di governo del territorio



Il comune appartiene all'Unità Tipologica di paesaggio 24 – Fascia dei laghi Briantei, ovvero la zona alle falde del triangolo lariano dove si dispongono in allineamento nord-est sud-ovest i cosiddetti “laghetti della Brianza”, aventi dimensioni differenti, ma una

Il Piano

di governo del territorio

comune origine geomorfologia che corrisponde al ritiro dei ghiacci di circa 15.000 anni fa.

In questo contesto, oltre ai Laghi di Pusiano e Alserio, viene fatto rientrare anche il Lago del Segrino, pur avendo caratteri peculiari non condivisi con le altre formazioni.

Nella zona di Eupilio si concentrano i punti panoramici di maggiore impatto scenico. I tratti panoramici più rilevanti sono situati lungo la strada provinciale che collega al Lago del Segrino.

Appartengono a landmarks di livello provinciale il profilo del Cornizzolo e il Lago del Segrino.

I principali elementi di criticità individuati nel PTCP sono:

- perdita di valore del paesaggio a causa dell'espansione dell'edificato;
- Interruzione dei corridoi ecologici;
- Sottrazione di terreni all'attività agricola;
- Presenza di specie estranee al contesto ecologico;

Punti panoramici:

- Punta di Penzano;
- Strada per Eupilio.

Il comune di Eupilio è interessato dalle seguenti aree protette:

- - Parco Regionale della Valle del Lambro
- - Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lago del Segrino
- - Sito di Interesse Comunitario (SIC) del Lago di Pusiano
- - Sito di Interesse Comunitario (SIC) del Lago del Segrino

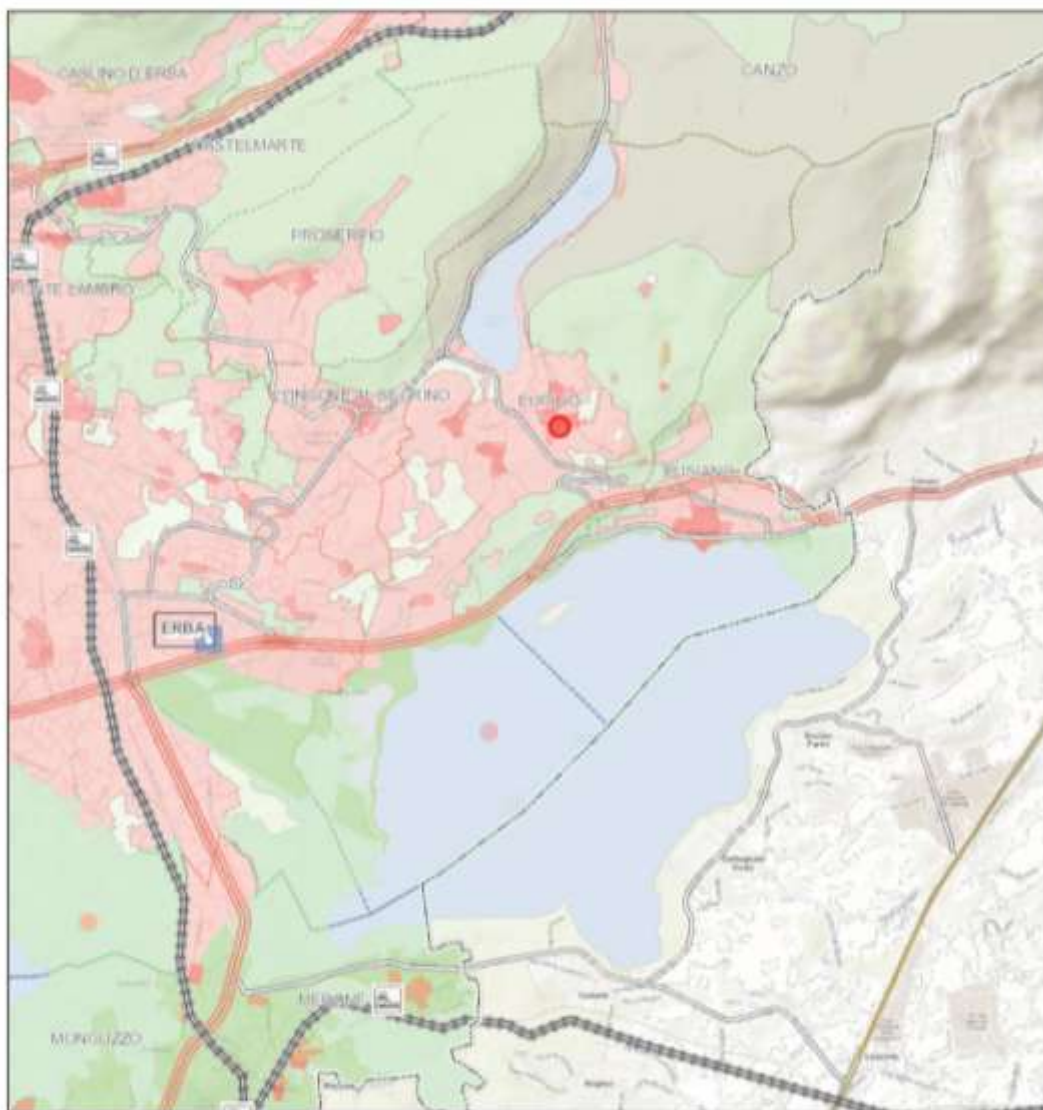
Il Piano

di governo del territorio

GEOPORTALE
DELLA PROVINCIA DI COMO



C1 Sintesi delle indicazioni di piano



1.5km

1:50,000

Il Piano

di governo del territorio

GEOPORTALE
DELLA PROVINCIA DI COMO

comuni
digitali

Progetto cofinanziato da
Provincia di Como

Regione
Lombardia

A10 Il sistema del verde



1.5km

1:50,000

6.3 VALUTAZIONE SETTORE COMMERCIALE

EUPILIO
DOCUMENTO DI PIANO
RELAZIONE

Il Piano

di governo del territorio

Il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del territorio, con riferimento, in particolare, al Documento di Piano, include *“la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale”*

Sul territorio comunale si individuano 5 vecchi nuclei attorno ai quali si è sviluppato il paese. La struttura commerciale è sostanzialmente caratterizzata da negozi di vicinato che rivitalizzano il vecchio nucleo, ove peraltro sono presenti pubblici esercizi (bar, caffè). In particolare all'interno delle varie frazioni sono presenti i seguenti negozi:

Corneno: bar, pizzerie d'asporto (in fase di apertura), fiornista

Galliano: bar – edicola, bar, farmacia, panificio, 2 parrucchieri, alimentari, ferramenta

Mariaga: bar – pasticceria, negozio di articoli sportivi

Penzano: bar, parrucchiere, agriturismo – ristorante

Carella: alimentari – macelleria, 2 trattorie

Esterni alle frazioni si segnalano le seguenti attività commerciali:

Zona Lago Segrino: bar, Lido, Stabilimento balneare con bar

Zona Lago di Pusiano al di sotto SP 639: agriturismo – pesca sportiva, bar – pasticceria, sala slot, 2 ristoranti, campeggio.

Il Comune è vicino a Erba dove sono ubicate tutte le principali strutture commerciali del territorio. Eupilio ha limitata consistenza in termini di abitanti. E' obiettivo non creare squilibri nella struttura commerciale che si è consolidata ed altresì evitare attrazioni di traffico esterno all'interno della residenza. Si dà pertanto prevalenza allo sviluppo del commercio di vicinato in ambiti a residenza e si escludono medie strutture, supermercati e/o grandi strutture di vendita.

Le strutture commerciali che si ritengono insediabili o riorganizzabili avranno superficie massima di mq. 150 per la vendita con max. 250 mq. di superficie per servizio e depositi connessi e saranno insediabili in tutti gli ambiti residenziali.

6.4 VALUTAZIONE SERVIZI

Il fabbisogno è legato alla consistenza dell'abitato ed alle previsioni di sviluppo; la dotazione di servizi sarà ripresa col Piano dei Servizi.

Si riassumono tuttavia le principali situazioni ed indirizzi.

- la dotazione dei parcheggi esistenti viene valutata per individuare le eventuali relative carenze;
- il potenziamento del verde si è concretizzato con l'estensione del Parco Valle Lambro, il PLIS Lago del Segrino e i SIC Lago Segrino e Lago Pusiano. Inoltre non si prevedono nuove aree di espansione

Il Comune è dotato di:

- Municipio
- Scuola Primaria
- Scuola dell'infanzia
- centro sportivo
- Biblioteca

Le strutture scolastiche esistenti sono ubicate centralmente rispetto all'abitato e sono facilmente raggiungibili. Per la scuola media si confermano le intese con i comuni limitrofi a cui si accede con i mezzi pubblici appositamente organizzati a servizio della scuola

Il Piano

di governo del territorio

Sono da incentivare la creazione di percorsi ciclo pedonale attorno al Lago di Pusiano e di collegamento fra il centro sportivo Lambrone sito in comune di Erba e la zona dove sorge il centro remiero.

E' inoltre da rivedere, a favore della sicurezza la viabilità lungo la SP 639.

6.5 RETI TECNOLOGICHE

Vengono individuati tutti quegli elementi di supporto alle attività produttive e al sistema della residenza, in grado di garantire le necessarie dotazioni e specificate nei seguenti campi di analisi:

- la rete fognaria
- la rete acquedotto
- la gestione dei rifiuti
- il sistema di elettrodotti
- le antenne radio.

Le reti dei servizi sono oggetto di PUGSS di cui l'Amministrazione Comunale si è già dotata con l'approvazione del PGT del 2013.

6.6 GESTIONE DEI RIFIUTI

Il Comune in consorzio con altri si è dotato di un centro raccolta rifiuti sovracomunale ubicato in Comune di Canzo. Le tipologie conferibili sono le seguenti:

- Carta e cartone e imballaggi in carta e cartone
- Plastica e imballaggi in plastica
- Legno e imballaggi in legno
- Rottame metallico
- Rifiuti biodegradabili (verde)
- vetro
- apparecchiature elettriche ed elettroniche
- inerti
- ingombranti
- frigoriferi e monitor
- Pile, batterie, neon, toner, oli esausti, vernici, lattine, acciaio alluminio, farmaci

Il servizio di raccolta rifiuti è gestito dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano

I rifiuti vengono raccolti porta a porta secondo le seguenti modalità:

Raccolta	Modalità	Giorni
RSU non differenziati (frazione residuale)	Porta a porta	Martedì
Frazione Organica dei RSU (umido)	Porta a porta	Martedì e Venerdì

Il Piano

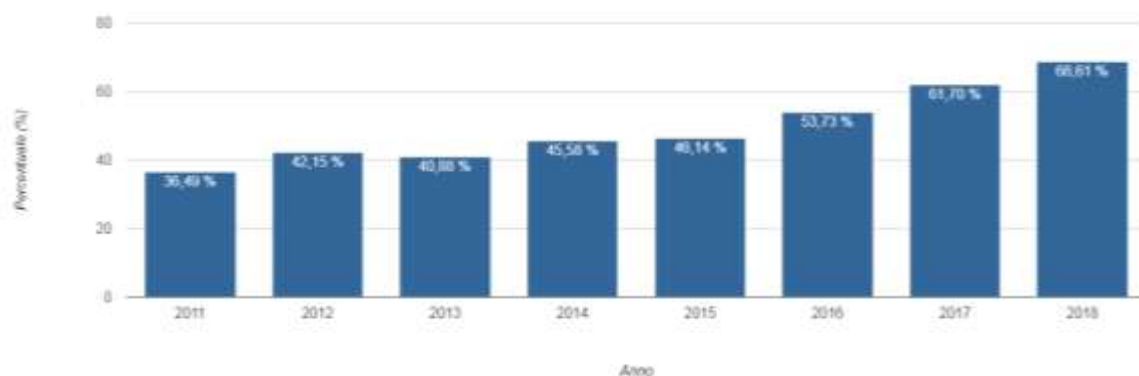
di governo del territorio

Carta e cartone	Porta a porta	il Mercoledì con cadenza quindicinale alternata alla raccolta multimateriale leggera
Multimateriale leggera (plastica e lattine)	Porta a porta	il Mercoledì con cadenza quindicinale alternata alla raccolta di carta e cartone
Imballaggi in vetro	nelle Campane interrate	diffuse sul territorio

I dati relativi alla produzione dei rifiuti sono riassunti nelle tabelle che seguono.

Anno	Popolazione	RD (t)	Tot. RU (t)	RD (%)	RD Pro capite (kg/ab.*anno)	RU pro capite (kg/ab.*anno)
2018	2.592	815,991	1.189,27	68,61	314,81	458,82
2017	2.610	718,815	1.165,00	61,7	275,41	446,36
2016	2.609	628,447	1.169,55	53,73	240,88	448,27
2015	2.633	495,662	1.074,34	46,14	188,25	408,03
2014	2.670	494,255	1.084,48	45,58	185,11	406,17
2013	2.743	426,899	1.044,28	40,88	155,63	380,71
2012	2.762	458,734	1.088,25	42,15	166,09	394,01
2011	2.769	393,329	1.078,04	36,49	142,05	389,32
2010	2.778	332,536	1.068,15	31,13	119,7	384,5

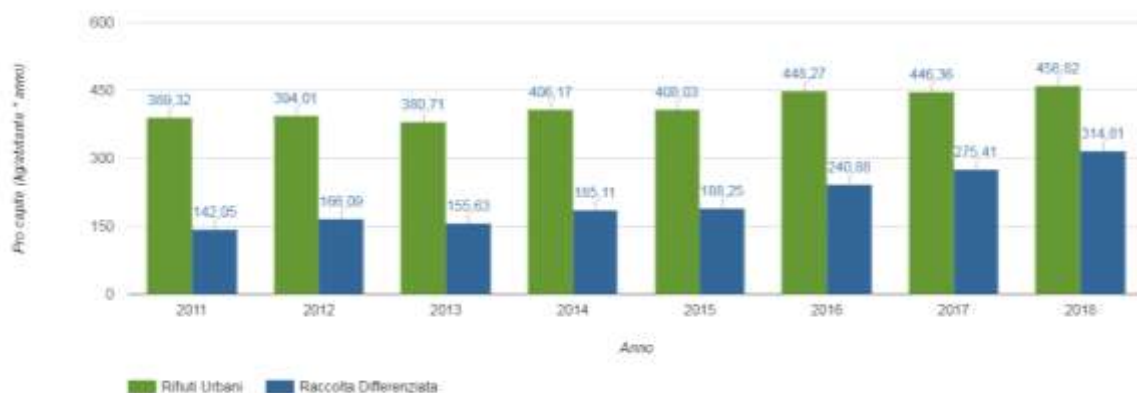
Andamento della percentuale di raccolta differenziata - Comune di Eupilio



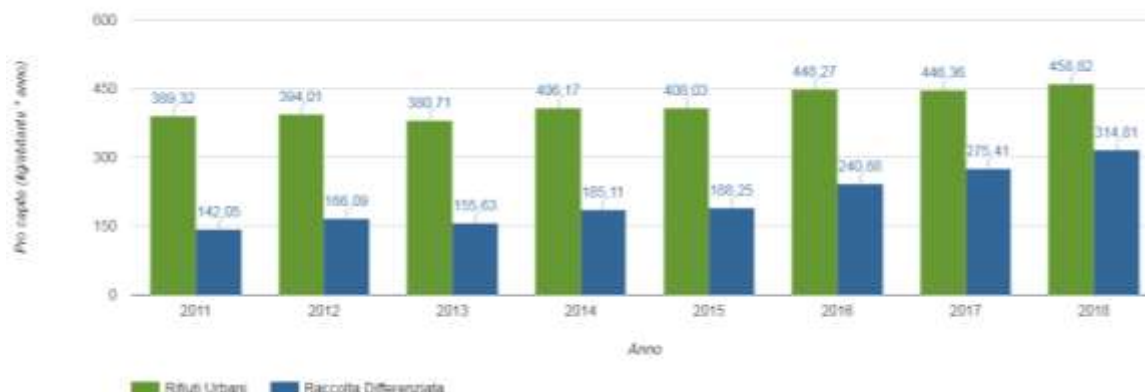
Il Piano

di governo del territorio

Andamento della produzione totale e della RD - Comune di Eupilio



Andamento del pro capite di produzione e RD - Comune di Eupilio



6.7 ELETTRODOTTI

La trasmissione dell'energia elettrica alle grandi distanze è costituita da una rete di linee (rete di trasmissione o primaria) aventi lo scopo di trasferire ai principali nodi di utilizzazione la distribuzione ad Alta Tensione (A.T.; oltre 30 K-V). La distribuzione a Media Tensione (M.T.; da 1 a 30 K-V) avviene tramite una rete di linee (rete M.T.) alimentata dalle cabine primarie tramite trasformatori A.T./M.T. e ha lo scopo di fornire energia agli utenti M.T. o di alimentare le cabine M.T./B.T. cui fa capo la rete di distribuzione B.T. La distribuzione a Bassa Tensione (B.T.; fino a 1000 V) realizza l'ultima fase della distribuzione fino alla consegna dell'energia alle piccole utenze industriali e domestiche. Sul territorio comunale risulta la di un elettrodotto esistente che attraversa il territorio comunale da Est a Ovest nella porzione sud; si tratta della Linea 083 a 132 kV di proprietà Terna, nel tratto P.030 – P.039, a palificazione semplice. (come trasmesso dal gestore Terna con nota AOT – MI ULIN via r/r nel maggio 2009) La normativa italiana prevede due valori di riferimento per l'inquinamento elettromagnetico, che sono di 3 microTesla come Valore Obiettivo e 10 microTesla come valore di cautela sanitaria per gli effetti a lungo termine nel DPCM. 8/7/2003.

Il Piano

di governo del territorio

Ai sensi del DPCM del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (29/05/2008) e successivi allegati, il gestore ha fornito le Distanze di Prima approssimazione (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotto, determinate secondo le indicazioni normative fornite per i "casi semplici", calcolata in 14 m, mentre è in redazione la determinazione accurata delle fasce di rispetto per ogni singola campata della linea.

6.8 BENI STORICI E ARTISTICI

Nella seconda metà del secolo scorso, gli insediamenti si sono addensati attorno ai nuclei storici, ai parchi delle ville storiche del primo novecento, e lungo le direttrici stradali di collegamento, sino a costituire un tessuto urbano continuo, esteso e diffuso, caratterizzato da pieni e vuoti, costituiti dai parchi e dai giardini di rilevante estensione.

Le tipologie edilizie prevalenti sono residenziali a bassa e media densità, di due o tre piani fuori terra, isolate su lotto.

Ai margini del nucleo storico di Mariaga, in diretta prospicienza con il Lago del Segrino, nella seconda metà del secolo scorso si sono insediate alcune attività produttive di vari settori che, dal punto di vista localizzativo e morfologico risultano non compatibili con la prevalente valenza naturalistica e ambientale dell'ambito e quindi turistica.

Il territorio di Eupilio è stato marginalmente interessato dall'attività di cava all'aperto (calcare) per la produzione di cemento (cementeria di Merone).

L'unico ambito di cava, localizzato al confine con Pusiano, è dismesso da alcuni anni in attesa di interventi di riuso e riqualificazione ambientale.

Nel quadro conoscitivo sono rappresentati i beni storici e artistici, con identificazione degli edifici testimoniali di valore storico-monumentale e quelli di valori storico-ambientale; sono individuati i luoghi della memoria, e i beni minori come portali, edicole, ecc. Sono recepiti quelli segnalati dal PTCP, che vengono integrati sulla base delle analisi e sopralluoghi svolti. Sono localizzati anche i beni di valore architettonico, sia civile che religioso.

Il territorio di Eupilio fu luogo abitato fin dall'epoca preistorica. Lo attestano i pezzi dell'età mesolitica (VI millennio A.C.) rinvenuti sul Monte Cornizzolo negli anni '80.

Tre tombe dell'età del bronzo risalenti al terzo millennio A.C. sono state rinvenute verso Canzo nel 1971.

In un masso di serpentino in località Rogoledo è stato scavato un avello in età tardo romana o alto medievale.

Le varie frazioni che oggi costituiscono Eupilio sono citate negli Statuti delle acque e delle strade del Contado di Milano del 1346.

Esse confluirono poi nella "Corte di Casale" che fu assegnata da Caterina Visconti a Pietro Filargo. Nel 1472 la Corte di Casale fu infeudata da Galeazzo Maria Sforza ai Negroni detti "Missaglia".

Durante il dominio spagnolo le comunità che oggi costituiscono Eupilio ebbero sorti diverse. Carella, Galliano, Corneno, Vignarca e Penzano seguirono le vicende della pieve d'Incino e nel 1656 furono infeudati ai Carpani.

I complessi edificati, gli edifici e i manufatti di interesse storico e artistico, sono i seguenti:

Il Piano

di governo del territorio



Chiesa di San Lorenzo



Campanile di San Lorenzo



Chiesa di San Giorgio



Campanile di San Giorgio



Chiesa di San Martino



Chiesa di San Cristoforo



Chiesa di San Vincenzo



Torre di Galliano



Rustico di Villa Bellingardi

Il Piano

di governo del territorio



Villa Strambio



Fabbricato
detto il Castello



Casa delle Streghe e delle
Fate



Villa Moldano

Chiesa e Campanile di San Lorenzo: scheda SIRBeC - CO260-00504 - CO260-00505

La chiesa, di origini antiche, è ricordata già nel XIII secolo ma è stata oggetto di numerosi interventi di rifacimento. Nel corso del XVIII secolo furono aggiunte la cappella destra e la sagrestia. Presenta internamente alcuni pregevoli affreschi cinquecenteschi

Chiesa e Campanile di San Giorgio: scheda SIRBeC - CO260-00501 - CO260-00502

L'antica chiesa dedicata a S. Giorgio era documentata già nel XIII secolo ma fu sostituita dall'attuale edificio realizzato a partire del 1727. Nel 1877 Luigi Tagliaferri realizzò le decorazioni nella cappella dell'Addolorata mentre al 1908 risalgono alcune decorazioni realizzate da Romeo Rivetta; tra il 1938 ed il 1940 fu allungata la navata Il campanile fu costruito nel 1932. Nel corso dei secoli i dipinti di Andrea De Magistris, oggi perduti. All'interno si trovano il dipinto di fine 500 della Madonna Assunta e un crocifisso settecentesco.

Chiesa di San Martino: scheda SIRBeC - CO260-00506

La chiesa ha origini antiche ed era ricordata già nel XIII secolo. Le decorazioni e gli arredi presenti documentano interventi di rinnovamento eseguiti nel XVI secolo e nel XVIII secolo. Si presenta come un piccolo oratorio di area montana, con la particolarità della cappella laterale (della fine del '600) grande quanto l'abside. All'interno si trovano alcuni affreschi quattro - cinquecenteschi di alta scuola.

Chiesa di San Cristoforo: scheda SIRBeC - CO260-00508

La chiesa, costruita a seguito di un lascito testamentario di Santino Conti del 1598, è stato oggetto di interventi nel XVIII. Nata come oratorio, è stata nel tempo rimaneggiata ma mantiene il suo fascino di edificio devozionale posto in un punto segnato dalla presenza delle acque (il vicino Lago del Segrino, la Roggia di Mariaga)

Chiesa di San Vincenzo: scheda SIRBeC - CO260-00507

L'edificio era ricordato già nel XIII secolo ma la veste attuale risale probabilmente al XVIII secolo. Presenta all'interno l'interessante altare della Madonna della Rosa con lapidi

Il Piano

di governo del territorio

della famiglia Giudici e l'organo a canne del maestro Bernasconi costruito nel 1846 e recentemente restaurato.

Torre di Galliano

Detta anche Torre della Ghita che costituisce il più evidente ed antico edificio medievale risalente al XII secolo del territorio eupilese

E' una struttura imponente e fortificata, non adatta come residenza, ma ideata come semplice presidio militare e punto di guardia.

Rustico di Villa Bellingardi: scheda SIRBeC - CO260-00511

Dipendenza di Villa Venier. L'edificio è costituito da un corpo con pianta ad "L" sviluppato su due piani. Il prospetto est presenta al piano terra un portico su pilastri. Nell'interno si conserva un affresco opera di Andrea De Magistris datato 1516.

L'edificio utilizzato come fabbricato di servizio della vicina Villa Bellingardi corrisponde forse al sito di un antico convento

Villa Strambio: scheda SIRBeC - CO260-00509 - CO260-00510

Denominata anche Villa Maria. Visse il medico Gaetano Strambio, noto per essere stato il primo a studiare le cause e le conseguenze della pellagra. Qui ebbe modo di soggiornare anche Alessandro Manzoni

Villa di Delizia

Nel 1858 divenne proprietà della famosa cantante lirica Luigia Ponti. Villa di Delizia presenta caratteristiche architettoniche molto tipiche delle costruzioni dell'epoca risorgimentale. L'area ebbe funzione di riparo per la caccia, anche se poi con il tempo si ebbe un'evoluzione in senso "mondano" e di villeggiatura. L'elemento decorativo che lo caratterizza è l'inserimento di spunti ornamentali di medaglioni con terrecotte popolari che riprendono i modelli delle maschere del teatro del Settecento.

Casa delle Streghe e delle Fate

Casino delle Streghe, una villa solitaria in passato appartenuta al vescovo e storico Paolo Giovio. Usato come casino di caccia, il Casin di Strigh ospitò per lungo tempo Giovanni Segantini, che proprio qui dipinse alcuni dei suoi quadri più famosi. Il nome è dovuto a leggende riferite a riti di stregoneria e sabba avvenuti in questo edificio isolato.

Casino delle Fate con questo nome si è cercato di ingentilire un passato tutt'altro che fiabesco: si trattava infatti di un edificio militare di epoca medievale, come suggerisce la struttura massiccia, la presenza di piccole finestrelle verticali simili a feritoie, e la posizione stessa ai piedi della collina su cui trovava l'antico Castello di Corneno

Villa Moldano: scheda SIRBeC - 3m080-00087

Il fabbricato principale sviluppa una pianta allungata, articolata su due piani con corpi avanzati ed arretrati che generano continui scatti di superficie. Profili verticali di murature in pietra si intersecano con le linee orizzontali di terrazzi e pensiline. Due scale esterne, una con ossatura metallica, conducono al terrazzo e al soggiorno del piano rialzato; attraverso ampie vetrate si gode del paesaggio in più direzioni. La villa è articolata in tre zone, tre volumi sfalsati dove si svolge la vita.

Il Piano

di governo del territorio

Moldano è molto di più di una villa, è un paese, un paese che non esiste e mai è esistito realmente, ma nella fantasia di un ragazzo quel luogo immaginato era bellissimo e quando, dopo anni, finalmente la villa fu costruita, così battezzò casa e paese. Nel 1959 la villa divenne realtà in un vasto parco già densamente alberato e, per l'occasione, potenziato con alcune attrezzature.

Si segnalano inoltre dei ritrovamenti archeologici attualmente in corso di censimento nel parcheggio di via San Vincenzo in frazione Galliano e i tralicci della teleferica rimasti e il manufatto di tensionamento in zona Geretta conservati in loco quale segno di archeologia industriale moderna, come da relativo parere della Soprintendenza

6.9 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

La viabilità e il traffico costituiscono attualmente una delle maggiori cause di inquinamento atmosferico ed acustico, di decessi legati ad incidenti stradali e di degrado del territorio. Appare pertanto necessario porre in atto obiettivi di salvaguardia sanitaria, al fine di un'attenta ed efficace azione preventiva, anche in fase di predisposizione e approvazione di strumenti urbanistici; va quindi perseguito l'obiettivo di contenimento delle emissioni atmosferiche ed acustiche e di ridurre al minimo l'esposizione della popolazione agli inquinanti. Vanno posti interventi di modifica sulla rete viaria esistente, funzionali alla fluidificazione del traffico (rotatorie, sottopassaggi, ecc.) e realizzazione di strade alternative.

Il sistema considera tutte le infrastrutture pubbliche o soggette a pubblico transito. Il progetto prevede il potenziamento in termini di capacità e di livelli di servizio teso alla fluidificazione e alla sicurezza. A Tale scopo deve intendersi la previsione di adeguamenti delle intersezioni e delle sedi viari esistenti. Si sono individuati i percorsi del trasporto pubblico locale, le soste di attesa e i punti di attestazione. E' stata valutata la dotazione esistente di parcheggi individuando alcune criticità ed interventi per risolvere il problema.

Completano le funzioni di mobilità la rete delle strade di campagna, i sentieri e le piste agro – silvo – pastorali. che allo scopo si intendono tutelare e valorizzare anche ai fini ciclo-pedonali.

Sono previsti inoltre interventi di potenziamento delle piste ciclo pedonali attorno al lago di Pusiano.

La concretizzazione della rete di interesse comunale sarà ricercata nelle opportunità che si presentano sia con interventi pubblici che privati.

6.10 SISTEMA VEGETAZIONALE

Il D. di P. segnala anche con apposito elaborato il sistema vegetazionale e gli elementi di tutela dello stesso. Sono evidenziati i boschi e i prati.

Le alberature di parchi e giardini privati, o comunque presenti su aree anche suscettibili di interventi edificatori, dovranno essere oggetto di particolare attenzione, anche di carattere progettuale per valutarne la rilevanza ambientale. E' inoltre necessario che il sistema del verde, anche a prescindere dal rispetto dello standard specifico di Legge, sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo le funzioni più ampiamente riconosciute e

Il Piano

di governo del territorio

valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche ecc..), ma anche quelle, non sempre considerate, di valenza più tipicamente igienico-sanitaria, quali: contenimento dell'inquinamento atmosferico ed acustico; influenza sugli aspetti micro-climatici; regolazione dell'equilibrio ossigeno- anidride carbonica; regolazione delle condizioni termiche del suolo e degli spazi aperti.

6.11 IL QUADRO STRATEGICO

Il quadro strategico del Documento di Piano è rappresentato in apposito elaborato nel quale sono recepiti gli obiettivi generali del PTCP, gli obiettivi di sostenibilità del PGT, gli obiettivi del Documento di Piano.

Dall'applicazione delle indicazioni del quadro strategico derivano gli elaborati e le norme tecniche costituenti la carta del paesaggio.

Per la definizione del quadro strategico si tiene conto degli elementi acquisiti nell'analisi conoscitiva ove assume una valenza particolare:

- * il sistema rurale, agricolo e del paesaggio
- * il sistema urbano con insediamenti residenziali, produttivi e servizi
- * la struttura socio-economica del Comune.

6.12 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIORGANIZZAZIONE

Il Documento di Piano fornisce in apposito elaborato indirizzi e prescrizioni per le ristrutturazioni significative e le trasformazioni territoriali.

Gli ambiti ricadono all'interno del tessuto consolidato

La città esistente da trasformare costituisce pertanto il cuore del progetto PGT poiché si tratta di restituire aree strategiche, capaci di interpretare la nuova natura dei mutamenti in atto e una concreta possibilità di risarcimento nel riutilizzo delle aree rese disponibili ad ulteriori attività.

All'interno di essa la città trova le occasioni di sviluppo più significative senza andare ad erodere ulteriore suolo libero, contenendo la dispersione urbana verso il territorio pedecollinare, promuovendo un'azione di qualità urbana in tutte le fasi del processo di trasformazione e l'organizzazione di luoghi di eccellenza.

Nella proposta del documento di piano non sono previsti ambiti di trasformazione in aumento di consumo di suolo. Vengono individuati solo ambiti di recupero e di rigenerazione urbana.

Ogni ambito è accompagnato da apposita scheda descrittiva con elementi prescrittivi.

Completano le trasformazioni, alcune trasformazioni minori che si attueranno mediante permessi di costruire convenzionati. Tutti questi interventi sono necessari al fine di adeguare le urbanizzazioni presenti.

Elenco Ambiti:

Ambiti di Recupero

AR 01 Viale combattenti

AR 02 Viale Combattenti - Via del Conte

AR 03 Via del Conte

AR 04 Via Cornizzolo

AR 05 Via Strambio

Il Piano

di governo del territorio

AR 09 Via Papa Giovanni XXIII
AR 10 Via Papa Giovanni XXIII - Via Del Conte
AR 11 Via Provinciale 2
Ambiti di Rigenerazione Urbana
AR 06 Chalet del Segrino
AR07 Ponte d'Angolo

7. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

L'impostazione del Piano, in coerenza con i criteri di equità, e nello spirito della LR 12/2005, si affida in modo deciso alle politiche di perequazione e di incentivo, volte in primis al recupero edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici, base imprescindibile per gestire la complessa politica di Governo del Territorio.

Diventa pertanto di fondamentale importanza la cessione diretta e diffusa di aree da parte dei privati, direttamente coinvolti nella concertazione finalizzata all'erogazione dei servizi, alla realizzazione delle compensazioni ambientali, al contributo concreto per la realizzazione anche di piccoli interventi, quali la connessione della mobilità lenta, l'integrazione del sistema del verde, la realizzazione di spazi di sosta, interventi spesso anche di modesta entità, ma che contribuiscono sensibilmente a migliorare la qualità urbana.

Perequazione, incentivi, compensazione sono alcune delle novità che, anche senza negare la partecipazione privata alla realizzazione di interventi immobiliari, comportano una contropartita in termini quantitativi e qualitativi in ordine alla realizzazione di servizi, al completamento delle reti, alla valorizzazione del paesaggio, al miglioramento della funzionalità urbanistica ed ambientale, alla sostenibilità delle scelte, al contenimento dei consumi energetici, alla tutela del paesaggio e, in alcune particolari situazioni, alla soluzione del problema relativo alla "prima casa".

Il PGT riconosce da una parte il ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali per la costruzione della "città pubblica"; contemporaneamente persegue l'obiettivo della "equità".

Il Piano delle Regole stabilisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri definiti dalle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Nelle aree disciplinate dal PR, la perequazione, la compensazione e l'incentivazione, attua il principio di equità, attribuendo a tutte le aree edificabili un Indice Proprio - Territoriale o Fondiario.

La perequazione e la compensazione urbanistica sono finalizzate all'acquisizione, da parte del Comune, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico definite dal PS.

La cessione gratuita al Comune delle aree individuate dal Piano dei Servizi, è effettuata previa certificazione da parte dell'Autorità competente, della necessità o meno della bonifica dell'area e l'eventuale attivazione dell'iter tecnico - amministrativo ai sensi del D. Lgs 152/06 e smi e realizzazione delle opere di bonifica.

L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme.

Il Piano

di governo del territorio

Il meccanismo utilizzato per cercare di ottenere un miglior livello di equità è quello della perequazione e compensazione :

Tutte le aree, che ricadono nel piano delle regole, all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (Nuclei storici e Ambiti verdi residenziali esclusi), dispongono del medesimo indice di edificabilità fondiaria pari a:

IF = 0,20 mq/mq

Ogni ambito dispone poi di diversi valori dell'indice fondiario massimo (IFmax) raggiungibile con comportamenti virtuosi o con scambi di edificabilità tra soggetti privati o semplicemente mediante acquisizione monetaria dei "volumi" presso il Comune che utilizzerà tali proventi esclusivamente per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale, come indicato da obiettivi ed azioni del Documento di Piano e puntualizzati nel Piano dei Servizi.

Presso il Comune, pertanto, è istituito un database definito "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico a norma dell'art. 11 punto 4 della LR. 12/2005.

Oltre alla perequazione diffusa, a maggior ragione, anche nell'ambito dei Piani Attuativi è previsto il meccanismo perequativo di cessione minima al comune di una quota della Superficie territoriale, che il comune potrà utilizzare in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

Le cessioni per i servizi di base si intendono al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo che devono essere comunque sempre cedute, con le opere relative, per legge.

A prescindere dalle cessioni virtuali o meno abbinate agli interventi di edificabilità, salvo specificazioni più puntuali contenute nel Piano dei Servizi, nelle aree del territorio consolidato sono previsti criteri per incentivare l'acquisizione delle aree pubbliche anche all'esterno del territorio urbano consolidato.

La cessione gratuita al comune di aree finalizzate al soddisfacimento di servizi di interesse pubblico o alla realizzazione di opere di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, consente al proprietario di disporre di un "bonus" in capacità edificatoria.

L'edificabilità di cui sopra è trasferibile nelle zone residenziali che non siano già assoggettate a Piano Attuativo.

8. OBIETTIVI DI RIFERIMENTO, PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

E' obiettivo principale del P.G.T.:

- tutelare il valore ambientale del territorio con particolare riferimento al panorama sul lago, ed alla parte in verde
- riqualificare ed accrescere le qualità di vivibilità dell'abitato;
- rendere possibile l'adeguamento delle attività produttive situate in ambiti compatibili;
- migliorare la qualità dei servizi;
- integrare la mobilità nonché i percorsi ciclabili e pedonali che consentono di meglio fruire del valore ambientale ed ecologico del luogo;
- razionalizzare l'accessibilità all'abitato e la viabilità al contorno per evitare interferenze del traffico con vecchi nuclei ed insediamenti urbani consolidati;

Il Piano

di governo del territorio

La conformazione del territorio, la situazione ambientale descritta nel quadro conoscitivo, la struttura viabilistica fanno ritenere che lo sviluppo dell'abitato sarà contenuto e commisurato ai fabbisogni locali.

Nella riqualificazione dell'abitato si propone: studio dettagliato per i vecchi nuclei con modalità di intervento che conservino valori e caratteristiche ambientali degli ambiti e ne favoriscano la riqualificazione.

E' intendimento individuare e rendere fruibili alcuni percorsi che favoriscono la mobilità ciclopedonale all'interno del territorio comunale.

Sulle tavole del documento di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegate alle presenti disposizioni. Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Schede sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, motivate modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1, il tutto senza comportare variante del Documento di Piano.

9. VALUTAZIONI SUL FABBISOGNO E SULLA SOSTENIBILITA'

Ogni trentasei mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi, ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Eventuali incrementi degli obiettivi quantitativi massimi dovranno costituire previamente oggetto di valutazione ambientale strategica.

Il monitoraggio accerta anche il grado di soddisfacimento della domanda di servizi; le misure correttive consisteranno nel potenziamento o nella riduzione della previsione di servizi oppure nella variazione della disciplina della compensazione.

10. FABBISOGNO EDILIZIA RESIDENZIALE

La popolazione residenziale tra un decennio si può così stimare: dati censimento:

popolazione al 2001:	2516 abitanti
popolazione al 2011 :	2762 abitanti

Il Piano

di governo del territorio

L'incremento demografico di Eupilio dal 2001 al 2011 è pari all' 9.8% a cui segue un 'incremento medio annuo pari a : $9.8/10 = 0.98\%$.

Negli anni successivi, fino al 2018, si è avuto un decremento della popolazione arrivando al 31 dicembre 2018 ad una popolazione di 2592 abitanti.

Confrontando tale dato con il 2001 abbiamo un incremento pari al 3%, con un incremento annuo pari a: $3/20 = 0.15\%$.

La popolazione tendenziale con previsione decennale può essere stimata in:

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

dove: $P_o = 2592$ abitanti

$$r = 0.0015$$

$$n = 10$$

$$P_n = 2592 * 1.0015^{10} = 2631 \text{ abitanti}$$

Nell'anno 2003 i nuclei familiari erano 965 con dimensione media del nucleo familiare di 2.63 unità.

Il Piano

di governo del territorio

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia
2001	2.516			
2002	2.495	-0,8%		
2003	2.536	1,6%	965	2,63
2004	2.591	2,2%	991	2,61
2005	2.643	2,0%	1.025	2,58
2006	2.711	2,6%	1.069	2,54
2007	2.730	0,7%	1.089	2,51
2008	2.769	1,4%	1.114	2,49
2009	2.776	0,3%	1.129	2,46
2010	2.778	0,1%	1.127	2,46
2011	2.762	-0,6%	1.125	2,46
2012	2.755	-0,3%	1.126	2,45
2013	2.743	-0,4%	1.116	2,46
2014	2.670	-2,7%	1.108	2,41
2015	2.633	-1,4%	1.095	2,40
2016	2.609	-0,9%	1.095	2,38

Nel 2016 i nuclei familiari sono aumentati a 1095 con dimensione media del nucleo familiare diminuita a 2,38 unità.

Confrontando tale dato con il 2003 abbiamo un incremento pari al 10%, con un incremento annuo pari al 1%.

Con il trend attuale il numero dei componenti famigliari fra 10 anni si ridurrà ancora del 10% e si raggiungeranno le 1209 famiglie. Aggiungendo a tale dato il numero di abitanti, le famiglie raggiungeranno la quota di 1240.

Pertanto la abitazioni strettamente necessarie fra 10 anni saranno presumibilmente pari a $1240 - 1095 = 145$.

Dal censimento 2001 del patrimonio edilizio si rileva che le abitazioni a Eupilio erano 1124 di cui occupate da residenti 928. La superficie media degli alloggi era pari a mq. 105,44. Per circa il 75% le case sono in proprietà.

Le abitazioni non occupate sono molto poche; è un dato alquanto contenuto che denota come il patrimonio edilizio è in buone condizioni di conservazione e come sia alta la richiesta o fabbisogno di alloggi.

Anche in considerazione della situazione socio-economica del Comune e dei dati evidenziati, l'Amministrazione comunale prevederà una quantità di edificabilità ad uso residenziale coerente tenendo anche conto dei limiti massimi di crescita fissati dal PTCP.

Il Piano

di governo del territorio

11. CONSIDERAZIONI SUL FABBISOGNO E SOSTENIBILITA' DI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO

Dall'analisi dello stato di fatto, la superficie ad uso produttivo è concentrata in due ambiti ben definiti: il primo si concentra lungo la strada di collegamento fra Lecco e Como con la parte di via Cascina Gera ed il secondo vicino al Lago del Segrino. All'interno del tessuto residenziale, sono presenti varie attività commerciali, terziarie ed artigianali. Data la natura e la peculiarità dei luoghi, considerato inoltre che anche le proposte avanzate dai privati per la redazione del PGT, viene previsto un piccolo ampliamento nel primo ambito, mentre nella zona di Mariaga è prevista una riconversione degli attuali spazi.

12. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50,00 mq. di superficie lorda di pavimento/abitante, sintetizzata nelle seguenti tabelle. Non vengono alterati i dati della capacità insediativa del PGT. Il riepilogo dei conteggi viene riportato nelle tabelle sottostanti.

PGT VIGENTE

Tabella 1 - Aree degli ambiti di trasformazione

Ambiti di trasformazione urbanistica			
	Ambiti della riqualificazione urbana (m ²)	Ambiti della espansione urbana (m ²)	Totale
Sup. Territoriale	30568	12665	43233
Sup. Fondiaria			
S.L.P.	1682	673	2355
Ab. Insediabili	34	13	47

Il Piano

di governo del territorio

Tabella 2 - Aree che trasferiscono volumetria

	Nuclei storici	Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	Ambiti di interesse ambientale (IA)	Totale
	ITE 0,10 m ² /m ² e 50% SLP esistente	If = 0,05 m ² /m ²	If = 0,10 m ² /m ²	
Sup. Territoriale	5499	19186	34564	59249
Sup. Fondiaria				
S.L.P.	813	959	3456	5228
Ab. Insediabili	16	19	69	104

Tabella 3 - aree del tessuto urbano consolidato

	Tessuti urbani di espansione novecentesca (m ²)		Tessuti urbani di formazione recente (m ²)					Totale	
	Formazione storica	Formazione recente	Alta densità	Media densità	Bassa densità				
	If = 0,10 m ² /m ²	If = 20% spl esistente	If = 0,35 m ² /m ²	If = 0,30 m ² /m ²	If = 0,20 m ² /m ²				
	B 1	B2	C1	C2	C3				
	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	
Sup. Territoriale	61765	308656	103576	2597	218440	12922	191460	20653	920069
Sup. Fondiaria									
S.L.P.	5142	3114	2843	964	12751	3382	16832	4131	49159
Ab. Insediabili	53	62	57	19		68	337	83	679

PGT PROPOSTA DI VARIANTE

Tabella 1 - aree del tessuto urbano consolidato

	Tessuti urbani di espansione novecentesca (m ²)		Tessuti Urbani di formazione recente (m ²)				
	Formazione storica		Formazione recente				
	If = 0,10 m ² /m ²		If = 20% spl esistente		If = 0,20 m ² /m ²		
	B 1		B2		C		
	aree costruite m ²	aree libere m ²	aree costruite m ²	aree libere m ²	aree costruite m ²	aree libere m ²	

Il Piano

di governo del territorio

Sup. Territoriale	61780	-	308630	-	517580	36170	924160
S.L.P. insediabile						7234	
Ab. Insediabili						145	

Tabella 2 - Aree degli ambiti di trasformazione

Ambiti di recupero						
	Sup. Territoriale (m²)	S.L.P. commerciale produttiva (m²)	S.L.P. terziaria (m²)	S.L.P. residenziale (m²)	SLP complessiva (m²)	Ab. Insediabili
A.R. 1	2745	137,25	137,25	274,5	549	5
A.R. 2	2471	123,55	123,55	247,1	494,2	5
A.R. 3	6695	334,75	334,75	669,5	1339	13
A.R. 4	3580			716	716	14
A.R. 5	6601			1320	1320	26
A.R. 6	5275	ESISTENTE			ESISTENTE	
A.R. 7	5329			500	500	10
A.R. 9	824			165	165	3
A.R. 10	2376			475	475	10
A.R. 11	11687	500			500	
	47583					86

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO

In base ai dati del precedente PGT, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP la superficie di espansione (S.A.E.) è pari a 26.316 mq.

Il PGT vigente contempla un consumo di suolo pari a mq. 23.823

La nuova proposta di PGT contempla una riduzione del consumo di suolo pari a mq. 22.838.

Pertanto, rispetto alla S.A.E. ammessa risultano ancora disponibili:

S.A.E. ammessa	mq. 26.316
Consumo suolo PGT vigente	mq. 23.823
S.A.E. rimanente	mq. 2.490

Riduzione consumo di suolo proposta attuale	mq. 12.669
S.A.E. disponibile dopo la variante	mq. 15.159

Il Piano

di governo del territorio

La nuova proposta di PGT prevede una sostanziale conferma dell'esistente, con lievi rettifiche rispetto al PTCP per quanto riguarda zone già attualmente edificate in ambiti consolidati, senza consumo di suolo.

Complessivamente dal precedente PGT si ha una riduzione di consumo di suolo pari a mq. 22.838

VERIFICA RICHIESTE DELLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale. La legge si pone l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato e si orienta a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse.

L'Art. 2 comma 1 della legge fornisce le principali definizioni cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex novo e aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici:

- **superficie agricola:** "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agrosilvo - pastorali";
- **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** "i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate";
- **consumo di suolo:** "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-silvopastorale, 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";

- **bilancio ecologico del suolo (BES):** "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero";
- **rigenerazione urbana:** "l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica (...), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano".

La variante non prevede Ambiti di Trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole e che vengono invece aumentate a seguito di eliminazione degli ambiti di trasformazione residenziali.

Il Piano

di governo del territorio

Stralcio lotti RIPORTATI ALL'AGRICOLO		
AT01		Mq. 11.864
		

Il Piano

di governo del territorio

AT02		Mq. 805
		
TOTALE		Mq. 12.669

Bilancio ecologico del suolo:

La differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene ridestinata ad agricolo è negativa, pari a mq 12.669 a vantaggio dell'agricolo. Quindi il BES è ZERO così come il consumo di suolo.

Il Piano

di governo del territorio

13. VECCHI NUCLEI

I vecchi nuclei sono riferimenti tangibili per la storia, la tradizione e l'evoluzione dell'abitato; è obiettivo del PGT conservarne i caratteri e l'ambiente tradizionale.

Presso i vecchi nuclei sono peraltro localizzati i servizi necessari per la vitalità dell'abitato.

La conservazione delle tipologie edilizie e caratteristiche degli antichi edifici, con l'adeguamento funzionale degli stessi, è un atto di rispetto per le generazioni passate e di civiltà per il futuro allorché si potrà riconoscere la tradizione e la storia del paese. Gli elementi architettonici di pregio vengono specificatamente normati per non alterarne le caratteristiche. Gli elementi tipologici della tradizione vengono censiti e proposti per la conservazione.

La continuità delle gronde, delle cortine edilizie e delle falde dei tetti, nonché la linearità dei prospetti sono elementi che caratterizzano il borgo e i vecchi nuclei sparsi ed è intendimento proporre la salvaguardia.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra stabiliti viene proposto col Piano delle Regole un azzonamento di dettaglio dei vecchi nuclei correlato ad una specifica normativa; in tal modo si tuteleranno gli elementi e le caratteristiche degli ambiti originari dell'abitato, evidenziati nelle analisi.

14. CONSOLIDATO URBANO

Per gli ambiti già edificati le norme urbanistiche di riferimento saranno riprese nel Piano delle Regole. Il disegno del consolidato urbano, fatte salve le specifiche previsioni descritte, farà riferimento al PRG che ne ha regolato lo sviluppo.

Le norme di attuazione saranno però adeguate tenendo conto degli aggiornamenti normativi e delle linee guida ed indirizzi regionali e provinciali.

15. VIABILITA' E MOBILITA'

Il comune è attraversato dalla strada provinciale SP 42 e dalla SP639. La SP 42 è considerata dal PTR quale tracciato panoramico. Lungo la SP 639 passa notevole traffico, anche pesante. Lungo tale tracciato si prevede di realizzare interventi sulla viabilità al fine di regolamentare il traffico e garantire una maggiore sicurezza ai pedoni.

All'interno del piano delle regole vengono individuati i sentieri, le strade di campagna, le carrarecce e saranno considerati strade per la mobilità dolce.

L'abitato di Eupilio è servito da linea di trasporto pubblico (bus) che collega Lecco con Erba e Como (linea C40) e dalla linea che collega Eupilio con Erba (linea C90). Tale linea viene utilizzata anche dagli studenti per raggiungere le scuole. Per quanto non esplicitato in questo paragrafo, si confermano le situazioni di fatto già censite con il quadro conoscitivo per quanto riguarda la viabilità di interesse comunale, le strade di

Il Piano

di governo del territorio

campagna, le piste ciclopedonali e sentieri; strade, piste e sentieri esistenti sono dotazioni del territorio comunale che saranno conservate con interventi di manutenzione

16. SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Sostanzialmente vengono confermati i servizi e standards previsti nel vecchio PGT. Sono presenti alcuni adeguamenti dovuti ad esigenze paesistiche e tecnologiche.

All'interno del tessuto consolidato, l'area a standard complessivamente è pari a mq. 169.500. Rapportati agli abitanti attualmente residente risulta:

$169.500/2.592 = 65,4 \text{ mq/ab.}$

Con tale parametro, ritenuto adeguato per garantire l'attuale qualità della vita a Eupilio, considerando un abitante ogni 150 mc., verranno dimensionate le nuove aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi individuati all'interno del piano delle regole.

In caso le schede prevedano aree di cessione maggiore, l'area minima in cessione è quella prevista all'interno delle sopraccitate schede.

17. AMBITI AGRICOLI

Nel quadro conoscitivo è stato analizzato il sistema agricolo evidenziando le aree agricole, le strutture agricole per l'attività, i boschi.

L'attività agricola nel territorio comunale è marginale rispetto all'economia locale, tuttavia svolge ancora un importante ruolo di presidio e manutenzione del territorio, particolarmente negli ambiti ancora integri e che conservano valori ecologici ed ambientali. Le attività agricole principali sono a conduzione familiare.

Il valore strategico, attribuibile agli ambiti agricoli, è principalmente legato alla formazione di rete e corridoi ecologici che si interconnettono con i comuni contigui e con i sistemi di valenza ambientale paesaggistica a livello sovracomunale.

Non si rilevano in loco produzioni tipiche.

In generale negli ambiti di versante, l'attività agricola è difficoltosa e poco si presta alla meccanizzazione della pratica agricola.

Gli orti e prati cespugliati sono in genere piccoli appezzamenti non funzionali all'attività agricola imprenditoriale; vengono coltivati nel tempo libero per qualche fabbisogno di frutta e verdura delle famiglie interessate.

Terreni incolti e da riqualificare o risanare idraulicamente sono presenti sul territorio anche se in piccoli lotti sparsi; sono lotti che, con una buona manutenzione e conduzione, possono essere funzionali all'attività agricola.

I boschi sono principalmente situati a monte e a valle dell'abitato di Eupilio.

Con le previsioni di piano si individuano gli ambiti agricoli che risultano suddivisi in ambiti agricoli e boschivi

Il Piano

di governo del territorio

Negli ambiti già interessati da strutture agricole si ritiene che siano concentrati eventuali ulteriori edifici, funzionali all'attività, ciò per evitare ulteriori compromissioni di un territorio che ha valenza ambientale.

Le aree boscate hanno principalmente un ruolo di valore paesaggistico ed ecologico; costituiscono l'ossatura principale della rete ecologica e dei corridoi ecologici. Gli ambiti non boscati sono in generale di interesse strategico per l'agricoltura e sono funzionali alla interconnessione del verde in ambito intercomunale.

La pertinenza dei fabbricati residenziali sparsi viene perimetrata e sarà regolata nel Piano delle Regole, per evitare ulteriori intrusioni avulse dal paesaggio agrario.

18. QUADRO DEL PAESAGGIO E SENSIBILITA' DEI SITI

Nel quadro conoscitivo è stata effettuata una analisi di tutto il territorio individuando gli elementi costitutivi del paesaggio.

Col Documento di Piano viene predisposto specifico fascicolo e tavola della sensibilità di luoghi, con indirizzi e regole di intervento per conservare la qualità dei luoghi e del paesaggio.

Nel Piano delle Regole saranno esplicitati per la tutela e promozione:

- gli elementi costitutivi del paesaggio
- gli elementi di interesse storico e architettonico
- gli elementi di interesse ambientale.

19. MONITORAGGIO DELLE AZIONI DI PIANO

INDICATORI PER LA VALUTAZIONE ED IL MONITORAGGIO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Quali monitoraggi per verificare e valutare le azioni di piano si assumono i seguenti elementi:

- evoluzione della popolazione residente
- sviluppo e trasformazioni edilizie ad uso residenziale, produttivo, commerciale, terziario
- qualità dell'aria
- qualità dell'acqua
- rumore (impatto acustico)
- rifiuti
- energia
- mobilità.

Si tratta di un monitoraggio finalizzato alla verifica degli effetti ambientali ed al controllo dell'andamento degli interventi previsti, considerando i principali aspetti di rilevanza per la specifica tipologia di monitoraggio.

Il Piano

di governo del territorio

Andamento demografico

L'evoluzione della popolazione esistente sarà annuale e riferito alle classi di età; viene predisposta tabella schematica per il rilevamento.

Attività edilizia

Lo sviluppo edilizio del territorio sarà anch'esso verificato annualmente ed evidenzierà:

a- le caratteristiche degli interventi:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione,
- nuova edificazione

b- le dimensioni:

- volume (mc)
- superficie coperta (mq)
- superficie lorda di pavimento (mq)
- quantità di terreno naturale occupato o trasformato per la nuova edificazione (mq)

c- le modalità di uso e funzione delle nuove opere.

Qualità dell'aria

Per la qualità dell'aria il Comune non ha proprie strumentazioni o stazioni fisse per i necessari controlli. I dati disponibili sono quelli dell'ARPA.

Si propone una iniziativa anche condivisa con altri comuni o, meglio, con la Provincia, per rilevare ogni 5 anni le condizioni di salubrità dell'aria.

Il monitoraggio dovrà avere una durata settimanale per assumere dati significativi legati ad attività produttiva, residenza, traffico, ambiente in generale.

Qualità dell'acqua

Oltre alle analisi e verifiche A.S.L., ARPA, il Comune svolge l'analisi dell'acqua potabile; tale pratica sarà continuata e si verificheranno gli elementi raccolti per accertare eventuali rischi per la salute della cittadinanza e gli eventuali interventi conseguenti.

Si ritiene che i monitoraggi debbano essere estesi anche ai corsi d'acqua che possono essere interessati dalle azioni di Piano e dalle urbanizzazioni esistenti.

Clima e impatto acustico

Per rumori e vibrazioni si andranno a censire le situazioni segnalate di particolare impatto e si registreranno, per le singole situazioni, i valori che si andranno a rilevare ed i conseguenti provvedimenti o iniziative nei casi ove non fossero rispettati i parametri normativi. Si prevederanno con cadenza quinquennale misurazioni fonometriche per avere a disposizione l'evoluzione di questa problematica che costituisce un elemento importante per la qualità ambientale.

Gli elementi rilevati, saranno confrontati con quelli di riferimento per il piano di zonizzazione acustica.

Raccolta rifiuti

Annualmente sarà censita la quantità e tipologia dei rifiuti raccolti.

Si potranno così rapportare i consumi alle variazioni socioeconomiche.

Nel quadro conoscitivo sono già stati evidenziati i rifiuti attualmente prodotti.

Il Piano

di governo del territorio

Energia

Il Comune terrà un registro per evidenziare gli interventi in campo energetico relativamente a:

- contenimento e certificazione energetica, con la specificazione delle relative classi
- installazione di pannelli solari con la relativa potenzialità
- installazione di pannelli fotovoltaici con relativa potenzialità
- altre forme di produzione di energia.

Ogni 5 anni, degli elementi sopra specificati, si effettuerà una sintesi in modo tale da poter monitorare l'evoluzione delle iniziative sul territorio.

Mobilità

Per la mobilità di ritiene utile registrare:

- incidenti e loro localizzazione (rilevazione annuale)
- intensità e qualità del traffico con rilevazione quinquennale da concordare con l'Amministrazione Provinciale sulla strada provinciale.

L'ufficio di polizia municipale fornirà annualmente un rapporto sugli incidenti che si verificano nel territorio di competenza evidenziandone il luogo e la dinamica.

20. RIFERIMENTO A STUDI SPECIFICI

Sono parte integrante del Documento di Piano gli studi specifici predisposti per il PGT con le relative norme ed indicazioni, di cui si è già fatto cenno nella relazione.

Si tratta in particolare di:

- reticolo idrico e definizione de criteri di pulizia idraulica
- componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
- zonizzazione acustica
- piano per l'illuminazione pubblica
- P.U.G.S.S: