



Città di Lurate Caccivio
Provincia di Como _ Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 13/04/2013

2° variante di PGT

relazione di variante

adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

pubblicazione sul BURL in data _____

il Sindaco _ Anna Gargano

l'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici _ Enrico Clerici

il Segretario Comunale _ Bruna Guida

il Responsabile di procedimento _ Floriano Cairoli

i progettisti _ Alessandro Oliveri

Michela Gadaldi

Moris Lorenzi



2018_novembre



indice

a.	premesse sostanziali.....	3
1	l'avvio	3
2	principi programmatici	3
3	partecipazione e coinvolgimento	4
	la domanda sociale: 'Lurate Caccivio Città Pubblica'	4
	due temi rilevanti	5
4	le istanze pervenute	6
5	lo scenario programmatico sovraordinato	7
	Il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) (2006)	7
	il Piano Territoriale Regionale (PTR_agg.2015)	8
	il Programma Regionale Mobilità e Trasporti (PRMT_2016)	8
	il Programma Regionale della Mobilità Ciclabile (PRMC_2014)	9
	la legge regionale sul 'consumo di suolo'	9
	considerazioni circa lo scenario sovraordinato	10
b.	i contenuti della variante	12
6	la riformulazione del Piano dei Servizi	12
7	le modifiche al Piano delle Regole	12
	la revisione normativa e di azionamento delle aree agricole	12
	la revisione delle norme sul commercio	14
	l'ampliamento del PLIS	14
	altre revisioni e rettifiche	15
8	le modifiche al Documento di Piano	15
9	redazione della banca dati georeferenziata delle proprietà comunali	16
c.	coerenze e compatibilità della variante.....	17

allegati:

gli elaborati costitutivi della presente variante sono elencati all'interno dell'"elaborato zero", messo a disposizione contestualmente al presente documento.

a. premesse sostanziali

1 l'avvio

L'avvio della seconda variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Lurate Caccivio è stato dato con delibera di GC n.33 dell'01/03/2016.

Con medesima deliberazione è stato avviato l'endo-procedimento di valutazione ambientale strategica della variante.

A più di due anni di distanza dall'atto di avvio della presente variante, il percorso di riforma del quadro normativo urbanistico avviato da Regione Lombardia nel 2014 è ad oggi ancora fluido e in divenire. Anche in ragione di tale situazione l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di trarre a tempi più lunghi la revisione complessiva dello strumento urbanistico generale, quando Regione Lombardia avrà completato il percorso riformatore avviato ma non concluso.

Con la presente variante l'Amministrazione Comunale intende avviare il percorso, focalizzando l'attenzione sulla revisione del Piano dei Servizi (PdS), il conseguente adeguamento del Piano delle Regole (PdR), con verifica dell'efficacia di alcuni aspetti normativi, e su una ricognizione delle schede d'ambito del Documento di Piano DdP).

2 principi programmatici

Coerentemente con il programma amministrativo di mandato, gli obiettivi programmatici che strutturano e indirizzano i contenuti del percorso di revisione della strumentazione urbanistica comunale sono:

- > il rispetto dell'ambiente, con una maggiore attenzione anche del verde di quartiere
- > la limitazione del consumo suolo
- > la rigenerazione del costruito
- > il recupero della memoria e dell'identità delle aree dismesse
- > la riqualificazione degli spazi pubblici aperti, gli spazi 'di tutti noi'
- > la tutela degli spazi verdi anche tramite la loro possibile acquisizione al patrimonio pubblico

- > lo sviluppo della rete di mobilità dolce e della ciclabilità su scala sia locale sia sovracomunale
- > nuove regole che contemplino benefici e scomputi verso chi si fa carico di recuperare il dismesso
- > la semplificazione della normativa per chi opera con interventi di recupero dell'esistente
- > lo sviluppo delle attività economiche e dei servizi anche su scala sovralocale
- > il rilancio di interventi di housing sociale e di edilizia convenzionata

Tali temi definiscono una intenzione di complessivo rinnovamento della visione urbanistica del territorio comunale, delle modalità di governo degli interventi di trasformazione e qualificazione urbana, delle forme di fruizione pubblica e collettiva delle risorse urbane e dei patrimoni ambientali che caratterizzano Lurate Caccivio.

Gli obiettivi programmatici sopra evidenziati investono un ampio spettro di possibili iniziative, sia di carattere prettamente urbanistico sia relativo al più ampio 'campo' delle politiche urbane (fiscali, tributarie, socio-assistenziali); con la presente variante dello strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale intende affrontare (contestualmente agli altri provvedimenti di politica urbana che sono in atto o in procinto di essere attivati) una parte di tali obiettivi, quelli più direttamente attinenti la manovra sul sistema della 'città pubblica' e dei suoi servizi.

3 partecipazione e coinvolgimento

Il percorso di formulazione della variante di piano è stato affrontato anche attraverso specifici percorsi partecipativi e di coinvolgimento della comunità locale. In particolare, i percorsi attivati in questo senso più significativi sono stati due.

la domanda sociale: 'Lurate Caccivio Città Pubblica'

Come l'intero campo delle politiche pubbliche, la strumentazione urbanistica è funzionale a strutturare iniziative e azioni di governo delle trasformazioni urbanistiche e territoriali che rispondono alla domanda di qualità e fruibilità della cittadinanza.

In questa direzione, nel corso del 2016 l'AC ha avviato un percorso aperto di confronto con il territorio, per sostenere l'emersione di idee, progetti e prospettive di città pubblica.

Il percorso, che ha consentito la riattivazione delle progettualità sociali, ha evidenti inferenze con l'intero campo delle politiche comunali e ricadute sulle politiche urbanistico-territoriali.

Gli argomenti comuni di discussione¹ hanno prodotto due sintesi, di stretta relazione con le prospettive di riformulazione del PdS:

¹ I temi, complessivamente, sono stati: identità locali, giovani e anziani, mobilità e collegamenti, presidio spazio pubblico, cittadinanza attiva.

***mobilità e collegamenti:** collegare gli spazi nei centri storici e ridurre le distanze tra centro e periferia per rendere 'permeabile' la città e per sostenere la convivenza tra auto, pedoni, biciclette e mezzi pubblici, in una rete organizzata con spazi per 'vivere lento'. La sicurezza negli spostamenti quotidiani è una precondizione necessaria per l'adozione di nuove abitudini quotidiane nei bambini e negli adulti*

***presidio spazio pubblico:** gli spazi pubblici devono essere accessibili e belli per disincentivare comportamenti inopportuni e per promuovere un modello di vita urbana basato su un'offerta di media-alta qualità. La qualità e il presidio sociale degli spazi pubblici possono rendere la vita fuori casa un nuovo modello culturale e incentivare l'attivazione di gruppi di cittadini attivi nella cura dei beni comuni, in termini di co-gestione e coordinamento*

Entro i tavoli di lavoro tematici², il percorso partecipativo ha individuato luoghi e temi che manifestano particolare attenzione da parte della cittadinanza.

Il tavolo di lavoro relativo alle 'nuove forme dell'abitare' ha avuto come tema centrale

rinnovare l'offerta di soluzioni abitative in risposta a una domanda crescente, non solo di natura emergenziale, per promuovere la riqualificazione dell'esistente e l'integrazione tra funzioni, garantendo sostenibilità e risposte efficaci a bisogni diversificati

e ha fatto emergere i seguenti 'luoghi': ex Mr Day, corti storiche, casa parrocchiale di Castello, edilizia convenzionata, edilizia residenziale pubblica.

Il tavolo di lavoro relativo a 'vivere l'ambiente' ha avuto come tema centrale

promuovere nuove possibili fruizioni delle aree verdi urbane e periurbane, attraverso attività sportive, educative e informali per aumentare il presidio sociale, valorizzare l'ambiente come bene comune e renderlo accessibile sia nel tempo libero sia nella quotidianità

e ha focalizzato l'attenzione sui seguenti 'luoghi': ex ferrovia Grandate-Malnate, strada Variola, PLIS Sorgenti del Torrente Lura, Centro Sportivo, PLIS, orti comunali, Parco Custeria, torrente Fossato, torrente Lura.

Temi e luoghi emergenti dal percorso partecipativo costituiscono riferimenti strutturali per le scelte del PdS.

due temi rilevanti

Nel corso di formulazione della revisione del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente sono emersi alcuni temi particolarmente delicati e sensibili, sui quali l'Amministrazione Comunale ha inteso formulare scelte quanto più possibile condivise dalla cittadinanza e dalle rappresentanze sociali ed economiche.

Due temi, in particolare, hanno sollecitato un approfondimento tecnico che non solo indagasse in modo più organico le questioni da affrontare, ma che potesse

² Cultura e sviluppo locale, nuove forme dell'abitare, vivere l'ambiente.

trarre le proprie argomentazioni anche attraverso un percorso di ascolto dei soggetti sociali direttamente co-interessati ai potenziali risvolti pratici ed effettivi delle scelte che deriveranno dalla revisione dello strumento urbanistico.

Nella consapevolezza quindi che il percorso decisionale di carattere amministrativo dovesse essere opportunamente assistito da un percorso di ascolto dei portatori di interesse, l'Amministrazione Comunale ha sviluppato degli specifici tavoli tematici di lavoro intorno ai quali mettere a confronto le diverse ipotesi di revisione del piano e le diverse istanze dei portatori di interesse.

I due temi intorno ai quali si è sviluppato questo lavoro hanno avuto come fuoco di interesse:

- > la **disciplina delle aree agricole**, delle attività in esse consentite e del loro rapporto con gli obiettivi di tutela dei caratteri paesistico-ambientali degli spazi aperti
- > la **disciplina del sistema commerciale** e delle modalità di governo dei suoi impatti sul sistema urbano

Sono stati attivati due 'tavoli di lavoro', che hanno visto il coinvolgimento, oltre che dei tecnici incaricati della variante di piano e dei rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, i soggetti portatori di interesse sui due temi, individuati attraverso preliminari interlocuzioni motivazionali.

Nel tavolo di concertazione sul tema dell'agricoltura, come settore produttivo primario, sulle modalità di indirizzo e governo delle sue trasformazioni e sul suo rapporto con la tutela dei caratteri paesaggistico-ambientali del territorio comunale, il focus di interesse ha riguardato la disciplina delle aree agricole e delle attività urbanistico-edilizie in esse consentite.

Per quanto riguarda il commercio, si è reso evidente come il tema dell'articolazione territoriale degli esercizi di vendita sia un fattore di estremo interesse sia nel suo ruolo (diretto) di fornitura di servizi urbani, sia, indirettamente, nella sua componente di 'presidio' cittadino e quindi, per quel che più interessa alle politiche urbane, di qualità urbana e di fruizione degli spazi di uso collettivo.

Il percorso svolto ha fatto emergere, su entrambi i temi, molti elementi di riflessione, che hanno orientato la proposta tecnica formulata nella presente variante e che ha come esito la proposta di revisione / integrazione delle norme tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente sui due temi in oggetto.

4 le istanze pervenute

Dall'avvio del procedimento di variante del PGT sono pervenute complessivamente 61 istanze da parte di soggetti interessati ai contenuti del piano.

Di queste istanze la presente variante ha valutato l'assunzione unicamente di quelle congruenti con gli obiettivi di variante e con il quadro normativo di riferimento.

Le istanze delle quali non si è tenuto in conto in questa occasione poiché non congruenti rispetto agli obiettivi generali della presente variante, saranno valutate nelle successive fasi del percorso di complessiva revisione dello strumento urbanistico.

5 lo scenario programmatico sovraordinato

La progettualità della variante di piano si misura con lo scenario definito dalle politiche territoriali della Provincia di Como e di Regione Lombardia. A seguire si opera una sintesi di tali politiche, per quanto è stato utile a orientare le scelte della variante e a stabilire, laddove possibile, le coerenze del caso.

Il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) (2006)

Vengono assunti i temi di rilievo che il PTCP pone all'attenzione della manovra urbanistica del PdS.

Il PTCP individua, attraverso fattori socio-economici e territoriali, i 'poli attrattori' del territorio provinciale, ovvero i comuni che per il loro ruolo di 'centralità' storica, per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali rappresentano una 'polarità' rispetto a un ambito territoriale di riferimento; Lurate Caccivio è considerato polo attrattore.

L'art.34 delle norme di attuazione del PTCP definisce specifici indirizzi per i poli attrattori: riconosciuta una quota aggiuntiva di possibile espansione insediativa, esclusione delle funzioni di interesse sovracomunale dal computo relativo ai limiti di sostenibilità insediativa.

Per i comuni 'polarità' il PTCP pone come obiettivi:

- > l'individuazione di aree strategiche per la localizzazione di funzioni di rilevanza sovracomunale
- > il miglioramento delle condizioni di accessibilità pubblica e privata con la previsione di nodi di interscambio modale e la previsione di infrastrutture e servizi di supporto
- > la coerenza e l'integrazione fra sistema insediativo e sistema della mobilità
- > il potenziamento delle dotazioni di servizi di carattere sovracomunale
- > l'ottimizzazione dell'accessibilità ai servizi di carattere sovracomunale attraverso i mezzi di trasporto collettivo
- > la facilitazione degli spostamenti fra i centri urbani di rilevanza sovracomunale e capoluoghi di Provincia e Regione attraverso i mezzi del trasporto collettivo
- > la rivitalizzazione dei centri storici, attraverso il sostegno di progetti e iniziative in grado di attivare sinergie fra soggetti pubblici e privati

L'art.36 delle norme tecniche di attuazione del PTCP definisce le direttive generali per la pianificazione comunale:

- > elaborare un progetto urbanistico ispirato al criterio dell'ecosostenibilità dell'eco sviluppo, ossia alla compatibilità tra le attività antropiche e l'uso delle risorse naturali locali
- > prevedere meccanismi di verifica periodica della sostenibilità delle nuove trasformazioni urbanistiche

- > prevedere normative di dettaglio per meglio specificare la tutela paesaggistico-ambientale
- > limitare la suddivisione del territorio in sottozone rispetto alle zone omogenee caratterizzate da uniformità
- > favorire la riconversione delle aree produttive dismesse site nei nuclei edificati attraverso procedimenti pianificatori che favoriscano gli obiettivi dell'ingresso di nuove attività economiche e terziarie avanzate e del potenziamento dei livelli occupazionali
- > aumentare la tutela e la qualità della vita nei nuclei storici edificati attraverso l'ampliamento delle zone pedonalizzate, il potenziamento dei parcheggi esterni pubblici e privati ed il miglioramento delle reti di trasporto di superficie
- > favorire l'equilibrato utilizzo delle risorse lago migliorando e riqualificando le relative infrastrutture esistenti secondo progetti ambientalmente compatibili, nonché incentivando il recupero dei pontili e degli imbarcaderi privati in disuso
- > promuovere iniziative di edilizia pubblica attivando, nelle trasformazioni urbanistiche e nelle nuove espansioni delle aree urbane, ove possibile, strumenti urbanistici quali il Programma Integrato di Intervento (PII), il Programma di Recupero Urbano (PRU), o anche mediante idonee previsioni nei piani dei servizi o promozione di strumenti di programmazione negoziata

il Piano Territoriale Regionale (PTR_agg.2015)

Per il 'sistema territoriale pedemontano', ambito entro cui Lurate Caccivio è localizzato, il PTR, per quanto concerne le tematiche proprie del PdS del PGT, individua i seguenti obiettivi:

- > ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- > ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
- > ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell' ambiente e del paesaggio caratteristico

È in corso di formulazione l'integrazione del PTR ai sensi della LR31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*, i cui contenuti, per quanto desumibili dalla proposta di piano messa a disposizione nell'ambito del procedimento di VAS, non introducono elementi di interesse per la manovra del PdS, se non per l'assunzione dei temi generali: contenimento del consumo di suolo per utilizzi urbani e conseguenti principi per la rigenerazione dei tessuti urbani degradati.

il Programma Regionale Mobilità e Trasporti (PRMT_2016)

Il PRMT individua le seguenti opere che hanno una incidenza più o meno diretta sul sistema infrastrutturale del contesto geografico di relazione con Lurate Caccivio.

Una prima opera è il completamento della tangenziale di Varese (V21.4, peduncolo di Vedano Olona) funzionale a connettere in modo diretto l'autostrada diretta a Varese con il sistema viabilistico principale verso la Svizzera e verso Como.

La seconda opera individuata dal PRMT è variante alla SS342 'Briantea' tra Solbiate e Olgiate Comasco (V21.5), funzionale a sgravare i centri urbani di traffico di attraversamento e fluidificare le relazioni tra il varesotto e il comasco.

Entrambe queste opere non incidono direttamente sul territorio comunale. Una terza opera, che invece riguarda in modo diretto il territorio comunale, è l'autostrada regionale Varese-Como-Lecco (V15).



Sul tema dell'autostrada regionale Como-Varese, l'Amministrazione Comunale ha sviluppato una specifica lettura critico-propositiva rassegnata agli organi regionali.

il Programma Regionale della Mobilità Ciclabile (PRMC_2014)

Tra i 17 percorsi ciclabili di interesse regionale (PCIR) che il PRMC individua, due hanno attinenza con Lurate Caccivio.

Il primo, che non riguarda direttamente il territorio comunale ma vi è prossimo (interessando Cassina Rizzardi, Luisago e Villa Guardia), è il PCIR 05 'via del Pellegrini -via per l'Expo' (parte degli itinerari di rilevanza europea 'Eurovelo 5'), che connette, in complessivi 162 km, Como, il sito Expo, Milano, Pavia e il Po in direzione Piacenza.

Il secondo, che, nel tratto in Lurate Caccivio, insiste direttamente sul sedime della ferrovia dismessa, è il PCIR 02 'Pedemontana Alpina', che, come parte dell'itinerario Bicialia 12 che collega Torino con Trieste, si sviluppa per 292 km tra Sesto Calende e, percorrendo l'intera fascia pedemontana lombarda, si conclude a Ponti sul Mincio al confine con il Veneto.

Entrambi gli itinerari sono peraltro oggetto della progettualità 'Vento' e 'Brezza', di rilevanza trans-regionale e nello specifico di collegamento delle aste fluviali Olona – Lura.

la legge regionale sul 'consumo di suolo'

Regione Lombardia ha emanato, nel dicembre 2014, la LR 31/2014 '*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*'.

Di interesse, per il procedimento in oggetto, è l'art.5 'Norma transitoria'.

Il comma 3 recita:

Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e degli strumenti di pianificazione territoriale della città metropolitana, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni adeguano, in occasione della prima scadenza del documento di piano, i PGT alle disposizioni della presente legge.

Non sussistendone le condizioni (integrazione PTR e adeguamento PTCP), per il presente procedimento non è possibile alcun adeguamento a tale legge.

Di diretto riferimento per lo spazio di azione della presente variante è il comma 4, come modificato dalla LR 16/2017:

Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. [...]

Come si evince dalla sezione b e dagli atti di variante, la presente variante non introduce alcun 'consumo di suolo', come definito dal comma 1 l.c) della LR 31/2014³.

considerazioni circa lo scenario sovraordinato

In merito alla 'Nuova Autostrada Regionale' Varese/Como/Lecco, prevista dal PRMT_2016, le ipotesi di tracciato e realizzative incidono pesantemente con il sistema degli spazi aperti del territorio comunale e dei comuni limitrofi; tale sistema, costituito da boschi, alvei fluviali e aree agricole di rilevante valore ecologico e ambientale concorrono a tutti gli effetti alla fornitura di servizi ecosistemici alla popolazione residente e alla tenuta di adeguate condizioni di qualità delle risorse naturali e di sostenibilità ambientale di questo brano territoriale, già intensamente infrastrutturato.

L'eventuale realizzazione dell'opera, qualora venisse finanziata, dovrà essere accompagnata da consistenti misure mitigative e compensative atte a contestualizzare l'inserimento dell'opera nel delicato contesto, con particolare riferimento agli impatti sul *consumo di suolo agricolo, all'effetto barriera, alle interferenze con il sistema idrografico, alla frammentazione degli habitat, alle emissioni acustiche ed in atmosfera, che risultano ancora più accentuati vista l'alta densità insediativa e, in generale, dalla pressione antropica presente in questo territorio. In questa direzione, lo studio di incidenza già effettuato pone i condizionamenti minimi per un adeguato inserimento dell'opera.*

³ c) 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 agrosilvopastorale [...]

La programmazione dei servizi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, anche per tramite del PdS, punta a mettere in valore ed entrare in sinergia con la programmazione regionale in tema di rete ecologica e sistemi verdi, che costituiscono la 'piattaforma' ambientale e di fruizione di riferimento degli itinerari di mobilità dolce di scala regionale definiti dal PRMC_2014.

b. i contenuti della variante⁴

6 la riformulazione del Piano dei Servizi

Come detto in premessa, l'Amministrazione Comunale, anche sulla scorta di quanto emerso dai percorsi partecipativi effettuati e dell'incertezza circa l'azione pianificatoria regionale, ha ritenuto di focalizzare l'attenzione di questa fase amministrativa non tanto sulla complessiva revisione dell'intero strumento urbanistico, quanto sulla riformulazione di quella sua parte (il PdS) che nel vigente PGT non risulta affrontare con efficacia il tema della 'città pubblica' e dei servizi di cui la comunità cittadina necessita.

La revisione del PdS costituisce quindi il fulcro di questa variante di PGT e ha come obiettivo principale quello di rendere possibile un efficace percorso di progressiva qualificazione degli spazi, delle attrezzature e dei servizi sui quali la cittadinanza (nelle sue varie articolazioni) ha espresso, in modo esplicito o implicito, attenzione e aspettative.

Per la puntuale descrizione dei contenuti del PdS, si veda la specifica relazione illustrativa.

7 le modifiche al Piano delle Regole

Per una puntuale presa d'atto delle modifiche proposte, si vedano gli elaborati del PdR modificati, come evidenziati in specifico elenco entro l'"elaborato zero" di variante.

A seguire vengono riferite le modifiche più rilevanti e significative, anche in relazione all'endo-procedimento di valutazione ambientale strategica.

la revisione normativa e di azzonamento delle aree agricole

Entro i tavoli di concertazione sono stati presentate e discusse tre possibili ipotesi di riformulazione della norma per il comparto agricolo (articoli da 29 a 33): una prima ipotesi (a) maggiormente spinta sulla tutela sui caratteri paesistici, il

⁴ Per un quadro sinottico delle modifiche proposte agli azzonamenti, si veda la tavola 'quadro sinottico delle variazioni della 2° variante di PGT'.

cui l'obiettivo prevalente sarebbe stata la tutela della piattaforma di valore paesistico-ambientale posta a occidente del tessuto urbano e a nord di via Sinigaglia. Le rimanenti aree (poste a sud di via Sinigaglia) avrebbero potuto invece avere una disciplina più tradizionalmente 'permissiva' in termini edificatori (sempre per le funzioni agricole).

La seconda ipotesi (b) manteneva la medesima logica della prima soluzione ma differiva dalla precedente per quanto concerneva la 'ripartizione' delle due tipologie di aree agricole, comprimendo quelle di interesse paesaggistico-ambientale ed estendendo quelle a vocazione produttiva. Gli esiti sarebbero risultati quindi complementari a quelli dell'ipotesi a): maggiore possibilità di insediamento di nuove aziende e di estensione di quelle esistenti (con relative strutture edilizie), maggiore rischio di 'tarmatura' degli spazi aperti di prossimità ai tessuti urbani.

La terza ipotesi (c) era invece funzionale a consolidare l'attuale articolazione normativa, che comunque aveva garantito una buona tenuta del comparto agricolo e progressivi interventi di ampliamento / consolidamento (non sempre di qualità) delle infrastrutture connesse all'esercizio delle attività agricole, introducendo l'obbligatorietà del titolo abilitativo convenzionato ed eliminando l'obbligo di conferimento dei titoli volumetrici entro le aree di concentrazione volumetrica.

Ad esito degli approfondimenti effettuati e delle risultanze dei tavoli di concertazione si è optato per assumere l'ipotesi c) di revisione dell'attuale norma, peraltro

- > integrata da alcune semplificazioni del corpus normativo laddove riferito a disposizioni normative sovraordinate (es. distanze da confini, da strade, ecc.) già disciplinate settorialmente e a cui la norma di piano è tenuta a conformarsi
- > introducendo passaggi specificativi inerenti i contenuti della convenzione e la documentazione progettuale da produrre, così come i contenuti della relazione paesaggistico-ambientale che dovrà obbligatoriamente essere prodotta a corredo di quella di progetto.

Contenuti della relazione paesaggistico-ambientale, peraltro, del tutto coerenti con la disciplina paesaggistica già in essere, prevista dal PTCP di Como che chiede ai comuni specifiche attenzioni sui temi quali l'identità e la leggibilità del paesaggio, la struttura degli habitat naturali e/o semi-naturali presenti ma anche per aspetti connessi al miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica delle proposte (estetico-visuale, tipologica, ambientale, ecc.).

Una responsabilità specifica viene attribuita alla Commissione per il paesaggio comunale che avrà il compito di valutare le proposte progettuali e fornire il proprio contributo fattivo entro il più ampio percorso negoziale che il titolo abilitativo convenzionato presuppone.

In tal modo l'azione urbanistica

- > non inibirebbe (come ora avviene, peraltro con dubbia tenuta giuridico-amministrativa) il dispiegarsi di una progettualità anche al di fuori degli ambiti di concentrazione volumetrica;

- > potrebbe esercitare, attraverso l'istituto della convenzione urbanistica e le determinazioni consultive della Commissione per il Paesaggio, sia un'azione di indirizzo e di controllo su ogni intervento proposto sia un'azione pattizia favorevole al consolidarsi del presidio territoriale.

All'interno degli approfondimenti effettuati (anche in relazione a una verifica dei contenuti della carta di Sensibilità paesistica dei siti) e della revisione del corpus normativo è emersa l'opportunità di individuare una specifica tipologia di aree agricole di interesse paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di coni vedutistici di particolare interesse da preservare e di fondamentali relazioni a livello di rete ecologica alla scala comunale e sovracomunale.

la revisione delle norme sul commercio

Il rapporto tra il quadro legislativo comunitario, nazionale e regionale e la sua applicazione alla scala comunale è punteggiato da contenziosi che tratteggiano un percorso giurisprudenziale ancora aperto in materia di programmazione commerciale, principio di concorrenza, libertà d'impresa e, al contempo, di salvaguardia di altri principi costituzionalmente garantiti.

Entro i tavoli di concertazione sono state elaborate e valutate delle ipotesi di riformulazione dell'attuale normativa di PGT, funzionali sia a un adeguamento dei principi normativi intervenuti, sia a introdurre meccanismi di qualificazione del commercio di vicinato e di prossimità, soprattutto nei centri storici.

Tali ipotesi di riformulazione, ispirate a criteri di semplificazione e di specificazione, e funzionali a trovare un punto di equilibrio tra le diverse istanze emerse dai portatori di interesse, hanno portato ad una revisione della normativa vigente, con l'obiettivo di:

- > adeguare la norma agli ineludibili principi di liberalizzazione posti dal quadro normativo
- > al contempo, introdurre meccanismi di governo e indirizzo ex ante sulle richieste di autorizzazioni commerciali (la necessità del permesso a costruire convenzionato e della relazione di impatto commerciale, urbanistico e ambientale)
- > definire meccanismi di reperimento degli standard che garantiscono un adeguato inserimento dei nuovi esercizi commerciali o dei loro ampliamenti entro il contesto urbanistico e ambientale in cui si collocano

l'ampliamento del PLIS

Al fine di riscontrare gli obiettivi del PdS circa la funzione di fornitura di servizi ecosistemici del torrente Lura, viene modificato, in estensione, il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Sorgenti del Torrente Lura" di cui al comma 3 dell'art.14 delle norme del PdR e relative tavole⁵.

⁵ Le aree a PLIS, attualmente pari a 2.596.762 mq del territorio comunale, vengono ampliate di 110.128 mq. Si veda la 'tavola tematica' per il raffronto tra l'attuale area a PLIS e la proposta di ampliamento.

Al medesimo fine, e, nello specifico, al fine di garantire una progressiva estensione delle percorrenze lungo l'ambito spondale del torrente, viene integrata la norma di cui sopra, anche in riferimento a tutti i corsi d'acqua presenti, oltre il Lura, nel territorio comunale (Fossato, Antiga e Amà).

altre revisioni e rettifiche

A fronte della riformulazione del PdS, il PdR viene riformulato anche in relazione alle necessarie coerenze.

Ad esempio, l'azzone dei servizi entro la nuova e specifica 'tavola del Piano dei Servizi' implica una revisione di tutte le tavole 'Sistema urbano – modalità di intervento' del vigente PdR.

Al fine di agevolare interventi di rigenerazione delle strutture per attività ludico-ricreative e culturali, viene ridefinita, in maniera meno onerosa, la quantità di parcheggi privati da reperire per le attività quali teatri, cinema, attività sportive, luoghi di culto, aggregazione e del tempo libero, attrezzature sia pubbliche che di uso pubblico realizzate e/o gestite da privati (art.11 delle norme del PdR).

L'art.36, relativo alle aree destinate alla viabilità, viene integrato con il riferimento previsionale circa la progressiva attuazione di misure e interventi di moderazione del traffico veicolare e messa in sicurezza delle utenze ciclo-pedonali.

8 le modifiche al Documento di Piano

Coerentemente agli obiettivi della presente variante, l'attività ricognitiva sui contenuti del DdP ha comportato la modificazione dei contenuti delle schede di indirizzo progettuale di tre ambiti di trasformazione di cui all'art.13 dell'elaborato D.N.

In particolare:

ATR/3 via Umberto I

A fronte di una istanza specificativa delle proprietà catastali, viene rettificato in diminuzione il perimetro dell'ambito.

La porzione stralciata viene classificata come 'IA – Aree ed ambiti per attività produttive industriali o artigianali'.

Ai fini di una maggiore flessibilità compositiva in fase attuativa, viene inoltre eliminata l'indicazione relativa alla localizzazione dei parcheggi.

ATR/5 via XX Settembre

In relazione a opportunità di coerenza con il PdS, all'inerzia della proprietà nell'attuare l'ambito e a più generali obiettivi di carattere pubblicistico, si procede:

- > a stralciare dall'ambito di trasformazione i 2 lotti (A, interno all'ambito, e D, di cessione) non rilevanti ai fini degli accordi
- > a specificare la giuocatura di massima dei tratti di percorso ciclopedonale la cui realizzabilità dovrà essere garantita dall'attuazione dell'ambito

Il lotto A viene quindi riclassificato nel PdR in parte (porzione a sud del rilevato) come 'VA -Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale' e in parte

come 'Aree e comparti pratici e boscati a carattere ambientali, di interposizione tra territorio rurale ed edificato'.

Il lotto D viene ricondotto ad ambito interno a 'NAF – centri e nuclei di antica formazione'.

ATTC/2 via Repubblica

Viene eliminata, tra le destinazioni funzionali, quella 'commerciale terziario', poiché non più coerente con gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di una maggiore flessibilità compositiva in fase attuativa, viene data la possibilità di un incremento % dell'altezza massima esistente in relazione a una pari diminuzione del rapporto di copertura.

Per una puntuale presa d'atto delle modifiche apportate, si veda l'elaborato di variante 'Documento di Piano, Normativa, schede sostitutive delle previgenti'.

9 redazione della banca dati georeferenziata delle proprietà comunali

Il percorso di formulazione della presente variante ha fatto emergere l'opportunità di avviare un percorso di qualificazione dei dati in possesso dell'Ente e delle modalità della loro gestione.

Entro uno scenario di progressivo miglioramento delle banche dati comunali e delle loro modalità di gestione e aggiornamento, si è prodotta una banca dati geolocalizzata in formato alfanumerico relativa agli immobili di proprietà comunale.

C. coerenze e compatibilità della variante

Il Piano Territoriale Regionale, già approvato con delibera di Consiglio regionale n. 951 del 2010 (i cui contenuti erano stati assunti dal PGT vigente), è stato aggiornato nel 2015 con DCR n. 897 del 24/11/2015; non si ravvisano elementi incidenti sulle scelte di cui alla presente proposta di variante.

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, lo stesso è stata approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale il 02/08/2006; il PGT vigente ne ha quindi assunto contenuti e indirizzi. La presente variante di PGT non introduce diversi elementi di rilevanza ai fini della coerenza e compatibilità con il PTCP vigente.

Stante le verifiche che verranno espresse in sede di parere di compatibilità con la pianificazione provinciale e regionale, le modifiche apportate si ritengono quindi non incidenti sugli aspetti di carattere prevalente e prescrittivo definiti dal PTCP e dal PTR vigenti.

In merito al tema del 'consumo di suolo', come si evince dalla sezione b e dagli atti di variante, la presente variante non introduce alcun 'consumo di suolo', come definito dal comma 1 l.c) della LR 31/2014⁶. Si rende quindi del tutto pleonastico il calcolo del 'bilancio ecologico del suolo' di cui al comma 1 l.d) della medesima legge.

⁶ c) 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 agrosilvo-pastorale [...]