

R



Comune di Como PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE

PGT

ADOZIONE

D.C.C. n. 74 del 20.12.2012

BURL n. 3 del 16.01.2013

APPROVAZIONE

D.C.C. n. 32 del 13.06.2013

BURL n. 51 del 18.12.2013

RETTIFICA

APPROVAZIONE

D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

BURL n. 41 del 08.10.2014

VARIANTE

ADOZIONE

D.C.C. n. del

BURL n. del

APPROVAZIONE

D.C.C. n. del

BURL n. del

Sindaco	Dott. Mario Lucini
Assessore	Avv. Lorenzo Spallino
SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E SUAP	
Progettista	Dirigente arch. Cosenza Giuseppe
Ufficio di Piano	geom. Banfi Luca, avv. Bariletti Gaia, sig.ra Butti Marina, geom. Conti Cristiano, geom. Nicola Colicchio, arch. Fara Luigi, arch. Gabrielli Stefania, arch. Gandola Elisabetta, geom. Gaverini Laura, arch. Lopane Silvano, dott.ssa Mascheroni Roberta, dott.ssa Melchionna Antonella, sig.ra Monaco Francesca, geom. Montagner Luca, p.i.e. Paramento Marco, geom. Pasquillo Rita, p.i.e. Patti Massimiliano, arch. Rho Giovanni, arch. Rini Patrizia, avv. Terragni Beatrice, dott.ssa Vita Marialuisa, ing. Zamboni Giorgio.

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Strategie della Variante	pag. 2
2.1 La rigenerazione urbana	pag. 2
2.2 Il riuso temporaneo delle aree dismesse	pag. 3
2.3 Riqualificazione piscina di Muggiò e stadio Sinigaglia	pag. 3
2.4 Sistema del verde	pag. 3
2.5 Il Piano della mobilità	pag. 4
2.6 Le prospettive di aggiornamento del Documento di Piano	pag. 4
3. Obiettivi di breve e medio periodo della Variante	pag. 5
4. Il consumo di suolo	pag. 9
5. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico	pag. 10
6. Mobilità e sosta	pag. 10
7. Sviluppo dell'Housing sociale	pag. 11
8. La riqualificazione del Palazzetto dello Sport di Muggiò e dello Stadio Sinigaglia	pag. 11
9. Il nuovo dimensionamento del PGT conseguente alla Variante	pag. 11
9.1 Quantificazione dello sviluppo complessivo del PGT	pag. 12
10. Aree dismesse	pag. 13
11. Il Programma di Riassetto Urbano	pag. 16
12. Il Piano delle Regole	pag. 16
13. Il Piano dei Servizi	pag. 17

1. PREMESSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio è stato adottato con delibera di C.C. n. 74 del 20/12/2012, successivamente approvato con delibera di C.C. n. 32 del 13/06/2013 ed è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. in data 18/12/2013.

Nell'ambito della gestione del PGT sono emerse alcune criticità applicative riguardanti:

- le disposizioni attuative in relazione alla eccessiva complessità delle norme che hanno determinato la necessità di interpretazioni e valutazioni in occasione di rilascio di titoli abilitativi o richieste di pareri preliminari
- la reale e concreta attuazione delle previsioni di Piano

Relativamente alle disposizioni attuative si rende necessaria una generale semplificazione del testo, associata alla rivisitazione di quelle norme che hanno fin qui presentato criticità gestionali che ne hanno evidenziato limiti applicativi come ad esempio il ricorso ai Programmi di Riassetto Urbano.

Il PGT vigente persegue l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo e per tale ragione anche la presente variante conferma che lo sviluppo insediativo sostanzialmente viene assicurato attraverso la rigenerazione urbana ed in particolare mediante il recupero e riqualificazione delle aree dismesse.

Proprio per concretizzare iniziative di rigenerazione urbana in alcuni ambiti produttivi dismessi sono stati riparametrati gli indici edilizi, che pur nel rispetto del contesto territoriale di riferimento risultano comunque commisurati alla necessità di garantire un equilibrio economico alle singole iniziative spesso disincentivate dai rilevanti costi da sostenere per le demolizioni e le bonifiche delle aree interessate.

2. STRATEGIE DELLA VARIANTE

2.1 LA RIGENERAZIONE URBANA

La rigenerazione urbana rappresenta una nuova opportunità di sviluppo sostenibile della città. Infatti il recupero di aree-edifici dismessi e degradati, anziché il consumo di nuovo suolo, rappresenta una straordinaria opportunità per ripensare e riorganizzare parti del tessuto urbano e potenziare i servizi pubblici o di interesse pubblico.

Tuttavia una nuova cultura della città associata alla qualità urbana richiede:

- una vera riforma della Pubblica Amministrazione
- la semplificazione dei contenuti, delle normative urbanistico-edilizie e la riduzione dei tempi dei procedimenti
- la partecipazione, la condivisione e nuovi rapporti pubblico-privato virtuosi in grado di generare investimenti

Per tali motivazioni nell'ambito delle prerogative della pianificazione urbanistica comunale, si è ritenuto di avviare una nuova fase storica improntata alla flessibilità normativa, alla semplificazione dei contenuti degli obiettivi e alla ricerca di occasioni di confronto,

partecipazione, condivisione e in ultima analisi di concrete iniziative di collaborazione pubblico-privato.

Tuttavia in alcuni casi la localizzazione di tali aree ricade in ambiti territoriali che le disposizioni attuative del vigente PGT rinviano in termini di pianificazione attuativa ai cosiddetti Programmi di Riassetto Urbano, che oggettivamente non sembrano rappresentare una risposta adeguata e tempestiva alla necessità di assicurare da un lato la rifunzionalizzazione di parti consistenti della città e dall'altro garantire forme di sviluppo di nuove attività economiche, e in ultimo da non sottovalutare che spesso si tratta di situazioni che generano degrado urbanistico-edilizio e sociale.

Altro aspetto di fondamentale importanza è rappresentato dalla incentivazione degli interventi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo di fasce di popolazione che non sono in grado di accedere all'acquisto di edilizia libera.

In tal senso la variante attraverso incentivi volumetrici nell'ambito del recupero delle aree dismesse consente di attivare iniziative di housing sociale.

2.2 IL RIUSO TEMPORANEO DELLE AREE DISMESSE

Peraltro occorre rilevare una novità introdotta con la presente variante nelle disposizioni attuative e in particolare nell'ambito del Piano dei Servizi, essendo emerso in sede di monitoraggio che a causa dell'attuale situazione economica, non vengono attivate iniziative di recupero e riconversione di aree dismesse in quanto non sussistono le condizioni di equilibrio economico.

A tale proposito viene introdotta, in modo innovativo, una disposizione normativa che consente mediante Permesso di Costruire Convenzionato di demolire gli edifici esistenti, di mantenere le previsioni edificatorie rinviandone l'attuazione nell'ambito della validità del PGT e di utilizzare l'area temporaneamente per servizi di interesse pubblico da convenzionare con il Comune.

Lo scopo è di consentire un equilibrio economico fra costi delle demolizioni e giusto ritorno economico nella costruzione e gestione del servizio, per un certo lasso di tempo, in attesa di un intervento urbanistico-edilizio risolutivo.

2.3 RIQUALIFICAZIONE PISCINA DI MUGGIO' E STADIO SINIGAGLIA

Altra novità prevista nel Piano dei Servizi in variante è rappresentata dalla volontà di attivare, mediante procedure ad evidenza pubblica e partenariato pubblico/privato la possibilità di procedere alla valorizzazione e riqualificazione degli impianti sportivi della piscina di Muggiò e dello stadio Sinigaglia.

Si tratta di impianti che rivestono una notevole importanza nello scenario sportivo della città e nel contempo, relativamente allo stadio, la particolare collocazione strategica consentirebbe di attivare un processo di più ampio respiro nella riqualificazione e valorizzazione dei giardini pubblici e nel potenziamento dei servizi alla persona.

2.4 SISTEMA DEL VERDE

In relazione al sistema del verde con la variante al PGT vengono definitivamente chiarite dal punto di vista normativo, delle procedure e della gestione, le modalità di tutela e valorizzazione di ambiti territoriali caratterizzati da significative valenze paesaggistiche, naturalistiche e

ambientali quali la collina di Cardina, con la proposta di inserimento nel Parco Regionale della Spina Verde di Como, e la valle del Cosia dove resta confermata la possibilità, a seguito di intervenute intese con i Comuni interessati e la Provincia di Como, di una convenzione per la gestione del Parco del Cosia attraverso un Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

Viene definitivamente acclarata la volontà del Comune di Como di non richiedere l'inserimento dell'area della palude di Albate nella proposta di ampliamento del Parco delle Groane, in quanto già oggi ampiamente tutelata dalla vigente normativa e già interessata da un apposito organismo di gestione.

2.5 IL PIANO DELLA MOBILITÀ

Relativamente al Piano dei Servizi nell'ambito della mobilità e della sosta viene evidenziata la necessità di implementare le previsioni inerenti la mobilità ciclopedonale rinviando ad una apposita variante al Documento di Piano un aggiornamento delle previsioni, di cui tuttavia si ravvisa fin d'ora la necessità e l'urgenza, sia in relazione alla sosta che all'adeguamento degli assi di mobilità strategica.

Ne consegue che contestualmente alla variante occorrerà da subito affrontare i temi della sosta in città, mantenendo gli obiettivi già dichiarati nel vigente PGT ma bisognerà necessariamente valutare ad esempio la conferma o meno delle aree di sosta previste in convalle e/o nuove previsioni, la fattibilità concreta della Borgovico bis, l'attualità o meno di reiterare la ultradecennale previsione della metrotranvia, la risoluzione del 2° lotto della tangenziale di Como.

2.6 LE PROSPETTIVE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Così come sarà necessario affrontare in vista di una variante al Documento di Piano anche a seguito di intese con la Regione e altri Enti interessati, una rivalutazione delle attuali previsioni di riqualificazione dei comparti dell'ex ospedale S. Anna e dell'area dell'ex OPP del S. Martino in relazione al fatto che, rispettivamente, non risultano ad oggi attuate le previsioni di sviluppo insediativo plurifunzionale comprensive della cosiddetta "cittadella sanitaria" e del campus universitario.

La variante al PGT si pone alcuni obiettivi strategici così come soprarichiamati, al fine di dare concretezza ad alcune azioni di rilancio della città in termini di attrattività e diversificazione delle attività economiche in grado di garantire sviluppo ma anche occasione di implementazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, ma nella consapevolezza che altre situazioni di pari strategicità dovranno essere immediatamente affrontate con risposte definitive e concrete, abbandonando la logica di una pianificazione di intenti per una di organizzazione delle politiche di governo della città compatibile con le risorse pubbliche disponibili e nell'ottica di favorire e incentivare collaborazioni pubblico-private.

In conclusione, a distanza di circa 2 anni dall'approvazione del PGT, la presente variante rappresenta una ulteriore tappa di avvicinamento ad un nuovo progetto di Città, che partendo dalla valorizzazione delle proprie peculiarità storiche, paesaggistiche e culturali sia in grado di promuovere una immagine di modernità ed innovazione e di porre le basi di rilancio e di sviluppo di iniziative economiche nell'ambito del turismo e della cultura, che possano avere virtuose ricadute sul tessuto urbano e sociale della città.

3. OBIETTIVI DI BREVE E MEDIO PERIODO DELLA VARIANTE

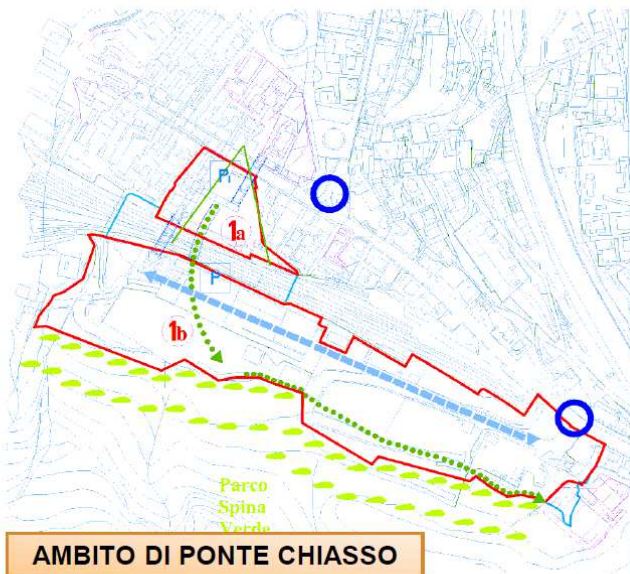
In conclusione la variante al PGT si pone l'obiettivo:

- Nel breve periodo DI PERFEZIONARE L'ATTUALE PGT RIMUOVENDO CRITICITA' GESTIONALI E APPLICATIVE DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE RELATIVAMENTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE (come di seguito evidenziato)
- Nel medio periodo DI RAPPRESENTARE UNA BASE DI DISCUSSIONE PER UNA SUCCESSIVA VARIANTE GENERALE E IN PARTICOLARE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RELAZIONE AD ALCUNI OBIETTIVI STRATEGICI E AD UN NUOVO PIANO DELLA MOBILITA'. In particolare su alcuni temi riguardanti ambiti territoriali di riqualificazione che per dimensione e localizzazione rappresentano una straordinaria opportunità per la città in termini di pluralità di funzioni e di rafforzamento dei servizi pubblici o privati di interesse pubblico. Fra questi :

IL PGT VIGENTE



PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL P.I.I.



AMBITO DI PONTE CHIASSO

COMPARTO 1a (ex Lechler)

S.t.10250 mq – l.t. min 1.8 mc/mq – l.t. max 2.0 mc/mq Destinazioni d'uso: tutte ad eccezione I ed A – AS

COMPARTO 1b (ex Albarelli – Autoparco C.)

S.t.71080 mq – l.t. min 0.35 mq/mq – l.t. max 0.5 mq/mq
Destinazioni d'uso: tutte ad eccezione di R, I ed A

H max: determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto attesa la particolare prossimità del Parco Spina Verde.

IL PGT VIGENTE



PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA
PREDISPOSIZIONE DEL P.I.I.



**AMBITO EX CASERMA DE
CRISTOFORIS**

COMPARTO 1 (ex tinto-stamperia Lombarda)

S.t. 5576.55 mq - I.t. 2.6 mc/mq - H max 16 m - Rapp. copertura 50%

Destinazioni d'uso: **Edilizia integrata - ERP**

COMPARTO 2 (ex caserma De Cristoforis)

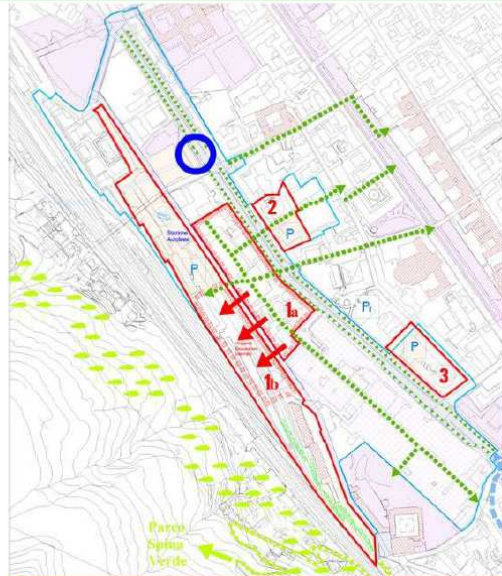
S.t. 25997.32 mq - I.t. esistente - H max esistente - Rapp. copertura 50%

Destinazioni d'uso: **Servizi di interesse generale**

IL PGT VIGENTE



PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA
PREDISPOSIZIONE DEL
PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO



AMBITO VIALE INNOCENZO XI

COMPARTO 1a (COMODEPUR)

S.t. 15747 mq - I.t. min 1.8 mc/mq - I.t. max 2.2 mc/mq - destinazione d'uso: tutte ad eccezione di I ed A

COMPARTO 1b (SCALO MERCI)

S.t. 38084 mq - I.t. : parametri funzionali - dest. d'uso: servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale **S** ed in quota parte Terziario/Ricettivo **T**

COMPARTO 2 (BLOCKBUSTER)

S.t. 4574 mq - I.t. min 1.8 mc/mq - I.t. max 2.2 mc/mq - destinazione d'uso: tutte ad eccezione di I ed A

COMPARTO 3 (ENEL)

S.t. 6072 mq - I.t. min 1.8 mc/mq - I.t. max 2.2 mc/mq - destinazione d'uso: tutte ad eccezione di I ed A

H max: verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto attesa la prossimità del Parco Spina Verde

IL PGT VIGENTE



AMBITO ex O.P.P. SAN MARTINO

L'ambito dell'ex Ospedale psichiatrico provinciale di San Martino, da assoggettarsi a riconversione funzionale mediante l'attivazione di specifico **Accordo di Programma**, è legato all'opportunità di trasferire e unificare le varie strutture universitarie, dislocate sul territorio comunale, in un unico Campus universitario.

Gli atenei comaschi rappresentano un fondamentale motore di sviluppo per l'intera comunità lariana e dopo l'ultimazione e consegna di Palazzo Natta e del Chiostro di S. Abbondio, si dovrà operare nella direzione del campus

IL PGT VIGENTE



AMBITO EX OSPEDALE S.ANNA

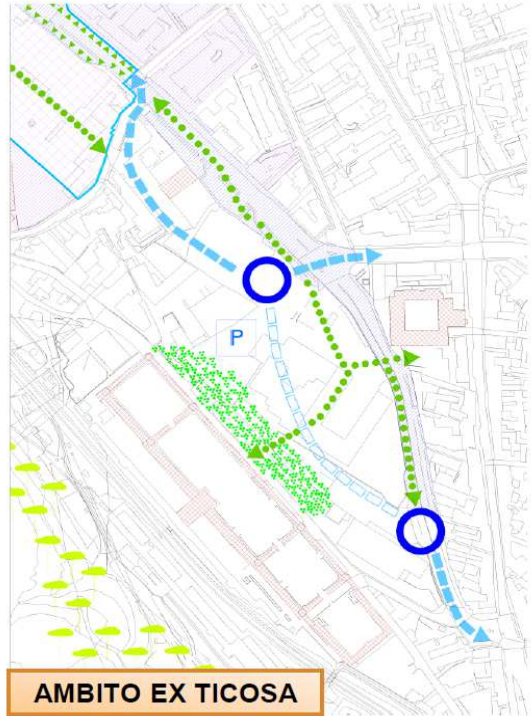
Comparto Sant'Anna – Zona Speciale

- recupero degli edifici esistenti - destinazioni residenziali, terziarie ed esercizi pubblici: volumetria e altezza esistente;
- nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie ed esercizi pubblici: Slp per piano 1600 mq per ognuno dei due ambiti di riedificazione, n. max piani 3;
- nuovi edifici per i quali sono previste destinazioni residenziali, terziarie, commerciali ed esercizi pubblici: Slp 1600 mq per l'edificio adiacente la chiesa di Santa Brigida e 1.000 mq per l'altro edificio posto lungo il fronte di via Colonna, per ognuno dei due ambiti di riedificazione n. max piani 5.

Superfici commerciali delle medie superfici

- superfici di vendita complessiva con possibilità di distribuzione planimetrica anche in diverse unità, da localizzarsi nel nuovo edificio adiacente alla chiesa di Santa Brigida, per un massimo di 800 mq;
- superfici di vendita complessiva con possibilità di distribuzione planimetrica anche in diverse unità, da localizzarsi nell'altro nuovo edificio posto lungo il fronte di via Colonna, per un massimo di 600 mq;
- esercizi di vicinato: insediabili in base alla disciplina vigente in materia di urbanistica commerciale.

IL PGT VIGENTE



PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL P.I.I.

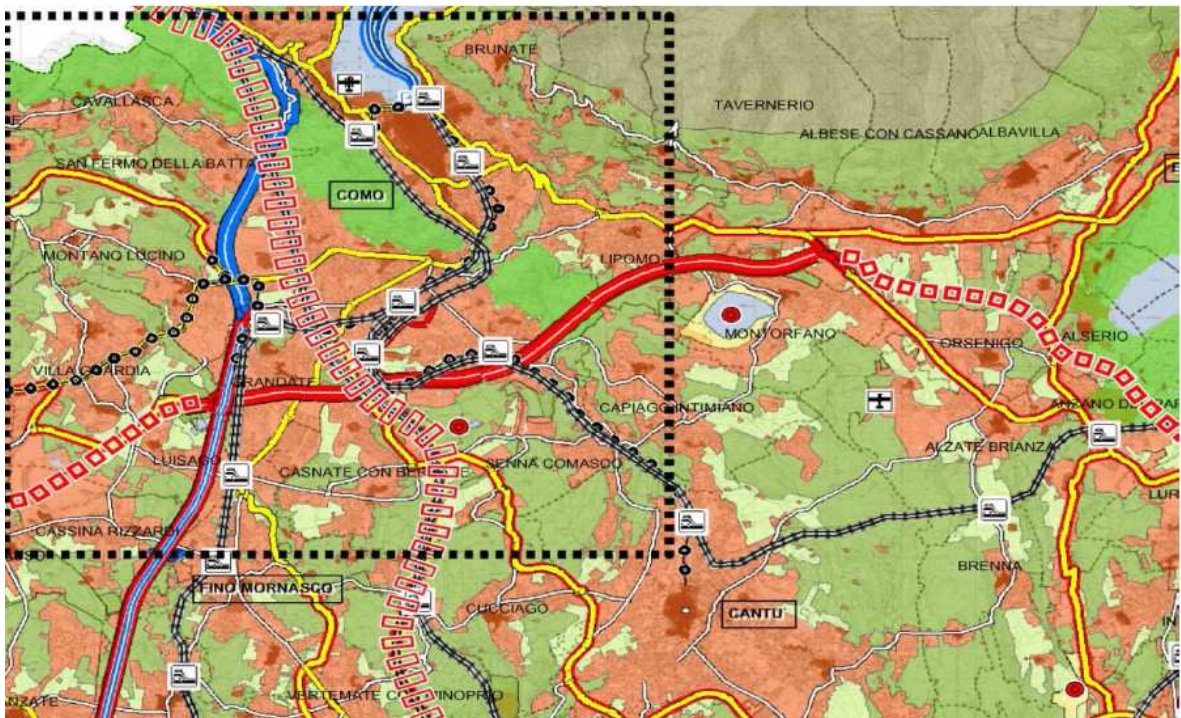
AMBITO EX TICOSA

Superficie territoriale 41800 mq Indice territoriale 2,75 mc/mq Volumetria edificabile 114950 mc

Programma Integrato di Intervento (P.G. 48592/06 del 17/10/2006) adottato con deliberazione Consiliare n. 35 del 26/07/2010.

IL PGT VIGENTE

UN NUOVO PIANO DELLA MOBILITA'



4. IL CONSUMO DI SUOLO

Il suolo è una risorsa naturale limitata, non rinnovabile.

Nella legislazione italiana il suolo è definito come “il territorio, il suolo, il sottosuolo, gli abitati e le opere infrastrutturali”.

Il suolo ci fornisce cibo, è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e come riserva di patrimonio genetico.

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Uso del suolo in Regione Lombardia:

Aree Antropizzate		Aree Agricole		Territori Boscati e Ambienti Seminaturali	
MILANO	42,5%	CREMONA	86,1%	SONDRIO	88,6%
VARESE	28,7%	MANTOVA	83,1%	COMO	60,1%
COMO	15,8%	LODI	80,2%	LECCO	59,9%
LECCO	14,7%	PAVIA	74,0%	BERGAMO	56,4%
BERGAMO	13,3%	MILANO	48,8%	BRESCIA	47,3%
LODI	12,5%	BRESCIA	36,3%	VARESE	46,3%
MANTOVA	11,4%	BERGAMO	28,7%	PAVIA	15,7%
BRESCIA	11,0%	LECCO	16,4%	MILANO	7,6%
CREMONA	10,0%	COMO	15,3%	LODI	5,0%
PAVIA	9,0%	VARESE	15,3%	CREMONA	2,5%
SONDRIO	2,4%	SONDRIO	7,8%	MANTOVA	2,5%

I DATI RELATIVI ALLA PROVINCIA DI MILANO COMPREDONO LA PROVINCIA DI MONZA

FONTE DATI: ERSAF – REGIONE LOMBARDIA

Il vigente PGT di Como ha come obiettivo strategico la limitazione del consumo di suolo e peraltro anche in coerenza con le nuove ed intervenute disposizioni regionali in materia, conferma nella variante tale orientamento e pertanto:

- Non prevede nuove edificazioni in aree libere;
- Favorisce la rigenerazione urbana con bonus volumetrici;
- Incentiva l’housing sociale mediante il recupero di aree dismesse;
- Soddisfa il fabbisogno abitativo solo con ampliamenti degli edifici esistenti;
- Ammette cambi di destinazione d’uso per attività turistico-ricettive e commerciali;
- Ammette la media e grande distribuzione commerciale solo in aree dismesse o di riqualificazione urbana;
- Tutela all’interno del tessuto urbano consolidato le porosità destinate a verde pubblico e/o privato.

5. I SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- Nella variante al Piano dei Servizi sono state verificate e riclassificate le aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico suddivisi in:
 - esistenti e confermati
 - di nuova previsione
 - sussidiari
- E' stato considerato il loro grado di interazione con la maglia strutturale che costituisce la rete dei servizi esistenti, confermando anche in termini sussidiari i servizi di valenza strategica nella *politica di potenziamento dei servizi cittadini, evitando peraltro la reiterazione di vincoli apposti con gli strumenti urbanistici previgenti.*
- E' stata predisposta una nuova cartografia ed un nuovo testo delle disposizioni attuative propedeutiche per la successiva variante generale al PGT
- I servizi sono stati riclassificati secondo la tipologia prevista dalla classificazione regionale
- Relativamente alle Aree protette:
 - Gli Ambiti SV4 – PLIS
A seguito di una più approfondita verifica delle singole specificità sono state in alcuni casi, riviste le indicazioni di PGT che prevedevano esclusivamente l'istituzione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) ed in particolare:

Cardina	inserimento nel Parco della Spina Verde
Valle del Cosia	Conferma istituzione del PLIS (Tavernerio, Albese con Cassano)
Civiglio	Stralcio del PLIS e definizione di apposite norme di tutela
Oasi di Albate	Stralcio del PLIS, conferma dell'ambito in qualità di SIC – Sito di Importanza Comunitaria “Palude di Albate”

6. MOBILITÀ E SOSTA

In attesa del nuovo Piano della Mobilità la variante conferma le previsioni del PGT vigente che tendono a dare risposte concrete alle problematiche della convalle. In particolare:

- a) Sosta sull'asse di Viale Innocenzo XI:
 - ex Danzas parcheggio multipiano interrato integrato a destinazioni d'uso turistiche ricettive, terziarie e commerciali;
 - ex Scalo Merci ampliamento parcheggio a servizio pullman turistici;
 - Area Comunale ex Stecav parcheggio multipiano fuori terra
- b) Viale Roosevelt – Via Grandi
 - ex Ticosa sviluppo della riqualificazione urbanistica con destinazioni plurifunzionali

Implementazione sistema delle piste ciclabili e ciclopedonali:

la variante prevede l'individuazione e lo sviluppo della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di connessione all'interno del territorio comunale al fine di favorire i collegamenti tra la convalle e le aree periferiche e di aumentare le sinergie a livello sovracomunale.

Questa rete di percorsi ciclabili e ciclopedonali, unitamente alla rete dei percorsi pedonali, figura quale maglia strutturale di connessione dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico e generale.

7. SVILUPPO DELL'HOUSING SOCIALE

Attraverso la quantificazione dell'offerta (in base allo studio CISL Lombardia – Politecnico di Milano, anno 2012) è stato stimato un Fabbisogno residuo (2018) di 921 abitanti.

Si stima di soddisfare il fabbisogno mediante la riqualificazione delle aree produttive dismesse, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, con possibilità di insediamento negli ambiti CR1.1 o CR1.2.

Gli interventi dovranno rispettare la densità fondiaria media dell'ambito (calcolata sui soli volumi aventi destinazione residenziale) e dovrà essere prevista una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco.

8. LA RIQUALIFICAZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT DI MUGGIÒ E DELLO STADIO SINIGAGLIA

La variante prevede che tale obiettivo possa essere conseguito anche mediante procedure ad evidenza pubblica e/o di partenariato pubblico/privato, con la possibilità di insediare destinazioni d'uso complementari ed integrative dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico o generale, quali le destinazioni terziarie, turistico-ricettive e commerciali (esercizi di vicinato, esercizi pubblici e medie strutture di vendita).

9. IL NUOVO DIMENSIONAMENTO DEL PGT CONSEGUENTE ALLA VARIANTE

La variante agli atti del Piano di Governo del Territorio interviene unicamente sugli atti relativi al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, sono pertanto confermate le previsioni insediative riportate nelle schede descrittive degli ambiti di riqualificazione urbana disciplinati dal Documento di Piano.

Il dato relativo alla popolazione residente è stato aggiornato alla data del 1° gennaio 2014 determinato in 84.834 abitanti, il dato relativo alla popolazione gravitante è stato confermato in 10.500 abitanti per un totale di 95.334 abitanti.

Ricalcando l'impostazione del vigente PGT per la determinazione degli abitanti teorici insediabili, vengono aggiornati i dati relativi agli ambiti di pianificazione attuativa previgente (CV3) in attuazione del Piano Regolatore Generale, confermati qualora risultino approvati ed intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione entro il termine previsto dalle disposizioni attuative (13 giugno 2014). L'aggiornamento dei dati relativi al dimensionamento del Piano in ordine alla capacità insediativa teorica determina una previsione di 3164 nuovi abitanti teorici insediabili così come riportato nella tabella che segue.

	Volume previsto	Abitanti teorici 140 mc/mq
Ambiti di trasformazione	276.644,34 mc	1.976 ab
P.A. Volumetria imputabile completamente al PRG previgente e non alle scelte di PGT. In termini prudenziali si considera comunque opportuno tener conto degli effetti che si rifletteranno sul nuovo strumento urbanistico.	79.504,73 mc - 7.309,50 mc Ciclope - 9.009,00 mc Ascofin 63.186,23 mc	568 ab 451 ab
P.A. per cui risultano o meno sottoscritte le relative convenzioni	47.131,11 mc - 1.368,00 mc Re edil - 7.211,40 mc Bellaria - 3.594,21 mc Trombetta +6.788,37 mc villa Feloy 42.745,87 mc	337 ab 305 ab
Aree dismesse	60.510,00 mc	432 ab
Tot.	463.790,18 mc 443.086,44 mc	3.313 ab Ora 3.164 ab

9.1 QUANTIFICAZIONE DELLO SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

La variante al Piano di Governo del Territorio nel confermare l'obiettivo strategico di limitazione del consumo di suolo è orientata alla rigenerazione urbana e pertanto:

- interviene sostanzialmente confermando ed implementando gli adeguamenti funzionali in ordine alle destinazioni d'uso insediate, attraverso l'ampliamento e la riqualificazione, anche energetica, degli edifici esistenti;
- ammette una pluralità di destinazioni d'uso quali turistico-ricettive, direzionali e commerciali (in alcuni ambiti aventi tipologia di media struttura di vendita) rispetto a quelle ad oggi previste/insediate, pur sempre in coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano consolidato di riferimento/appartenenza;
- occorre evidenziare che l'ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali MSV è valutata caso per caso;
- determina l'incremento qualitativo della dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico e generale, in linea con gli obiettivi specifici formulati per i vari ambiti.

Tali modalità, che configurano il fisiologico consolidamento/adequamento del tessuto urbano esistente, anche in ordine alla rifunzionalizzazione delle destinazioni d'uso ammesse, sono accompagnate da una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale unitamente ad una serie di azioni "virtuose" di riqualificazione/implementazione degli spazi pubblici di interesse pubblico o generale.

L'opportunità quindi di ripensare e riorganizzare la città esistente senza determinare nuovo consumo di suolo, in seno ad una nuova cultura della città associata alla qualità urbana.

La differenza di abitanti teorici tra quanto rideterminato e quanto stimato precedentemente, pari 149 abitanti, corrisponde ad un saldo positivo che si intende rimodulare come quota di "Edilizia integrata" - edilizia residenziale pubblica (ERP) o housing sociale/edilizia convenzionata, intervenendo prioritariamente sulle aree dismesse e/o degradate e sui comparti produttivi (ambiti CR1.1 o CR1.2) secondo la riformulazione delle disposizioni attuative.

La riconversione funzionale di queste aree, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, per destinazioni d'uso riferibili all'housing sociale, dovrà rispettare la densità fondiaria media dell'ambito (calcolata sui soli volumi aventi destinazione residenziale), prevedendo una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco.

Il Documento di piano individua i seguenti fattori strutturali dell'evoluzione quantitativa del PGT:

Abitanti esistenti alla data del 1 gennaio 2014	84.834 ab
Popolazione gravitante	10.500 ab
Superficie territoriale comunale	34.951.251 mq
Superficie urbanizzata	16.380.353 mq
% di superficie urbanizzata rispetto alla superficie territoriale comunale	47 %
Superficie di nuova previsione urbanizzativa	26.467 mq
% di superficie di nuova previsione urbanizzativa	+ 0,075 %
Volume teorico stimato per abitante	140 mc/ab
Entità di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico di livello comunale	18 mq/ab
Abitanti aggiuntivi insediabili	3.164 ab
Volume residenziale aggiuntivo secondo l'impostazione del PGT vigente	443.086,44 mc
Sup. di riqualificazione urbana, derivante dagli indirizzi programmatici del DdP	1.158.075 mq

L'andamento della popolazione insediata e la coerenza complessiva del dimensionamento di piano con particolare riferimento all'azione "modifica disposizioni attuative ambiti CR1.1 e CR1.2", che prevede la possibilità di recupero delle aree dismesse e/o di convertire tali ambiti in CP3 "Ambiti strategici per residenza integrata" è demandata al sistema di monitoraggio.

10. AREE DISMESSE

A seguito della scelta del PGT che prevede una sostanziale limitazione al consumo di suolo è stato definito un obiettivo strategico, confermato anche in occasione della presente variante, che riguarda il recupero delle numerose aree dismesse.

E tuttavia in questo grave momento di crisi economica le iniziative stentano a decollare con una evidente ricaduta non solo di rallentamento nella riqualificazione di tali ambiti, ma anche in funzione del degrado strutturale e in alcuni casi sociale di alcuni comparti.

In tal senso è stata introdotta una disposizione normativa transitoria per la quale negli ambiti CR1.1, CR1.2, CR1.4 e CV3 in presenza di aree dismesse e/o di degrado, si potrà procedere alla demolizione degli stabili riqualificando le aree mediante la realizzazione di spazi di uso pubblico interesse pubblico e generale (es. attrezzature sportive, spazi a parcheggio), da convenzionarsi con il Comune, mantenendo la capacità volumetrica prevista dalla relativa disciplina.

Inoltre, al fine di accelerare il processo di recupero degli Ambiti CR1.1 e CR1.2 in virtù degli elevati costi delle demolizioni e delle bonifiche e pur tuttavia in coerenza con il contesto urbanistico e ambientale dei luoghi la variante prevede:

1. La conferma delle attività economiche esistenti con possibilità di ampliamento della slp una tantum del 20%;
2. Per interventi che comportano la riconversione funzionale, mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo, sono stati ricalibrati i parametri edilizi (entrambi gli ambiti slp pari al 100% Sup. coperta incrementabile del 20% per fabbricati di più piani);
 - nel limite del 60 % della superficie territoriale.
 - la possibilità di riconvertire funzionalmente le aree per destinazioni d'uso riferibili all'housing sociale nel rispetto dei parametri d'ambito incrementati del 10%.

AREE DISMESSE

N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE URBANISTICA PGT variante	AREA STIMATA (MQ)	STATO DI ATTUAZIONE
1		via Asiago 38	produttivo	CR2.1 - parte CV3	2.761	P.A. con richiesta di proroga
2		via Asiago 36	produttivo	CR2.1 - CV3	2.028	P.A. con richiesta di proroga
3	EX LECHLER	via Bellinzona 289	produttivo	parte CP2 - min parte SV2	10.183	scheda Doc.Piano
4	EX ALBARELLI	via Oldelli	produttivo	CP2	23.174	scheda Doc.Piano
5	LOMAZZI	via Sebenico	produttivo	CR1.2	8.880	
6	EX CHIBRO	via Roscio 19	produttivo	parte CP3 - min parte SV2	8.084	
7	EX OEC	via Bellinzona 51	produttivo	CV3 - CV1	9.036	P.A. approvato convenzione
8		via Nino Bixio 68	produttivo	CR1.1	1.043	
9	S. PIETRO ALLE VIGNE	via Caronti 4	ex suore canossiane	CT1	3.475	
10	SALDARINI	via Borgovico 227	produttivo	CV1	1.503	
11	LE GARDENIE srl	via Borgovico 215	produttivo	CT1	1.205	
12	EX ALBERGO GOTTARDO	via Fontana, via Cairoli 2	turistico ricettivo	CT1 - CV3	1.362	P.A. approvato convenzione
13	EX DANZAS	viale Innocenzo, via Venini 3	produttivo	CP/PA - CP1.2 - CV3	4.170	scheda Doc.Piano
14	EX SCALO MERCI FF.SS.	via Venini	infrastrutture di trasporto	CP/PA - CP1.2	25.637	scheda Doc.Piano
15	TORRIANI IMMOBILIARE	viale Innocenzo	produttivo	CP/PA - CP1.2 - parte CV3	4.889	scheda Doc.Piano parte P.A. appr/conv
16	EX TICOSA	via Grandi	produttivo	CP1.1 - CV3	41.981	PII adottato
17		via Alighieri 12	produttivo	CT1	351	
18	DEL VECCHIO	via Viganò 1	produttivo	CR1.2	3.878	
19	CASTELLINI srl	via Castellini	produttivo	CV3	680	P.A. approvato convenzione
20	EX LOMBARDA	via Castellini 8	produttivo	CP3 - CP2	5.335	scheda Doc. Piano
21	INSUBRIA	via Carso 32	produttivo	CR1.1	1.666	
22	TINTORIA NAPOLEONA	via Castellini 25	produttivo	CR1.2	4.099	
23	MULINO	via Castellini 29	produttivo	CT2	2.862	
24	BEDETTI ALLEGRA	via Pannilani 14	produttivo	CV3	3.476	P.A. approvato convenzione
25	TROMBETTA	via Pannilani 42	produttivo	SV4.2	1.169	
26	GIAMMINOLA	via Pannilani 41a	produttivo	SV4 - parte SV4.2 - parte CV3	4.129	P.A. approvato convenzione
27		via Avignone 11	produttivo	SV4.2	2.331	
28	SCOTT	via Rienza 51	residenza - ricettivo	CT2 - SV4	2.138	
29	STAMPERIA CAMERLATA	via Cumano 16	produttivo	CV3	12.876	P.A. approvato convenzione
30	TAMARINDO BELLARIA	via Muggiò 8	produttivo	CR1.2	4.924	
31	CURIM	via Belvedere	produttivo deposito	CR1.1	1.179	
32	EX BULGHERONI	via Acquanera 6	produttivo	CV3 - CV1	8.177	P.A. approvato convenzione
33	EX BINDA	via Venturino 28 - 30	produttivo	CR1.2	18.684	
34		viale Rimembranza	produttivo	parte CR1.2 - parte CV1	5.627	
35	EX MESA	via Di Vittorio 38a	produttivo	CV3 - CV1	10.784	PRU approvato
36	EX PARMALAT	via Somigliana 10	produttivo	CP2	5.042	scheda Doc. Piano
37	EX CAVE MANNINI	via Al Piano, via Del Gelso	produttivo	CV3	45.424	P.A. approvato convenzione
38	EX DITTA LATTUADA	via Barzaghi 14	produttivo	CV3 - CV1	4.545	P.A. approvato convenzione
	TOTALE				298.786	

11. IL PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO

Le disposizioni normative del vigente PGT prevedono in alcuni ambiti di particolare dimensione territoriale, l'obbligo della predisposizione di Programmi di Riassetto Urbano configurabili quali macro piani attuativi di iniziativa dello stesso Comune o da parte di tutti gli operatori interessati.

A distanza di circa due anni dall'approvazione del PGT sono emerse criticità applicative che impediscono la predisposizione di tali strumenti e di fatto l'avvio di iniziative di riqualificazione urbanistica.

Interessa gli Ambiti territoriali di : Via Asiago, Lazzago, Via Cecilio, Via Scalabrini/Via Tentorio, Albate, Via Pasquale Paoli, Via Scalabrini e Viale Innocenzo.

La variante prevede la conferma dei perimetri e la contestuale modifica delle disposizioni attuative, nel senso di ricondurre il raggiungimento dell'obiettivo strategico attraverso l'attuazione di azioni specifiche proposte nell'ambito della predisposizione dei rispettivi Piani Attuativi ovvero Permessi di Costruire Convenzionati.

In conclusione la variante:

- conferma degli ambiti ma senza l'obbligo di predisposizione del PRU
- conferma delle attività economiche esistenti con ampliamento del 20%
- prevede la riformulazione della normativa declinando per ogni ambito gli obiettivi e le finalità da conseguire in caso di riconversione funzionale mediante:
 - valorizzazione delle componenti ambientali;
 - riqualificazione dell'assetto viabilistico e connessione con gli spazi a verde pubblico e relativi attraversamenti;
 - valorizzazione delle porosità e degli spazi liberi a verde, dei cannocchiali visivi e degli elementi di interruzione dei fronti costruiti
 - possibilità di cambi di destinazione d'uso mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo
 - possibilità di insediare medie strutture di vendita (mediante piano attuativo)

12. IL PIANO DELLE REGOLE

Oltre alla semplificazione delle disposizioni attuative e alla rivisitazione di alcuni articoli della normativa come richiamati nella presente relazione, si è posta particolare attenzione alle aree SV8, aree a verde privato, che rappresentano specifiche peculiarità da salvaguardare in funzione del mantenimento di porosità interne al tessuto urbano consolidato.

In tale prospettiva occorre tuttavia segnalare la necessità, in coerenza con il resto del territorio comunale, di salvaguardare e consolidare il sistema insediativo atteso che la variante conferma la volontà del vigente PGT di limitazione del consumo di suolo.

Pertanto nelle aree SV8 di pertinenza di edifici classificati in ambito CV1 è possibile:

- la ricostruzione di volumetrie mediante demolizione di edifici esistenti in ambiti CV1;

- un aumento volumetrico fino al 20 % di edifici mono/bifamiliari o di edifici plurifamiliari esistenti con volume inferiore a 1500 mc e per attività economiche esistenti, unicamente nei casi in cui vi sia l'impossibilità di collocare la volumetria nello stesso ambito CV1 e/o a condizione che vengano mantenute le alberature di pregio.

13. IL PIANO DEI SERVIZI

- L'attuazione/gestione del Piano dei Servizi ha evidenziato, oltre a carenze di carattere strutturale che potranno trovare adeguata risposta nell'ambito di una variante generale del Piano di Governo del Territorio (ad esempio, in ordine alla perequazione urbanistica, al momento non prevista), la necessità a breve termine di una revisione volta a facilitarne l'"operatività", a partire da una più efficace e sintetica modalità di presentazione dei contenuti negli elaborati cartografici, che vengono ridotti nel numero, e di scrittura della relativa disciplina normativa.
- L'esito del lavoro non ha quindi portato alla redazione di un nuovo strumento e all'introduzione di un nuove significative proposte in termini di progettualità, quanto all'integrazione/affinamento dello strumento vigente mediante 1) la puntuale ricognizione dell'insieme dei servizi e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale presenti nel territorio comunale e 2) l'individuazione di nuovi servizi definiti "di progetto" considerati strategici nella politica di potenziamento della rete dei servizi.
- Questi ultimi verranno posti in attuazione dall'Amministrazione o dall'operatore privato in regime di sussidiarietà, senza l'apposizione/reiterazione di vincoli espropriativi; sono inoltre individuati dei servizi da realizzare nell'ambito di Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati.
- Alla stessa visione strategica risponde la "Carta della rete ciclopedonale e dei principali terminal del trasporto collettivo", aggiornata nei contenuti e nelle previsioni, che individua in un quadro di riferimento sovralocale una dorsale di collegamento ciclabile nord-sud che attraverso la Valmulini connette la convalle alla città dell'espansione più recente.
- Più in dettaglio, si è proceduto a riclassificare i servizi esistenti o di progetto secondo le indicazioni regionali, che distinguono per tipologia i Servizi di livello comunale, i Servizi di livello sovracomunale e gli Impianti di livello comunale o sovracomunale. Sono stati inoltre, eliminati dalla cartografia sia i "rimandi" al P.R.G. previgente in ordine alla reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio, che quelli al Piano delle Regole nel caso di aree già riclassificate nel tessuto insediativo esistente o nel sistema del verde.
- Il Piano dei Servizi oltre a censire l'esistente patrimonio edilizio residenziale ERP di proprietà comunale o di ALER, disciplina gli Ambiti strategici per residenza integrata CP3 destinati ai nuovi interventi volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di alloggi per le fasce più deboli.
- L'entità di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale di livello comunale alla data di adozione del P.G.T. indicata in 24,9 mq/ab, a fronte della revisione effettuata e della differente classificazione risulta pari a 18 mq/ab (considerando la popolazione residente pari a 84.834 unità e la popolazione gravitante pari a 10.500 unità).
- L'entità di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale di livello sovracomunale è pari a 26 mq/ab, considerando anche l'ambito del Sic Oasi - Palude di

Albate, classificato tra le *Aree a verde* (conta per circa 5 mq/ab).

- Nel sistema dei servizi sono inoltre da annoverare gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico del Parco Regionale della Spina Verde, con il proposto inserimento della collina di Cardina, e del P.L.I.S. della Valle del Cosia.
- La dotazione di servizi potrà essere significativamente incrementata, anche in termini qualitativi, dall'attuazione degli interventi negli ambiti strategici di riqualificazione urbana disciplinati dal Documento di Piano, nonché dal recupero di aree produttive dismesse (classificate CR nel Piano delle Regole) con il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale entro gli stessi ambiti/aree di intervento.