

Comune di Calolziocorte

Provincia di Lecco

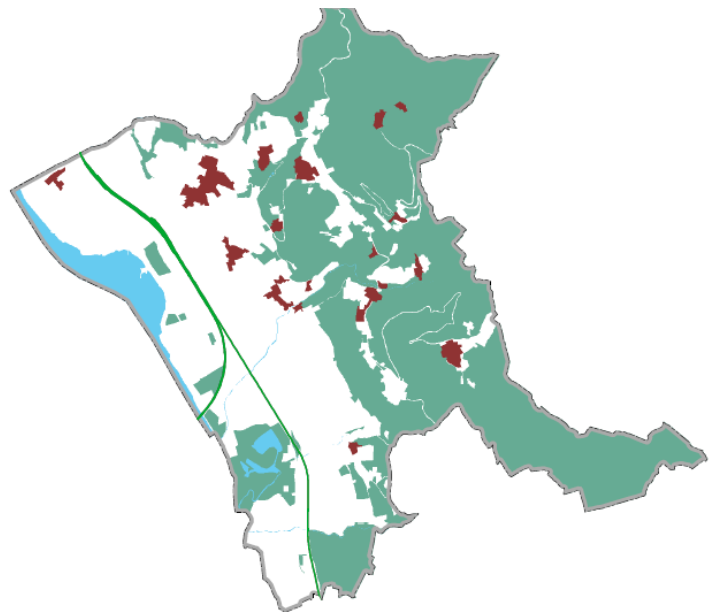
PGT

Documento di Piano

DP 2.0

Relazione Quadro progettuale

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni



Gruppo di lavoro:

architetto Fabrizio Ottolini

architetto Ekaterina Solomatin

architetto Manuela Panzini

ingegnere Francesca Tacchi

Novembre 2022

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibere n.17 e 18 del 3 maggio 2022.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"REG"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al PTR/PTPR;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;
- **"PAN"** se la modifica deriva dal recepimento del parere del Parco Regionale Adda Nord;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ATS
- **"UTC"** se la modifica deriva dalla nota di correzione/specificazione inoltrata dall'UTC.

Laddove le modifiche derivino complessivamente da più modifiche o dalla revisione di elementi generali di quantificazione, accanto al testo evidenziato con opportuna colorazione non compare la sigla di riferimento di cui sopra.

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini eventualmente da modificare sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica.

SOMMARIO

1. IL NUOVO PGT E GLI OBIETTIVI GENERALI**6**

1.1 ..L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE.....	6
1.2 ...GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	7
1.2.1 Gli Obiettivi del PGT vigente	7
1.2.2 Gli Indirizzi per la Variante Generale.....	9
1.2.3 Gli obiettivi della programmazione sovraordinata.....	13

2. LA PARTECIPAZIONE**14**

2.1 ...SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI	15
2.3 ...LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	18

3. QUADRO INTERPRETATIVO**19**

3.1 ...POTENZIALITA' E CRITICITA' DEL SISTEMA TERRITORIALE.....	19
3.1.1. Potenzialità e criticità del sistema ambientale e paesistico	19
3.1.2 Potenzialità e criticità del sistema infrastrutturale	24
3.1.3 Potenzialità e criticità del sistema insediativo	28
3.2 ...IL PGT VIGENTE E I PRINCIPALI TEMI PER LA SUA REVISIONE.....	32
3.3 ...LE ALTERNATIVE DI PIANO	34
3.3.1 Alternative disponibili e ipotesi di piano	34
3.3.2 Alternative di piano per gli Ambiti di Trasformazione – Consumo di suolo vs Rigenerazione urbana..	35

4 IL PROGETTO DI PIANO**40**

4.1 ...INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	40
4.2 ...QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.	44
4.2.1 Gli elementi preminenti della strategia territoriale	44
4.2.2 La Riarticolazione degli Ambiti di Trasformazione previgenti per la riduzione del Consumo di suolo e la Rigenerazione urbana	49
4.2.3 Gli Ambiti di Trasformazione della Variante Generale	52

4.2.4 Gli Ambiti di Rigenerazione della Variante Generale	64
4.2.5 Quadro di raffronto AT e ARIG – PGT previgente e Variante Generale	84
4.2.6 Il sistema dei Servizi Pubblici.....	86
4.2.7 Meccanismi perequativi	92
4.3. ...QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE.....	93
4.3.1 La componente ambientale	93
4.3.2 La componente paesistica	96
4.3.3 La componente rurale e le aree agricole strategiche	102
4.4 ...QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	104
4.5 ...QUADRO PROGETTUALE – LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.....	106
5 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO – fabbisogno e domanda	108
5.1 ...LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.....	113
5.2 ...LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.....	115
5.3 ...VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	117
5.4 ... BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI.....	119
5.5 ...IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL’OFFERTA INSEDIATIVA	121
5.5.1 Domanda e offerta – La componente residenziale	121
5.5.2 Domanda e offerta – La componente economico/produttiva	127
6. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	129
6.1 ...QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR.....	129
6.2 ...QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14.....	131
6.2.BIS QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021	132
6.3 ...QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR.....	134
6.3.BIS QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021	136
6.4 ...QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP.....	139
6.4.1 Soglie di sovracomunalità di cui all’art. 68 del PTCP – Verifica delle quantità crescita esogena ed endogena ammesse	144

6.4.2 Sistema Produttivo - Verifica delle condizioni di compatibilità indicate dall'art. 27 e ss delle NdA del PTCP	147
6.4.3 Sistema Commerciale – Attività distributive e soglie di sovracomunalità'	149
6.4.4 Verifica di altri elementi di rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 68 del PTCP	150
6.4.5 Gli elementi di coerenza con la lettura paesaggistica del PTCP	150
6.5 ..QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTC DEL PARCO REGIONALE ADDA NORD	151
6.6 ..QUADRO DI COERENZA RISPETTO AL PROGETTO RETE NATURA 2000	153
7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO	154
7.1. ..STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT	154
7.2 ...DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA	156
8. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	157

1. IL NUOVO PGT E GLI OBIETTIVI GENERALI

1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE

Il **PGT** di Calolziocorte è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 16 marzo 2012 e ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 33 del 16 agosto 2012.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 24 ottobre 2016 è stata approvata una **prima variante parziale** (BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 3 del 18 gennaio 2017) che ha interessato sia il DdP, il PdR e il PdS i cui punti salienti sono costituiti dall'introduzione negli atti di PGT:

- della Rete Ecologica Comunale, in recepimento dei progetti delle reti ecologiche Regionale e Provinciale;
- del nuovo tracciato della ex SR 639 Lecco-Bergamo in corrispondenza dell'uscita della galleria in fregio V.le De Gasperi;
- di una tavola del "Consumo di suolo" ai sensi della l.r. 31/14.

Successivamente sono state approvate varianti parziali derivanti da interventi puntuali, quali:

- **SUAP Attività produttive in variante al PGT**, per ampliamento Opificio Gavazzi Tessuti Tecnici Spa ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 l.r.12/2005 e s.m.i. (Delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 29 dicembre 2017 con pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 19 del 9 maggio 2018);
- **variante ad un PII** approvato antecedentemente al primo PGT (Del. CC n°41 del 07/06/2010), per insediamento Media Struttura di Vendita non alimentare, **costituente variante al PGT** (Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 27/03/2018 con pubblicazione sul BURL, Serie avvisi e concorsi, n° 22 del 30/05/2018).

Con **Delibera di Giunta Comunale n° 81 del 23 ottobre 2017** il Comune di Calolziocorte ha dato **avvio al procedimento** di cui alla presente variante al PGT, approvando al contempo le linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale. Linee guida integrate con successiva Delibera di Giunta Comunale n° 82 del 15 luglio 2019.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il 18 giugno 2020 presso il Municipio di Calolziocorte.

1.2 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

1.2.1 GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Il PGT vigente non esplicita un sistema di obiettivi generali posti alla base del progetto territoriale.

In modo affine, però, la Relazione del Documento di Piano descrive, a partire dal riconoscimento di **una città lineare organizzata in quattro fasce parallele al corso dell'Adda**¹ le strategie di riferimento per il progetto della struttura territoriale (capitolo 2, *Progetto della città – sintesi*), riassumibili nei seguenti assiomi:

- a) *Mantenere uno sguardo bi-direzionale (valorizzare la montagna)*
- b) *Riscoprire la ricchezza della città (più attenzione per i manufatti di valore)*
- c) *Crescita moderata (caratteri degli interventi più rilevanti)*
- d) *Ripensare la città pubblica*

Rispetto a tali temi possono essere indicati questi caratteri specifici:

a) *Mantenere uno sguardo bi-direzionale (valorizzare la Montagna).*

La città con due facce racconta di come Calolziocorte abbia alternativamente rivolto lo sguardo verso valle o verso il lago. Dopo che la città ha “riscoperto” il Lungo Lago, facendolo diventare un luogo molto amato e frequentato, può ritornare a guardare la montagna a cui storicamente si è sempre rivolta. Ovviamente senza distruggere quella stessa risorsa, e cioè la qualità, che è il presupposto della sua possibile valorizzazione, e senza dimenticare il Lungo Lago, che è ancora e deve rimanere oggetto d'importanti investimenti per completare le opere realizzate (sistemazione delle aree intorno al Lavello, completamento nuovi impianti sportivi, etc). Anzi, la realizzazione della nuova variante della Lecco-Bergamo (e della cosiddetta Tangenzialina) deve essere accompagnata da una grande attenzione affinché le opere programmate non compromettano ciò che è stato realizzato in questi anni.

Il PGT vigente propone tre strategie.

- a) una **moderata espansione residenziale** (150 abitanti equivalenti);
- b) **rafforzamento delle ... regole** a protezione della qualità ambientale e del paesaggio della montagna, recependo quando previsto dal Piano territoriale di coordinamento provinciale e dal Piano territoriale regionale.... con particolare riferimento agli ambiti agricoli d'interesse strategico e a quelli di valore paesaggistico definiti dal PTCP (art.60 e 58 delle NTA del PTCP).
- c) individuazione di una **rete di percorsi e sentieri** da recuperare o realizzare ex novo che integrano e completano quelli individuati dalla Comunità montana al fine di garantire una maggiore fruibilità della montagna. Si tratta d'interventi semplici..... Come mostra la vicenda del Lungo Lago sono sufficienti interventi semplici per modificare il significato e l'utilizzo di un luogo.

¹ capitolo 1.1 – la Città lineare - Relazione del PGT vigente – vedasi anche paragrafo 9.2.1 della Relazione del Quadro ricognitivo della variante generale

b) Riscoprire la ricchezza della città (più attenzione per i manufatti di valore).

La città è ricca di testimonianze e memorie .. Si tratta di edifici e spazi poco conosciuti a cui è intimamente legata una parte dell'identità della città. Il Pgt propone di riscoprire questi vecchi materiali, ma anche di trattarli con più riguardo: propone di pensare a Calolziocorte come una "città bella" e da trattare con cura..... Per raggiungere questa finalità il PGT vigente ha proposto **quattro strumenti**:

- a) una **disciplina per i centri storici** , con lo scopo di conservare quelli di maggior pregio senza porre inutili vincoli e limitazioni a quelli recenti
- b) una **norma di salvaguardia per gli edifici e i giardini di pregio**.... estesa anche agli "emuli" delle ville liberty o eclettiche che hanno contraddistinto una fase dello sviluppo della città;
- c)un **vincolo conservativo** per gli edifici d'interesse collocati al di fuori dei nuclei di antica formazione che si esplica nel vietarne la demolizione e la ricostruzione.
- d) un **manuale edilizio e urbanistico** che fissa le regole minime con le quali debbono essere realizzate le opere riguardanti i materiali di valore della città.

Il PGT vigente auspica la messa a punto d'**incentivi** per gli interventi di recupero, anche più rilevanti di quelli già previsti (oneri ridotti), da collocarsi entro una più generale rideterminazione delle modalità di finanziamento e di redistribuzione dei costi della città che appare altrettanto necessaria ed urgente.

...Il **piano dei servizi propone di organizzare degli itinerari** che permettano di conoscere meglio la ricchezza nascosta della città.

c) Crescita moderata (caratteri degli interventi più rilevanti)

... giustificata dalla dotazione di servizi e infrastrutture esistente e dagli ingenti investimenti che riguardano la viabilità realizzati dallo Stato, dalla Provincia e dalla stessa Amministrazione comunale (innanzitutto la variante alla ex SS.639) e attestata intorno ai **700-800 abitanti** teorici. L'**arco temporale** preso come riferimento è il **prossimo quinquennio**. La maggior parte di questo sviluppo edilizio (circa 766 abitanti teorici) è concentrata nei **21 ambiti di trasformazione**.

.. le trasformazioni previste sono riconducibili a tre situazione tipo:

1. **il recupero** di alcuni edifici e porosità **all'interno dei nuclei di antica formazione**;
2. **l'utilizzo** a scopo abitativo **di alcuni vecchi insediamenti industriali** frammisti alla città residenziale, perlopiù localizzati in prossimità di corso Dante o corso Europa;
3. la **saturazione delle aree rimaste non edificate** lungo il margine meridionale della città (soprattutto a Sala, Pramerlano, Latini, San Damiano, etc.) In questa porzione della città sono altresì concentrati i due insediamenti con destinazione commerciale (medie strutture di vendita).

Il PGT vigente **non prevede ...nuove aree con destinazione industriale** a causa dell'inesistenza di spazi adeguati. Fa eccezione l'ultima area rimasta, quella posta a ovest della ferrovia in prossimità del nuovo ponte sull'Adda, che è però allo stato attuale non utilizzabile finché persiste il vincolo d'inedificabili dettato

dall'Autorità di bacino del fiume Po', di cui si auspica la verifica alla luce della nuova viabilità prevista (variante ss 639).

d) Ripensare la città pubblica

A fronte di una ricca dotazione di servizi (circa 40 mq/ab.)... *il Piano dei servizi propone di spostare l'attenzione dall'acquisto di nuove aree agli investimenti sulla qualità e la manutenzione degli spazi pubblici e la riorganizzazione delle risorse esistenti (scuole, sedi ex Asl, Comunità montana, etc.).*

Gli interventi più rilevanti previsti dal piano dei servizi riguardano:

- *la realizzazione dei sentieri;*
- *il completamento del Lavello(strutture sportive e riorganizzazione delle aree intorno al Monastero) ...;*
- *la realizzazione di nuove strade, talvolta programmate da tempo (la cosiddetta "tangenzialina", la nuova sp167 e la variante alla ex ss 639, ora in fase di progettazione definitiva);*
- *... la conclusione dei lavori di adeguamento e sistemazione delle scuole che devono essere terminati (miglioramento accessibilità, realizzazione palestre, etc.).*

*Il Piano dei servizi seleziona inoltre alcuni snodi e aree strategiche ove investire nella riqualificazione dello spazio pubblico della città: propone un **elenco delle vie e delle piazze più importanti e dove è più necessario intervenire**. Soprattutto **corso Europa e corso Dante**, per i quali è necessaria una più adeguata sistemazione.*

1.2.2 GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE

Come già indicato in precedenza, con Delibera di Giunta Comunale n° 81 del 23 ottobre 2017 il Comune di Calolziocorte ha dato avvio al procedimento di cui alla presente variante al PGT, approvando al contempo le linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale.

Linee guida integrate con successiva Delibera di Giunta Comunale n° 82 del 15 luglio 2019.

Sulla base di quest'ultima declinazione, per la redazione della variante sono indicati i seguenti **obiettivi**:

- la **riduzione di consumo del suolo**, anche tramite il recupero di nuovi spazi verdi urbani,
- la **rigenerazione urbana** dell'edificato esistente,
- la **valorizzazione e la razionalizzazione** del sistema dei servizi;
- l'**integrazione** tra il **sistema urbano** e quello **rurale ed ambientale**;
- la **difesa del suolo** per tutelare l'ambiente, la salute, la qualità della vita, la sicurezza del patrimonio comune e dell'uomo preservandolo dai danni provocati dal dissesto idrogeologico

Nel perseguire tali obiettivi la Variante Generale dovrà cercare di:

- favorire soluzioni urbanistiche in grado di stimolare i soggetti attuatori, pubblici o privati, nella trasformazione della città in un quadro multifunzionale;
- semplificare le normative di attuazione perché consentano la rigenerazione del tessuto urbano consolidato e siano capaci di stimolare ed attrarre investimenti, coniugando le esigenze degli operatori privati e della comunità.
- promuovere forme di mobilità non unicamente attestate sulla mobilità veicolare privata.

Al fine di perseguire gli obiettivi delineati, sono fornite dalla Delibera di 82 del 15 luglio 2019 anche i seguenti indirizzi specifici:

A Rigenerazione urbana, riduzione del consumo di suolo e progetto della città

E' necessario invertire la tendenza espansiva e avviare il recupero della funzionalità e dell'immagine della città esistente, privilegiando gli interventi di riqualificazione che si pongono in prossimità dei centri di erogazione dei servizi.

Per perseguire questi obiettivi il nuovo PGT dovrà:

1. *analizzare le **previsioni insediative rimaste inattuate** per le diverse funzioni (residenziale, commerciale, terziaria, turistica e produttiva) e valutare, in un'ottica di riduzione del Consumo di suolo, le possibilità di una loro riconferma o revisione rispetto alle vocazioni effettivamente espresse;*
2. ***ampliare l'offerta di servizi esistenti** (per la popolazione o per le attività produttive) non solo e non tanto in termini quantitativi, ma soprattutto attraverso valutazioni di possibile razionalizzazione delle strutture esistenti e con azioni di diffusione territoriale dell'offerta attraverso il miglioramento delle modalità di accesso, privilegiando gli interventi dedicati alla mobilità dolce e alle utenze deboli (bambini e anziani) e/o alla razionalizzazione del sistema della sosta ad essi dedicata. All'interno del sistema dei servizi potrà essere valutata l'opportunità di prevedere la realizzazione di abitazioni destinate a categorie disagiate (housing sociale)*
3. ***valutare se sia opportuna ed efficace l'introduzione di meccanismi perequativi o compensativi** per favorire il consolidamento del sistema dei servizi e del verde urbano;*

B Valorizzazione del paesaggio urbano

La Variante dovrà verificare la possibilità di sostenere, incentivare e regolamentare interventi utili a rinnovare e migliorare l'immagine del territorio urbano.

All'interno di questa azione dovrebbe essere posta particolare attenzione alla possibilità che gli interventi privati rispondano a requisiti di qualità, soprattutto in riferimento al verde di arredo prospiciente gli spazi urbani.

C Valorizzazione del sistema rurale e ambientale e opere edilizie incongrue

La variante dovrà ... *verificare la possibilità reale di dare attuazione..* alle indicazioni della legge regionale 31/14 e dalla DGR 18 novembre 2016 - n. X/5832 in merito all'individuazione e alla

delocalizzazione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico e individuare, comunque, modalità che consentano un corretto inserimento paesaggistico degli episodi edilizi che si pongono in termini critici rispetto all'integrità del sistema ambientale e rurale in cui si collocano.

D Rigenerazione dei centri storici

Al fine di incentivare e promuovere maggiormente gli interventi di riqualificazione e riappropriazione dei centri storici¹, la Variante dovrà valutare la possibilità di introdurre elementi di maggiore flessibilità per la realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione che, salvaguardando l'immagine e la matrice originaria dei nuclei antichi, rivitalizzino le opportunità di intervento all'interno dei nuclei antichi.

Costituiscono azioni utili a tale obiettivo:

1. *la **semplificazione delle modalità di intervento**, anche individuando possibilità di recupero di spazi accessori (sottotetti, rustici, autorimesse, ecc.), oggi non sempre efficacemente riutilizzabili;*
2. *l'introduzione di una **maggiore articolazione delle funzioni ammesse**, favorendo e incentivando funzioni con valore aggregativo e di rivitalizzazione sociale ed economica dei nuclei antichi;*
3. *l'individuazione delle **possibili azioni comunali** per rivitalizzare e riqualificare, anche nel medio-lungo periodo, gli spazi pubblici della città storica (piazze, percorrenze, viabilità storica a traffico limitato, ecc...).*

*Allo stesso modo il PGT dovrà valutare le azioni disponibili per la valorizzazione delle **vecchie cascine sparse sul territorio**, in relazione alle vocazioni dei contesti in cui si collocano, promuovendone il recupero anche a supporto delle attività agro-silvo-pastorali nonché della fruizione turistica, fruitiva ed escursionistica del territorio comunale.*

E Riqualificazione del sistema delle connessioni.

Anche in riferimento agli interventi viari programmati a scala sovralocale, è necessario che la Variante Generale valuti, in un quadro di coerenza complessiva di medio-lungo termine, le ricadute di queste nuove previsioni e la necessità di programmare coerentemente i nuovi sviluppi e le nuove trasformazioni della città, anche considerando le opportune ipotesi di adeguamento della rete viaria locale e di connessione con il futuro sistema viario di attraversamento.

Tali elementi di scenario potranno supportare anche le scelte di breve periodo del PGTV e quelle utili alla revisione del piano dei servizi del PGT.

F Aree verdi e Rete Ecologica

E' importante che la variante tenga in considerazione le seguenti azioni strategiche:

¹ Calolzio (con Casale, Cornello, Tovo), Corte (con Carsano, Gerra), Foppenico (con Lavello, Monastero, Serta), Lorentino (con Moioili), Pascolo (con Gallavesa), Rossino (con Castello, Erola, Gaggio, La Cà, Oneta), Sala (con Gerola, Portico, Pramerlano), Sopracornola (con Rigolgrasso)

1. *possibile individuazione delle aree/spazi verdi per interventi forestali e d'incremento della naturalità dove far confluire i proventi derivanti dall'applicazione dell'art. 43 comma 2bis LR12/2005;*
2. *integrazione del disegno della rete ecologica locale con quello della rete verde, all'interno di un progetto eco-paesaggistico che, collegando le aree di pregio e le zone protette, divenga una risorsa fondamentale da salvaguardare per sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico;*
3. *tutelare e valorizzare gli orti urbani esistenti, gli spazi verdi e di socialità urbana;*
4. *salvaguardare gli spazi verdi anche in ambiti privati, con particolare riferimento ai parchi delle ville storiche private e pubbliche (Villa De Ponti);*
5. *individuare le direttrici di percorsi naturalistici ("green way") di collegamento tra il sistema ambientale e il sistema urbano, quali elementi di connessione tra le diverse componenti del sistema territoriale.*

G Rilancio del sistema produttivo, commerciale e turistico

La Variante dovrà coadiuvare le politiche pubbliche a sostegno delle funzioni commerciali di vicinato e di servizio all'interno dell'abitato urbano, che favoriscano processi di trasformazione edilizia per le funzioni commerciali, paracommerciali e di servizio (anche privato).

La Variante, pertanto, dovrà:

- I. *individuare e analizzare le **principali aree produttive dismesse** o sottoutilizzate;*
- II. *individuare le **funzioni in esse collocabili**, anche in una logica di innovazione dell'offerta produttiva rivolta a forme innovative della produzione economica (ad esempio incubatori di start up aziendali e la creazione di centri di formazione);*
- III. ***valutare i fabbisogni delle attività commerciali di vicinato**, nonché delle attività **artigianali , produttive.***
- IV. *valutare i **fabbisogni delle strutture ricettive e ricreative** per promuovere le attività di produzione di servizi per l'ospitalità.*

La Variante dovrebbe promuovere:

1. *l'**insediamento di strutture ricreative** e di **piccola ristorazione lungo il corso del fiume Adda**, in stretta correlazione con l'itinerario ciclo turistico Adda per il quale il comune di Calolziocorte con la Fondazione Cariplo è impegnato economicamente.*
2. *l'attivazione di un **polo dell'imprenditorialità** che consenta il consolidamento di filiere produttive a sostegno dell'industria locale e dello sviluppo di attività artigianali;*
3. *forme di **incentivazione urbanistica ed edilizia e servizi di supporto alle imprese;***

4. la realizzazione di **progetti che promuovano lo sviluppo locale e la rigenerazione urbana** anche con l'insediamento di centri di accoglienza, sistemazioni alberghiere, ostelli, housing sociale, residenze specializzate, sale per la musica, la cultura, .. attività commerciali, laboratori artigianali, servizi sportivi;
5. l'ulteriore valorizzazione di luoghi significativi e di alta potenzialità, come ad esempio nel Monastero del Lavello o nella Villa De Ponti;
6. forme di incentivazione urbanistica ed edilizia e servizi di supporto alle attività di vendita di vicinato, limitando l'insediamento di Medie Superfici di vendita, in una logica di coerenza complessiva del sistema distributivo locale.

H Mobilità sostenibile

... sostenere modalità di spostamento che consentano di modificare, in prospettiva, abitudini consolidate, in favore di soluzioni e modalità più sostenibili, utili a ridurre gli impatti generati dal traffico veicolare.

Anche sulla scorta delle indagini già effettuate dal PGU, la Variante dovrà verificare la possibilità:

1. di definire un quadro completo e più esteso della mobilità ciclo-pedonale per la città;
2. di proporre soluzioni di ausilio alla razionalizzazione della sosta e della mobilità nel centro della città, proponendo zone utili all'istituzione di apposite regolamentazioni della viabilità (ad esempio ZTL, zone con limite 10 o 30 km/h, proposta di nuove aree e pedonali);
3. ipotizzare.... progetti legati alle principali infrastrutture viarie, alla loro messa in sicurezza e al loro inserimento nel contesto urbano (ad esempio: via Dante, corso Europa, via Mazzini, via Padri Serviti, via Martiri della Libertà).

1.2.3 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

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

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale, comprensivo dell'integrazione al PTR ai sensi della l.r. 31/14
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Nord
- Il progetto di reti ecologiche (regionale e provinciale) e i piani di gestione delle aree della Rete Natura 2000.

2. LA PARTECIPAZIONE

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

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

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

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

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

2.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale al PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 40 istanze inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi.

Di queste solo 5 sono pervenute entro i termini stabiliti dall'avviso pubblico di avvio del procedimento. Le altre 35 sono pervenute nel corso degli anni 2018 e 2019.

Le istanze/proposte pervenute, se riferite a specifici ambiti territoriali, sono state cartografate e sinteticamente catalogate a seconda dell'argomento trattato.

La gran parte delle istanze formulano richieste di modifica della disciplina urbanistica di aree o edifici di proprietà.

Queste richieste, pur catalogate e visionate nel processo di costruzione della Variante, potranno essere proposte in modo più efficace ed opportuno nella fase delle osservazioni alla Variante adottata, laddove saranno individuati in via definitiva anche i contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, conformativi dell'uso del suolo.

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

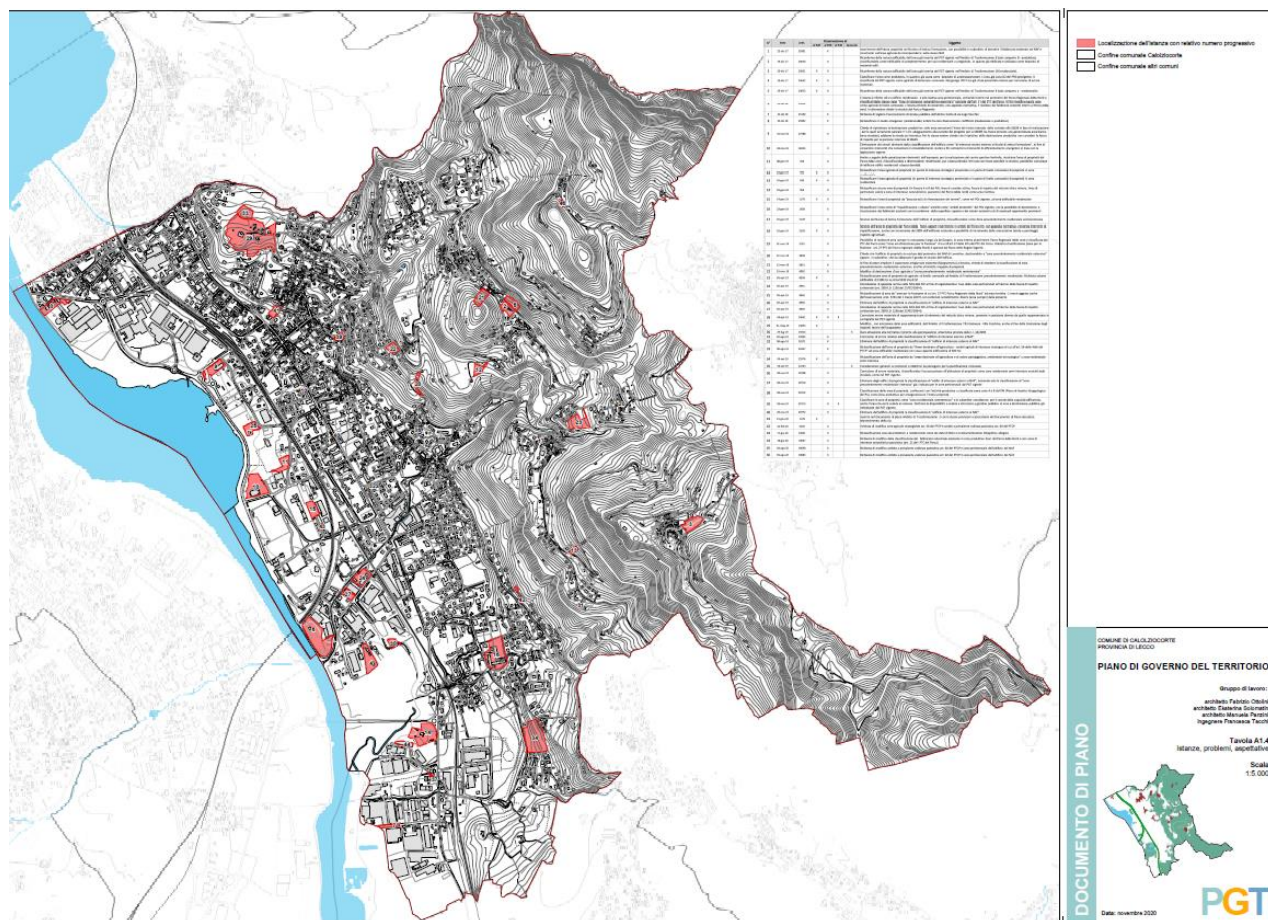


Tavola A.1.4 del Documento di Piano – Istanze, problemi, aspettative

n°	data	prot.	Osservazione al				Oggetto
			al DdP	al PdR	al PdS	Generale	
1	22-dic-17	29391		X			Inserimento dell'intera proprietà nel Nucleo di Antica Formazione, con possibilità in subordine di demolire il fabbricato esistente nel NAF e ricostruirlo sull'area agricola da ricomprendere nello stesso NAF
2	29-dic-17	29650		X			Riconferma della natura edificabile dell'area già inserita dal PGT vigente nell' Ambito di Trasformazione 8 (sub comparto B - produttivo), classificandola come edificabile di completamento per uso residenziale o artigianale, in quanto già edificata e utilizzata come deposito di materiali edili.
3	29-dic-17	29651	X	X			Riconferma della natura edificabile dell'area già inserita dal PGT vigente nell' Ambito di Trasformazione 18 (residenziale).
4	29-dic-17	29652	X	X			Classificare l'area come produttiva, in quanto già usata come deposito di autotrasportatore. L'area, già zona D2 del PRG previgente, è classificata dal PGT vigente come agricola di interesse comunale. Nel giugno 2017 era già stata presentata istanza per correzione di errore materiale.
5	29-dic-17	29653	X	X			Riconferma della natura edificabile dell'area già inserita dal PGT vigente nell' Ambito di Trasformazione 8 (sub comparto a - residenziale).
6	03-ott-18	23542		X			L'istanza è riferito ad un edificio residenziale e alla relativa area pertinenziale, entrambi inseriti nel perimetro del Parco Regionale Adda Nord e classificati dallo stesso come "Zone di interesse naturalistico-paesistico" normate dall'art. 21 del PTC del Parco. Il PGT classifica queste aree come agricole di livello comunale. L'istanza chiede di consentire, con apposita normativa, il riutilizzo dei fabbricati esistenti interni al Parco Adda nord. In alternativa chiede lo stralcio dal Parco Regionale
7	22-ott-18	25169		X			Richiesta di togliere l'azzonamento di strada pubblica dell'ultimo tratto di via Lago Vecchio
8	30-ott-18	25892		X			Riclassificare in modo omogeneo (residenziale) ambiti tra loro diversamente classificati (residenziale e produttivo)
9	16-nov-18	27388		X			Chiede di ripristinare la destinazione produttiva sulle aree sovrastanti l'inizio del tratto interrato della variante alla SS639 in fase di realizzazione, per le quali la Variante parziale n° 1 (in adeguamento alla variante del progetto per la SS639) ha invece previsto una generalizzata area bianca (area stradale), sebbene la strada sia interrata. Per lo stesso motivo chiede che il ripristino della destinazione produttiva non consideri la fascia di rispetto per la porzione interrata di SS639.
10	28-nov-18	28424		X			Eliminazione dei vincoli derivanti dalla classificazione dell'edificio come "di interesse storico esterno ai Nuclei di antica Formazione", al fine di consentire interventi che consentano il consolidamento statico a fini antisismici e interventi di efficientamento energetico in linea con la legislazione vigente
11	08-gen-19	556		X			Anche a seguito delle penalizzazioni derivanti dall'esproprio per la realizzazione del centro sportivo limitrofo, stralciare l'area di proprietà dal Parco Adda nord, riclassificandola a destinazione residenziale, pur a bassa densità. Nel caso non fosse possibile lo stralcio, possibilità comunque di edificare edifici residenziali a bassa densità.
12	10-gen-19	935	X	X			Riclassificare l'area agricola di proprietà (in parte di interesse strategico provinciale e in parte di livello comunale) di proprietà in area residenziale
13	10-gen-19	936	X	X			Riclassificare l'area agricola di proprietà (in parte di interesse strategico provinciale e in parte di livello comunale) di proprietà in area residenziale
14	10-gen-19	956		X			Riclassificare alcune aree di proprietà (in Fascia A e B del PAI, Area di conoide attivo, Fascia di rispetto del reticolo idrico minore, Area di particolare valore e zona di interesse naturalistico- paesistico del Parco Adda nord) come area ricettiva
15	14-gen-19	1170	X	X			Riclassificare l'area di proprietà da "boscata e/o di riforestazione dei terreni", come nel PGT vigente, ad area edificabile residenziale
16	23-gen-19	1930		X			Riclassificare l'area come di "riqualificazione urbana" anziché come "ambiti produttivi" del PGT vigente, con la possibilità di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con la conferma della superficie coperta e dei volumi esistenti e di di eventuali opportunità premianti
17	25-gen-19	2129		X			Stralcio dal Nucleo di Antica Formazione dell'edificio di proprietà, riclassificandolo come Zona prevalentemente residenziale seminestensiva
18	25-gen-19	2220	X	X			Stralcio dell'area di proprietà dal Parco Adda Nord, oppure inserimento in ambiti del Parco che, con apposita normativa, consenta interventi di riqualificazione, anche con incremento del 20% dell'edificio esistente e possibilità di incremento delle aree esterne (verde e parcheggi) rispetto agli attuali.
19	01-mar-19	5761		X			Possibilità di realizzare area camper in area posta lungo via de Gasperi, in area interna al perimetro Parco Regionale Adda nord e classificata dal PTC del Parco come "zone ad attrezzature per la fruizione" di cui all'art.27 delle NTA del PTC del Parco. Odontica classificazione (zone per la fruizione- art. 27 PTC del Parco regionale Adda Nord) è operata dal Piano delle Regole Vigente.
20	12-mar-19	6849		X			Chiede che l'edificio di proprietà sia escluso dal perimetro del NAF di Lorentino, destinandolo a "zona prevalentemente residenziale estensivo" oppure, in subordine, che sia abbassato il grado di vincolo dell'edificio.

n°	data	prot.	Osservazione al				Oggetto
			al DdP	al PdR	al PdS	Generale	
21	12-mar-19	6851		X			Al fine di poter ampliare il capannone artigianale esistente (falegnameria) a Rossino, chiede di estendere la classificazione di zona prevalentemente residenziale estensiva anche al limitofo mappale di proprietà
22	13-mar-19	6981		X			Modifica di destinazione d'uso agricola a "zona prevalentemente residenziale semintensiva"
23	05-apr-19	8959	X				Riclassificazione area di proprietà da agricola di livello comunale ad Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale. Richiesta volume edificabile di 1500 mc su circa 5430 mq di SF
24	05-apr-19	8961		X			Introduzione di apposita norma nelle NTA del Pdr al fine di regolamentare l'uso delle aree pertinenziali all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. 1256 del 27/07/1934)
25	05-apr-19	8962		X			Riclassificazione di aree da "aree per la fruizione di cui art. 27 PTC Parco Regionale Adda Nord" ad area ricettiva - L'area è oggetto anche dell'osservazione prot. 5761 del 1 marzo 2019 , con contenuti sensibilmente diversi (area camper) dalla presente
26	05-apr-19	8963		X			Eliminare dall'edificio di proprietà la classificazione di "edificio di interesse esterno al NAF"
27	05-apr-19	8964		X			Introduzione di apposita norma nelle NTA del Pdr al fine di regolamentare l'uso delle aree pertinenziali all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. 1256 del 27/07/1934)
28	24-apr-19	10631	X	X	X		Correzione errore materiale di rappresentazione di elemento del reticolo idrico minore, presente in posizione diversa da quella rappresentata in cartografia dal PGT vigente
29	31-mag-19	13853	X				Modifica , con estensione delle aree edificabili, dell'Ambito di Trasformazione TR3 Galavesa - Villa Ceschina, anche al fine della traslazione degli impianti tecnici dell'acquedotto
30	29-lug-19	19324				X	Dare attuazione alla normativa inerente alla perequazione urbanistica prevista dalla l.r. 12/2005
31	02-ago-19	19942		X			Correzione di errore relativo alla classificazione di "edificio di interesse esterno ai NAF"
32	08-ago-19	20371		X			Eliminare dall'edificio di proprietà la classificazione di "edificio di interesse esterno al NAF"
33	09-ago-19	20447		X			Riclassificazione dell'area di proprietà da "Aree destinate all'agricoltura - ambiti agricoli di interesse strategico di cui all'art. 56 delle NdA del PTCP" ad area edificabile residenziale con una capacità edificatoria di 300 mc
34	04-set-19	21976	X	X			Riclassificazione dell'area di proprietà da "aree destinate all'agricoltura e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" a zona residenziale semi intensiva
35	06-set-19	22263				X	Considerazioni generali su contenuti e obiettivi da perseguire per la pianificazione comunale
36	28-nov-19	29708		X			Correzione di errore materiale, riclassificando l'accesso privato all'abitazione di proprietà come zona residenziale semi-intensiva anziché sede stradale, come nel PGT vigente.
37	28-nov-19	29710		X			Eliminare dagli edifici di proprietà la classificazione di "edifici di interesse esterni ai NAF", lasciando solo la classificazione di "zona prevalentemente residenziale intensiva" già indicata per le aree pertinenziali dal PGT vigente
38	28-nov-19	29712		X			Classificazione delle aree di proprietà, confinanti con l'attività produttiva e classificate come zone A e B dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico del Po), come Zona produttiva per omogeneizzare l'intera proprietà
39	28-nov-19	29713		X	X		Classificare le aree di proprietà come "zona residenziale semintensiva" o in subordine considerare, per il calcolo della capacità edificatoria, anche l'area che verrà ceduta al comune. Dichiarare la disponibilità a cedere e attrezzare a giardino pubblico le aree a destinazione pubblica già individuate dal PGT vigente.
40	29-nov-19	29772		X			Eliminare dall'edificio di proprietà la classificazione di "edificio di interesse esterno al NAF"
41	15-gen-20	1178	X				Inserire nel Documento di piano Ambito di Trasformazione 2 con le stesse previsioni e prescrizioni del Documento di Piano decaduto. Mantenimento della cla
42	20-feb-20	5303		X			richiesta di modifica aree agricole strategiche art. 56 del PTCP e ambiti a prevalente valenza paesistica art. 60 del PTCP
43	17-giu-20	13931		X			Riclassificazione area da produttivo a residenziale come da stato di fatto e la documentazione fotografica allegata
44	18-giu-20	14067		X			Richiesta di modifica della classificazione del fabbricato industriale esistente in zona produttiva fuori dal Parco Adda Nord e non zona di interesse naturalistico-paesistico (art. 21 del PTC del Parco)
45	03-ago-20	18038		X			Richiesta di modifica ambito a prevalente valenza paesistica art. 60 del PTCP in area pertinenziale dell'edificio del NAF
46	03-ago-20	18084		X			Richiesta di modifica ambito a prevalente valenza paesistica art. 60 del PTCP in area pertinenziale dell'edificio del NAF

2.3 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'articolo 4 della l.r.12/2005, il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione dei contenuti della Variante Generale, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

La Valutazione Ambientale Strategica, inoltre, costituisce l'elemento fondamentale di condivisione delle scelte di piano.

Principali strumenti della VAS sono il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica, attraverso i quali non solo si procede alle analisi e alle valutazioni di carattere disciplinare ma anche si realizzano momenti istituzionalizzati di partecipazione e divulgazione delle ipotesi di Piano.

Momenti di partecipazione articolati, almeno, in due conferenze di valutazione.

A valle della predisposizione del documento di scoping da parte del tecnico incaricato per la VAS, la prima conferenza di valutazione si è tenuta il 19 giugno 2020 presso la Casa Municipale di Calolziocorte.

Per tutti gli ulteriori contenuti della fase di VAS si rimanda al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica allegate alla Variante Generale.

3. QUADRO INTERPRETATIVO

3.1 POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA TERRITORIALE

Stante gli obiettivi fissati nella fase di avvio del procedimento, dal punto di vista strategico l'azione della Variante Generale, oltre a implementare le prime politiche comunali di riduzione del consumo di suolo delineate dalla l.r. 31/14, è volta a revisionare i contenuti del PGT vigente che hanno determinato una scarsa attuazione e la realizzazione di risultati solo parziali.

Per quanto le letture del sistema territoriale e del quadro di riferimento del PGT vigente restituite dal quadro ricognitivo della Variante Generale possano essere riconosciute ancora come valide per la pianificazione (tra cui la lettura della città lineare organizzata per quattro fasce, lo sguardo bidirezionale utile a valorizzare anche la montagna, l'opportunità di pensare ad una crescita moderata e la necessità di ripensare alla città pubblica), nel processo di revisione del PGT vigente è comunque opportuno riepilogare e rileggere (anche ai fini dei temi posti dagli indirizzi per la Variante) il sistema delle criticità e delle potenzialità del sistema territoriale locale, verificando le eventuali opzioni disponibili per un avanzamento dei processi di governo del territorio alla scala comunale e l'assunzione, nella Variante, di coerenti azioni di reindirizzamento della pianificazione.

3.1.1. POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

Come riepilogato nel quadro conoscitivo, il territorio comunale è caratterizzato da notevoli valori ambientali e da molti elementi di variabilità del sistema paesistico ambientale che spaziano dall'ambiente lacuale e perilacuale di fondovalle del Lago di Olginate ai versanti delle Orobie Lecchesi del San Martino.

La presenza della ZPS *"Lago di Olginate"* IT2030004 (elemento della Rete Natura 2000) e del Parco Regionale Adda Nord amplificano e strutturano questa condizione di forte variabilità delle componenti ambientali e paesistiche locali.

All'interno di questa condizione, di spiccata connotazione ambientale del territorio comunale, assume un ruolo fondamentale la ricerca di condizioni di equilibrio rispetto ai processi di trasformazione urbana al fine di contrastare i fenomeni di progressiva erosione già registrata nel passato.

Tale dicotomia (sistema ambientale vs dinamiche del sistema insediativo) è posta alla base della lettura e della proposizione degli elementi di opportunità e criticità del sistema ambientale.

OPPORTUNITÀ

L'articolazione morfologica del territorio e la varietà del sistema paesistico/ambientale.

Il sistema ambientale costituisce uno degli elementi di principale connotazione del territorio, anche per effetto della "contrapposizione" di aspetti strutturali fortemente diversi. Infatti esso può considerarsi bipartito (dalla conurbazione lineare attestata sulla SS 639) nelle sue componenti montana e perilacuale. In particolare sono riconoscibili:

- i versanti montani e collinari del San Martino, ove gli isolati nuclei urbani sono intervallati da formazioni boschive e da sistemi aperti terrazzati che, nelle porzioni di quota inferiore,

costituiscono l'interfaccia diretta con le frange urbane della conurbazione lineare di fondovalle e pedecollinare. Qui il paesaggio montano è scandito dai diversi elementi sommitali intervallati dagli elementi boschivi dei versanti e da alcuni pianori liberi e terrazzamenti di mezza costa che costituiscono la memoria delle attività agricole della montagna. Per la loro grande visibilità, anche dalle porzioni di fondovalle, costituiscono la porzione del territorio più sensibile dal punto di vista paesaggistico;

- l'ambito lacuale e perilacuale (poi perifluviale) posto a nord dell'attraversamento ferroviario dell'Adda, che costituisce non solo uno degli elementi portanti dell'articolazione ecologica e della biodiversità locale (ZPS Lago di Olginate e Parco Regionale Adda Nord) ma anche uno degli elementi di forte connotazione paesistica del Comune, che in epoca recente è divenuto l'elemento preminente del sistema fruitivo (locale e sovralocale) e del marketing territoriale, in diretto rapporto con presenze storiche (Monastero del Lavello) e di servizio (per lo svago, il tempo libero, l'educazione);
- le aree perifluviali dell'Adda sub lacuale (a sud dell'attraversamento ferroviario dell'Adda), che comprendo la depressione del "Lago vecchio" e dove la vocazione fruitiva si fa più debole e lascia spazio a preminenti vocazioni di preservazione ambientale demandate alla ZPS delle Paludi Brebbia;
- il sistema idrico, anche minore, che dalla montagna adduce ai corpi idrici del fondo valle. Se nella parte montana e collinare esso mantiene caratteri di elevata naturalità, contrassegnando il paesaggio con le sue incisioni, all'incrocio con il sistema lineare della conurbazione di fondovalle i suoi caratteri di qualità ambientale si sfumano sino, in alcuni casi, a scomparire.

Pur all'interno di un sistema unitario questi elementi assumono diversi ruoli nella strutturazione del sistema ambientale e nella percezione del sistema paesistico. Anche laddove storicamente sedimentati questi elementi devono essere salvaguardati e valorizzati con opportune azioni di governo del territorio, peraltro già presenti nel PGT vigente. Coadiuvano questa azione:

- nelle porzioni perilacuali, la presenza del Parco Adda Nord e i suoi atti di programmazione (tra cui il PTC);
- nelle altre porzioni le indicazioni del PTCP (ambiti agricoli strategici e di interesse paesistico).

Ciò rispetto alle diverse vocazioni espresse (ad esempio quelle fruitive ma anche di tutela delle aree del Parco Regionale o delle ZPS), all'articolazione della produzione rurale residua (produzione agricola montana, di fondovalle, di prossimità, attività silvoforestali, ecc...), ai rapporti che i diversi elementi intrattengono con il sistema urbano (ad esempio rispetto alle aree di frangia). Infatti, se le aree agricole (boschive, perilacuali, collinari o montane) svolgono anche un ruolo "tampone" rispetto alle dinamiche espansive del sistema urbano, i caratteri spesso sfrangiati del sistema insediativo, soprattutto nella zona pedecollinare, comportano la necessità di salvaguardare o potenziare le residue connessioni ecologiche, in più punti erose o indebolite dai processi conurbativi.

Funzionale a questo scopo, di consolidamento dei valori del sistema paesistico ambientale, è la costruzione di una rete di fruizione che, come già avvenuto nell'ambito perilacuale, può costituire l'ossatura utile ad attivare processi di riappropriazione del territorio (dei suoi significati e dei suoi valori ambientali) da parte delle popolazioni. In questo senso l'azione non dovrebbe poggiarsi unicamente su

direttrici fruibili di attraversamento ma articolarsi anche con elementi di “sosta” e fruizione puntuale, utili ad attivare e sostenere nuove forme di economia locale turistico/fruibile.

Il reticolo idrico superficiale per la connessione ambientale all'interno del sistema conurbato.

Il sistema idrico superficiale che dai versanti montani porta all'Adda e al Lago di Olginate, lungo direttrici ortogonali alla conurbazione lineare attestata sulla SS639, è stato progressivamente disarticolato, in corrispondenza delle più alte densità insediative di fondovalle, ove si perdono le sue componenti di naturalità e di capacità connettiva. Ciò deriva dall'occlusione della loro continuità fluviale e perfluviale (generalmente visuale o fruibile, come nei casi dei torrenti Serta e Corpine, fisica nel caso del torrente Buliga) cui è estraneo, solo in parte, il torrente Gallavesa (che scorre al confine con Vercurago).

Tali elementi devono essere assunti, per quanto possibile, quali potenziali elementi di progetto, laddove realisticamente possibile, della riqualificazione urbana oltre che come elementi strutturali del progetto di Rete Ecologica Provinciale e Comunale (in forza anche dei vincoli imposti dal D.Lgs. 42/2004, dai vincoli di vincoli di polizia idraulica, dalle residue presenze di vegetazione ripariale, ecc...).

I nuclei storici di Calolziocorte e gli altri elementi di valore del sistema urbano.

La presenza di numerosi nuclei storici, pur caratterizzati da livelli variabili di integrità o erosione della matrice originaria, costituisce un elemento di connotazione del paesaggio e, a seconda del contesto in cui si inseriscono, di organizzazione/articolazione territoriale.

Essi, infatti, assumono e svolgono ruoli diversi sul territorio comunale.

I centri di Calolzio, di Corte, Foppenico e Pascolo costituiscono un riferimento della memoria locale all'interno dei tessuti densi della conurbazione lineare di fondovalle, con erogazione puntuale di servizi alla popolazione perlopiù legati alle strutture parrocchiali.

I nuclei del Castello di Rossino, Lorentino Sopracornola, posti nell'area collinare e montana, partecipano in diverso modo anche all'erogazione di alcuni servizi di base per la popolazione delle porzioni collinari e montane. Tra questi il nucleo del Castello di Rossino costituisce una delle immagini visuali più forti, caratterizzanti ed identitarie del paesaggio antropico nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Gli altri nuclei storici (Gaggio, Caversano, La Cà, Cascina Latini) collocati a mezza costa dei versanti del San Martino costituiscono episodi insediativi identitari ma monofunzione (residenziale). Identicamente assumono una veste monofunzione i nuclei posti a quota più elevata (Butto, Oneta, Erola, Moioli), ove accanto alla funzione residenziale svolgono anche un importante e irrinunciabile ruolo di presidio del territorio collinare e montano, perpetuando in parte la memoria locale di questi territori.

Oltre ai nuclei storici sono ancora presenti all'interno del tessuto urbano, caratterizzato da densità elevate tipiche dei processi di sviluppo del secondo dopoguerra, puntuali episodi di qualità urbana o architettonica, riferibili per la maggior parte ad episodi di architettura religiosa o di archeologia industriale.

L'ambito storico/culturale del Monastero di Santa Maria del Lavello.

Tra i nuclei storici di Calolziocorte assume un rilievo particolare il Monastero "del Lavello", che costituisce la principale eccellenza architettonica e culturale presente sul territorio comunale. Le sue relazioni con l'intorno (aree pertinenziali, nucleo storico del Lavello, relazioni con il fiume) lo hanno elevato a porta di accesso Calolziense del sistema fruitivo del Lago di Olginate. Per esso sono da perseguire ulteriori approcci di promozione per la valorizzazione territoriale, che ne amplino il ruolo nella promozione culturale, storica, fruitiva del territorio comunale.

L'ambito turistico fruitivo del lungo lago di Olginate.

Il sistema perilacuale del Lago di Olginate, anche per effetto degli investimenti effettuati per la realizzazione dell'anulare ciclabile del Lago (Lecco, Vercurago, Calolziocorte, Garlate e Olginate), ha progressivamente assunto un ruolo di rilievo all'interno del sistema fruitivo comunale anche in virtù del suo carattere sovralocale.

A Calolziocorte tale sistema vede il suo epicentro nel nucleo storico del Monastero del Lavello, che non solo costituisce la porta di accesso privilegiata, sul territorio comunale, al sistema fruitivo perilacuale ma è essa stessa elemento di attrazione, in virtù delle presenze storico/architettoniche presenti, del suo sistema ricettivo/ristorativo che eroga servizi alla fruizione, del suo sistema di sosta veicolare per l'accesso "dolce" (pedonale e ciclabile) all'anulare ciclabile, per la presenza di servizi sportivi e per lo svago.

Il sostegno e la valorizzazione di tali vocazioni debbono comunque contemperarsi con le esigenze di tutela dei biotopi presenti e dei criteri di tutela definiti per la ZPS del Lago di Olginate.

CRITICITÀ

La conurbazione lineare e l'erosione dei varchi del sistema ambientale.

I fenomeni conurbativi hanno dispiegato i loro effetti lungo la direttrice ferroviaria e della SS639, con gradi di omogeneità costante che assumono caratteri parzialmente discontinui solo nella porzione meridionale del Comune. Tuttavia anche in questo settore urbano è evidente la frammentazione e il carattere residuale del suolo liberi.

I residui elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono azioni di salvaguardia, presidio e attribuzione di significato al fine di consentirne il mantenimento e il ruolo connettivo. Questo obiettivo, che trova sostegno nelle ipotesi di progetto delle reti ecologiche sovralocali (Rete Ecologica Regionale, Provinciale) e nell'articolazione di ZPS e Parco Adda Nord, è stato assunto anche dalla Rete Ecologica Comunale vigente.

Particolare attenzione deve essere posta ai fenomeni erosivi nelle aree di frangia urbana, sia della porzione pedecollinare o pedemontana sia delle residue aree perilacuali della zona meridionale del Comune. In questi ambiti la compenetrazione tra sistema ambientale e tessuto urbano può assumere valenze positive solo a fronte del contenimento di eventuali fenomeni conurbativi attesi o in atto.

Difficoltà di articolazione di un sistema fruitivo integrato con il territorio.

Per quanto il sistema fruitivo perilacuale abbia assunto un ruolo e un valore ormai riconosciuto a livello provinciale, i caratteri orografici, collinari e montani, del resto del territorio comunale rendono difficoltoso organizzare un sistema di fruizione del territorio. Per la porzione montana o collinare, quindi, il sistema fruitivo può essere immaginato solo in termini escursionistici e legati alla sentieristica storica, utilizzabile sia per la fruizione di raggio locale sia per quella a più ampio raggio (destinazioni e direttrici fruitive poste oltre il confine comunale). Di potenziale interesse per la strutturazione del sistema fruitivo montano potrebbe essere la promozione di un sistema di accoglienza e di servizio agli escursionisti, connessa e integrata con l'anulare ciclopedonale del Lago di Olginate.

Deve essere registrato, poi, come il sistema fruitivo e di valorizzazione del Lago di Olginate trovi il suo epicentro e il suo maggior grado di integrazione con il territorio nell'areale del Monastero del Mandello. Restano esclusi dalle implicazioni positive di questa integrazione tutte le altre porzioni di territorio perilacuale, non solo quelle meridionali di preminente valore ambientale (Lago Vecchio e, più a sud, ZPS Paludi di Brebbia) ma anche poste sulla direttrice Monastero/Vercurago, che potrebbero essere opportunamente interessate da ulteriori progetti di valorizzazione fruitiva, anche esclusivamente di matrice pubblica (per lo sport, il tempo libero e lo svago) e compatibili con la valenza paesaggistica e ambientale del settore perilacuale.

Elementi detrattori del paesaggio.

Come già indicato nel quadro ricognitivo della variante, **le infrastrutture territoriali** rappresentano spesso degli elementi detrattori dei valori paesistici. Esse infatti generano impatti, frazionano il territorio libero, inducono tendenze conurbative e di consumo di suolo, frammentano le originarie linee di organizzazione del territorio libero o degli insediamenti antropici originari.

A Calolziocorte il tracciato storico della ferrovia e della ex SS 639 costituiscono elementi ormai integrati alla struttura urbana e territoriale. Esse, tuttavia, costituiscono ancora delle fratture nella fruizione del territorio sulle quali ipotizzare azioni per una maggiore permeabilità. Ciò richiamando, comunque, che la effettiva realizzazione della variante alla SP 639 costituirà, probabilmente, la vera preconditione necessaria per attuare politiche di riqualificazione urbana della viabilità principale di attraversamento.

Ulteriori presenze che alterano la qualità del paesaggio sono:

- in ambito urbano, la presenza di insediamenti dismessi, degradati e talvolta anche solo sottoutilizzati, deprimono i caratteri della qualità urbana, componente essenziale della qualità del paesaggio.
- gli elettrodotti, i depuratori, le attrezzature tecnologiche e le ex discariche presenti verso il fiume, per i quali occorre immaginare una possibilità di integrazione nel quadro visuale del paesaggio locale;
- la presenza particolarmente densa di insediamenti produttivi e per le altre attività economiche sia verso il sistema periluviale sia verso il confine sud, si connota spesso per gli elementi di contrasto con il paesaggio naturale. Anche in questo caso occorre immaginare possibilità di integrazione nel quadro visuale del paesaggio locale;

- gli usi impropri, pur sporadici, nelle aree periurbane, che al pari degli altri elementi detrattori si pongono spesso in contrasto con i caratteri originari del paesaggio.

3.1.2 POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Calolziocorte è collocato sulla direttrice viaria della SP 639 e delle linee ferroviarie Lecco - Milano (*RFI*) e Lecco – Brescia (*Trenord*). Queste infrastrutture di mobilità hanno fortemente condizionato l'evoluzione del sistema urbano locale, con lo sviluppo di una conurbazione lineare lungo la direttrice nord/sud della SP 639 e della linea ferroviaria.

La realizzazione in corso della variante alla SP 639, pur se condizionata da un prolungarsi dei tempi di realizzazione, costituirà in prospettiva un elemento di miglioramento del sistema urbano e di accessibilità territoriale, ampliando al contempo l'opportunità di insediamento nel tessuto urbano consolidato di ulteriori generatori di traffico.

La linea ferroviaria della direttrice Milano – Tirano (linea RE8 Tirano–Sondrio–Lecco–Milano, linea S8 di Trenord Lecco-Carnate-Milano P.ta Garibaldi e linea R7 Lecco- Bergamo), con la Stazione di Calolziocorte garantisce un ottimo collegamento per gli spostamenti pendolari (per motivi di studio e lavoro) verso l'esterno (principalmente Lecco e Milano). Di nessun rilievo appare invece il suo ruolo rispetto al sistema produttivo locale.

L'anulare ciclabile del Lago di Olginate costituisce, infine, un attrattore per la fruizione di scala sovralocale.

POTENZIALITÀ

a. La variante alla SP639 - nuove potenzialità urbane, anche insediative, connesse all'intervento.

Le previsioni di riqualificazione della SP 639 (alcune già realizzate o in corso di realizzazione, altre da progettare) costituiscono, in prospettiva, l'elemento centrale della riorganizzazione del sistema viario di Calolziocorte (oltre che di tutta la direttrice sud del Lecchese verso la provincia di Bergamo). Tali opere infatti, consentiranno una volta a regime di poter riorganizzare in modo sensibile l'intera struttura urbana di fondovalle. Tali effetti, tuttavia, saranno dispiegati solo al completamento degli interventi (o almeno, in parte, sino al completamento del tratto interrato tra Vercurago e Calolziocorte (uscita all'altezza di via dei Sassi). La Variante di PGT, in ogni caso, deve tenerne conto, per quanto possibile, considerando le potenzialità future di riqualificazione urbana, cui partecipano in modo sensibile gli areali di rigenerazione.

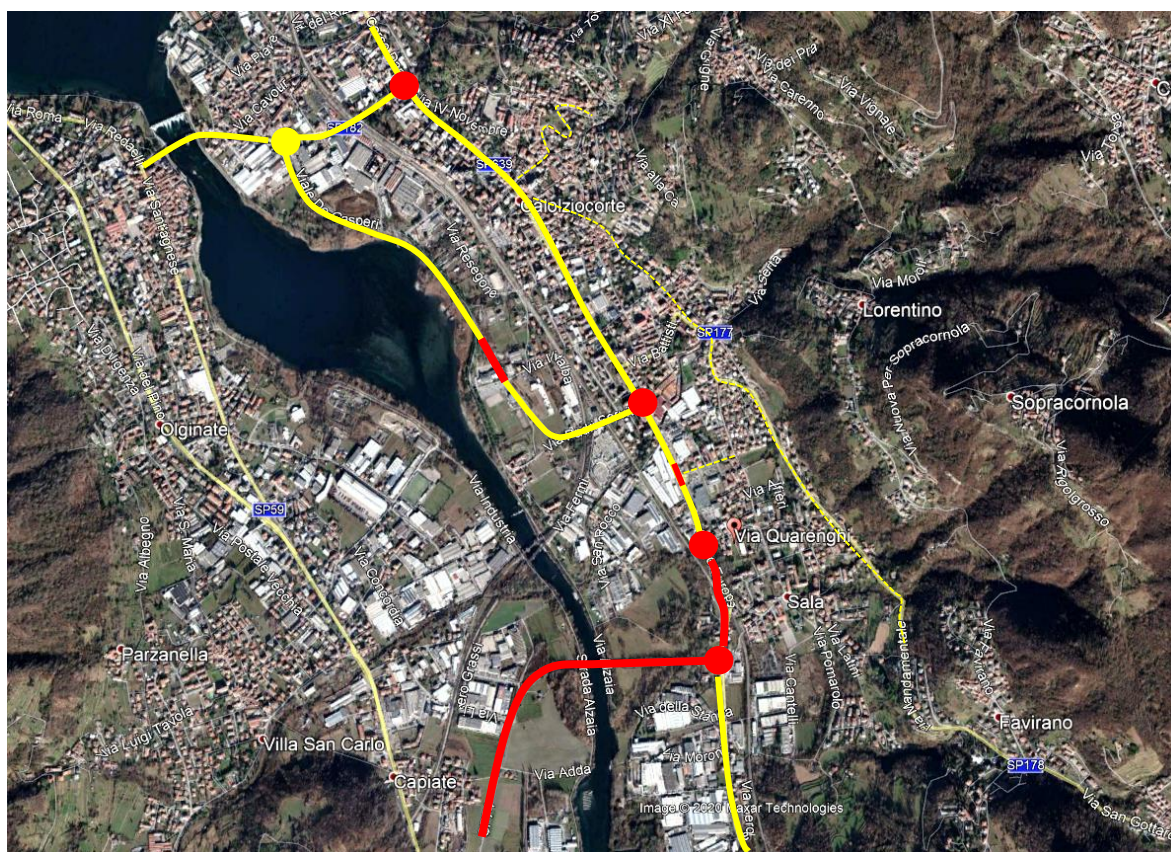
b. Il miglioramento recente della rete viaria locale (direttrice della SP 639)

Nel recente passato sono stati realizzati importanti interventi di riqualificazione e riorganizzazione della viabilità, con interventi sia di scala sovralocale che prettamente locale, tra i quali:

- il completamento/consolidamento della Tangenzialina sud con la realizzazione del nuovo tratto viario tra via De Gasperi e via Lavello e delle nuove rotatorie di testata, di via Mazzini (all'incrocio con via De Gasperi) e di via Padri Serviti (sulla SP639). Questi interventi hanno permesso di consolidare il tracciato tangenziale per il quale che coinvolge, da nord a sud, la via Mazzini (primo tratto), la via De

Gasperi, la via Lavello e via Padre Serviti. La tangenzialina consente di mitigare i flussi di attraversamento che interessano Corso Europa e Corso Dante, migliorando l'accesso alla porzione posta tra ferrovia e Lago (ove si collocano diverse attività economiche e di servizio, nonché il nodo di interscambio modale tra la ferrovia e il TPL);

- il nuovo ponte sull'Adda (nuova SP 74) di collegamento tra la SP 639 e la SP 72, nel settore sud del territorio comunale;
- la riqualificazione della SP 639 nel tratto ricompreso tra la SP 74 (nuovo ponte sull'Adda) e via Bergamo, con la realizzazione del sottopasso ferroviario, della nuova rotatoria all'incrocio di via Quarenghi e la riorganizzazione dell'innesto di via Bonacina sulla SP 639;



gli interventi di epoca più recente sul sistema viario locale e sovralocale - Fonte Google Earth ®

Il miglioramento indotto da questi interventi consente di ipotizzare, almeno in parte, nuove articolazioni urbane per i settori urbani interessati, sia di quello perilacuale, sia di quello attestato sulla SP639, sia del settore meridionale nel suo complesso. Affinché il disegno territoriale possa dispiegare tutte le sue opportunità, resta tuttavia da sciogliere il nodo del nuovo tracciato interrato della SP 639, unico che potrà consentire un vero disegno di riorganizzazione territoriale ed urbana della conurbazione lineare di Calolziocorte.

c. Le potenzialità dell'intermodalità del trasporto pubblico (ferrovia e TPL)

Le potenzialità insite nel nodo intermodale di Calolziocorte (TPL e Stazione Ferroviaria di Calolziocorte) costituiscono una potenzialità sia per l'attivazione di funzioni di rango elevato nei pressi della Stazione

(peraltro già previste dal PII ex Fabbrica Sali di Bario già PR “Il Fabbricone”), sia per il sistema dei servizi sovralocale, sia per il sostegno al sistema fruitivo locale.

d. Connessioni potenziali con il sistema fruitivo (ciclopedonale ed escursionistico) sovralocale.

L’anelare ciclopedonale del Lago di Olginate e il suo ruolo assunto nel sistema fruitivo sovralocale, consentono di ipotizzare ruoli via via crescenti del territorio di Calolziocorte. Ulteriori possibilità possono innescarsi con l’integrazione di tale infrastruttura con il sistema fruitivo (escursionistico) della montagna.

CRITICITÀ

a. Ruolo plurimo e congestione della direttrice viaria della SP 639

Lungo la SP639, principale direttrice viaria del Comune, gli ingenti flussi in attraversamento che percorrono la direttrice Lecco-Bergamo generano fenomeni estesi e frequenti di congestione dell’asta, sia all’interno del Comune sia al suo esterno (principalmente intensi i fenomeni di accodamento dei flussi provenienti dalla direttrice di Vercurago). Tali fenomeni di accodamento e congestione sono oltremodo amplificati dai cantieri per l’esecuzione dei lavori di esecuzione del nuovo tratto interrato della SP639.

Inoltre, sebbene nel corso degli anni diversi interventi sulla rete hanno riqualificato le intersezioni presenti nel territorio comunale, le rotture di carico che permangono all’altezza delle intersezioni semaforizzate incidono pesantemente rispetto alla funzionalità dell’asta.

L’insieme di queste condizioni rende inattuabile, nel breve-medio periodo (sino a che non sarà realizzato il tratto interrato) la riqualificazione urbana dell’asta viaria, anche e soprattutto in riferimento alla necessità di accentuarne la funzione ciclopedonale e di rapporto con gli insediamenti posti sui fronti.

b. Difficoltà di collegamento alla SP 629 del settore sud/est del comune

Gli interventi di recente riqualificazione del tratto meridionale della SP 639, se hanno migliorato le condizioni di funzionamento locale dell’asta, dall’altro lato non hanno risolto la difficoltà di collegamento al fondovalle della SP 178 di Monte Marenzo (di servizio e collegamento al settore montano) e del settore produttivo sud/est del sistema urbano di Calolziocorte

Le previsioni del PGT vigente (viabilità connessa con l’ex AT 17 di Sala Cà Lunga), pur se da riconfermare, non sembrano attuabili nel breve-medio periodo. Occorre individuare soluzioni in grado di risolvere nel medio-breve periodo le difficoltà di connessione del comparto industriale meridionale nonché i puntuali punti di rottura della viabilità locale determinatisi in seguito alla realizzazione del sottopasso ferroviario della SP 629 tra la SP 74 e via Quarenghi.

c. Effetto di cesura, nei collegamenti e nell’organizzazione urbana, data dalla presenza della ferrovia lungo la direttrice nord-sud

La presenza della ferrovia, lungo la direttrice nord sud, costituisce una storica cesura del sistema urbano con gradi di permeabilità critici (sia per il sistema viario, sia per le connessioni di mobilità dolce).

d. Fragilità del sistema di mobilità dolce tra la Stazione di Calolziocorte e il settore urbano della conurbazione densa

La Stazione Ferroviaria di Calolziocorte Verbano non è dotata di un sistema strutturato di connessione dolce con il Centro urbano posto a nord/est della SS 639. I collegamenti appaiono diretti ed efficaci solo verso il settore perilacuale, per effetto delle minori densità insediative che lo connotano e la vicinanza del Lago.

e. Difficoltà di organizzare un efficace sistema fruitivo (escursionistico e per la mobilità dolce) del settore pedemontano e montano.

L'orografia del territorio comunale a monte della ferrovia e della SS639 rende difficile ipotizzare la realizzazione di una rete ciclopedonale disponibile anche per le utenze più deboli (anziani e bambini).

Per la porzione montana o collinare, quindi, il sistema fruitivo può essere immaginato solo in termini escursionistici e legati alla sentieristica storica. Per tale sistema della fruizione della montagna occorre comunque percorrere ogni possibilità a disposizione per la sua integrazione con l'anulare ciclabile e il sistema fruitivo del Lago di Olginate.

Deve essere registrato, poi, come il sistema fruitivo del Lago di Olginate trovi, a Calolziocorte, il suo epicentro nel sistema del Monastero del Lavello e lungo la direttrice dell'anulare ciclopedonale del Lago. Restano esclusi dalle implicazioni positive di questa integrazione tutte le altre porzioni di territorio perilacuale ad essi non direttamente connessi. Tra questi spicca la zona del Lago Vecchio e, più a sud, gli ambiti della ZPS delle paludi Brebbia.

3.1.3 POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Come già descritto nel quadro ricognitivo, il sistema insediativo (e anche quello territoriale) di Calolziocorte è interpretato, in continuità con la lettura del PGT vigente, come un sistema suddiviso per fasce parallele alla direttrice della ferrovia e della ex SS 639 (prima ancora direttrice storica della viabilità romana).

Calolziocorte è una città lineare organizzata in quattro fasce parallele al corso dell'Adda. Questa immagine è quella proposta dall'attuale Piano regolatore..... . Senza dubbio è la forma che con maggiore evidenza emerge a prima vista, sia quando si osserva la città su una carta topografica, sia quando la si percorre in macchina o in treno. Per certi versi è l'immagine che chi non vi risiede ha della città¹:

La prima fascia è quella compreso fra l'Adda e il tracciato ferroviario, ove ancora persistono aree un tempo agricole, ma ora perlopiù abbandonate, e si sono addensate le grandi industrie attratte dalla buona accessibilità. E' una città costruita negli ultimi decenni.

La seconda Calolziocorte è compresa fra la ferrovia e la strada Bergamo - Lecco. E' una città che si sviluppa in altezza, densa, poco omogenea, forse anche caotica, residenziale ma anche commerciale e produttiva, ove i "condomini" e le "palazzine" realizzate negli anni '60 e '70 hanno cinto fino a inglobare le vecchie ville e le antiche presenze rurali.

¹ capitolo 1.1 – la Città lineare - Relazione del PGT previgente

La **terza fascia** è quella dei vecchi nuclei: Calolzio, Corte, Foppenico, etc. E' una città solo apparentemente meno densa, soprattutto residenziale, formata da case unifamiliari, palazzine, case a schiera ma anche da condomini e da ciò che rimane dei vecchi nuclei con i relativi monumenti, chiese e piazze. E' una città che si arrampica sulle prime pendici montuose ed è modellata da una complessa orografia.

Infine c'è la **Calolziocorte di montagna**, perlopiù adagiata a mezza costa, costituita da case sparse e piccoli nuclei urbani disposti lungo le strade di comunicazione con i comuni contermini e gli antichi camminamenti. La città di montagna è rimasta isolata e a sé stante, è poco abitata ed è immersa in un ambiente naturale di grande pregio e suggestione¹.

Il PGT vigente, tuttavia, affianca a questa lettura anche quella di **una città frammentata che convive con la città lineare**. Frammentazione che deriva, oltre che dall'orografia, anche dai processi storici di addizione che hanno portato all'attuale struttura urbana (addizione di municipalità, addizione di centri storici, addizione di funzioni e di edificazioni, ecc...) e che condiziona le modalità di fruizione della città da parte dei residenti e delle attività insediate.

La Variante Generale riconferma tale lettura, all'interno della quale si pongono comunque in evidenza l'insediamento denso della conurbazione lineare del fondovalle (in direzione nord su) e i nuclei sparsi della montagna.

L'articolazione per originari nuclei distinti è ancora sedimentata nella conurbazione densa, ove sono ancora presenti gli insediamenti dei diversi nuclei di antica formazione che consente di riconoscere ancora una certa identità territoriale. Il sistema urbano continuo e sfrangiato esprime, però, diverse vocazioni, sia in relazione al contesto ambientale limitrofo sia in relazione al sistema infrastrutturale che ha determinato diversi gradi di sviluppo degli insediamenti.

Ciò determina specifici elementi di debolezza e di forza del sistema, di seguito analizzati.

OPPORTUNITÀ

a. Specificità locali del sistema insediativo.

All'interno del sistema urbano si possono distinguere alcune specificità:

- le vocazioni urbane marcate della conurbazione di fondovalle, in diretta relazione con tutti gli elementi infrastrutturali di scala sovralocale (ferrovia e stazione, Sp 639) e, ove sono presenti i principali centri di erogazione di servizi (pubblici e privati), la maggiore articolazione funzionale (anche con spinto mix funzionale) e le maggiori densità insediative, organizzate anche per nuclei specializzati del sistema economico locale (zone produttive tra la ferrovia e il Lago, zona produttiva meridionale, vocazione commerciale e terziaria dei fronti attestati sulla SP 639);
- le vocazioni fruibili, paesistiche e turistiche di tutto l'ambito perilacuale. Esse trovano l'epicentro nella zona del Monastero del Lavello, porta di accesso all'anello ciclabile del lago di Olginate e ove insistono alcuni dei principali servizi di scala sovralocale (Istituto scolastico superiore, centro sportivo);

¹ capitolo 1.1 – la Città lineare - Relazione del PGT previgente

- le vocazioni, prevalentemente monofunzionali residenziali, dei nuclei montani e collinari;
- alcune vocazioni insediative di qualità delle porzioni urbane mature attestate perlopiù lungo la ferrovia e la SP 639 in corrispondenza di episodi di industrializzazione dismessi o sottoutilizzati.

b. Elementi urbani della polarità sovralocale di Calolziocorte.

Il sistema urbano di Calolziocorte esprime funzioni e ruoli di rango superiore rispetto a quello dell'areale cui si riferisce (ovviamente senza considerare Lecco).

Ciò è vero sia in termini di erogazione di servizi pubblici sovralocali (dell'istruzione, socio-sanitari, amministrativi della pubblica amministrazione decentrata, ecc.), sia in termini di forza del sistema economico locale (terziario, del sistema produttivo secondario), sia in termini di turismo e marketing territoriale.

Tale ruolo deve costituire il riferimento per implementare le opportune politiche di governo del territorio a sostegno del ruolo, di scala sovralocale, svolto.

c. Residui elementi di identità locale- i nuclei di antica formazione

I nuclei storici, variamente dislocati sul territorio, presentano ancora molti dei tratti originari, mantenutisi anche per effetto di un relativo sottoutilizzo del patrimonio edilizio. Questo elemento costituisce un carattere di qualità potenziale, già valorizzato dal PGT vigente (piano di dettaglio dei nuclei di antica formazione), da rimodulare nella Variante nei suoi aspetti applicativi e operativi. Sembrano poter assumere un particolare ruolo i nuclei del Lavello (Monastero - con potenziali vocazioni fruttive e turistiche connesse al Lago e all'anulare ciclabile), di Calolzio (nucleo dei principali servizi alla persona), nonché quelli del Castello di Rossino e di Sopracornola quali potenziali porte di accesso al sistema fruitivo della Montagna.

CRITICITÀ

a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema della centralità urbana.

Il sistema della centralità urbana di Calolziocorte (il sistema insediativo denso attestato su ferrovia e SS639) costituisce l'elemento trainante del sistema economico locale, sia per pesi insediativi sia per la natura delle attività economiche insediate (produttivo, commercio, terziario e servizi pubblici).

Se ciò costituisce un elemento di forza (economica, produttiva, di competizione in genere), non va però dimenticato che ne derivano anche elementi di complessità e criticità territoriale, in termini di impatti generati (traffico, emissioni, ecc.), di commistione ancora frequente tra tessuti residenziali e insediamenti produttivo-manifatturieri, di vivibilità e comfort abitativo, di qualità ambientale e paesistica in genere. In quest'area si genera anche una pressante richiesta di servizi (parcheggi, trasporti, asili, mense e ristoranti, presidi sanitari, farmacie, ecc...) legati agli addetti insediati, ai flussi di traffico generati e alla popolazione stabilmente insediata, nonché di qualità urbana (soprattutto laddove sono presenti fenomeni importanti di sottoutilizzo o dismissione del patrimonio edilizio produttivo).

b. Dinamiche evolutive recenti e criticità dei sistemi insediativi diffusi.

Ai margini della conurbazione centrale e sui pendii collinari il tessuto urbano è maggiormente sfrangiato e con frequenti episodi di sviluppo casuale o per addizione, ove non sono assenti episodi di commistione di attività produttive e residenziali.

Allo stesso modo, la progressiva crisi del settore manifatturiero ha generato elementi di criticità anche all'interno del tessuto urbano più denso.

La Variante, sul punto, deve riverificare le ipotesi di sviluppo indicate dal PGT vigente, sia di quelle relative a fenomeni espansivi su suoli liberi sia quelle relative alle possibilità di intervento interne al tessuto urbano consolidato (rigenerazione), considerando le reali possibilità di integrarle all'interno di un disegno urbano coerente, anche rispetto agli impatti e alle pressioni generate sul sistema ambientale o alle potenzialità di introdurre nuovi gradi di qualità, permeabilità e organizzazione dello spazio urbano.

c. Dinamiche evolutive recenti ed elementi di fragilità del sistema produttivo.

Le storiche attività manifatturiere sono spesso connotate da caratteri economici maturi. Gli edifici manifatturieri sono progressivamente coinvolti in meccanismi di dismissione e riconversione, ulteriormente accentuati dagli attuali processi di crisi economica. Ne deriva un relativo sottoutilizzo o degrado relativo del patrimonio edilizio, che in alcuni punti può assumere valori assoluti elevati.

Si pone pertanto il tema di ridefinire le funzioni insediabili e il rapporto di queste con il sistema urbano complessivo (in termini di rapporto con il sistema viario, con il sistema dei servizi e con il tessuto residenziale) al fine di ottenere una rivitalizzazione economica e occupazionale.

d. Elementi di frangia urbana;

Il sistema insediativo, continuo sulla direttrice Lecco/Bergamo ma organizzato per nuclei distinti nella zona collinare e montana, è connotato da frequenti episodi di sfrangiamento delle aree periurbane, ove i residui elementi di connessione ambientale (anche tra la montagna e il lago) assumono un valore più elevato che in altri contesti.

e. Frammentazione del sistema dei servizi alla persona per i residenti

L'organizzazione originaria del territorio, per nuclei autonomi, ha determinato una dispersione relativa della residenza e della domanda di servizi, con una storica e insorgente difficoltà a organizzare l'offerta di servizi in rapporto ai luoghi di residenza.

Anche con riferimento alla scarsità di risorse disponibili occorre potenziare, più che la diffusione di nuovi servizi, la possibilità di loro messa in rete e le potenzialità di accesso, orientando la risposta ai fabbisogni più sul versante dell'efficienza dei servizi e sull'efficacia dei collegamenti, quest'ultima da ottimizzare rispetto a tutta la popolazione e da organizzare con tutti modi di trasporto disponibili (mobilità dolce, parcheggi, regolamentazione viaria, ecc...), anche per mezzo di programmazioni non di competenza del PGT (vedasi PUT, PUMS, ecc...).

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

Il PGT previgente affrontava già i temi indicati al precedente paragrafo. Le letture strutturali del sistema territoriale e gli altri riferimenti assunti dal PGT vigente, riepilogati nel quadro ricognitivo della Variante Generale, consentono al processo di revisione generale di riconoscere ancora come valide le “visioni” territoriali da esso assunte per la pianificazione (la città lineare organizzata per quattro fasce, lo sguardo bidirezionale utile a valorizzare anche la montagna, l’opportunità di pensare ad una crescita moderata e la necessità di ripensare alla città pubblica).

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

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

- 1) nell’individuazione di **diversi Ambiti di Trasformazione** di cui alla lett. e) comma 2 art.8 della l.r. 12/05 **su aree edificate**. Se si considera la ridotta estensione media dei comparti interessati (32.000 mq suddivisi in 9 AT, per una dimensione media pari a circa 3.500 mq di ST) e che l’unico vero obiettivo da essi perseguito è perlopiù quello di consentire interventi di sostituzione edilizia o di Ristrutturazione urbanistica di scala locale, appaiono evidente le criticità connesse alla scelta “metodologica” del PGT vigente. L’attuazione di AT di piccole dimensioni è infatti spesso connotata da un’eccessiva rigidità rispetto alla necessità di apportare modifiche alle previsioni iniziali del DdP, per le quali occorre attivare procedure complesse e sproporzionate di variante al DdP (almeno in termini di VAS e di verifica di compatibilità con il PTCP);
- 2) nell’individuazione di **numerosi e significativamente estesi Ambiti di Trasformazione su suolo libero** (8 AT per una ST di 156.000 mq) poi caratterizzati da una bassa attuazione, alla quale non è estranea la difficoltosa congiuntura economica intercorsa nel periodo di vigenza del PGT.

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole**, la principale criticità verificata nel periodo di vigenza del PGT è quella relativa alle modalità di intervento sul patrimonio storico, sia esso interno ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) sia esso esterno (gli “edifici di interesse esterni ai Nuclei di Antica Formazione” di cui all’art 15 delle NTA del PdR previgente). Proprio per tale motivo le linee di indirizzo per la stesura della Variante chiedono una revisione delle modalità di intervento al fine di coniugare la salvaguardia dell’identità e della cultura materiale locale e le esigenze di flessibilità degli interventi, anche -al fine di consentire l’efficace adeguamento di tali edifici ai nuovi standard richiesti, non solo dalla normativa ma anche dal mercato, in campo strutturale (adeguamento sismico) o di efficientamento energetico. Gli altri aspetti normativi e di pianificazione appaiono perlopiù riconfermabili, fatta salva la necessità di alcune modifiche puntuali e di dettaglio emersa nel periodo di vigenza del PGT e restituite sia dalle proposte preliminari pervenute a seguito della pubblicazione dell’avviso di avvio del procedimento sia dalle esperienze accumulate dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda il **Piano dei Servizi** le principali criticità sono connesse alla previsione di alcuni servizi (tra gli altri l’ampliamento dell’Istituto scolastico superiore) su aree da reperire congiuntamente alle ipotesi di trasformazione di alcuni Ambiti di Trasformazione. Qui la verifica deve essere duplice: da un lato

in merito all'opportunità di riconfermare le previsioni di trasformazione degli AT che consentivano il reperimento delle aree; dall'altro lato di verificare l'opportunità di riconfermare in questa fase di Variante Generale le previsioni a servizi ivi formulate. Ulteriormente si pone il tema di riverificare se rispetto ad alcune questioni territoriali (ad esempio la valorizzazione fruitiva dell'ambito perilacuale) il Piano dei Servizi possa implementare nuove previsioni (di servizi) utili a rafforzarne il ruolo, anche in termini di richiamo e marketing territoriale alla scala sovralocale.

Per quanto riguarda il tema generale dell'assetto ambientale del territorio, la strumentazione del PGT vigente si è recentemente arricchita del progetto di Rete Ecologica Comunale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 24 ottobre 2016 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 3 del 18 gennaio 2017) che può essere assunta come elemento da trasporre, tal quale, nella Variante Generale (fatta salva la necessità di adeguamento di dettaglio al data base topografico comunale utilizzato per la redazione della Variante Generale).

Le criticità sopra indicate hanno già influito, per via indiretta, sulla declinazione delle **linee di indirizzo per la Variante Generale** dettate dall'Amministrazione Comunale per la redazione della Variante Generale, che infatti indicano quali principali temi:

- 3) la **riduzione del consumo di suolo**, non solo declinata come adempimento di legge ma anche come necessità di riverificare l'entità e la collocazione delle precedenti previsioni di trasformazione (AT del DdP) dei suoli liberi;
- 4) la **rigenerazione urbana**, che trova un suo fondamento nelle numerose previsioni di trasformazione del Tessuto Urbano Consolidato governate dal Documento di Piano che hanno registrato evidenti profili di rigidità (con le rigidità procedurali che ne derivano per l'attuazione), nonché negli episodi di sottoutilizzo/degrado urbano manifestatisi nel periodo di vigenza del PGT. Tutti elementi questi che trovano nuove opportunità di governo delle trasformazioni dopo l'emanazione della l.r. 18/19 e le modifiche introdotte nella l.r. 12/05;
- 5) la **razionalizzazione del sistema dei servizi pubblici e delle previsioni del PGT vigente**, all'interno di un quadro di efficienza che traguardi però anche periodi e possibilità di attuazione realistici;
- 6) l'**integrazione tra sistema urbano e sistema rurale e ambientale**, assunta come necessità di dialogo tra i caratteri e le qualità del sistema ambientale e le necessità d'uso sostenibile del territorio.

Il quadro delineato dalle criticità riscontrate nel PGT vigente e dalle linee guida fornite dall'Amministrazione Comunale consente di riconoscere un insieme di opportunità per la redazione della Variante Generale, che può agire con efficacia sia sui versanti della riduzione del consumo di suolo e della Rigenerazione urbana e territoriale sia per la verifica e la razionalizzazione, alla scala fine, delle previsioni per la città pubblica (servizi) e dei rapporti tra sistema antropico e sistema ambientale.

3.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO

3.3.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

Considerando la natura di Variante Generale del presente processo di pianificazione comunale, il quadro degli obiettivi del PGT vigente per la gran parte condivisibile, le linee di indirizzo dettate dall'Amministrazione Comunale per l'avvio del processo di revisione e gli elementi emersi dalla ricognizione dei caratteri del territorio comunale, nonché le considerazioni espresse nel quadro interpretativo, sia del territorio comunale sia della pianificazione vigente, si riepilogano in linea di principio tre alternative di pianificazione disponibili:

0. **Alternativa “zero” - riconferma della pianificazione urbanistica vigente.** Essa è giudicata da subito non percorribile, sia rispetto a quanto emerso dal quadro interpretativo della presente Variante Generale sia rispetto agli indirizzi di pianificazione prefissati, in quanto:
 - non risolverebbe i problemi connessi agli Ambiti di Trasformazione (numero ed estensione degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, numero e polverizzazione degli Ambiti di Trasformazione su suolo edificato), che nel periodo di vigenza hanno un basso grado di attuazione delle previsioni;
 - eluderebbe quindi l'implementazione dei primi elementi di recepimento (previa verifica delle singole previsioni) della politica di riduzione del consumo di suolo introdotta dalla legge regionale 31/14, cui connettere l'eventuale verifica del trend di contenimento delle previsioni di crescita della popolazione (indicata quale indirizzo preliminare per la Variante Generale);
 - non raccoglierebbe la sfida della nuova stagione della Rigenerazione urbana eludendo la necessità di dare un maggior grado di certezza e flessibilità, anche attuativa e funzionale, agli interventi di valorizzazione del suolo edificato e del patrimonio edilizio esistente;
 - non consentirebbe di declinare i contenuti degli altri indirizzi preliminari forniti per la Variante Generale, tra cui la revisione della disciplina urbanistica e di intervento nei centri storici e degli altri ambiti del Piano delle Regole.
1. **Alternativa “uno” - riformulazione ex novo delle ipotesi di assetto territoriale della pianificazione vigente.** Essa dovrebbe condurre all'individuazione di un nuovo assetto di piano con azzeramento, tra l'altro, delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente. Tale ipotesi, tuttavia, non si ritiene coerente e auspicabile nella misura in cui è stata riconosciuta e condivisa la validità delle letture e di parte degli obiettivi posti alla base del PGT vigente, sedimentatisi nelle scelte di pianificazione vigenti;
2. **Alternativa “due” - revisione, aggiustamento e riformulazione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente.** Essa tende a definire, all'interno di un quadro di assetto territoriale condivisibile, nuove specifiche ipotesi di progetto del Documento di Piano (le ipotesi di trasformazione e il consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione, le ipotesi di Rigenerazione percorribili, le ipotesi di servizi effettivamente realizzabili nel periodo di vigenza atteso, l'eventuale implementazione di nuovi elementi di assetto ambientale, ecc..) utili a valorizzare le potenzialità locali riconosciute (economiche, produttive, sociali e ambientali e vocazionali) e a revisionare in modo puntuale la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che nel periodo di vigenza del piano hanno manifestato problemi applicativi o attuativi, utili a implementare gli indirizzi preliminari indicati per la Variante, a superare le criticità evidenziate nel quadro ricognitivo e interpretativo di Variante e quelle di attuazione registrate nel periodo di vigenza del PGT.

Come si ha modo di verificare dall'analisi degli atti che costituiscono la Variante Generale, anche per effetto della condivisione delle letture già poste alla base della formulazione del PGT vigente e della natura degli indirizzi di revisione forniti, la presente Variante percorre e sposa l'alternativa 2, di *“revisione, aggiustamento e riformulazione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente”*.

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

Considerando l'assunto formulato al precedente paragrafo, più che definire astrattamente un insieme di alternative date per la pianificazione degli Ambiti di Trasformazione, appare chiaro che l'azione di ripianificazione della Variante è tesa a superare i profili di criticità puntualmente emersi nell'analisi dei singoli ambiti vigenti considerando, al contempo:

- le possibilità di riduzione del consumo di suolo degli ambiti interessati dalle previgenti ipotesi, in rapporto a localizzazione e qualità (paesaggistica, ambientale, del soprassuolo) dei suoli liberi interessati dalle ipotesi di trasformazione;
- le possibilità effettive di rigenerazione offerte dagli ambiti edificati, in rapporto ad estensione e localizzazione (nel contesto urbano) dei suoli edificati.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero (ex AT7, 8 10, 11.b e 11.c, 14, 16, 17, 18, 19 e 20.b) si ritiene di poter procedere allo stralcio (con **riduzione del consumo di suolo):**

- dell'**ex Ambito 10** (via Fratelli Calvi – via ai Colli), in quanto collocato su aree di frangia urbana particolarmente sensibile dal punto di vista paesaggistico e geomorfologico, insistendo su un versante terrazzato ancora in contatto con il sistema ambientale periurbano della collina, peraltro di difficile accesso e urbanizzazione. I suoli possiedono quindi quelle caratteristiche complessive di qualità e collocazione che ne rendono lo stralcio coerente con i criteri indicati dall'integrazione del PTR alla l.r. 31/14;



- delle porzioni **b) e c)**, su suolo libero, dell'**ex Ambito 11** in località **Lavello**. **Relativamente all'ambito sub c) residenziale**, in quanto collocato su aree agricole nel contesto paesaggisticamente rilevante del Monastero del Lavello. Già le indicazioni di trasformazione dettate dal PGT vigente (necessità di conservare diverse aree dell'ambito a verde privato, per il rispetto dall'ambito del Monastero) mettevano in luce la "delicatezza" della scelta. **Relativamente all'ambito sub b)**, quale diretta conseguenza dello stralcio precedente, in quanto l'acquisizione delle aree per l'ampliamento della scuola era connessa all'attuazione della suddetta previsione residenziale. In assenza di meccanismi perequativi di piano (che l'AC non ritiene di dover introdurre) la riproposizione della previsione pubblica in sede di Variante Generale potrebbe essere effettuata solo preordinando all'esproprio le aree interessate. Tuttavia, l'assenza di una specifica programmazione di scala sovraordinata (Provincia) determina un'aleatorietà dei tempi di attuazione della previsione (non dipendente dal Comune) che, alla luce della decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio, rende inopportuna, a giudizio del Comune, una sua riconferma. L'eventuale realizzazione dell'ampliamento scolastico resta comunque possibile in regime di variante ordinaria o speciale al PGT (vedasi art.14 e ss legge 241/90) laddove ne sia effettivamente programmata la realizzazione. Peraltro, trattandosi di previsione sovraordinata, l'eventuale variante non inciderebbe, ai sensi del comma 4 art. 2 l.r. 31/14 e della connessa DGR XI/1141 del 14 gennaio 2019, sulla soglia comunale di riduzione del consumo di suolo;

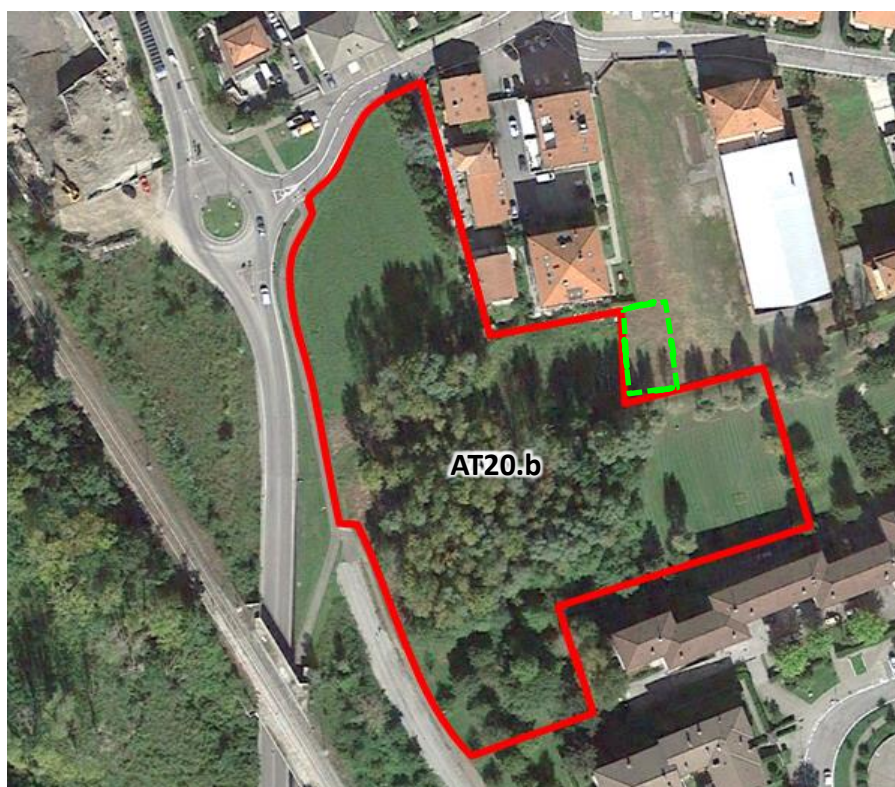


- dell'ambito **AT 18 Sopracornola** – Chiesa B.V. Immacolata, considerando in via principale le implicazioni paesaggistiche connesse alla visuale panoramica sull'ambito lacuale e, secondariamente, la mancata correlazione con un fabbisogno abitativo espresso dal nucleo isolato di montagna (il più alto in quota di Calolziocorte).



Viceversa, si è ritenuto di poter procedere alla riconferma (pur con eventuale rimodulazione dei contenuti) degli ambiti di trasformazione **ex AT7, 8, 14, 16, 17, 19 e 20.b su suolo libero**, in quanto collocati in posizioni più coerenti rispetto alle domande insediative attese oppure in virtù della piccola dimensione volta a rispondere a domande puntuali. All'interno di questo quadro, si segnala comunque la riduzione di consumo di suolo connessa alla **riduzione dell'ex AT 8 di Rossino**, in virtù della sua vicinanza con il sistema boschivo collinare e dell'ex AT 20.b, per piccole quantità necessarie a garantire la massima integrazione con l'ampliamento del Parco bambini di Beslan.





Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione su suolo edificato (ex AT1, 2, 3, 4, 5, 11.a, 12, 13, 15, 20.a e 21) si ritiene:

- di poter **riconducere l'AT 1** (Villa Ceschina) alla disciplina del PdR e del PdS in virtù dell'intervenuta autorizzazione regionale (Decreto Regionale n° 3500 del 15/03/2021 della DG Agricoltura, Alimentazione e Sistemi verdi (U.O. Sviluppo di sistemi forestali, agricoltura di montagna, uso e tutela del suolo agricolo e politiche faunistico venatorie) di Regione Lombardia) per la realizzazione e gestione di un Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S. - l.r. 26 del 16/08/1993 e connesse DGR 3692 del 19/10/2020 e 3932 del 30/11/2020). Tale decisione è intervenuta nel periodo di pubblicazione e valutazione di VAS, preso atto dell'autorizzazione di cui sopra. In ogni caso la destinazione e la funzione delle aree restano, nel complesso, inalterate rispetto a quelle pubblicate per la VAS. Proprio in virtù di questa sovrapposibilità tra la versione pubblicata per la VAS e quella qui rappresentata, restano inalterate anche le valutazioni di CdS e BES originariamente svolte in sede di VAS. Al fine di non generare equivoci nei successivi processi di valutazione, si è ritenuto di mantenere inalterata la numerazione degli altri Ambiti di Trasformazione, che cominciano quindi con il n.2
- di dover ricondurre anche le altre previsioni all'interno del Piano delle Regole, o attraverso la riclassificazione come **Ambiti di Rigenerazione (ex AT 4, AT 12, AT 20.a)**, comunque individuati dal DdP della variante ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05, **o direttamente gestiti dalla disciplina del PdR** per la loro esigua dimensione e l'assenza di qualsiasi elemento di carattere strategico (ex AT 1, 2, 5, 11.a, 13, 15, 21).

Gli Ambiti di Rigenerazione che derivano dagli Ambiti di Trasformazione previgenti sono affiancati dagli ulteriori Ambiti di Rigenerazione individuati dalla Variante Generale, dettagliatamente descritti al successivo capitolo 4.2.4.

4 IL PROGETTO DI PIANO

4.1 INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'assetto strategico di piano è definito dal Documento di Piano per il tramite della Tavola A.3.1 (Tavola delle previsioni di piano) affiancata per le componenti paesaggistiche e ambientali dalle tavole A.3.1 (Carta condivisa del paesaggio), A.3.2 (Rete ecologica) e A.3.3 (Sensibilità paesaggistica dei luoghi).

La tavola A.3.3 restituisce con apposite categorie interpretative l'assetto di progetto del sistema insediativo, relativamente:

- al Tessuto Urbano Consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione, dei tessuti in cui è ammesso l'insediamento di attività produttive (lett. e sexies) c.2 art. 8 l.r. 12/05) nonché i puntuali elementi di qualità urbana presenti (giardini ed edifici di pregio) e i piani attuativi già approvati e ancora in corso di attuazione;
- il sistema dei servizi (distinguendo quelli destinati al verde pubblico dagli altri), con carattere ricognitivo e di inquadramento, in quanto successivamente sviluppati e conformati dal Piano dei Servizi;
- gli ex Ambiti di Trasformazione in corso di attuazione;
- gli ex Ambiti di Trasformazione stralciati ai fini della riduzione del consumo di suolo;
- gli Ambiti di Trasformazione (in questo caso riconfermati) ai sensi della lett. e) c.2 art. 8 l.r. 12/05, con evidenziazione delle eventuali aree destinate a verde ivi ricomprese (la cui individuazione resta indicativa, come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle NdA del DdP);
- gli Ambiti di Rigenerazione individuati ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05, per le quali il DdP fissa i criteri generali di trasformazione, demandandone la disciplina di dettaglio al Piano delle Regole;

Per quanto riguarda il sistema rurale e paesistico ambientale, la tavola delle previsioni di Piano (A.3.1) riepiloga i principali elementi di struttura presenti, demandando agli specifici elaborati del PGT (Tavola A.3.1 della Carta condivisa del paesaggio, Tavola A.3.2 della Rete ecologica, Tavola A.3.3 della Sensibilità paesistica, nonché la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi) la relativa implementazione di dettaglio. Essa in particolare evidenzia:

- i principali elementi della struttura del sistema ambientale e delle aree protette (Parco Regionale Adda Nord e SIC IT2030004 Lago di Olginate), ulteriormente dettagliati dalla tavola A.3.2 della Rete Ecologica;
- gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'articolo di cui al comma 4 art. 15 della l.r. 12/05 e individuati dal PTCP (art.56 della NdA del PTCP);
- gli ambiti rurali a prevalente valenza paesistica individuati dal PTCP (art. 60 delle NdA del PTCP);
- gli ambiti agricoli destinati alla fruizione interni al Parco Regionale Adda Nord (normati dall'art. 27 delle NdA del PTC del Parco Adda Nord);
- le altre aree agricole.

Completano il quadro strategico di riferimento i temi connessi al sistema infrastrutturale, compreso le previsioni di scala sovraordinata (riqualificazione del tracciato della SP 639) e le ulteriori indicazioni di scala locale, nonché il sistema della mobilità dolce ed escursionistica.

Su tale struttura territoriale, che costituisce il riferimento per il progetto territoriale del PGT, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi dovranno implementare la propria disciplina conformativa ai sensi della l.r.12/05.

Anche al fine di orientare le indicazioni di dettaglio per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, la tavola A.3.1 individua, all'interno di tale assetto generale il Documento di Piano, alcuni settori territoriali strategici per l'attivazione di progetti o ipotesi di trasformazione puntuale, quali:

- le principali polarità urbane di Calolzio e Sala, in cui si ravvisa l'opportunità di implementare nuovi elementi di qualità e maggiori gradi di permeabilità e connessione, utili a rafforzare il ruolo già svolto all'interno delle gerarchie urbane;
- l'ambito fruitivo del Lago, utile a rimarcare la necessità di interventi e azioni che ne amplino i caratteri di qualità e funzionalità per l'attrattività territoriale.

L'individuazione di questi settori territoriali e la dichiarata opportunità di implementare nuovi elementi di qualità della struttura urbana costituiscono un riferimento (puramente indicativo e non conformativo dal punto di vista del regime giuridico dei suoli) per:

- l'attuazione di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione o degli Ambiti di Rigenerazione in essi ricompresi;
- l'ulteriore implementazione operativa delle previsioni e della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- il campo d'azione proprio dell'Amministrazione Comunale per funzioni amministrative estranee alle competenze del PGT ma strettamente connesse all'organizzazione e al funzionamento del territorio (programmazione e progettazione lavori pubblici, regolamentazione viaria e della sosta, gestione dei servizi, ecc...)

Come già sopra indicato, in applicazione al disposto di cui alla lettera e) 2° comma art.8 l.r.12/05, il Documento di Piano individua 5 Ambiti di Trasformazione la cui articolazione di dettaglio è descritta nell'apposito capitolo e disciplinata dalle apposite schede allegate alle NdA del DdP, che derivano (tutti) dalla selezione e dalla revisione di Ambiti di Trasformazione del DdP previgente. In particolare la Variante individua:

- **gli Ambiti di Trasformazione AT2** (ex AT 7), **AT3** (ex AT8) e **AT4** (ex AT 14), su suolo libero e collocati nel settore collinare e montano, utili a rispondere a domande insediative puntuali delle porzioni più marginali del territorio, restituendo al contempo alcuni elementi puntuali di interesse pubblico;
- **gli Ambiti di Trasformazione AT5** (ex AT 17) e **AT6** (ex AT 20.b), su suolo libero, utili a proseguire la riconfigurazione in atto del settore urbano di Sala, porta di accesso sud di Calolziocorte;

Il nuovo assetto di piano delineato dal DdP comporta anche l'individuazione di 8 Ambiti di Rigenerazione (ARIG) ai sensi della lettera e-quinquies c.2 art. 8 l.r. 12/05 (i cui indirizzi sono descritti nell'apposito capitolo, di ausilio alla disciplina dettata dal PdR). Di questi, 3 derivano da precedenti Ambiti di

Trasformazione su suolo edificato (l'ex AT 4 di via Marconi-Piazza Mercato, ora ARIG 3, l'ex AT 12 di via Arciprete Salvi, ora ARIG 7, l'ex AT 20.a di Sala, ora ARIG 8). Per questi ambiti gli indirizzi forniti dal DdP individuano da un lato gli specifici elementi di interesse pubblico (laddove presenti) connessi alla Rigenerazione, pur in un quadro di dichiarata flessibilità delle previsioni.

Rispetto all'adeguamento alla l.r. 31/14 e alle quantificazioni restituite al seguente capitolo 4.5 la Variante Generale consente di registrare:

- una **soglia di riduzione** del consumo di suolo per la funzione **residenziale** del **43,19%** sensibilmente superiore alle soglie indicate dal PTR 31/14;
- una **soglia di riduzione** del consumo di suolo per **altre funzioni** del **4,00 %**. Il valore ridotto della soglia di riduzione deriva dal fatto che è presente un unico Ambito di Trasformazione extraresidenziale che non si è ritenuto di dover stralciare, anche alla luce della soglia di riduzione complessivamente registrata dalla Variante;
- una **soglia di riduzione del consumo di suolo complessiva** del **33,08 %**.

Infatti, la riduzione complessiva di AT su suolo libero, pari al – 33,08 %, in valore assoluto (25.713 mq) supera abbondantemente la riduzione che sarebbe stata ottenuta rispettando le soglie di riduzione del PTR 31/14 considerando le due funzioni separatamente (riduzione richiesta pari a circa 13.523 mq considerando una soglia di riduzione residenziale del 25%).

L'assetto infrastrutturale ormai completamente definito nello stato di fatto e di progetto (previsioni sovralocali), è oggetto di una ricognizione di dettaglio in merito alla possibilità di innalzare i gradi di sicurezza e interconnessione del sistema viabilistico sovralocale, in linea con gli orientamenti già delineati dal PGT vigente.

I risultati che ne derivano sono il raggiungimento di maggiori livelli di efficienza della rete viaria complessiva e, in prospettiva, la maggior fruibilità della direttrice urbana della *SP639*.

Coerentemente con le esigenze di efficienza complessiva del sistema della fruizione e della mobilità e con quanto delineato dagli indirizzi generali e specifici dettati dal PTCP, la Variante persegue il potenziamento della rete di mobilità dolce (sistema ciclopedonale esteso alla gran parte del sistema urbano lineare di fondovalle e connesso all'anulare del Lago) e l'articolazione di un sistema di fruizione della montagna.

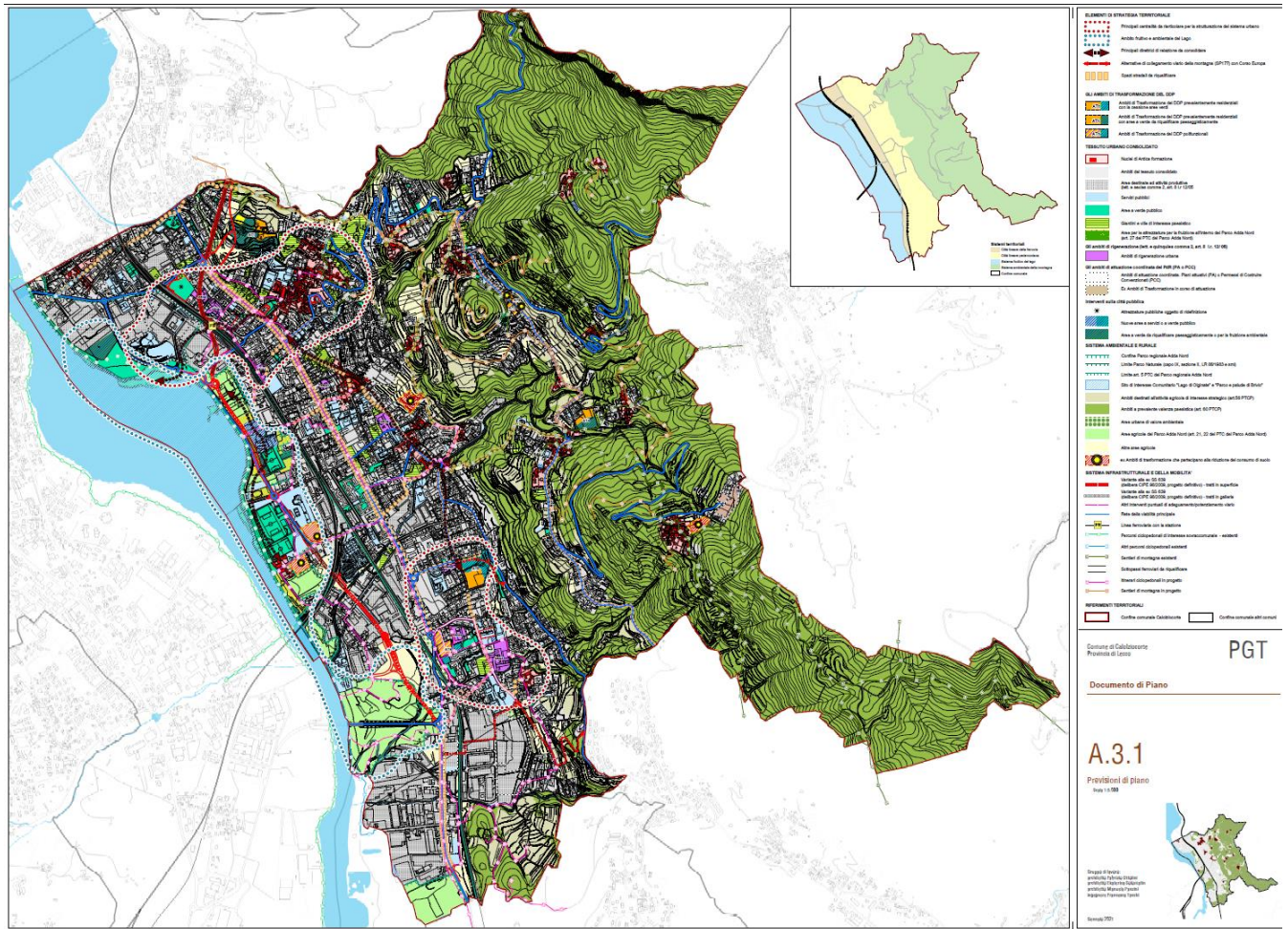


Tavola A.3.1 del Documento di Piano – Progetto di Piano

4.2 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

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

L'azione del PGT è orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico, alla riqualificazione e al recupero degli episodi di dismissione e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione degli ambiti di frangia, al potenziamento delle possibilità insediative, nel sistema montano, di funzioni che supportino la fruizione e il turismo sostenibile.

Ciò avviene attraverso:

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

4.2.1 GLI ELEMENTI PREMINENTI DELLA STRATEGIA TERRITORIALE

All'interno del progetto di assetto territoriale il Documento di Piano riconosce come preminente l'azione strategica volta a riarticolare il sistema urbano della conurbazione lineare attestata sulla direttrice di Corso Dante-Corso Como (ex Sp 639). Tale azione può fondarsi sulle opportunità presenti nei due nuclei contrapposti di Calolzio, a nord, e Sala, a sud, porte di accesso principali al territorio comunale, utili a innescare nuovi processi di sviluppo e qualità per il sistema urbano nel suo complesso, ed è coadiuvata dall'ulteriore elemento fondante la struttura territoriale dell'ambito (fruitivo, ambientale, di relazione e identità) perilacuale del Lago di Olginate. Proprio per questo carattere preminente la Variante Generale al

PGT riconosce tali ambiti come elementi preminenti della strategia territoriale evidenziandoli anche graficamente sulla tavola A.3.1 del DdP.

L'evidenziazione di questi elementi, unitamente alle vocazioni già presenti e alle ulteriori opportunità insite per la rigenerazione, la riqualificazione urbana e la messa in rete dei valori, partecipa a sostenere l'azione dell'Amministrazione Comunale verso un'attenzione prioritaria per le sue future azioni, di pianificazione e/o programmazione, in questi settori.

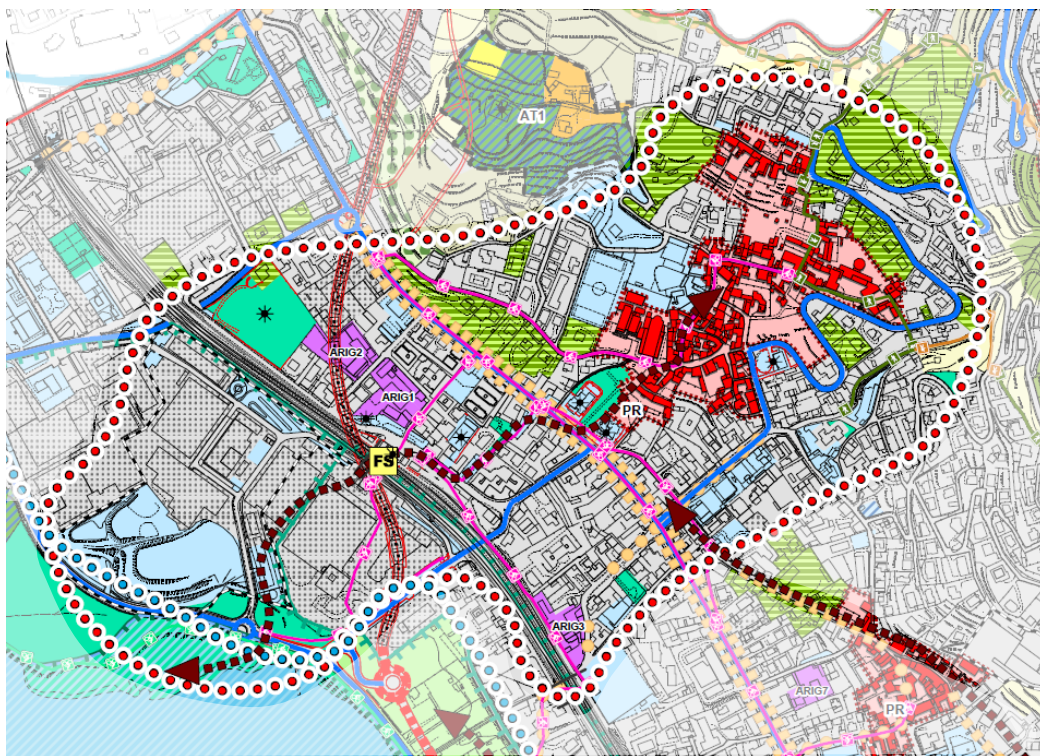
Integrano tale visione le indicazioni, altrettanto strategiche, che orientano l'azione dell'Amministrazione Comunale:

- verso la progressiva valorizzazione delle relazioni esistenti lungo la direttrice interna di via Fratelli Calvi - SS.Cosma e Damiano, che connette i nuclei di Calolzio, Corte, Foppenico e Sala e che può avvalersi anche delle puntuali azioni di Rigenerazione ivi attivabili;
- la riproposizione delle soluzioni utili a connettere il settore montano (dalla direttrice della SP177) a Corso Europa, consentendo così l'espulsione degli attuali flussi di attraversamento del sistema insediativo residenziale;
- la valorizzazione urbana della direttrice di Corso Dante/Corso Europa, che però sarà effettivamente attivabile solo al completamento della variante alla ex SP 639;
- la valorizzazione urbana di altri assi viari utili alla cucitura delle relazioni, coadiuvata dalla previsione di molteplici direttrici di connessione della mobilità dolce.

In questo senso gli elementi preminenti individuati costituiscono il riferimento (puramente indicativo e non conformativo dal punto di vista del regime giuridico dei suoli) per:

- l'attuazione di dettaglio degli Ambiti di Rigenerazione da essi coinvolti;
- l'ulteriore implementazione operativa delle previsioni e della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- il campo d'azione proprio dell'Amministrazione Comunale per funzioni amministrative estranee alle competenze del PGT ma strettamente connesse all'organizzazione e al funzionamento del territorio (programmazione e progettazione lavori pubblici, regolamentazione viaria e della sosta, gestione dei servizi, ecc...).

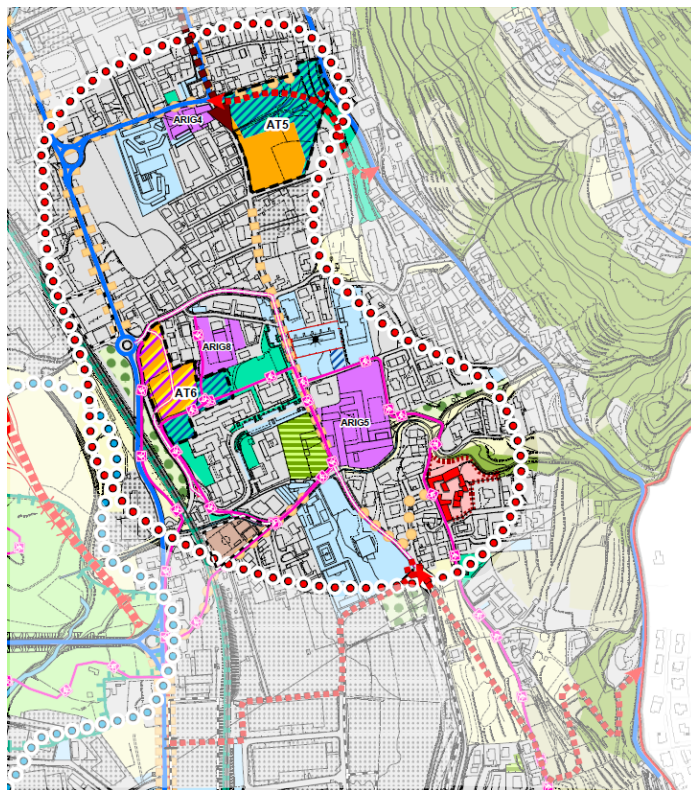
In quest'ottica sono di seguito indicati gli obiettivi riconosciuti per gli ambiti di strategia territoriale e le possibili azioni attivabili:

Ambito Stazione/Calolzio

Obiettivo: strutturazione di un settore urbano integrato e di qualità lungo l’asse di Villa Ponti, Stazione Ferroviaria, Centro Storico e nucleo dei servizi amministrativi di Calolzio, sia attraverso azioni di qualificazione urbana sia di implementazione di una nuova permeabilità per la mobilità dolce.

Azioni:

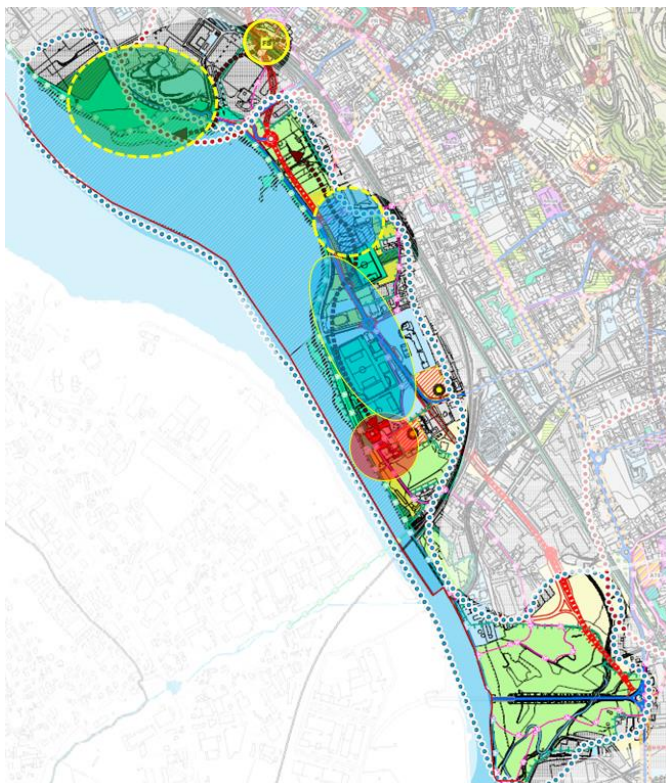
- ridisegno d’insieme dell’ambito attraverso un insieme di interventi coordinati di Rigenerazione atti ad innalzare la qualità urbana, il ruolo e la fruibilità del contesto;
- insediamento di un insieme plurimo di attività utili a innalzare il mix funzionale dell’area, sia con funzioni di supporto all’utenza ferroviaria (ricettivo, ristorazione, servizi di interesse generale, commerciale di vicinato o MSV di limitate dimensioni, attività paracommerciali, ecc...), sia di quella a cadenza quotidiana (pendolari, studenti, ecc...) sia quella a cadenza occasionale volta alla fruizione del territorio (del Lago in particolare);
- valorizzazione del ruolo sovralocale di Villa Ponti e del suo giardino botanico;
- valorizzazione del Nucleo Storico di Calolzio e delle presenze architettoniche e storiche che lo connotano;
- riorganizzazione e valorizzazione del fronte Stazione verso via Galli;
- innalzamento dei gradi di permeabilità “dolce” sia verso la Stazione sia gli altri settori dell’ambito strategico (ad esempio verso Piazza Mercato e il Centro di Calolzio);

Ambito Sala

Obiettivo: strutturazione di un settore urbano polifunzionale e di qualità, porta di accesso al Comune da sud, integrato con residenze e servizi, attraverso azioni di trasformazione e rigenerazione urbana, di ulteriore strutturazione del sistema dei servizi alla popolazione, di miglioramento della viabilità e della mobilità “dolce”.

Azioni:

- riorganizzazione d’insieme dell’ambito attraverso un insieme di interventi coordinati di Trasformazione e Rigenerazione atti ad innalzarne la qualità urbana all’interno di un disegno compiuto;
- insediamento di un insieme plurimo di attività utili a innalzare il mix funzionale dell’area, anche in considerazione del ruolo assunto con l’insediamento recente di nuove centralità (sede ATS, nuovo insediamento commerciale, episodi di intervento puntuali) e dei caratteri di accessibilità garantiti, in questo settore, da Corso Europa (ex SP 639);
- valorizzazione del sistema dei servizi comunali presenti (ampliamento del Parco Bambini di Beslan) e contestuale ampliamento dei gradi di permeabilità dolce;
- valorizzazione del Nucleo Storico di Sala e dei servizi parrocchiali;
- soluzione dei tratti viari a fondo cieco generati dalla realizzazione del sottopasso ferroviario di Corso Europa;
- soluzione del tema del collegamento della SP 177 con Corso Europa, al fine di garantire efficaci connessioni viarie a tutto il sistema collinare e montano.

Ambito fruitivo e ambientale del Lago

Obiettivo: sviluppare ulteriormente il carattere di “sistema” del settore perilacuale, che progressivamente ha assunto un vero e proprio ruolo di marketing territoriale per le sue vocazioni fruttive, ambientali, storiche e identitarie, valorizzando le opportunità presenti per una sua ulteriore articolazione.

Azioni:

- proseguire con le azioni di valorizzazione e di supporto alla fruizione, con interventi pubblici e privati compatibili con l’assetto ambientale (SIC Lago di Olginate e Parco Regionale Adda Nord);
- organizzare un accesso sostenibile nell’ambito Lavello, con sosta delle auto finalizzata alla successiva fruibilità dolce;
- valorizzazione visuale e funzionale dell’intorno del Monastero del Lavello, anche attraverso zone a traffico limitato o con opportuna regolamentazione dei limiti di velocità (10/30 Km/h);
- ribadire il ruolo e implementare il sistema dei servizi comunali, con strutture di scala adeguata al ruolo assunto dal sistema perilacuale (area a servizi di progetto di via Resegone);
- ampliare i caratteri di qualità del settore nord (aree a verde da riqualificare, in connessione con la “palestra all’aperto”) consentendo l’insediamento di funzioni private a supporto della fruizione e con funzione anche di presidio del territorio e risolvendo, in prospettiva, i limiti d’uso imposto all’ex discarica “Sali di Bario”;
- ampliare i gradi di permeabilità “dolce” anche per la connessione tra l’Istituto scolastico L. Rota e la Stazione Ferroviaria.

4.2.2 LA RIARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVIGENTI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIGENERAZIONE URBANA

Il presente capitolo riprende, per altra via, le considerazioni già svolte nel precedente capitolo 3.3.2.

Rispetto alle valutazioni relative agli Ambiti di Trasformazione, la Variante Generale ha verificato i contenuti del Documento di Piano previgente, ormai decaduto, al fine di verificare la possibilità di riconferma o meno delle previsioni ivi contenute e rimaste inattuato (si evidenzia che gli ex Ambiti di Trasformazione AT 16, AT 19 e AT21 sono stati attuati nel periodo di vigenza del PGT vigente, sebbene per l'ex AT 19 siano ancora da realizzare gli interventi di edificazione privata) ai fini della riduzione del consumo di suolo della l.r. 31/14, nonché per l'implementazione delle azioni di Rigenerazione urbana introdotte dalla l.r. 18/19.

Ciò ha comportato una valutazione distinta delle originarie previsioni rimaste in attuate a seconda che si tratti degli ex Ambiti di Trasformazione programmati dal previgente DdP su suolo libero o su suolo urbanizzato.

In relazione alla necessità di **riduzione di consumo di suolo**, le **originarie previsioni su suolo libero** sono state valutate rispetto alla loro collocazione, in rapporto alle qualità ambientali e paesistiche del contesto, al sistema territoriale in cui si inserivano (montagna, collina, fondovalle, ambito perifluviale), alla loro dimensione e funzione (sul punto vedasi anche le valutazioni restituite al precedente capitolo 3.3.2). Per le originarie previsioni ritenute ancora condivisibili, sebbene ormai decadute alla data di redazione della Variante Generale, si è proceduto al reinserimento all'interno del DdP di Variante, eventualmente anche con opportune modifiche della loro articolazione dimensionale o funzionale.

In particolare si sono ritenuti come riconfermabili all'interno della Variante Generale i seguenti Ambiti di Trasformazione non ancora attuati:

- gli **ex AT 7 e AT8** di Rossino, in considerazione della loro ridotta estensione e del fatto che l'AT7 insiste su una porzione territoriale già parzialmente consumata. Per l'ex AT8 si è anche valutato come opportuna una riduzione dell'estensione, in relazione sia alle presenze boschive poste al confine sia alla necessità di contenere la capacità insediativa a monte della strada provinciale. Nella Variante Generale essi assumono l'identificativo di **AT2 e AT3**;
- l'ex **AT 14** Moioli, in relazione alla limitata estensione, alla sua integrazione con l'agglomerato urbano limitrofo e alla quota di interventi pubblici (per la riqualificazione della percorrenza storica posta più a sud) ad esso assegnati. Esso partecipa a sostenere una limitata offerta insediativa dei settori montani, comunque ritenuta opportuna. Nella Variante assume l'identificativo di AT4;
- l'ex **AT 20.b** di Sala, via Quarenghi - Corso Europa, in relazione alla sua collocazione interna al tessuto urbano consolidato e limitrofo alla SP639 nonché all'opportunità di garantire un'offerta polifunzionale per funzioni terziarie e di servizio (ricettivo, ristorativo, mondo delle professioni, attività paracommerciali, ecc...), utile a rendere variegata l'offerta insediativa di fondovalle. Per esso la Variante prevede quindi una riarticolazione delle destinazioni d'uso precedenti associata ad una più flessibile articolazione interna, la cui attuazione resta comunque connessa alla realizzazione delle necessarie opere viarie e all'ampliamento del Parco Bambini di Beslan, come già previsto da precedente DdP.

Per ognuno degli Ambiti di Trasformazione riconfermati la Variante detta indicazioni di dettaglio, per il tramite delle schede allegate alle NdA del DdP, da considerare nell'attuazione degli interventi.

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

In relazione alle originarie **previsioni di trasformazione in AT di aree edificate**, tutte interne al Tessuto Urbano Consolidato, è stata ritenuta opportuna, "metodologicamente", una revisione complessiva della loro disciplina, anche in relazione alle attese della nuova stagione della Rigenerazione urbana e alla necessità di rendere flessibili e consolidate nel tempo le loro possibilità di intervento. A tal fine la disciplina di tutti gli ex AT su superficie edificata è stata ricondotta al Piano delle Regole, al fine di:

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

In relazione alla loro dimensione e all'incidenza rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono, la loro disciplina può essere stata demandata in toto al Piano delle Regole (anche con interventi diretti, per quelli di più piccola dimensione) o previo riconoscimento come Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lettera e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05, per i quali il DdP indica comunque indirizzi e obiettivi (indicativi) da perseguire nella Rigenerazione.

In particolare:

- gli ex AT1, AT2, AT5, AT11.a, AT13 e AT15, tutti di ridotta dimensione (perlopiù riferibile alla dimensione di singole corti dei Nuclei di Antica Formazione o di alcune aree residuali dell'edificato), sono ricondotti alla disciplina di dettaglio del PdR, che potrà riarticolarne le destinazioni e le modalità di intervento in coerenza con il contesto in cui si inseriscono;
- gli ex AT4, AT 12, AT20.a sono riconosciuti come Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 della l.r. 12/05.

Oltre a questa ridefinizione degli ex AT su suolo edificato, la Variante Generale riconosce ulteriori Ambiti di Rigenerazione in corrispondenza di aree, perlopiù produttive, dismesse o sottoutilizzate, laddove le dimensioni o la collocazione territoriale le evidenzia come occasioni importanti per la riqualificazione complessiva dell'edificato. In particolare sono individuate quali ulteriori aree di Rigenerazione gli ex opifici presenti nella zona della Stazione di Calolziocorte (ARIG 1 – ex Printex - e ARIG 2 ex Frassoni), lungo via SS Damiano e Cosma (ARIG 4 e ARIG 5 – Maggi spa) e lungo via Fratelli Calvi (ARIG 6 – ex Torcitura Ghezzi).

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

Senza considerare gli Ambiti di Trasformazione su suolo edificato e quelli attuati nel periodo di vigenza del PGT, gli Ambiti di trasformazione su suolo libero del precedente DdP e non attuati nel precedente periodo di vigenza passano da 8 a 5, con una riduzione del consumo di suolo di oltre 2,5 ha e una riduzione di consumo di suolo complessiva (per tutte le destinazioni) di oltre il 33%.

Si evidenzia che l'insieme di queste riduzioni concorre a riportare le previsioni di offerta insediativa residenziale verso un punto di maggiore equilibrio rispetto alla domanda insediativa attesa, con una riduzione di oltre 250 famiglie insediabili rispetto a quelle di fatto ammesse dal PGT vigente, come meglio riassunto nel successivo capitolo 5.5.1.

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

4.2.3 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

Con riferimento a quanto già anticipato nel precedente paragrafo, sono qui esplicitati gli obiettivi e gli assetti di progetto indicati per gli Ambiti di Trasformazione del DdP.

4.2.3.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 - ROSSINO

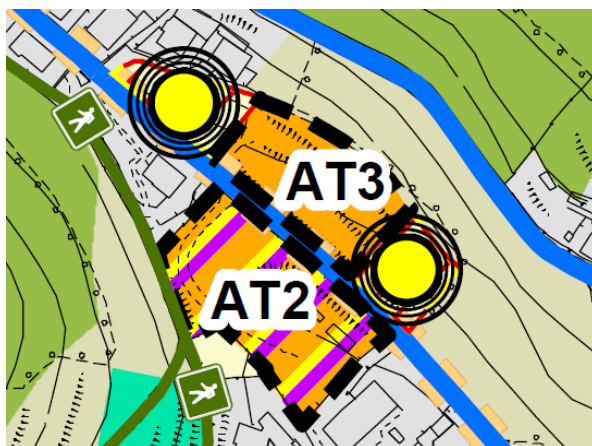
L'Ambito di Trasformazione, ubicato nella Frazione di Rossino, era già previsto dal PGT vigente come Ambito di Trasformazione n. 7 - Rossino.

Esso si estende su una superficie territoriale di circa 2.714 mq, su suoli in parte liberi e in parte già interessati da funzioni urbane (deposito di materiali edili, i cui edifici sono stati regolarizzati ai sensi di legge prima dell'adozione del PGT vigente).

Le destinazioni ammesse dal DdP previgente erano quella produttiva (nel sub comparto individuato con la lettera b) e quella residenziale (nel sub comparto individuato con la lettera a).

Vista da satellite dell'ambito di **Variante** – Google Earth ®Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**

L'Ambito viene riconfigurato dalla Variante nella sua articolazione interna, eliminando la suddivisione in sub comparti del PGT vigente pur riconfermando la natura polifunzionale del DdP previgente, consentendo l'ampliamento dell'attività produttiva esistente e la realizzazione di una quota di residenza.

Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di **Variante**

L'ambito partecipa al sostegno dell'offerta insediativa nel settore montano.

Dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'ambito mette a disposizione le aree per l'allargamento di via Laurenzana e per valorizzare la percorrenza pedonale storica posta lungo il confine sud/ovest.

Le previsioni della Variante, nel complesso, ripropongono comunque quanto già previsto dal DdP previgente e non inducono quindi nuovo consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14.

Il seguente schema grafico riepiloga l'assetto di progetto indicativo dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT2

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

Con richiamo a quanto previsto dalla stessa Scheda, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolata dalle seguenti indicazioni:

- superficie territoriale = 2.714 mq
- superficie fondiaria = 2.200 mq

- aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito, secondo quanto previsto, in via generale, dal PdS
- SL massima realizzabile sulle superficie fondiarie = 500 mq, di cui massimo 300 per attività produttive/artigianali

4.2.3.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 - ROSSINO

L'Ambito di Trasformazione, ubicato nella Frazione di Rossino, **era già previsto dal PGT vigente come Ambito di Trasformazione n. 8 – Rossino, su una superficie territoriale circa 3.080 mq.**

La Variante Generale al PGT riduce la Superficie Territoriale dagli originari 3080 mq agli attuali 1.754 mq, determinando così una riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14.

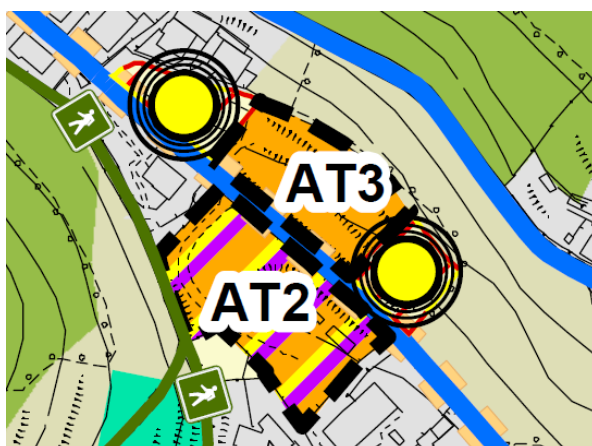
L'area è libera da edificazioni ed agricola nello stato di fatto. Su di essa non sono presenti elementi di particolare valore vegetazionale. Sono presenti comunque gli elementi boschivi di bordo al confine settentrionale dell'ambito, in parte precedentemente ricompresi nell'AT del DdP previgente.

La destinazione ammessa dal DdP previgente e riconfermata dalla Variante è quella residenziale.



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

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di **Variante**

Dal punto di vista dell'interesse pubblico, l'ambito mette a disposizione le aree per l'allargamento di via Laurenziana.

Il seguente schema grafico riepiloga l'assetto di progetto indicativo dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT3

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

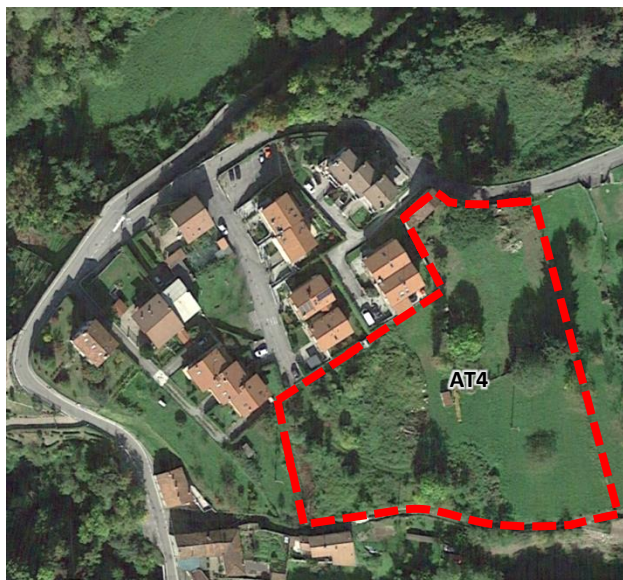
Con richiamo a quanto previsto dalla stessa Scheda, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolata dalle seguenti indicazioni:

- superficie territoriale = 1.754 mq
- superficie fondiaria = 1.600 mq
- aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito, secondo quanto previsto, in via generale, dal PdS
- SL massima realizzabile sulle superficie fondiarie = 250 mq

4.2.3.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 – MOIOLI

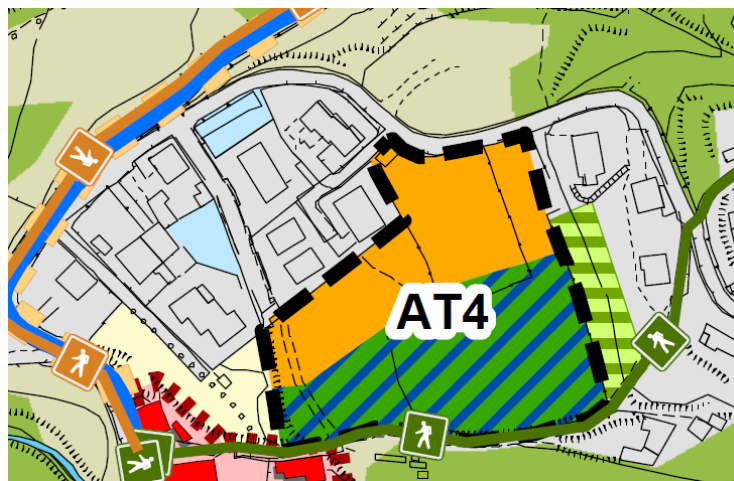
L'Ambito di Trasformazione, posto nella frazione di Lorentino, **era già previsto dal DdP previgente (ex AT 14 Moioli) e viene riconfermato dalla Variante Generale. Esso copre una superficie territoriale di circa 8.743 mq.**

La destinazione ammessa dal DdP previgente e riconfermata dalla Variante è quella residenziale. Esso partecipa quindi al sostegno dell'offerta insediativa nel settore montano.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®

Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente

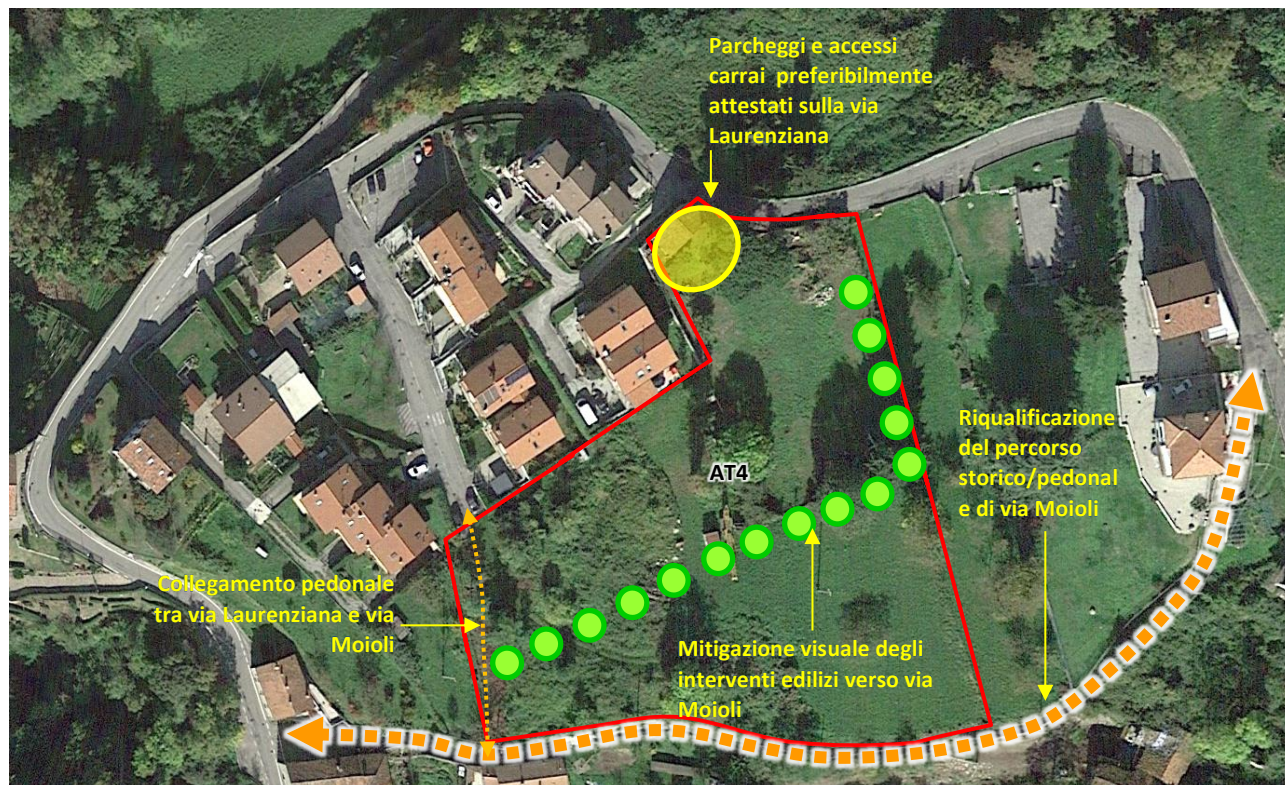


Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di Variante

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, anche alla valorizzazione del collegamento pedonale storico tra via Laurenziana e via Moioli.

Le aree a verde inserite nell'Ambito di Trasformazione mantengono la natura di suoli agricoli. Essi sono inseriti nell'Ambito di Trasformazione al fine di consentire la corretta integrazione paesistica degli interventi.

Il seguente schema grafico riepiloga l'assetto di progetto indicativo dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT4

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

Con richiamo a quanto previsto dalla stessa Scheda, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolata dalle seguenti indicazioni:

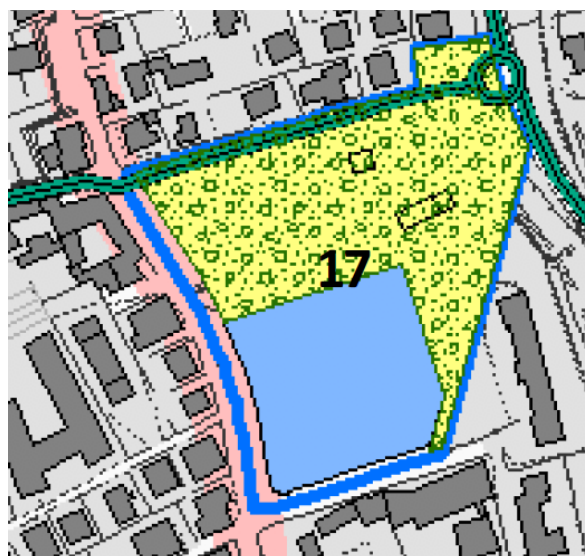
- superficie territoriale = 8.743 mq
- superficie fondiaria = 3.876 mq
- aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito, secondo quanto previsto, in via generale, dal PdS
- SL massima realizzabile sulle superficie fondiarie = 800 mq

4.2.3.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 – SALA CÀ LUNGA

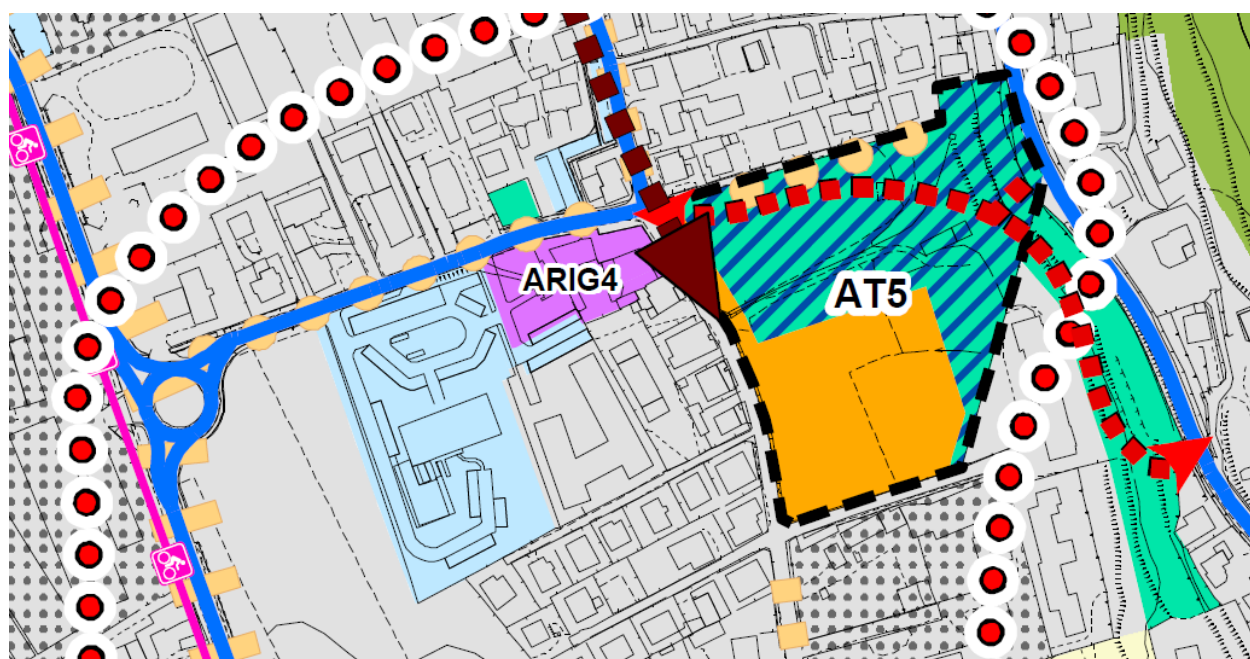
L'Ambito di Trasformazione, posto in località Sala, **era già previsto dal DdP previgente (ex AT 17 Sala Cà Lunga) e viene riconfermato dalla Variante Generale. Esso copre una superficie territoriale di circa 19.190 mq.**

Sull'area sono presenti elementi arborei (isolati a con conformazione boschiva) sia verso la SP 177 sia lungo la via Ca' Lunga (filare alberato), di accesso all'edificio ex rurale esistente.

La destinazione ammessa dal DdP previgente e riconfermata dalla Variante è quella residenziale.

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

Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente

Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di **Variante**

Gli obiettivi pubblici da perseguire con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

- cessione al comune delle aree a verde indicate nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione, con eventuale sistemazione del fabbricato rurale esistente;
- sistemazioni a verde delle aree in cessione, con organizzazione da definirsi in sede di attuazione anche in relazione all'eventuale realizzazione della nuova variante della strada provinciale 177, secondo le ipotesi di progetto che saranno individuate in sede di progettazione dell'A.C.
- la realizzazione di parcheggi lungo via Alfieri;
- la riqualificazione di via SS. Cosma e Damiano.

Il seguente schema grafico riepiloga l'assetto di progetto indicativo dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT5

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

Con richiamo a quanto previsto dalla stessa Scheda, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolata dalle seguenti indicazioni:

- superficie territoriale = 19.190 mq
- superficie fondiaria = 7.385 mq
- aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito = 11.800 mq
- SL massima realizzabile sulle superficie fondiarie = 2.133 mq
(escluso edificio esistente da cedere a Comune)

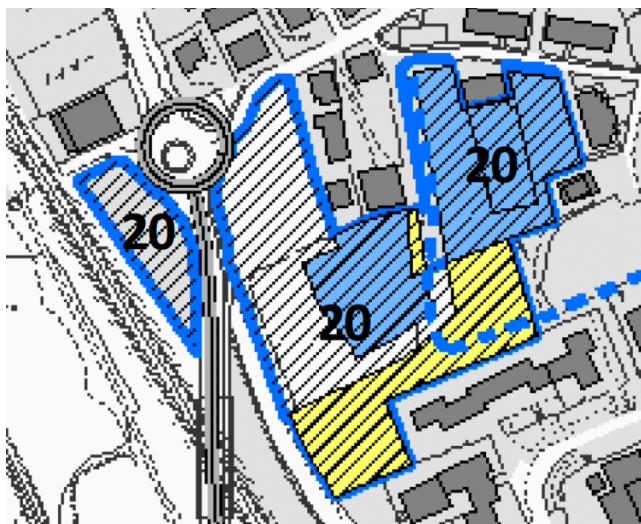
4.2.3.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 - SALA - VIA QUARENGHI – CORSO EUROPA

L'Ambito di Trasformazione, posto in località Sala, **era già previsto dal DdP previgente quale parte del più ampio AT20 (ex AT 20.b Sala via Quarenghi) e viene riconfermato**, pur con riconfigurazione, **dalla Variante Generale. Esso copre una superficie territoriale di circa 11.326 mq.**

La riconfigurazione della Variante, oltre ad una diversa articolazione funzionale, contempla una ulteriore quota di aree a verde da reperire all'interno dell'Ambito da destinare all'ampliamento del Parco Bambini di Beslan. La variante induce quindi un riduzione del consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal DdP previgente.

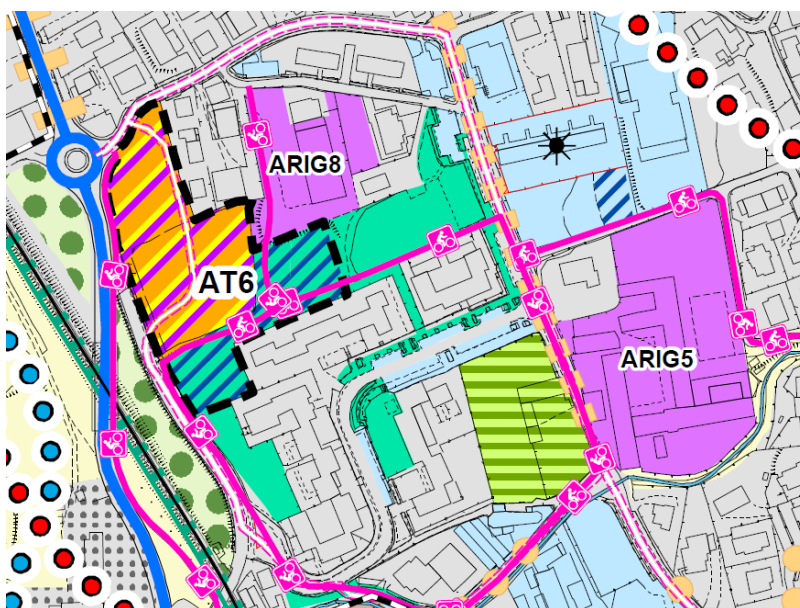
L'area è libera da edificazione e agricola nello stato di fatto. Sono presenti elementi boschivi, alberature e altri elementi di valore vegetazionale (in parte su aree di proprietà comunale).

La destinazione prevista dalla Variante è di natura polifunzionale (terziario e ricettivo) in luogo della precedente destinazione commerciale.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®

Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di Variante

Gli obiettivi pubblici da perseguire con l'attuazione dell'ambito di trasformazione sono:

- la realizzazione delle opere viarie di accesso diretto all'AT6 su Corso Europa, previa approvazione della soluzione progettuale da parte dell'Ente proprietario della Strada. L'accesso viario su Corso Europa (ex SP 639) e le opere viarie in genere dovranno integrarsi con il riutilizzo, per la viabilità e la ciclabilità urbana, del tratto di ex SP 639 (a nord/est della ferrovia) dismesso a seguito della realizzazione del nuovo sottopasso di Corso Europa alla ferrovia;
- la cessione a titolo gratuito delle aree a destinazione pubblica necessarie all'ampliamento del giardino pubblico "Bambini di Beslan" e la realizzazione delle relative opere, anche di quelle da realizzare sulle aree già di proprietà comunale;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali privati e di quelli pubblici o asserviti all'uso pubblico secondo le quantità indicate dal PdS se non altrimenti specificato nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione;
- la cessione gratuita quali opere di urbanizzazione secondarie del mappale 877 foglio 201 (di circa 813 mq) necessario per garantire continuità alle aree esterne della scuola primaria di Sala.

L'edificazione del comparto è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità previste dalla legislazione vigente e riprese dalla studio della componente geologica e sismica del PGT, comunque, nel rispetto dei vincoli indicati dal PAI.

Il seguente schema grafico riepiloga l'assetto di progetto indicativo dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT6

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

Con richiamo a quanto previsto dalla stessa Scheda, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolata dalle seguenti indicazioni:

- | | | |
|--|--------|----|
| • superficie territoriale = | 11.326 | mq |
| • superficie fondiaria = | 7.280 | mq |
| • aree per servizi pubblici all'interno dell'ambito (in parte già di proprietà comunale) = | 4.046 | mq |
| • SL massima realizzabile sulle superficie fondiarie = | 3.500 | mq |

4.2.4 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

In attuazione al dettato della lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua 8 “Ambiti della *Rigenerazione Urbana*”, laddove sono riconosciute particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici connesse alla necessità di riqualificare, in senso generale, il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l’individuazione di legge, per attenuare le inerzie all’intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell’articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione è demandata dal Documento di Piano al Piano delle Regole, al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell’attuazione degli interventi di Rigenerazione. Ciò comunque all’interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal DdP.

A tal fine il PdR disciplina, sulla base degli obiettivi generali qui delineati, le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all’interno del Piano delle Regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l’apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo di schede normative ed esemplificative dell’assetto urbano atteso, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) qui indicati, da perseguire di norma per il tramite di Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e ss della l.r.12/05 o, anche, con l’attivazione di altre forme di pianificazione attuativa;
- individua i casi in cui, in relazione all’estensione ridotta o al grado di complessità inferiore di alcuni ambiti, sia possibile il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato;
- indica le modalità d’uso temporanee ammesse, ai sensi dell’art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell’intervento di Rigenerazione.

Nel presente capitolo sono pertanto delineati gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP per i singoli Ambiti di Rigenerazione, anche per il tramite degli schemi grafici e degli altri elementi di assetto urbano, tipologico e di organizzazione generale desunti dalle apposite schede normative del PdR, che nella fase di redazione della Variante Generale sono state redatte contestualmente al presente documento.

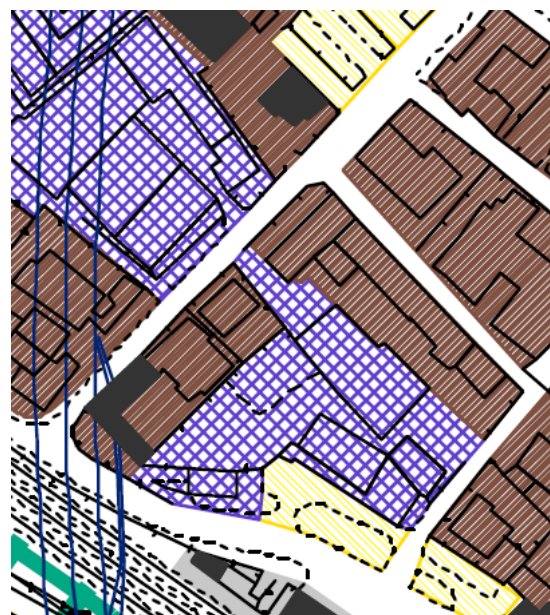
In linea con quanto sopra delineato, gli schemi grafici qui allegati mantengono quindi un carattere meramente indicativo e sono di ausilio unicamente alla miglior esplicitazione, anche visiva, dell’assetto urbano a cui tendere nell’attuazione degli interventi di Rigenerazione, restando in capo al PdR ogni altra esplicitazione di dettaglio, pur nel rispetto degli obiettivi generali qui indicati.

Pertanto non costituirà Variante al DdP l’approvazione di PII, PA o PDC convenzionati che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l’utilizzo di schemi differenti.

4.2.4.1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – STAZIONE – EX PRINTEX

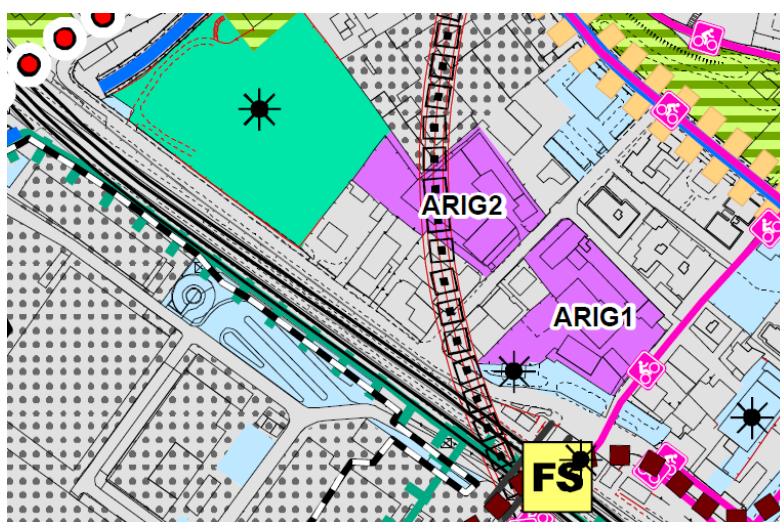
L'ambito è posto in prossimità della Stazione Ferroviaria di Calolziocorte, nel comparto ricompreso tra le vie Galli, Locatelli e Frank, e si estende su una superficie edificata (ex opifici industriale) di circa 4.320 mq. Verso via Galli il comparto confina direttamente con il parcheggio della Stazione su aree di proprietà di RFI. La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 3.300 mq.

Il Piano delle Regole del PGT previgente classificava l'ambito in parte come zona prevalentemente intensiva residenziale e in parte come zona produttiva.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce, qualificazione del "fronte Stazione") utili a ottenere nuovi gradi di

permeabilità e una nuova immagine urbana. Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono pertanto:

- la **riqualificazione di via Frank quale elemento di permeabilità ciclo/pedonale del contesto**, dalla Stazione verso Corso Dante;
- la **riconfigurazione di via Frank verso via Locatelli**, con la realizzazione di parcheggi e di percorrenze pedonali;
- la **riconfigurazione del fronte verso la Stazione** (spazi pubblici e via Galli), anche con la cessione delle aree necessarie, come individuate in sede di PII, integrate con le aree pubbliche già di proprietà del Comune o di RFI (e rese disponibili dal Comune). Il progetto di Rigenerazione dovrà pertanto individuare un'opportuna organizzazione viaria, integrata con le fermate del trasporto pubblico, la realizzazione di parcheggi al servizio della Stazione e le necessarie opere di arredo e a verde. In relazione all'entità degli interventi, in sede di convenzionamento potrà essere disposto dall'Amministrazione Comunale, come ammesso dal comma 1-bis art.46 l.r. 12/05, lo scomputo totale o parziale del contributo sul costo di costruzione.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatte salve le funzioni espressamente escluse dal PdR (attività produttive manifatturiere e MSV oltre i 400 mq di SV, in relazione ai limiti della capacità di carico della viabilità contermina).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

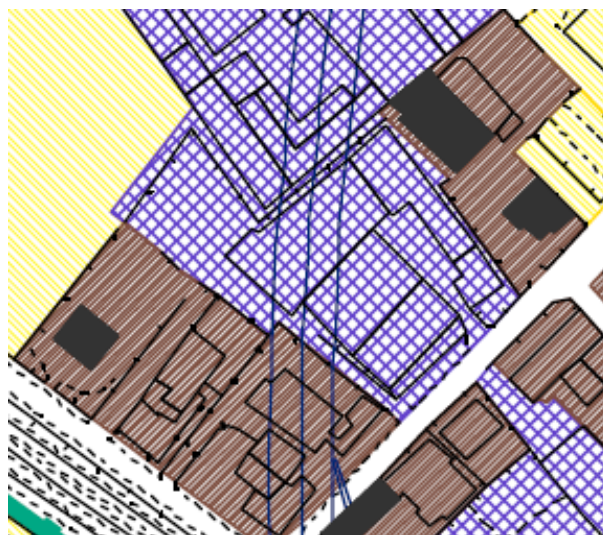
- **Superficie fondiaria (indicativa) :** **3.500 mq**
- **SL realizzabile stimata dal PdR:** **4.455 mq**

4.2.4.2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – VIA LOCATELLI – EX FRASSONI

L'ambito è collocato in via Locatelli e si estende su una superficie edificata (ex opificio produttivo) di circa 3.900 mq. Verso nord/ovest il comparto confina con il parco della Villa storica ove ha sede la Comunità Montana Valle San Martino. La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa **2.500 mq**.

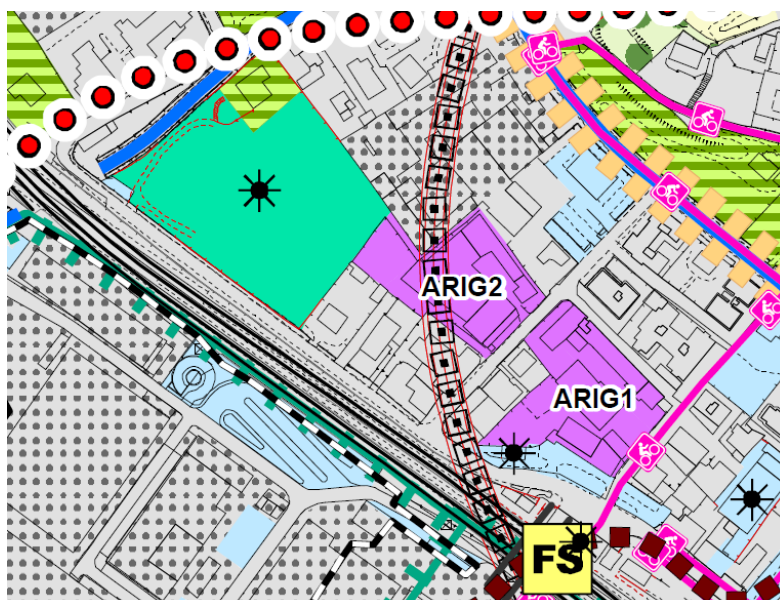
Nel sottosuolo del comparto è prevista la realizzazione del tracciato della variante alla SP 639, in fase di costruzione.

Il Piano delle Regole del PGT previgente classificava l'ambito come zona produttiva.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.3 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce) utili a ottenere nuovi gradi di permeabilità e una nuova immagine urbana.

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

- la **realizzazione di una direttrice pubblica di mobilità dolce** per il collegamento (ciclopedonale) della **via Locatelli con il parco e l'orto botanico di Villa De Ponti**, in cui ha sede la **Comunità Montana Valle San Martino**;
- la realizzazione, integrata con la direttrice pubblica di cui sopra, di un sistema di **parcheggi pubblici** con idonee sistemazioni a verde e viabilità di accesso;
- l'**integrazione delle percorrenze ciclopedonali con le ipotesi di permeabilità ciclopedonale** individuate per l'**ARIG 1**, posto sul fronte opposto di via Locatelli;
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità lungo via Locatelli**, comprensivo di opportuni spazi pedonali attestati sulla via.

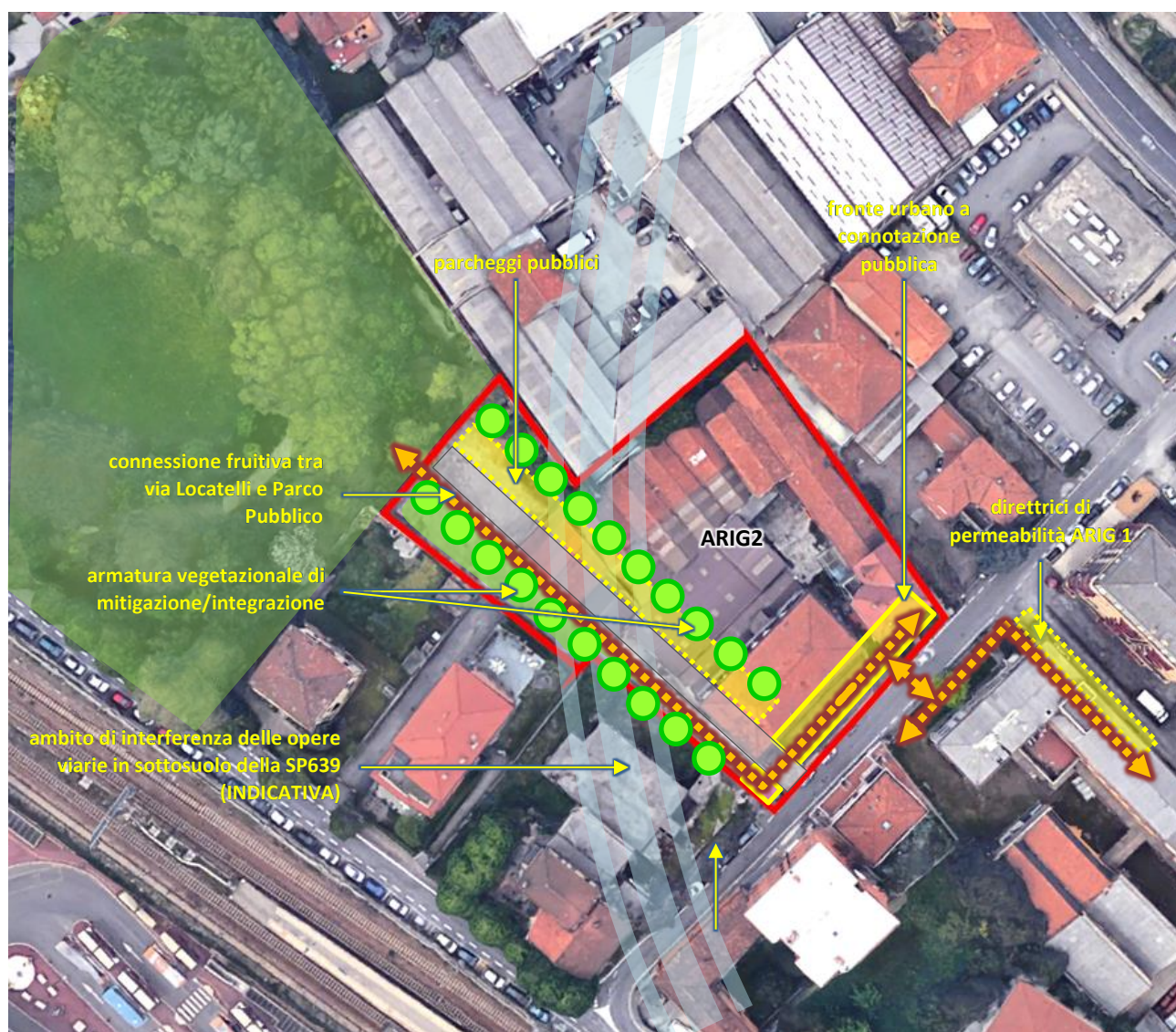
Lungo i bordi della superficie fondiaria, verso le altre proprietà, dovranno essere predisposte quinte vegetazionali evitando la costruzione di recinzioni con visuale cieca dall'esterno.

Il principale ostacolo alla Rigenerazione dell'area è dato dalla presenza, nel sottosuolo, del tracciato interrato della nuova SP639, in fase di costruzione. Al fine di consentire ipotesi di Rigenerazione nel breve medio periodo, la presente scheda delinea ipotesi progettuali di intervento che comunque non comportano l'utilizzo edificatorio dei sedimi sovrastanti il tracciato interrato della nuova SP639.

In ogni caso l'attuazione degli interventi deve essere subordinata all'espressione del parere di assenso da parte della Provincia di Lecco e dell'ANAS.

PTCP

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatte salve le funzioni espressamente escluse dal PdR (attività produttive manifatturiere e MSV oltre i 400 mq di SV, in relazione ai limiti della capacità di carico della viabilità contermina).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

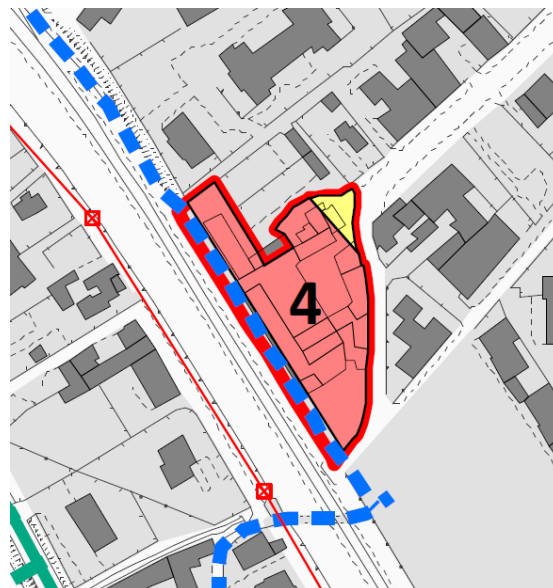
- **Superficie fondiaria (indicativa) :** **2.800 mq**
- **SL realizzabile stimata dal PdR:** **3.000 mq**

4.2.4.3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – VIA MARCONI - PIAZZA MERCATO

L'ambito è posto in prossimità della linea ferroviaria, alla confluenza di via Marconi in Piazza Mercato, e si estende su una superficie edificata di circa 3.270 mq. Nell'ambito è presente un tessuto edilizio misto, produttivo e residenziale, in parte sottoutilizzato.

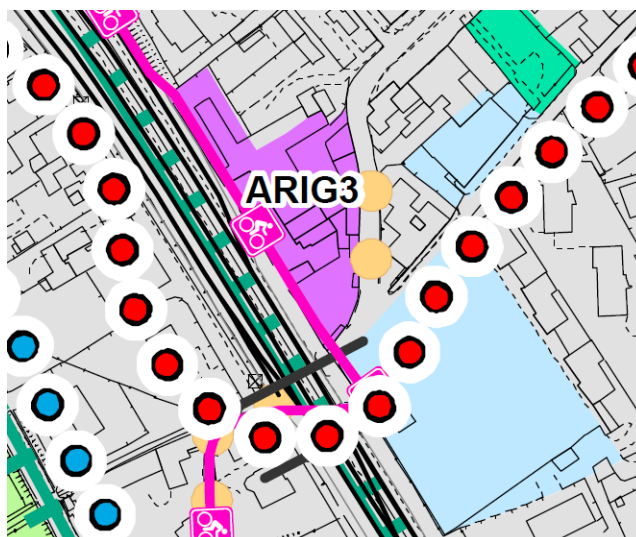
La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 1.900 mq.

L'ambito era individuato dal Documento di Piano previgente come **Ambito di Trasformazione n. 4** – via Marconi - Piazza Mercato.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente

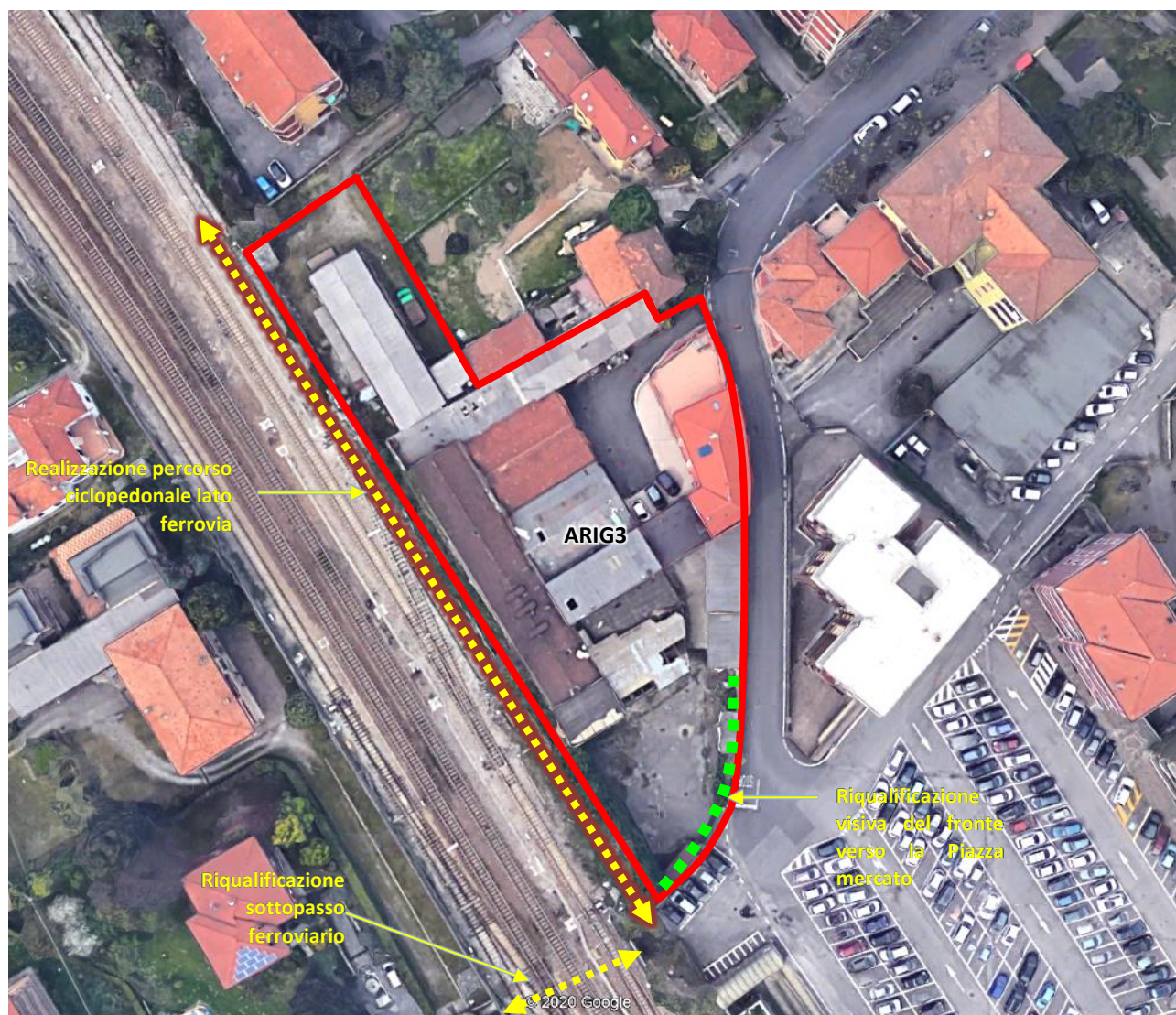


Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla Rigenerazione dell'area, volta alla riqualificazione complessiva dell'immagine urbana del contesto, sono individuati i seguenti specifici obiettivi da perseguire nell'intervento:

- realizzazione (per il tratto antistante l'ambito) di una **percorrenza ciclopedonale di collegamento tra Piazza Marconi e Stazione FS**. A tal fine è ammesso anche l'intervento su area dell'ente ferroviario laddove il Comune o il promotore dell'intervento riescano ad ottenere atto di assenso dall'ente stesso;
- **riqualificazione fruitiva del sottopasso ferroviario di Piazza Mercato**, che dovrà essere opportunamente attrezzato per il transito ciclabile in sicurezza;
- **integrazione funzionale e visiva del fronte sud con la Piazza Mercato**, anche per il tramite di adeguate sistemazioni di arredo urbano degli spazi esterni di contatto.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatte salve le funzioni espressamente escluse dal PdR (attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994, Medie Superfici di Vendita commerciali, in relazione alle limitate capacità di carico della viabilità di accesso.).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- Superficie fondiaria (indicativa) : 2.800 mq
- SL realizzabile stimata dal PdR: 2.080 mq

4.2.4.4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA BERGAMO – VIA SS COSMA E DAMIANO

L'ambito è posto all'intersezione tra via Bergamo e via SS Cosma e Damiano e si estende su di circa 2.640 mq. Esso corrisponde ad un reliquato di insediamento a corte originariamente destinato a residenza e attività produttive.

La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 1.550 mq.

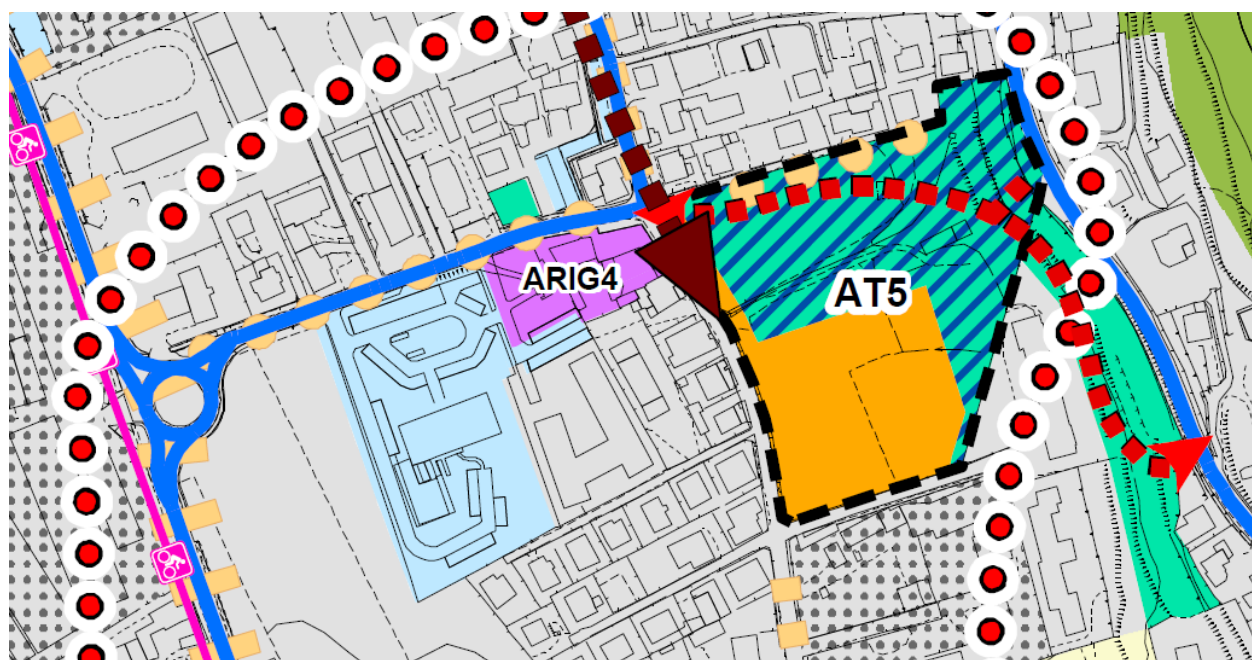
Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente in parte come zona residenziale semintensiva e in parte come servizi. Una quota dei fabbricati originariamente preesistenti è stata demolita.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®



Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

L'obiettivo di interesse generale è il recupero dell'immagine e del ruolo visuale dell'originaria corte (per le porzioni residue) al fine di rendere compiuto il brano urbano che si affaccia sulla nuova polarità della sede ATS e, più ad ovest, del recente insediamento commerciale.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti specifici obiettivi:

- **realizzazione di un collegamento pubblico, ciclopeditonale**, tra la SS. Cosma e Damiano e l'area di insediamento della nuova sede ATS, utilizzando il passaggio storico presente sul fronte della corte attestato su via Bergamo;
- **realizzazione di parcheggi alberati** sul fronte prospiciente la nuova sede ATS;
- **la riconfigurazione del fronte edilizio verso la nuova sede dell'ATS**, con possibilità di costruzione di un nuovo edificio.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

Ai fini di cui sopra il Piano delle Regole potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici nella porzione est dell'ambito, previo suo riordino).

E' ammesso l'insediamento di una pluralità di funzioni, in un'ottica di indifferenza funzionale come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, pur con il ricorso, alternativo al PII, al permesso di Costruire Convenzionato fatte salve le funzioni espressamente escluse dal PdR (attività produttive manifatturiere, Medie Superfici di Vendita commerciali in relazione alle limitate capacità di carico della viabilità di accesso.).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- Superficie fondiaria (indicativa) : 1.600 mq
- SL realizzabile stimata dal PdR: Edificato esistente + 400 mq

4.2.4.5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – Via SS Cosma e Damiano – Maggi SPA

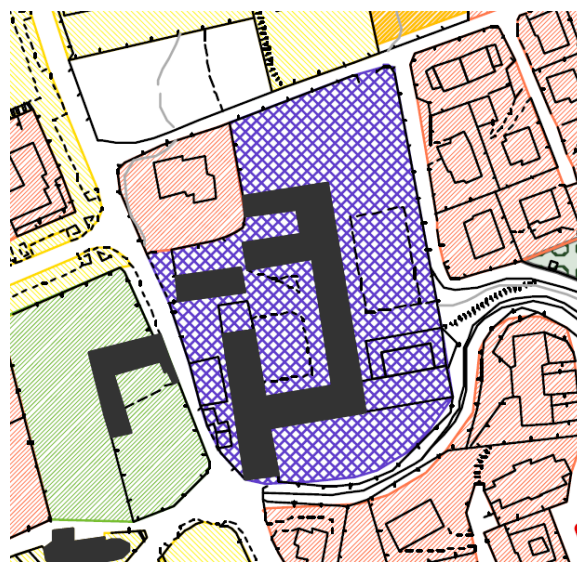
L'ambito è collocato nel nucleo di Sala, ricompreso tra via SS Cosma e Damiano (da cui si accede), via Ausonia e via Filanda, e si estende su una superficie di circa ~~12.100~~ **13.100** mq. Sono presenti edifici ex produttivi con fabbricati di interesse storico e aree a verde di valenza ambientale urbana con essenze arboree di pregio vegetazionale. Esso costituisce l'ambito dismesso o sottoutilizzato più rilevante, dal punto di vista dimensionale, di Calolziocorte.

OSS.18

La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa ~~8.000~~ **8.700** mq.

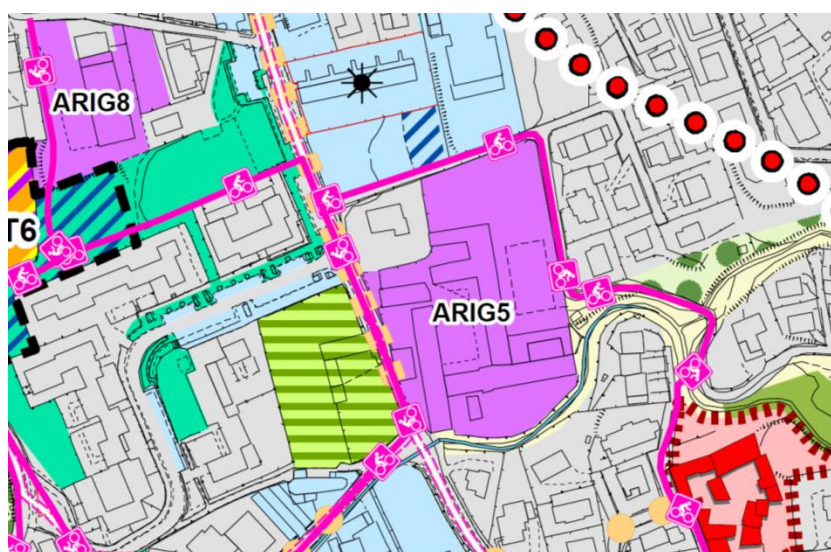
OSS.18

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente come zona produttiva.



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

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di **Variante**

Gli edifici esistenti costituiscono una memoria storica locale, anche dal punto di vista del linguaggio architettonico afferente le attività produttive di fine '800 inizio '900 e in parte afferente l'archeologia industriale. Di un certo rilievo sia la presenza di episodi di archeologia industriale (ingresso di rappresentanza, ciminiera) sia la sistemazione a verde delle aree pertinenziali poste verso via Ausonia e via Filanda.

In considerazione dell'estrema difficoltà di prefigurare reali possibilità di riutilizzo dell'ambito, il Piano delle Regole potrà declinare le modalità di intervento con estrema flessibilità, disponendo che l'intervento di Rigenerazione potrà trovare la sua piena declinazione progettuale in sede di programmazione negoziata (PII).

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla riqualificazione dell'area, sono individuati i seguenti specifici obiettivi di interesse pubblico da perseguire nell'intervento di Rigenerazione:

- **adeguamento del calibro stradale di via SS Cosma e Damiano** ai caratteri dimensionali presenti a nord del comparto;
- **reperimento di parcheggi pubblici e privati**, secondo le quantità prescritte dal Piano dei Servizi o dalla norma del PdR, in considerazione della specifica localizzazione (tra parrocchia e scuola primaria di Sala). I parcheggi, in ogni caso, dovranno essere mantenuti sul bordo del comparto al fine di **garantire un sufficiente grado di consistenza e compattezza delle aree verdi del parco poste verso via Ausonia e via Filanda**.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

E' ammesso l'insediamento di una pluralità di funzioni, in un'ottica di indifferenza funzionale come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatte salve le funzioni espressamente escluse dal PdR (attività produttive manifatturiere, Medie Superfici di Vendita commerciali in relazione alle limitate capacità di carico della viabilità di accesso.).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----|
| • Superficie fondiaria (indicativa) : | 11.000 | mq |
| • SL realizzabile stimata dal PdR: | Edificato esistente | mq |

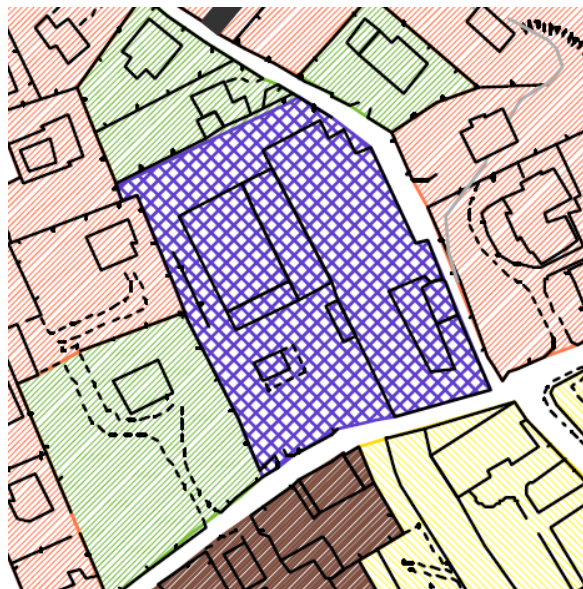
4.2.4.6 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 6 – VIA FRATELLI CALVI – EX TORCITURA GHEZZI

L'ambito è posto in via fratelli Calvi all'intersezione con via Vitalba e si estende su una superficie di circa 6.372 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, ormai dismesso.

Sul lato opposto di via Vitalba è presente la **Casa di cura Madonna della Fiducia**.

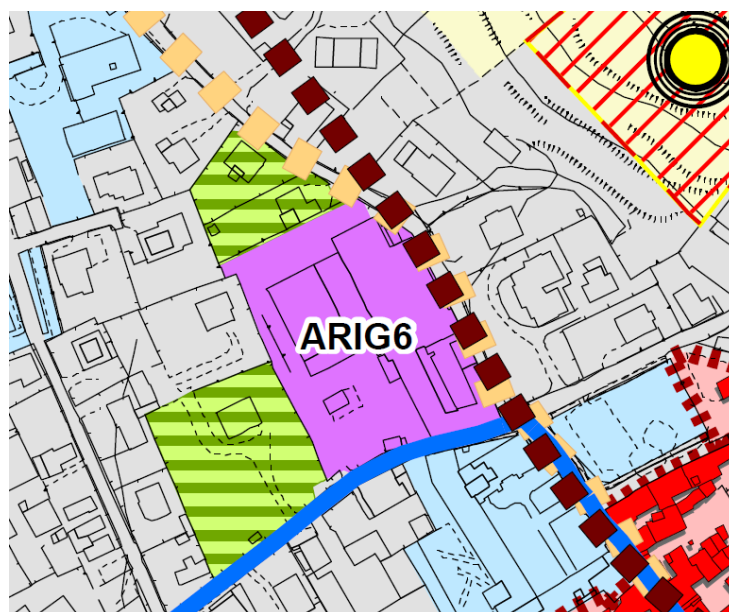
La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata in via indicativa in circa 3.250 mq.

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente in parte come zona prevalentemente intensiva residenziale e in parte come zona produttiva.



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

Estratto elaborato PR1 del **PGT vigente**



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano **di Variante**

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce) utili ad integrare il nuovo insediamento nel contesto cui appartiene anche la Casa di cura Madonna della Fiducia e, più oltre, il nucleo storico di Foppenico.

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

- la **riqualificazione della viabilità** antistante, integrata con **percorrenze pedonali, parcheggi pubblici e aree a verde di arredo**, al fine di ampliare i caratteri di strutturazione pubblica del contesto adiacente la Casa di cura Madonna della Fiducia e, più oltre, verso il nucleo storico di Foppenico.
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità percettiva lungo via Fratelli Calvi e via Vitalba**, da connotarsi anche con spazi ad uso pubblico.

E' comunque da prevedere una mitigazione visiva con quinte vegetazionali verso i confini nord, est e sud.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento. Restano comunque escluse le attività indicate dal PdR (attività produttive manifatturiere e MSV, in relazione ai limiti della capacità di carico della viabilità contermina).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| • Superficie fondiaria (indicativa) : | 5.200 mq |
| • SL realizzabile stimata dal PdR: | 3.575 mq |

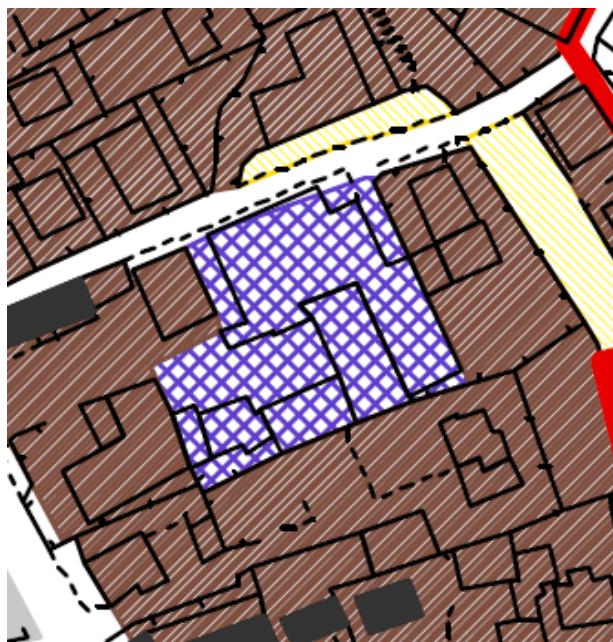
4.2.4.7 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 7 – VIA ARCIPRETE SALVI

L'ambito è collocato lungo via Arciprete Salvi e si estende su una superficie di circa ~~2.203~~ 1.750 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, ormai dismesso. ~~All'interno del comparto è presente anche un edificio residenziale.~~

La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata in via indicativa in circa ~~1.750~~ 2.150 mq, di cui circa ~~255~~ mq per edificio residenziale.

OSS.1

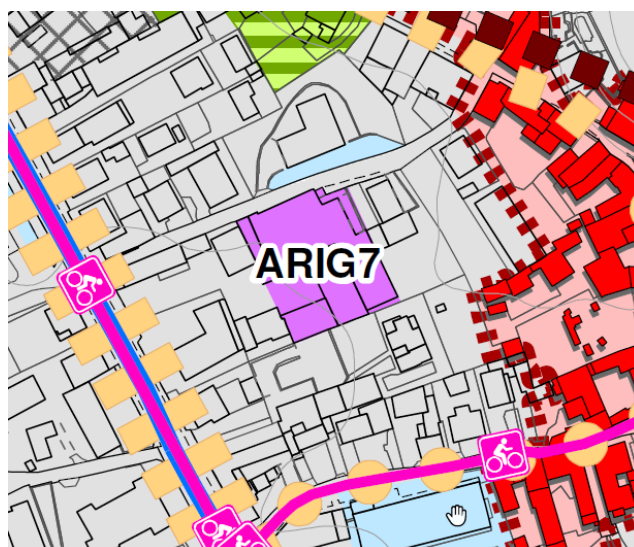
Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente come zona produttiva.



OSS.1

Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



OSS.1

Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificio esistente, l'insediamento di nuove funzioni e il reperimento e l'organizzazione di parcheggi al servizio dell'insediamento e dell'intorno.

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

- la realizzazione di un **parcheggio pubblico su via Arciprete Salvi**, integrato con sistemazioni a **verde di arredo**, al fine di ampliare i caratteri di strutturazione pubblica del contesto.
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità percettiva lungo via Arciprete Salvi**;
- la deimpermeabilizzazione dell'area (minimo 30% dell'area);

E' comunque da prevedere una mitigazione visiva, con quinte vegetazionali, all'interno della superficie fondiaria, verso i confini nord, est e sud.

In via subordinata a quanto sopra descritto e indicato graficamente nel successivo schema progettuale, è ammessa anche una diversa configurazione che presupponga l'accesso da Corso Europa. In tal caso i parcheggi pubblici dovranno essere disposti in modo coerente con la diversa configurazione di progetto.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana (fatta salva la possibile diversa configurazione in caso di accesso da Corso Europa).



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento. Restano comunque escluse le attività indicate dal PdR (attività produttive manifatturiere e MSV, in relazione ai limiti della capacità di carico della viabilità contermina).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- **Superficie fondiaria (indicativa) :** ~~1.850~~ **1.750** mq
- **SL realizzabile stimata dal PdR:** ~~900~~ **1.100** mq

OSS.1

4.2.4.8 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 8 – VIA STRADELLE

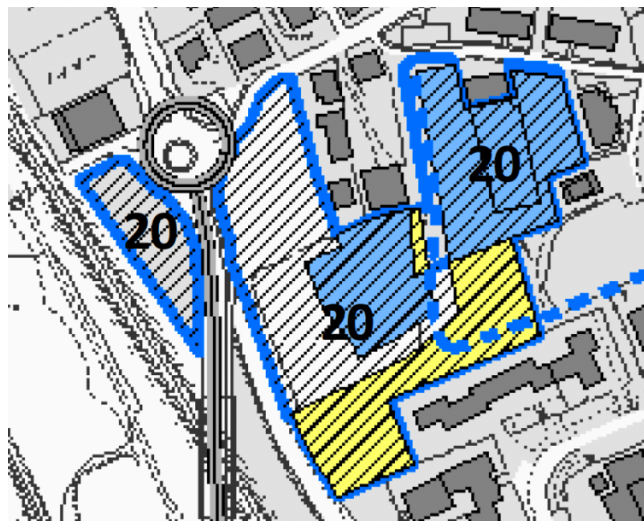
L'ambito è posto in via Stradelle e si estende su una superficie di circa 4.712 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, inutilizzato. Verso il lato sud è posto a confine con l'AT 6 per le porzioni destinate all'ampliamento del Parco Bambini di Beslan.

La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata **in via indicativa** in **circa 860 mq**.

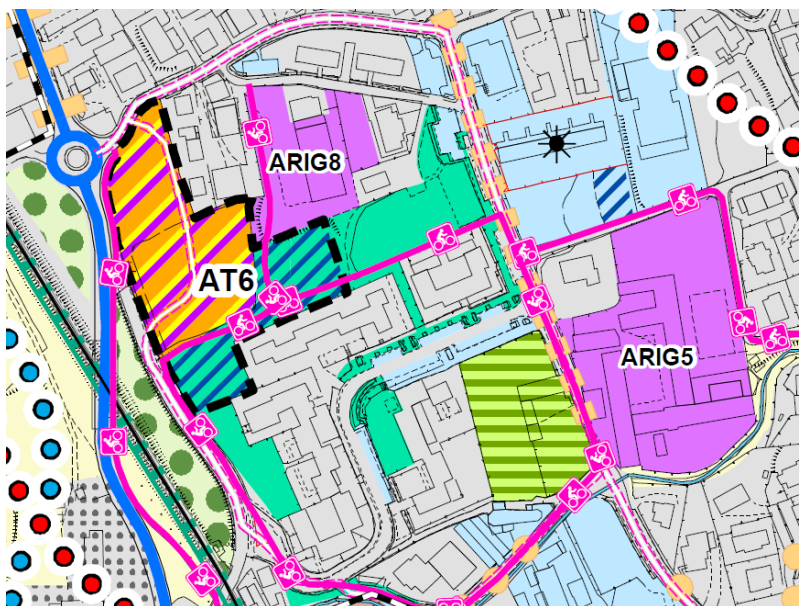
L'ambito era individuato dal Documento di Piano previgente come Ambito di trasformazione n. 20 (sub comparto a) Sala - via Quarenghi.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente



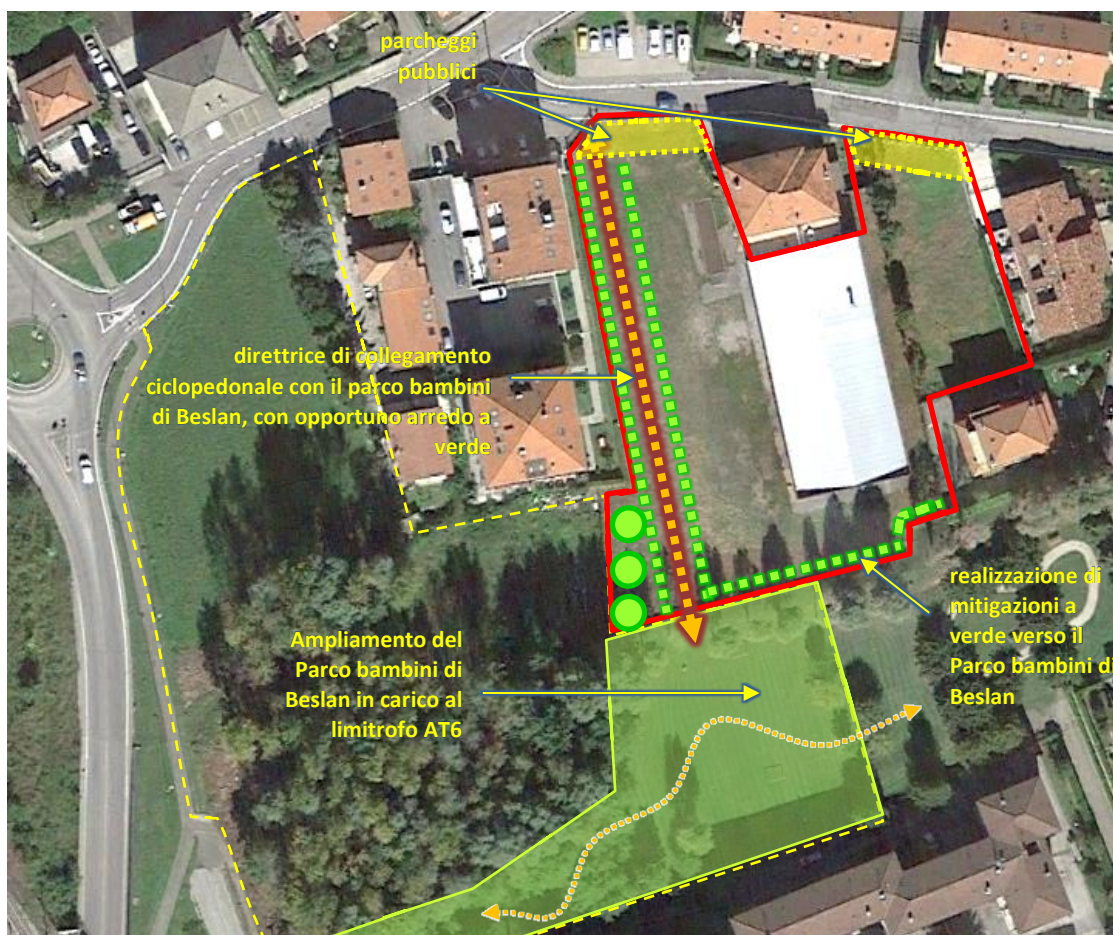
Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di Variante

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla Rigenerazione dell'area, volta alla riqualificazione e al riutilizzo del comparto anche con l'insediamento di nuove funzioni, la valorizzazione dell'intorno e l'incremento dei gradi di permeabilità urbana, sono individuati i seguenti obiettivi specifici da perseguire nell'intervento:

- la realizzazione di un **connessione ciclopeditone**, integrata con aree a verde di arredo, tra via Stradelle e l'ampliamento del Parco Bambini di Beslan previsto in attuazione del limitrofo AT6;
- la realizzazione di **parking pubblici su via Stradelle** al fine di ampliare l'offerta di sosta strutturazione pubblica del contesto e di ampliare l'offerta di accesso al Parco pubblico Bambini di Beslan;
- la costruzione di un **insediamento urbano di qualità visibile da via Stradelle e dal parco pubblico previsto a sud** (ampliamento Parco Bambini di Beslan);

All'interno della superficie fondiaria, verso i confini nord, est e sud, devono essere realizzate cortine vegetazionali di mitigazione visiva, anche al fine di non costruire recinzioni con viste cieche dal parco.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

L'attuazione tramite PII consentirà l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento. Restano comunque escluse le attività indicate dal PdR (attività produttive manifatturiere e MSV con SV superiore a 400 mq, in relazione ai limiti della capacità di carico della viabilità contermina).

Ai fini della mera restituzione delle quantità insediative previste dal PdR sono riepilogate le seguenti quantità:

- | | | |
|---------------------------------------|-------|----|
| • Superficie fondiaria (indicativa) : | 3.450 | mq |
| • SL realizzabile stimata dal PdR: | 1.030 | mq |

4.2.5 QUADRO DI RAFFRONTO AT E ARIG – PGT PREVIGENTE E VARIANTE GENERALE

I seguenti quadri di raffronto esplicitano, per AT e ARIG, le differenze tra scelte di pianificazione del PGT vigente e della Variante Generale.

Confronto AT su SUOLO LIBERO PGT vigente - Variante generale					
PGT VIGENTE					
AT	Denominazione	Destinazione	Sup. Territoriale	Cds	
7	di Rossino	Residenziale suolo libero	2.714,00 mq	1.308,90 mq	
8	di Rossino	Residenziale	3.080,54 mq	3.080,54 mq	
10	via F.lli Calvi - via ai Colli	Residenziale	7.108,32 mq	7.108,32 mq	
11.b	Lavello Scuola	Servizi	6.844,89 mq	6.844,89 mq	
11.c	Lavello Monastero	Residenziale	5.312,61 mq	5.312,61 mq	
14	Moioli ex PEEP 10	Residenziale	8.743,00 mq	3.876,23 mq	
16	Sala, via Bergamo	Commerciale Terziario	Attuato al 02/12/2014	Attuato al 02/12/2014	
17	Sala, Cà Lunga	Residenziale	19.190,00 mq	7.385,55 mq	
18	Sopracornola Chiesa B.V. Immacolata	Residenziale Produttivo	4.533,43 mq	4.533,43 mq	
19	Sopracornola ex PE 30/1 e 30/2	Residenziale	9.717,69 mq	9.717,69 mq	
20.b	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	Commerciale Terziario	11.326,00 mq	7.868,09 mq	
Totale su Suolo libero				57.036,25 mq	
VARIANTE GENERALE					
AT	Denominazione	Destinazione	Sup. Territoriale	Cds	
2	di Rossino	Residenziale suolo libero	2.714,00 mq	1.308,90 mq	
3	di Rossino	Residenziale	1.754,65 mq	1.754,65 mq	
STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
4	Moioli ex PEEP 10	Residenziale	8.743,00 mq	3.876,23 mq	
SUAP	Attuato al 02/12/2014 - superficie urbanizzata				
5	Sala, Cà Lunga	Residenziale	19.190,00 mq	7.385,55 mq	
STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
PA	Sopracornola ex PA 19/a e 19/b	Residenziale	9.717,69 mq	9.717,69 mq	
6	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	Polifunzionale	11.326,00 mq	7.279,82 mq	
Totale su Suolo libero				31.322,84 mq	

AT	Denominazione	Destinazione	Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria
1	Pascolo via Tasso - via Mazzini	Residenziale	5 279,54 mq	3 690,00 mq
2	Calozio, Chiesa di San Martino	Residenziale	1 828,44 mq	945,00 mq
3	Galavesa Villa Ceschina	Polifunzionale	31 615,76 mq	5 520,75 mq
4	Via Marconi - Piazza mercato	Residenziale	3 630,85 mq	2 931,00 mq
5	Calozio, via Montello	Residenziale	2 506,36 mq	1 570,00 mq
11a	Corte del Re	Residenziale	944,00 mq	944,00 mq
12	Corte, via Arcipreti Salvi	Residenziale	2 203,37 mq	2 150,00 mq
13	Corte, via Monsignor Piazzi	Residenziale	1 514,85 mq	1 260,00 mq
15	Lorentino via Toti	Residenziale	262,88 mq	242,00 mq
20.a	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	Residenziale	4 712,40 mq	3 875,00 mq
21	Sala, ex PE 33	Residenziale	3 757,11 mq	2 480,00 mq
Totale ST			58 255,56 mq	25 607,75 mq
			Tot.residenziale	

ID VAR	Denominazione	Destinazione	Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria
	ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
	ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
	ambito del TUC del PdR e del PdS	Servizi e altre funzioni	31 615,76 mq	5 520,75 mq
ARIG 3	Via Marconi - Piazza mercato	Polifunzionale	3 268,64 mq	2 800,00 mq
	ambito del TUC del PdR	Polifunzionale	- mq	mq
	ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
ARIG 7	Corte, via Arcipreti Salvi	Residenziale	2 203,37 mq	1 850,00 mq
	ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
	ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
ARIG 8	Sala, via Stradelle	Residenziale	4 712,40 mq	3 450,00 mq
ATTU ATO	Sala, ex AT21 - ambito del TUC del PdR	Residenziale	mq	mq
Totale ST			41 800,17 mq	13 620,75 mq

ARIG 1	Stazione - ex Printex	superficie urbanizzata	4 320,00 mq	3 500,00 mq
ARIG 2	Via Locatelli - ex Frassoni	superficie urbanizzata	3 900,00 mq	2 800,00 mq
ARIG 4	Via Bergamo - via SS Cosma e Damiano	superficie urbanizzata	2 640,00 mq	1 600,00 mq
ARIG 5	Via SS Cosma e Damiano - Maggi spa	superficie urbanizzata	12 100,00 mq	11 000,00 mq
ARIG 6	Via Fratelli Calvi - ex torcitura Ghezzi	superficie urbanizzata	6 372,00 mq	5 200,00 mq

4.2.6 IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

Rispetto al tema dei servizi pubblici, la Variante riconferma le dotazioni dei servizi esistenti già rilevati dal PGT vigente.

All'interno di tali strutture l'Amministrazione Comunale potrà riarticolare, se del caso, i servizi erogati, sulla base delle esigenze che dovessero emergere nel periodo di vigenza della variante, anche in relazione all'evoluzione del quadro economico e sociale di riferimento, secondo le modalità previste per legge o secondo le ulteriori indicazioni specificamente dettate dal Piano dei Servizi.

Allo stato attuale, comunque, la dotazione di servizi esistenti risulta essere pari a 524.234 mq, come meglio dettagliato al successivo capitolo 7.2.

Per quanto riguarda i servizi di progetto la Variante, a valle della ricognizione delle previsioni del PGT vigente, riconferma buona parte delle precedenti previsioni, stralciando solo alcune piccole previsioni legate a puntuali parcheggi che il periodo di vigenza del PGT ha messo in evidenza come inattuabili.

Dal punto di vista strategico occorre rilevare l'importanza delle previsioni nel contesto perilacuale, già argomentate, dal punto di vista strategico, nel precedente paragrafo 4.2.1.

Deve essere evidenziato che, pur essendo individuato Calolziocorte quale comune di recapito prioritario per le dotazioni territoriali dei servizi di interesse sovracomunale da parte del PTCP, **in assenza di una programmazione provinciale di intervento per l'ampliamento dell'Istituto secondario L. Rota, la Variante rimuove la precedente previsione di ampliamento, mantenendone comunque inalterata la possibilità di realizzazione con la salvaguardia dell'area quale area agricola**, successivamente disponibile in caso di programmazione dell'intervento.

Il sistema dei servizi è inoltre integrato con il riconoscimento del Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S. - l.r. 26 del 16/08/1993 e connesse DGR 3692 del 19/10/2020 e 3932 del 30/11/2020) autorizzato con Decreto Regionale n° 3500 del 15/03/2021 della *DG Agricoltura, Alimentazione e Sistemi verdi (U.O. Sviluppo di sistemi forestali, agricoltura di montagna, uso e tutela del suolo agricolo e politiche faunistico venatorie)* di Regione Lombardia. Tale riconoscimento ha comportato l'eliminazione dell'originario AT1 di Villa Ceschina (denominazione corrispondente a quella assunta nel progetto di Variante messo a disposizione per la VAS).

Nel dettaglio, comunque, il quadro dei servizi previsti dalla Variante Generale può essere così riepilogato:

SERVIZI DI PROGETTO	Superficie territoriale (MQ)
1. Ambiti di Trasformazione del DDP - aree verdi da cedere	15 851
2. Ambiti di Trasformazione del DDP - nuovi servizi**	4 781
3. Aree verdi di progetto	15 874
4. Altri servizi di progetto	17 721
TOTALE	54 227

* non considerata l'area a servizi sp6.1 del CRAS di Villa Ceschina

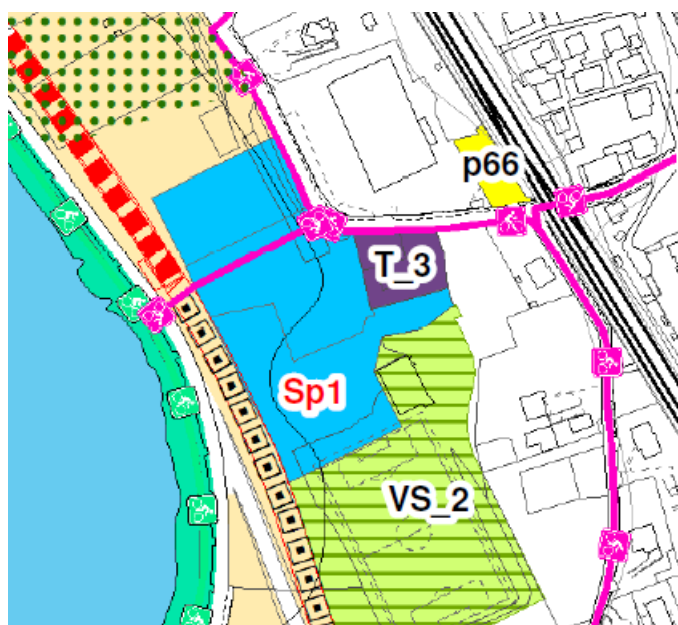
A prescindere dalle aree a servizi previste negli Ambiti di Trasformazione, i cui caratteri e obiettivi sono già state delineate descrivendo l'assetto di progetto degli AT, le ulteriori aree a servizi riconfermate dalla variante sono riepilogate dal seguente prospetto.

PREVISIONI PUNTUALI DI SERVIZI	SIGLA (TAVOLA PDS)	SUPERFICIE (MQ)
Area per attrezzature sportive di Viale De Gasperi - via Resegone	Sp1	13 155
Area per ampliamento parcheggio Lavello	Sp2	2 011
Area a parcheggio di via Don Carlo Rosa	Sp3	361
Area per funzioni scolastiche di via Ausonia	Sp4	834
Area a parcheggio di via Erola	Sp5	1 219
Strutture di servizio al C.R.A.S. di Villa Ceschina	Sp6.1	2 531
Area a parcheggio di Corso Europa oggetto di perequazione	Sp6.2	142
Area per verde fruitivo di Viale De Gasperi	Vp1	11 364
Area a verde ambientale località Lavello	Vp2	4 510
TOTALE SERVIZI PUNTUALI DI PROGETTO		33 596

* non conteggiato tra la dotazione di servizi alla persona

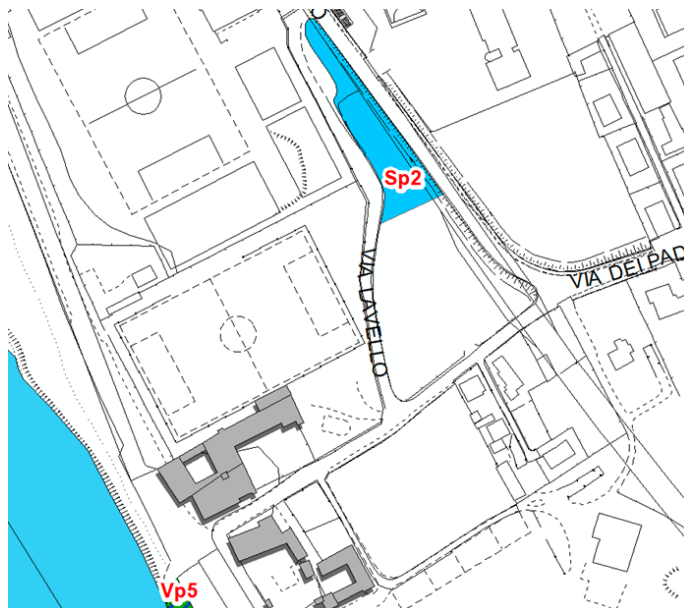
Nel seguito la descrizione sintetica per ciascuna previsione.

1) area SP1 per attrezzature sportive di Viale De Gasperi – via Resegone



Già prevista dal PGT vigente partecipa, come indicato al precedente paragrafo 4.2.1, l'area partecipa alla strategia territoriale (di supporto alla valorizzazione fruitiva) del sistema perilacuale.

L'area, di proprietà comunale, era già destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive. Nello specifico l'obiettivo dell'Amministrazione, in raccordo con l'ente gestore del Parco Regionale Adda Nord in cui è ricompresa, è quello di realizzare una struttura sportiva utile ad innalzare la qualità delle dotazioni comunali, per funzioni non ancora coperte (ad esempio Piscina), anche di potenziale richiamo sovralocale.

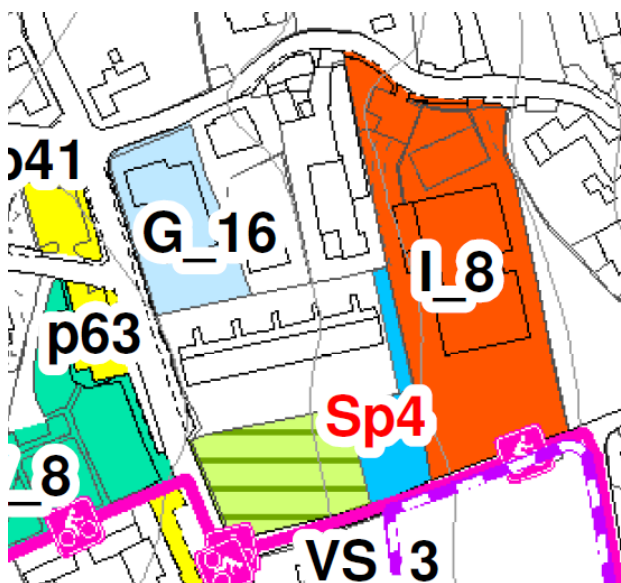
2) area SP2 per ampliamento Parcheggio Lavello

Già prevista dal PGT vigente partecipa, come indicato al precedente paragrafo 4.2.1, alla strategia territoriale (di supporto alla valorizzazione fruitiva) del sistema perilacuale. In particolare essa coadiuverà l'attuale area comunale posta al confine sud (per la quale dovrebbero partire i primi interventi di sistemazione dell'area, mentre per l'anno successivo dovrebbe essere completata la posa della pavimentazione) nell'offerta di sosta per l'accesso ciclopeditone al sistema fruitivo (ciclopeditone) del Monastero del Lavello e del settore perilacuale. Anche in questo caso si tratta della riconferma di una previsione del PGT vigente.

3) area SP3 , parcheggio di via Don Carlo Rosa

Già prevista dal PGT vigente partecipa a soddisfare la domanda di sosta locale espressa dal settore urbano di Calolzio in cui è inserita.

4) area SP4 , per funzioni scolastiche



Già prevista dal PGT vigente deve essere acquisita dal Comune (per il tramite dell'attuazione dell'AT 6) per l'ampliamento del plesso scolastico di via Ausonia.

5) area SP5 , parcheggio di via Erola



Già prevista dal PGT vigente e di proprietà comunale, è destinata alla sistemazione definitiva quale parcheggio al servizio del nucleo montano di Oneta e, più in genere, al sistema di accesso fruitivo del settore montano.

6) area SP6.1 , strutture di servizio al Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S.) di Villa Ceschina



La previsione riconduce al Piano dei Servizi alcune aree edificate già in precedenza ricomprese nell'AT "Villa Ceschina". Tale previsione non è preordinata all'esproprio ma consente la realizzazione, da parte del gestore del C.R.A.s., degli edifici di servizio necessari alla conduzione del centro. Data la peculiarità del servizio tali aree non sono comunque considerate tra la dotazione di aree per servizi alla popolazione.

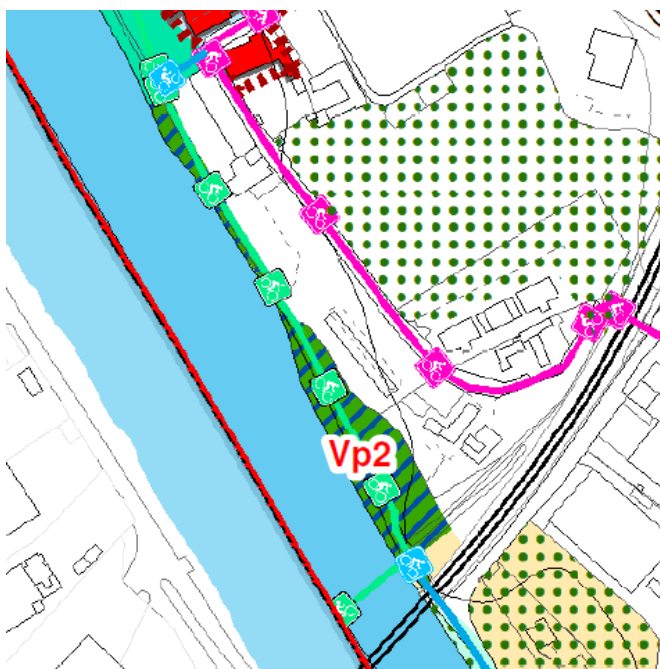
7) area SP6.2 , Parcheggio pubblico di servizio al C.R.A.S. di Villa Ceschina



L'area è destinata a parcheggio pubblico al servizio del C.R.A.S. Anche in questo caso l'individuazione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio, restando in facoltà del gestore del C.R.A.S. procedere alla sua realizzazione (con oneri di realizzazione a suo carico), previo convenzionamento con il Comune ai fini della cessione dell'area.

8) area VP1 , per verde fruitivo di Viale De Gasperi

Già prevista dal PGT vigente partecipa, come indicato al precedente paragrafo 4.2.1, alla strategia territoriale (di supporto alla valorizzazione fruitiva) del sistema perilacuale. In particolare per essa è ipotizzata, in accordo con la proprietà privata e il Parco regionale Adda Nord, una sistemazione a verde fruitivo integrato con una struttura di servizio alla fruizione (punto di noleggio biciclette, punto di ristoro, ecc...) utile anche al presidio del settore territoriale.

9) area VP2 , per verde ambientale in località Lavello

Già prevista dal PGT vigente e di proprietà demaniale partecipa, come indicato al precedente paragrafo 4.2.1, alla strategia territoriale (di supporto alla valorizzazione fruitiva) del sistema perilacuale. Per essa è prevista la sistemazione ambientale limitrofa al sistema fruitivo perilacuale.

4.2.7 MECCANISMI PEREQUATIVI

Il DdP non individua meccanismi di perequazione diffusa cui sono collegate specifiche previsioni di Piano.

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi possono comunque disciplinare specifici meccanismi meccanismo perequativi di comparto per la realizzazione puntuale di servizi in capo agli interventi di trasformazione.

4.3. QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE.

4.3.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

Rispetto alla componente ambientale, il Documento di Piano della Variante riconferma in via generale quanto già articolato dal PGT previgente, riconoscendo comunque i significati e i ruoli assunti dal sistema ambientale, ulteriori rispetto alle singolarità puntuali rilevate, quali:

- la funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso il riconoscimento nella Rete Ecologica Comunale degli elementi della REP, di interconnessione con i sistemi naturali presenti nel contesto ambientale in cui si inserisce il Comune;
- la funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- la funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e della cultura materiale locale che perpetua le forme identitarie del paesaggio locale;
- la funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale può essere interpretato bipartendo il sistema ambientale in due componenti:

- il sistema delle **aree rurali e ambientali perilacuali**, tutte ricomprese all'interno del Parco Regionale Adda Nord per il quale si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione fruitiva diffusa appoggiata sull'anulare ciclabile del Lago di Olginate e sul nucleo del Monastero del Lavello (che fornisce i principali servizi al sistema fruitivo locale). La presenza del SIC **Lago di Olginate** (IT2030004) e, oltre il confine sud, del SIC Palude di Brivio (IT2030005) determina la necessità che le azioni di piano siano comunque orientate alla tutela generale del territorio o ad usi coerenti che conseguano buoni livelli d'integrazione e sostenibilità ambientale.
- il sistema di connessione delle **aree rurali collinari e montane, presenti oltre la direttrice della SP639 e della linea ferroviaria Lecco/Bergamo**, con forte connotazione ecologica e ambientale, perlopiù corrispondenti alle aree a prevalente valenza paesaggistica riconosciute dal PTCP (art. 60) oltre che dagli ambiti agricoli di interesse strategico di cui al comma 4 art. 15 l.r. 12/05 (art.56 PTCP). Qui sono presenti non solo gli elementi del sistema boschivo, ma anche gli elementi residui dell'identità rurale originaria, quali i terrazzamenti dei versanti, le residue coltivazioni della vite, i fabbricati in pietra dell'agricoltura della montagna, i sentieri, ecc..

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra, lungo la direttrice lineare ricompresa tra ferrovia e SP 639.

Dal punto di vista ecologico, il Piano persegue chiaramente la tutela delle residue direttrici connettive presenti.

Tuttavia, date le caratteristiche di compattezza e densità del sistema lineare conurbato lungo la direttrice della SP639, nel sistema antropico di fondovalle non sono disponibili azioni in grado di perseguire un reale incremento della permeabilità ecologica e ambientale. Come già indicato nel quadro ricognitivo, il ruolo connettivo del sistema idrico superficiale che scende dai versanti verso il Lago (torrenti Gallavesa, Buliga,

Serta, Corpine, ecc...) è, all'interno della conurbazione di fondovalle, irrimediabilmente compromesso, essendo perlopiù ricondotto alla mera sezione idrica ricompresa tra gli argini artificiali o, nel peggiore dei casi, oggetto di frequenti interruzioni della continuità superficiale. Nella porzione conurbata di fondovalle, pertanto, sono disponibili unicamente opzioni puntuali e discontinue per la valorizzazione di alcune eccezioni locali, la cui valorizzazione può trovare solo una declinazione parziale all'interno di un disegno (discontinuo) di rete verde comunale.

Il disegno della Rete Ecologia Comunale prende le sue mosse, in ogni caso, dal progetto di Rete Ecologica Provinciale delineato dal PTCP, riconoscendo:

- i temi delle aree di frangia poste lungo le linee di contatto tra sistema edificato e sistema ambientale (fasce tampone);
- l'articolazione degli ambiti di primo livello (core areas) della rete provinciale, desumibile dalla pianificazione sovraordinata (gli ambiti a prevalente valenza paesistica o gli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal PTCP, i corridoi fluviali, ecc.);
- il riconoscimento, all'interno delle core areas o delle fasce tampone, del ruolo connettivo degli ambiti rurali riconosciuti dal PTCP come di rilievo paesaggistico (di interesse sovra-provinciale o provinciale) o comunque di interesse per la Rete Verde locale in ambito extraurbano;
- gli elementi di potenziale conflitto legati alla frammentazione degli insediamenti nel settore montano o connessi alla presenza di infrastrutture lineari;
- il varco prioritario della REP presente nel settore sud, lungo la direttrice che dai monti porta alle Paludi di Brivio (SIC).

Nella zona perilacuale, infine, sono riconosciute, quali elementi della struttura ambientale, le aree rurali o naturali presenti, la cui funzione è multipla: di regolazione idrica del sistema lacuale, di salvaguardia ecologica, di supporto alla fruizione e alla valorizzazione paesistica, ecc..).

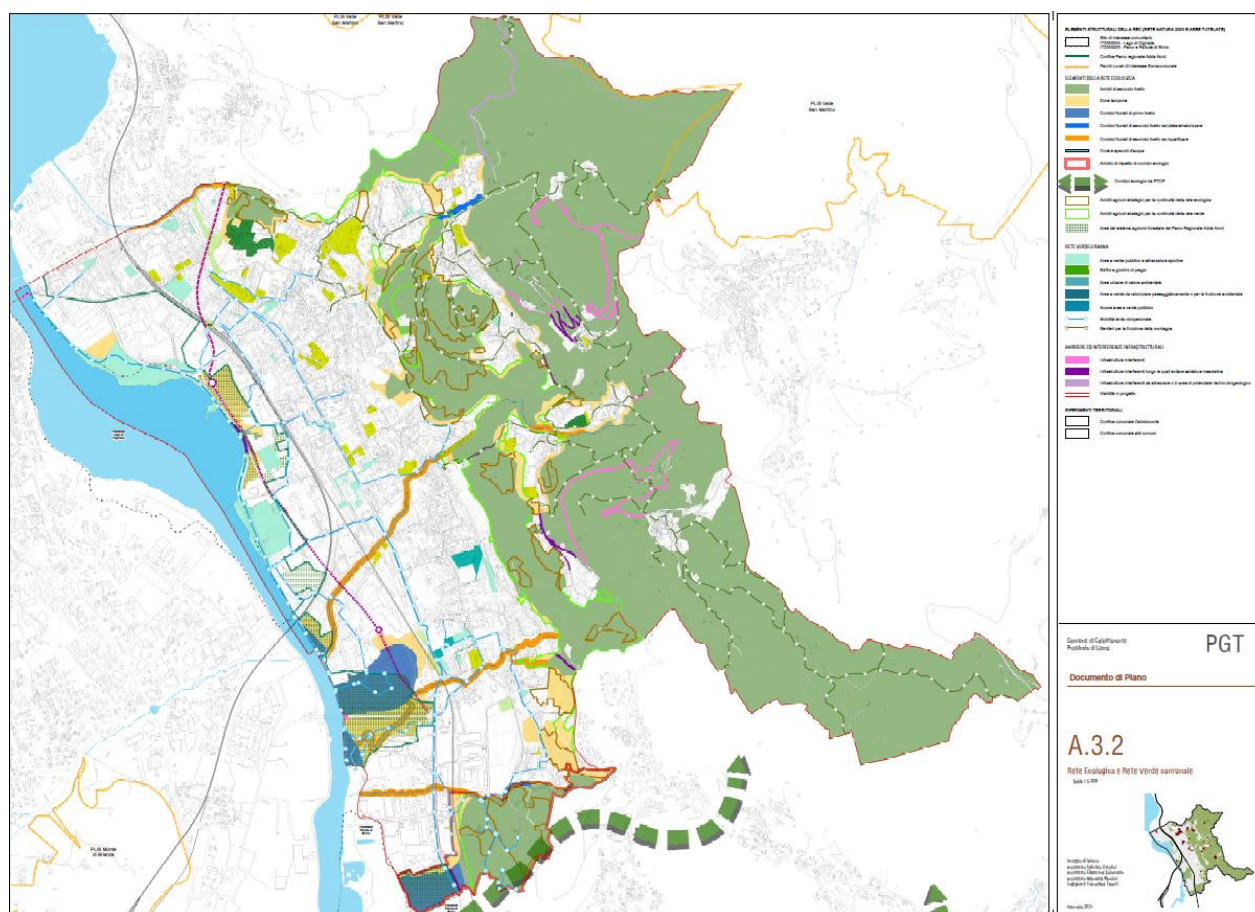
A questi elementi di lettura ambientale la Variante affianca la visione di **Rete Verde Comunale**, che consente di riconoscere gli elementi portanti del sistema fruitivo e di connotazione paesistico/ambientale interni al sistema urbano, il cui ruolo ordinatore (pur se parziale) è particolarmente importante all'interno del sistema conurbato di fondovalle. In particolare sono riconosciuti come nodi o elementi connettivi della RVC:

- le aree a verde pubblico esistenti o di progetto;
- le aree verdi private di pregio comunque a supporto del sistema paesistico/ambientale del tessuto antropizzato (ad esempio il sistema dei giardini di pregio). Infatti, se tali aree non costituiscono elementi fruibili, esse forniscono comunque un apporto (locale) sia ai caratteri percettivi del sistema edificato sia alle funzioni regolatrici del microclima e del drenaggio sostenibile;
- gli altri servizi pubblici a supporto del sistema paesistico ambientale (ad esempio le attrezzature sportive ad alta permeabilità);
- i nuclei di antica formazione, quali elementi dell'identità e della socialità locale;
- le piste ciclabili esistenti e di progetto che, pur all'interno di un disegno discontinuo, costituiscono gli elementi per la fruizione dolce del sistema edificato, connesse, laddove possibile, con il sistema della fruizione ambientale (principalmente peri-lacuale);
- i sentieri della fruizione montana.

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della Rete Ecologica e della Rete Verde Comunale (Tav A.3.2 del DdP).

Le aree rurali vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso le altre componenti dell'apparato normativo e cartografico del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, caratterizzati dal carattere conformativo delle loro previsioni.

L'individuazione degli ambiti di tutela del Lago di **Olginate** (soggetti ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004) nonché il regime di tutela del reticolo idrico minore consentono di declinare, infine, ulteriori azioni (all'interno del Piano delle Regole) volte ad evitare gli usi impropri del territorio, favorire la formazione di un sistema fruttivo, riqualificare le puntuali emergenze riscontrate.



95

4.3.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

In primo luogo il PGT recepisce, nell'assetto di piano, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale che inserisce il Comune di Calolziocorte nell'*Ambito geografico del paesaggio del Lecchese* e nella ***Fascia di paesaggio prealpina***, individuando le unità ***tipologiche dei Paesaggi delle valli prealpine*** e dei ***Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali***.

L'assunzione di tali indirizzi anche per il tramite delle specifiche azioni (in primis quelle di riduzione del Consumo di suolo) consente anche di interpretare correttamente gli indirizzi dettati dagli articoli **54 e 55 delle NdA del PTCP** nonché del connesso Allegato 2, anche in relazione a quanto indicato negli **scenari strategici 9B e 9C del PTCP**.

Per quanto riguarda i ***paesaggi delle valli prealpine*** (riconosciuti dal PPR nella porzione di fondovalle, relativa alla porzione peri-lacuale e alla porzione conurbata lungo la direttrice della ex SP639 - ndr) il PGT detta, attraverso la normativa del Piano delle Regole, la tutela dei residui elementi di collegamento e gli elementi identitari presenti (i *sistemi di sentieri e di mulattiere*, gli *edifici d'uso collettivo*, gli *edifici votivi*, ecc.). Le previsioni insediative o di trasformazione dell'edificato della Variante, inoltre, non incidono negativamente sulla *fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti ..e.. degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare*. Ciò in conseguenza, da un lato, di assenza di interventi di trasformazione che incidano negativamente sulle visuali paesistiche verso lo scenario montano (gli interventi della Variante sono volti alla rigenerazione e al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con trasformazioni di suoli liberi solo all'interno o a ridosso del TUC) e dall'altro della specifica previsione di stralcio dell'**ex AT 11**, collocato dal PGT previgente in prossimità del Monastero del Lavello, tra gli elementi della memoria più importanti del contesto locale e di chiara fama sovralocale (il Monastero, ad esempio, è inserito nel progetto europeo *Cloister Route*, di valorizzazione delle identità territoriali, a cui partecipano il Monastero e il Castello di Güssing nel Burgenland Meridionale in Austria e il Monastero di Buch a Leisnig in Germania).

Per quanto riguarda i ***paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali*** il PGT interpreta gli indirizzi del PPR tutelando in generale, anche per il tramite della normativa sovraordinata del PTCP, i caratteri morfologici dei paesaggi, riconoscendo nella Carta condivisa del paesaggio i principali elementi di origine naturale (gli episodi sommitali, le incisioni vallive, le pareti rocciose e le formazioni geologiche di natura carsica) o antropica (versanti terrazzati).

Anche in questo settore le previsioni della Variante non introducono elementi che si pongano con profili di criticità rispetto alla *panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura* né introducono, rispetto allo stato di fatto rilevato, un ulteriore *affollamento di impianti e insediamenti*. La Variante, in questo settore, opera anzi in riduzione del consumo di suolo, per la salvaguardia delle aree libere e verso un approccio paesaggistico meno invasivo, stralciando dalla programmazione l' **ex AT 10** (previsto in origine su un versante terrazzato di frangia del sistema urbano) e l'**ex AT 18**, nel nucleo isolato di Sopracornola (il nucleo urbano più elevato in quota) dal quale è visibile uno scenario visivo del Lago di significativo valore.

La azioni di riduzione del consumo di suolo, pertanto, partecipano a interpretare compiutamente gli indirizzi di tutela paesistica dettati dal PPR.

Come previsto dal PPR (comma 8 art.34) la Variante restituisce attraverso la Carta condivisa del paesaggio del DdP (tavola A.2.1) la lettura del paesaggio comunale. Gli elementi riconosciuti sono perlopiù quelli già individuati dal PGT previgente, che trovano poi una loro declinazione specifica nelle tavole del paesaggio del Piano delle Regole (tavole 4.1 e 4.2 del PdR) che trovano poi una declinazione in diverse norme del PdR (sia esplicitamente connesse ai caratteri paesaggistici rilevati, sia per altra via, come ad esempio nel caso della norme di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione o in quelle dettate per le aree agricole).

Gli elementi individuati dalla Carta condivisa del paesaggio (che, appunto, confluiscono poi in diversi modi negli altri elaborati di piano) sono selezionati rispetto ai loro caratteri morfologici, strutturali, simbolici, di naturalità, ecc.... In particolare tali elementi sono riconosciuti rispetto:

- ai loro significati simbolici e identitari (valori storici, culturali o della memoria locale) riconosciuti dalle popolazioni che vivono sul territorio;
- agli elementi di specifica qualità e identità riconosciuti all'interno del sistema urbano, anche se non necessariamente riferiti ad episodi di valore assoluto o riconosciuto (si veda, per esempio, il riconoscimento del valore dei giardini privati e delle ville considerate di interesse paesistico in ambito urbano);
- ai caratteri strutturali del territorio derivanti dalla struttura morfologica dei versanti del San Martino (sommità, pareti rocciose, incisioni vallive, versanti terrazzati, ecc...) che non solo caratterizzano il quadro visuale, ma che determinano l'articolazione dei caratteri naturali del sistema ambientale;
- ai caratteri naturali del soprassuolo, nei suoi elementi essenziali (boschi, prati, colture di pregio, aree agricole in genere.....), esito delle relazioni tra i condizionamenti e i limiti d'uso indotti dalla struttura morfologica del territorio e l'azione dell'uomo, che su di essa ha continuamente interagito nel corso della sua storia.
- agli elementi connettivi del territorio, esito di relazioni storiche o di epoca più recente (la ciclabilità, i sentieri e i percorsi della montagna, la viabilità storica, ecc...);

restituendoli all'interno di una lettura unitaria del sistema paesistico locale ove sono riconosciuti:

- **gli elementi di valore identitario, storico, culturale e ambientale del sistema urbano;**
 - i nuclei di antica formazione, poi oggetto di piano di dettaglio (scala 1:1.000) del Piano delle Regole, con indicazione di intervento declinata alla scala del singolo edificio;
 - i beni architettonici tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004;
 - gli altri beni architettonici segnalati dal PTCP o individuati dal PTC del Parco Regionale Adda Nord (art. 16 delle NdA del PTC);
 - i giardini e le ville riconoscibili come di interesse paesistico, in quanto elementi di qualità visuale e ambientale del sistema urbano riferibili a modalità insediative (villa signorile con linguaggi perlopiù codificati e giardini pertinenziali anche di pregio botanico) perlopiù tipiche del periodo di fine 800/inizio 900;
 - le altre aree urbane a connotazione ambientale che, per i loro caratteri, devono costituire un presidio sia della qualità ambientale urbana sia della difesa del suolo in ambito urbano;

- **gli elementi strutturali della morfologia territoriale, rilevanti per lo scenario paesistico locale**
 - le sommità emergenti nel quadro visuale locale;
 - le incisioni vallive dei corsi d'acqua, che generano morfologie afferenti alle gole e alle forre;
 - i tratti perifluviali dei torrenti Galavesa, Serta e Pramerlano, oggetto anche di tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
 - le pareti rocciose, elementi dominanti della struttura geomorfologica e che connotano le visuali del paesaggio montano locale;
 - i versanti terrazzati, espressione della cultura rurale locale ma anche elementi di presidio per la stabilità dei versanti e per la regimazione delle acque;
 - i pianori presenti nel sistema dei versanti;
 - le aree del sistema perilacuale del Lago di Olginate, ove emerge la particolare depressione denominata del Lago Vecchio;
 - il Lago di Olginate, presenza strutturale del territorio di fondovalle che sta viepiù assumendo, nell'attualità, un ruolo centrale nel sistema fruitivo e di marketing territoriale;
- **gli elementi emergenti del soprassuolo ambientale**
 - nella porzione collinare o montana, il sistema boschivo (DUSAF) intervallato dal sistema dei prati di collina e montagna;
 - le colture di pregio della montagna (vignati);
 - le aree libere perilacuali del Parco Regionale Adda Nord;
 - le altre aree agricole, periurbane o comunque con valenza (ambientale e paesistica) di carattere locale;
- **gli ambiti rilevanti per la tutela ambientale e paesistica**
 - nella porzione perilacuale, le aree naturali del SIC Lago di Olginate e le altre aree naturali del Parco Regionale Adda Nord, importanti per i loro valori di naturalità ma anche per gli elementi di connotazione paesistica che inducono sul territorio e per la strutturazione della **Rete Verde Comunale** (anulare ciclabile del Lago e occasioni fruitive ad essa connesse);
 - gli altri elementi della tutela paesistica (D.Lgs.42/2004) delle sponde del Lago dei fiumi;
- **i tracciati della connessione fruitiva e paesistica locale** che consentono, pur nei limiti imposti dal territorio di Calolziocorte (conurbazione lungo la direttrice della ex SP 639 e della ferrovia, difficoltà di accesso al territorio montano e pedocollinare, cesura ferroviaria, ecc...), la messa in rete dei valori e la fruizione dolce del territorio.

Se questi elementi costituiscono la struttura degli elementi emergenti, strutturanti il quadro paesaggistico locale, il progetto paesaggistico del territorio comunale è coadiuvato dal progetto di Rete Verde Comunale, che cerca di mettere in rete (pur con tutti i limiti dati dalla densità del sistema insediativo di fondovalle) non solo gli elementi emergenti ma anche quelli di valore relativo presenti all'interno dell'ambito urbano, mettendoli in rete con quelli presenti nel sistema ambientale esterno.

Per questa finalità la Rete Verde Comunale, come già descritto nel precedente capitolo 4.3.1 (in quanto la Rete Verde Comunale partecipa insieme alla Rete Ecologica, entrambe rappresentate nella tavola A.3.2, alla complessiva valorizzazione del Comune) utilizza una serie degli elementi messi in rilievo dalla lettura paesistica strutturando un sistema composto anche:

- dalle aree a verde pubblico esistenti o di progetto;

- dalle piste ciclabili esistenti e di progetto e dai sentieri della fruizione montana.
- dagli altri servizi pubblici a supporto del sistema paesistico ambientale;

Nel quadro paesaggistico locale sono anche presenti alcuni elementi detrattori (esistenti o potenziali) del paesaggio, quali:

- gli elementi del sistema infrastrutturale principale, esistenti (ferrovia, *ex SP 639*) e di progetto (variante alla *ex SP 639*);
- le reti o le altre dotazioni tecnologiche (elettrodotti, sottostazioni tecnologiche, depuratore);
- le aree sottoutilizzate o dismesse della produzione industriale (confluite poi, nella maggior parte dei casi, negli Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05 individuati dal DdP e disciplinati dal PdR).
- le aree produttive, spesso connotate da elementi di contrasto con l'immagine del paesaggio locale.

La lettura effettuata nella Carta condivisa del paesaggio consente anche di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio (tavola A.3.3) prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale Adda Nord e agli altri ambiti di vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (Lago di Olginate, fiumi, boschi, ecc...) sono comunque sottratte al regime della verifica dell'impatto paesistico essendo soggette alla procedura più restrittiva di rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

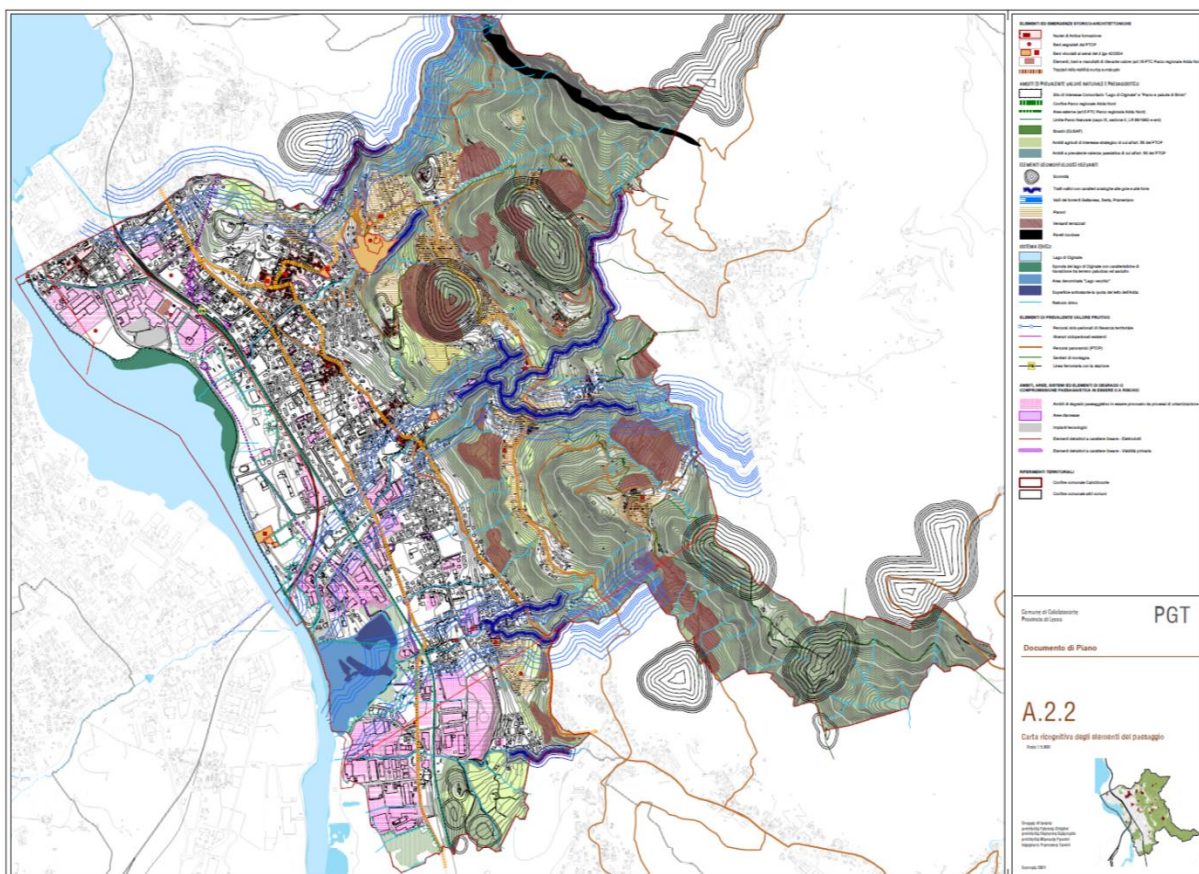


Tavola A.2.2 del Documento di Piano – Carta del Paesaggio

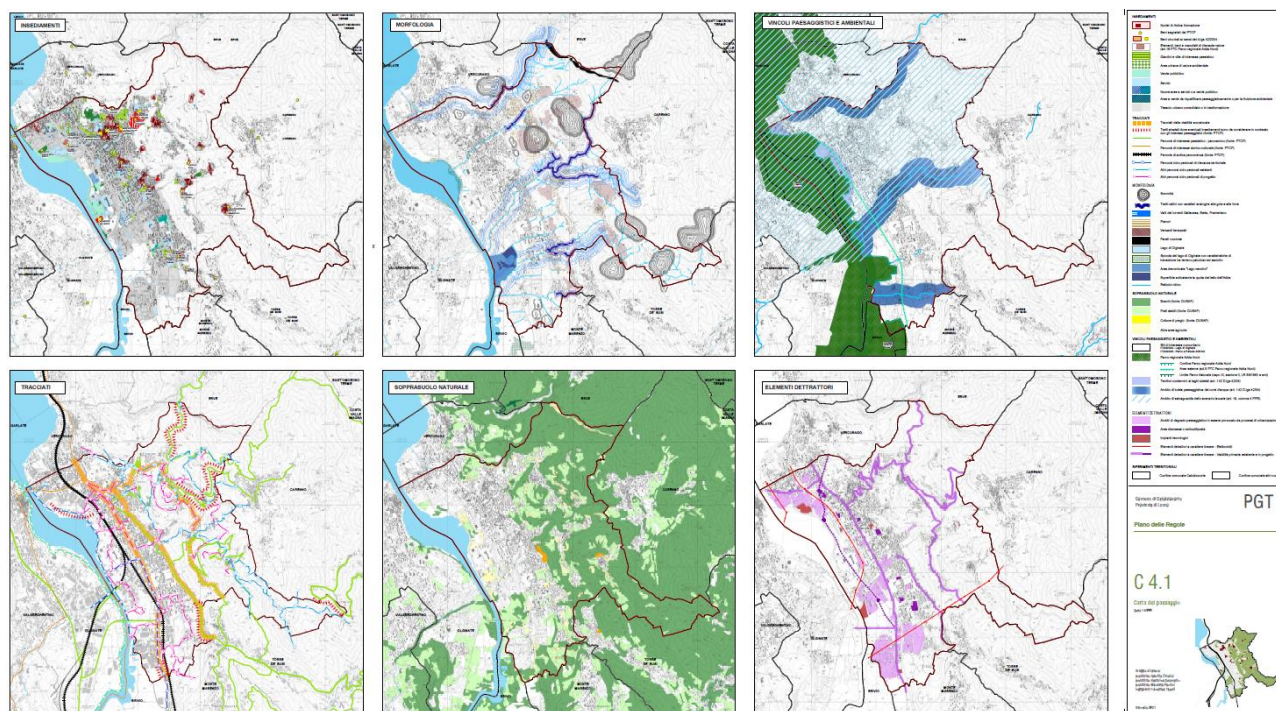


Tavola C.4.1 del Piano delle Regole – Carta del Paesaggio

Tavola C.4.2 del Piano delle Regole – Sintesi della lettura paesaggistica

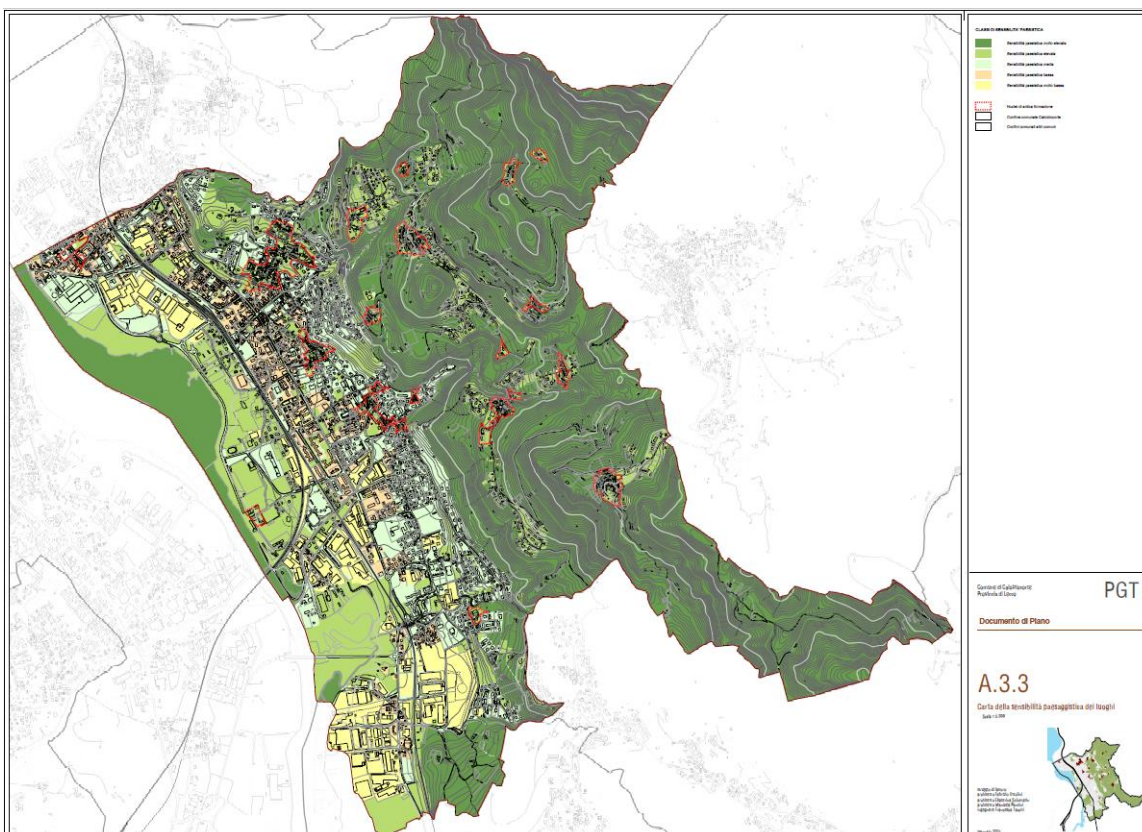


Tavola A.3.3 del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

4.3.3 LA COMPONENTE RURALE E LE AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Per quanto la componente delle attività agricole e rurali appaia come elemento fragile all'interno del sistema di attività economiche di Calolziocorte, essa svolge un ruolo irrinunciabile di presidio e difesa del territorio.

La lettura dei caratteri di fondo del sistema rurale è già restituito, nella sua struttura, dal PTCP che, individuando gli ambiti agricoli strategici nelle porzioni di mezza costa del territorio comunale, bipartisce il territorio montano lungo la direttrice (circa) della via Laurenziana. Più a nord, infatti, il sistema rurale (classificato dal PTCP con valenza prevalentemente paesaggistica) assume caratteri in prevalenza più marcatamente naturali e legati ai valori ambientali ed ecologici del territorio (prevalenza del sistema boschivo).

Tali bipartizione è assunta dalla Variante (così come dal PGT previgente) come matrice per la lettura del sistema rurale locale (DdP) e per l'articolazione dell'impianto normativo di piano (PdR)

Gli ambiti agricoli strategici del PTCP (di cui al comma 4 art. 15 della l.r. 12/05) costituiscono quindi, al contempo, l'elemento di riconoscimento e tutela delle residue capacità produttive del sistema rurale montano.

Al riconoscimento del sistema delle aree rurali dei versanti si affianca il sistema delle tutele delle aree rurali presenti all'interno del Parco Regionale Adda Nord, per le quali vige un sistema di tutele comunque stringente e monitorato a diversi livelli, e il riconoscimento delle ulteriori aree rurali di scala locale, perlopiù afferenti alla categoria delle aree agricole di frangia o periurbane.

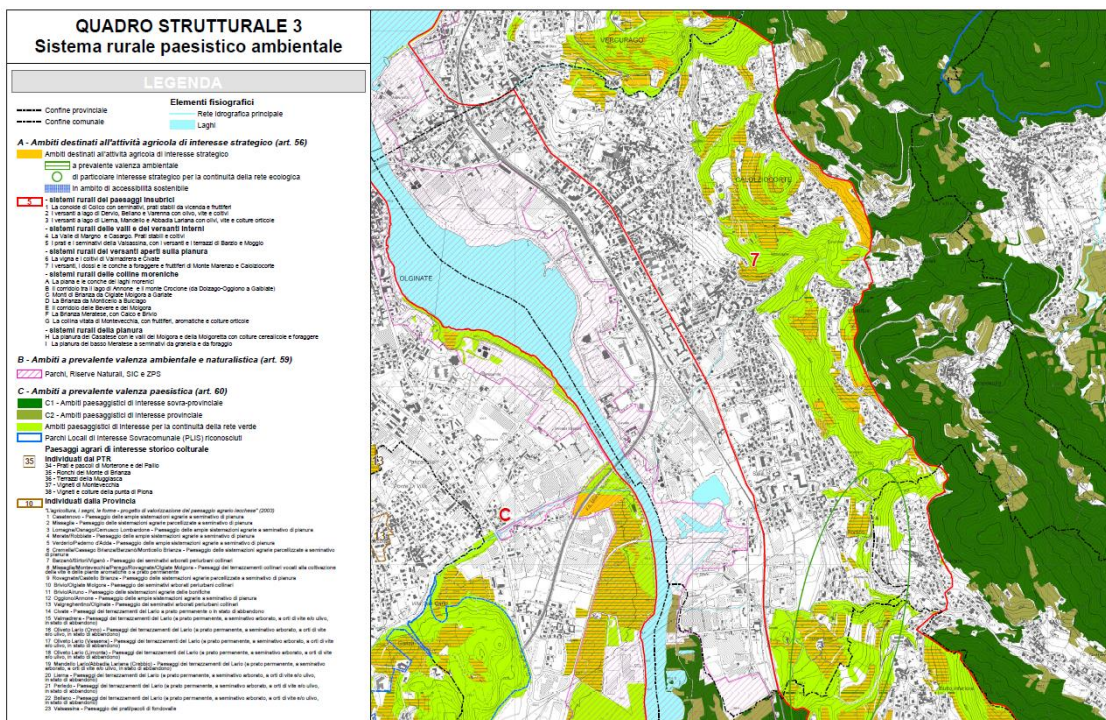
A prescindere da tali valutazioni, si evidenzia che nessuna nuova previsione della Variante erode (rispetto alle previsioni previgenti) gli ambiti agricoli strategici o quelli di valore paesaggistico individuati dal PTCP.

Ciò pur ricordando che per Calolziocorte, inserito nel sistema rurale montano n°7 del PTCP, il "bilancio di consistenza" normato al comma 5 art. 56 delle NdA del PTCP consentirebbe, in combinato disposto con quanto previsto dal comma 7 dello stesso art. 56, una "soglia di riduzione" del 5%¹.

La variante non si avvale di tale possibilità e, anzi, riduce in parte la previgente previsione dell'ex AT8 (ora AT3) di Rossino che il PGT previgente aveva individuato in corrispondenza di un ambito agricolo strategico, avvalendosi di quanto ammesso dal comma 2 art. 56 (in combinato disposto con il comma 5 dello stesso articolo) delle NdA del PTCP.

Si evidenzia, al contempo che l'azione di sensibile riduzione del consumo di suolo libero della Variante, pur non interessando ambiti agricoli di interesse strategico (ad eccezione della minima riduzione del cds dell'ex AT8 di Rossino) partecipa, in modo evidente, alla generale salvaguardia del sistema rurale locale e al rafforzamento del sistema agricolo locale.

¹ comma 2 art. 56 NdA PTCP: omissis*tale soglia ha validità per il periodo di 20 anni e una sua revisione può essere disposta solo in occasione di una revisione generale del presente PTCP da compiersi non prima di 10 anni dalla sua entrata in vigore.*



PTC della Provincia di Lecco – Individuazione delle aree agricole strategiche

Si segnala per trasparenza che sulla base delle risultanze dello stato di fatto (già alla data di redazione del PGT previgente) alcune aree agricole sono state ricondotte, dalla Variante, ad aree urbane. L'apparente erosione di aree agricole che ne deriva è solo formale in quanto questa riclassificazione è la mera correzione di errori di rappresentazione o di metodologia di lettura (rispetto allo stato di fatto al 2012) del PGT previgente. Si citano, ad esempio, diverse aree classificate come agricole ma relative a diverse attività produttive già insediate da tempo, prima del 2012, così come il caso di alcuni parcheggi o aree pertinenziali chiaramente estranei, da tempo, al sistema rurale.

4.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

L'elemento principale di assetto progettuale che riguarda il territorio comunale è, chiaramente, la Variante alla ex SSP639, già previsto e finanziato dalla programmazione statale e regionale e con lavori in parte già eseguiti.¹

Considerando l'avanzamento lento dei lavori nella porzione settentrionale (verso Lecco –*Lotto San Gerolamo*) e della progettazione della porzione meridionale che interessa il territorio comunale (*Lotto Lavello*, da Via dei Sassi in Calolziocorte verso Cisano Bergamasco) e il periodo atteso di vigenza della Variante al PGT, tale elemento progettuale è probabilmente da considerarsi ancora e unicamente come elemento di scenario. Essa, infatti, produrrà i suoi effetti probabilmente solo in un arco temporale di medio-lungo periodo, probabilmente superiore al periodo quinquennale di vigenza del DdP.

In attesa del completamento della variante alla ex SS 639 la Variante Generale riprende e riconferma le ipotesi progettuali già formulate dal PGT previgente in relazione alla necessità di riorganizzare la connessione della SP 177 (proveniente dal settore montano, sia da Torre de Busi sia dalla viabilità di costa che connette i nuclei collinari e montani di Calolziocorte) con Corso Europa (ex SP639).

In considerazione di dover procedere, ineludibilmente, ad una progettazione di dettaglio per la definizione del tracciato (già delineato secondo due ipotesi alternative dal DdP previgente), stante l'impossibilità di definire nel dettaglio le caratteristiche tecniche della strada (raggi di curvatura, pendenze, opere di sostegno e tipologia delle intersezioni) in fase di pianificazione urbanistica, la Variante riconferma, metodologicamente, le ipotesi previgenti solo all'interno del Documento di Piano. Questa scelta metodologica consentirà di procedere successivamente alla progettazione dell'opera senza che ciò costituisca variante al DdP, senza istituire, tuttavia, vincoli preordinati all'esproprio all'interno del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi.

Quanto sopra vale per le porzioni dei due tracciati alternativi ricompresi tra la SP177 e via Bergamo (ipotesi A) o via Cantelli (ipotesi B).

La Variante, invece, individua con esattezza (nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi) il collegamento viario tra via Cantelli e Corso Europa, comunque da realizzare per poter disimpegnare agevolmente la zona industriale sud e il nucleo di Sala.

Ulteriormente la Variante prevede, sempre in località Sala, di ripristinare il collegamento tra le parti terminali a fondo cieco di via SS Damiano e Cosma e via Quarenghi/Bergamo, per il tramite delle previsioni viarie da realizzarsi a cura dell'AT6. In questo caso l'ipotesi progettuale definitiva dovrà essere individuata in sede di approvazione del Piano Attuativo per l'attuazione dell'AT6 (vedasi a tal fine la scheda dell'Ambito di Trasformazione 6 allegata alle NdA del DdP).

¹ Con deliberazione n° XI/1052 del 17 dicembre 2018 la Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento 2018 del Programma degli Interventi Prioritari sulla Rete Viaria di Interesse Regionale. Nell'Allegato 1, nell'ambito territoriale Lecco, è riportato l'intervento "Variante alla EX SS 639 nei Comuni di Lecco, Vercurago e Calolziocorte. Lotto San Gerolamo - Tronco Bergamo". L'ultimazione dei lavori era prevista per il dicembre 2020, data di redazione del presente documento. Allo stato i lavori risultano sospesi per difficoltà esecutive.

Ulteriori elementi di dettaglio per la riorganizzazione locale della viabilità sono contenute nelle schede degli Ambiti di Rigenerazione ARIG 1 e 2, al fine di riorganizzare e razionalizzare la viabilità del settore della Stazione (lato di via Grandi)

Parte non secondaria delle indicazioni della Variante è rivolta anche al sistema della mobilità dolce , esteso a diverse porzioni del sistema urbano centrale e connesso all'anulare del Lago (appartenente alla direttrice sovralocale di collegamento con Lecco e gli altri comuni spondali del Lago di Olginate). Partecipano a questa azione anche diverse previsioni puntuali connesse agli Ambiti di Trasformazione e agli Ambiti di Rigenerazione, che introducono nuovi gradi di permeabilità per la mobilità dolce all'interno del sistema urbano.

4.5 QUADRO PROGETTUALE – LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.

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

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

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

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

Ciò ricordando che in ogni caso l'elemento che ha guidato l'azione di riduzione del consumo di suolo della Variante è insito negli indirizzi preliminari forniti per la sua stesura, in cui la riduzione del consumo di suolo indicata dalla l.r. 31/14 è posta tra gli obiettivi da perseguire.

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

Con riferimento al precedente capitolo 4.2.3, ove sono state riepilogate le valutazioni e le scelte operate in tema di riduzione di consumo di suolo, nonché le verifiche di dettaglio contenute nel successivo capitolo 5, la seguente tabella sintetizza l'entità della **riduzione del consumo di suolo** (degli AT su suolo libero) ottenuta dalla Variante Generale, che **complessivamente supera il 33%** (per tutte le destinazioni d'uso), distinta nella riduzione del Cds **residenziale (43,29%)** e per le **altre destinazioni d'uso (4,33%)**, non considerando la riduzione connessa all'ampliamento dell'istituto superiore L. Rota). Complessivamente, quindi, la Variante risponde positivamente all'obiettivo di riduzione di Cds rispetto alle soglie di riduzione del Cds indicate dal PTR 31/14. La somma delle riduzioni ottenute (18.928 mq) è infatti superiore alla riduzione che si sarebbe ottenuta rispettando le singole soglie per le singole categorie (13.515 mq di riduzione complessivi considerando una soglia di riduzione residenziale del 25%).

Per l'analisi di dettaglio della quantificazione del consumo di suolo, del monitoraggio (variazione 2022 – 2014) e della riduzione del consumo di suolo di Variante, si rimanda comunque al successivo capitolo della Carta del Consumo di suolo.

Confronto AT su SUOLO LIBERO PGT vigente - Variante generale

PGT VIGENTE						VARIANTE GENERALE					
AT	Denominazione		Destinazione	Sup. Territoriale	Cds	AT	Denominazione		Destinazione	Sup. Territoriale	Cds
7	di Rossino	suolo libero	Residenziale Produttivo	2.714,00 mq	1.308,90 mq	2	di Rossino	suolo libero	Residenziale Produttivo	2.714,00 mq	1.308,90 mq
8	di Rossino	suolo libero	Residenziale	3.080,54 mq	3.080,54 mq	3	di Rossino	suolo libero	Residenziale	1.754,65 mq	1.754,65 mq
10	via F.lli Calvi - via ai Colli	suolo libero	Residenziale	7.108,32 mq	7.108,32 mq	STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
11.b	Lavello Scuola	suolo libero	Servizi	6.844,89 mq	6.844,89 mq	STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
11.c	Lavello Monastero	suolo libero	Residenziale	5.312,61 mq	5.312,61 mq	4	Moioli ex PEEP 10	suolo libero	Residenziale	8.743,00 mq	3.876,23 mq
14	Moioli ex PEEP 10	suolo libero	Residenziale	8.743,00 mq	3.876,23 mq	Attuato al 02/12/2014 - superficie urbanizzata					
16	Sala, via Bergamo	suolo libero	Commerciale Terziario	Attuato al 02/12/2014	Attuato al 02/12/2014	SUAP					
17	Sala, Cà Lunga	suolo libero	Residenziale	19.190,00 mq	7.385,55 mq	5	Sala, Cà Lunga	suolo libero	Residenziale	19.190,00 mq	7.385,55 mq
18	Sopracornola Chiesa B. V. Immacolata	suolo libero	Residenziale Produttivo	4.533,43 mq	4.533,43 mq	STRALCIATO - Riduzione consumo di suolo l.r. 31/14					
19	Sopracornola ex PE 30/1 e 30/2	suolo libero	Residenziale	9.717,69 mq	9.717,69 mq	PA	Sopracornola ex PA 19/a e 19/b	attuato dopo 02/12/2014	Residenziale	9.717,69 mq	9.717,69 mq
20.b	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	suolo libero	Commerciale Terziario	11.326,00 mq	7.868,09 mq	6	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	suolo libero	Polifunzionale	11.326,00 mq	7.279,82 mq
Totale su Suolo Libero					57.036,25 mq	Totale su Suolo Libero					31.322,84 mq
					42.323,26 mq						24.043,02 mq
					14.712,98 mq						7.279,82 mq
											Tot.residenziale
											Tot. altre destinazioni

5 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO – CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNO E DOMANDA

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

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

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

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

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta del Consumo di suolo è dettato dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018².

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

- 1) Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli³ e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

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

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

³ Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

- a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati¹ alla data di adozione della variante di PGT;*
- b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) *le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT²;*
- d) *le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo³ alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT⁴.*
- e) *il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;*
- f) *le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all’aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*
- g) *le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*

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

² Per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m.

³ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

⁴ I Comuni, in rapporto all’assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come “superficie urbanizzata” anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR.

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

- 1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14.*
- 2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
- 3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.*

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

- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero¹ previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;*
- b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT2. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT3;*

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

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

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

- d) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo¹ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto²;*
- e) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo³ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT⁴;*
- f) *le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. *gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.*
 2. *Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
- 3) Superficie agricola o naturale**, *la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*
- Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.*
- 4) Aree della rigenerazione**, *ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie agricola o naturale” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:*

¹ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

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

³ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

⁴ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

- a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico¹;*
- b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lg 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

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

¹ Ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05

Come indicato nelle premesse del presente capitolo, la tavola CdS 1 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014 - è stata redatta seguendo i criteri previsti dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata dal Consiglio Regionale.

SUPERFICIE URBANIZZATA

- Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 5000 mq)
- Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale
- Sede ferroviaria
- Le superficie edificate all'interno degli ambiti di trasformazione
- Piani attuativi approvati

SUPERFICIE URBANIZZABILE

- Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero
- Aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

- Superficie agricola o naturale (comprese aree a verde pubblico > 5000 mq)
- Lago e fiume

AREE DELLA RIGENERAZIONE

- Aree dismesse
- Confine comunale Calolziocorte
- Confini comunali altri comuni

Comune di Calolziocorte
Provincia di Como

Piano delle Regole

CDS 1
Carta del consumo di suolo:
stato di fatto e di diritto al 2034
anno di riferimento

Comune di Calolziocorte
Província di Como
Regione Lombardia
Paese Italia

Scale 1:50,000

113

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

Superficie urbanizzata al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 5000 mq)	3 052 481	mq	82,50%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	519 548	mq	14,04%
sede ferroviaria	77 245	mq	2,09%
superficie edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	50 545	mq	1,37%
sup. urbanizzata - parziale 1	3 699 819	mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
		mq	0,00%
sup. urbanizzata - parziale 2		mq	0,00%
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014			3 699 819 mq 100,00%

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	42 249	mq	61,64%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	14 764	mq	21,54%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero			
	11 524	mq	16,81%
Altre aree del Piano delle Regole su suolo libero			
sup. urbanizzabile - parziale 1	68 537	mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	-	mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 2	-	mq	0,00%
sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014			68 537 mq 100,00%

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale al 02/12/2014			mq
di cui:			
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 5000 mq) - inclusa l'area dell'AT 16 comparto b, ceduta prima del 2/12/2014	4 902 782	mq	92,63%
Lago e fiumi	343 947	mq	6,50%
Aree libere all'interno degli ambiti di trasformazione (esclusa l'area AT 16 comparto b, ceduta prima del 2/12/2014)	45 858		0,87%
sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014			5 292 586 mq 100,00%

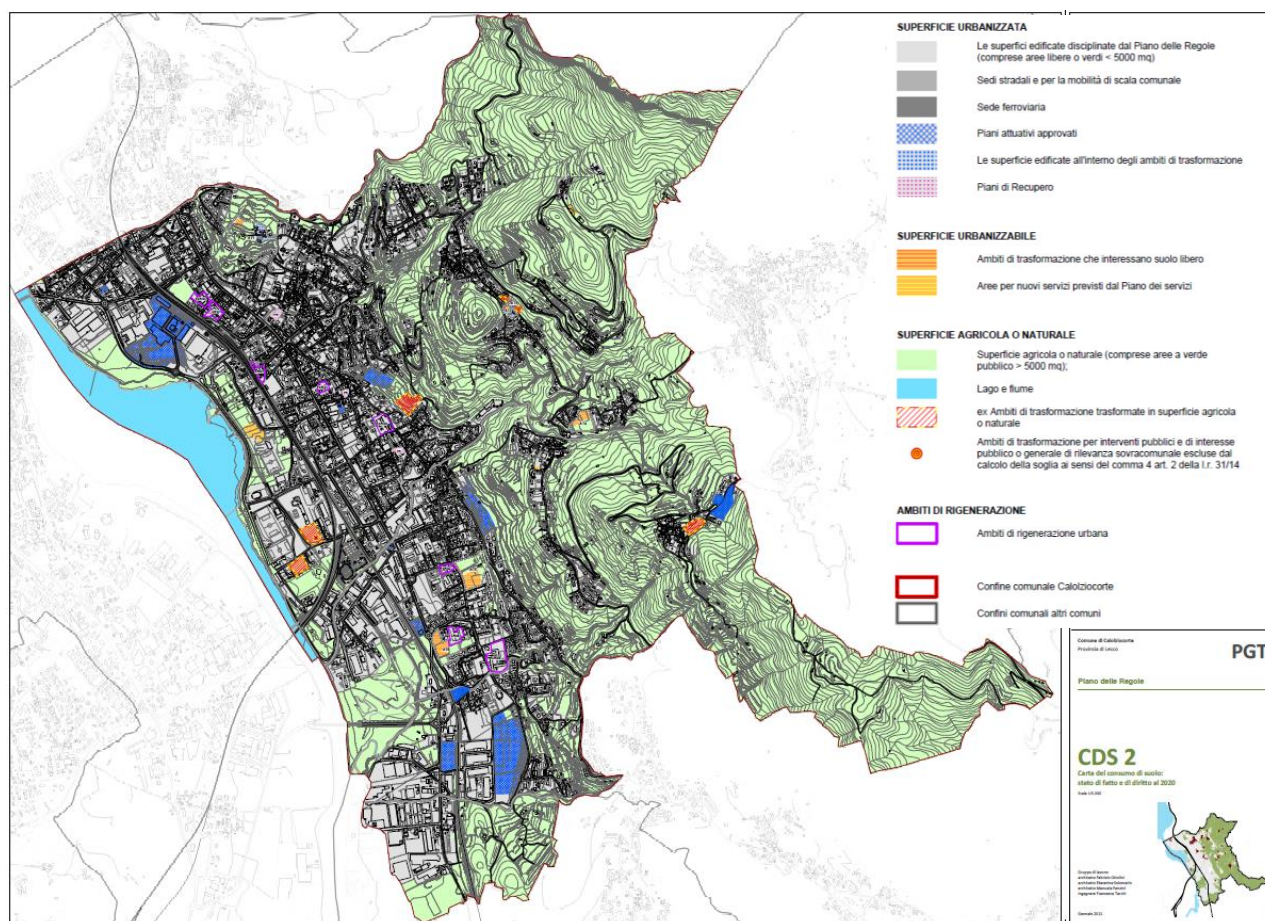
Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	40,83%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	0,76%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	41,59%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	41,59%

N.B: la modifica del dato di superficie urbanizzata deriva dalle correzioni sullo stato di fatto effettuate in sede di controdeduzione. La modifica del dato di superficie urbanizzabile (555 mq) deriva dalla correzione di un errore di conteggio (555 mq) dell'area a servizi VS3 della Variante. La modifica della superficie agricola o naturale deriva anche dalla riclassificazione di alcune aree a valle della ridefinizione del perimetro del servizio di Villa Guagnellini.

5.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

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



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

Le variazioni del consumo di suolo della Variante Generale, derivanti dagli Ambiti di Trasformazione su suolo libero, sono il frutto dello stralcio, rispetto alle previsioni del DdP previgente, degli ex Ambiti di Trasformazione 10, 11 (porzioni su suolo libero poste in località Lavello) e 18, nonché della riduzione dell'ex AT 8 (ora AT 3 di Rossino) e dalla maggior quota di aree verdi dell'ex AT20 b di Sala (ora AT 6).

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

Superficie urbanizzata di variante - gennaio 2022		inc % su totale
di cui:		
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 5000 mq)	3 061 006 mq	82,54%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	519 899 mq	14,02%
sede ferroviaria	77 245 mq	2,08%
aree edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	1 405 mq	0,04%
aree edificate in attuazione dal 2014	9 635 mq	0,26%
ex superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione trasferite nel PDR	39 504 mq	1,07%
sup. urbanizzata - parziale 1	3 708 695 mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
sup. urbanizzata - parziale 2	mq	0,00%
sup. urbanizzata totale - gennaio 2022	3 708 695 mq	100,00%

Superficie urbanizzabile di Variante - gennaio 2022		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	14.325 mq	39,85%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	7.280 mq	20,25%
	mq	0,00%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	8.886 mq	24,72%
Altre aree del Piano delle Regole su suolo libero	5.454 mq	15,17%
sup. urbanizzabile - parziale 1	35.945 mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
sup. urbanizzabile totale di variante - gennaio 2022	35.945 mq	100,00%

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - gennaio 2022		inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 5000 mq)	4 924 149 mq	92,62%
Lago e fiumi	343 947 mq	6,47%
Aree libere all'interno degli ambiti di trasformazione	20 633	0,39%
Nuove aree libere (all'esterno degli ambiti di trasformazione)	27 575	0,52%
sup. agricola o naturale totale - gennaio 2022	5 316 303 mq	100,00%

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	40,93%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	0,40%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto variante + stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	41,33%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE	41,33%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	

N.B: come nel paragrafo precedente, la modifica del dato di superficie urbanizzata deriva dalle correzioni sullo stato di fatto effettuate in sede di controdeduzione. La modifica del dato di superficie urbanizzabile (555 mq) deriva dalla correzione di un errore di conteggio (555 mq) dell'area a servizi VS3 della Variante. La modifica della superficie agricola o naturale deriva anche dalla riclassificazione di alcune aree a valle della ridefinizione del perimetro del servizio di Villa Guagnellini.

5.3 VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Le variazioni che si registrano a seguito della predisposizione della Variante sono di seguito riepilogate:

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - 01/2022		var % 2014-2022
di cui:		
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 5000 mq)	8 525 mq	0,23%
sedì stradali e per la mobilità di scala comunale	351 mq	0,01%
sede ferroviaria	-	
aree edificate in attuazione dal 2014*	9 635 mq	0,26%
aree edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	- 49 140 mq	-1,32%
ex superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione trasferite nel PDR	39 504	
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	8 876 mq	0,24%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - 01/2022	8 876 mq	0,24%

* ex ambiti di trasformazione su suolo libero

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - 01/2022		var % 2014-2022 inc. su totale
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	- 27 923 mq	-21,79%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero**	- 7 485 mq	-1,29%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	- 2 638 mq	7,91%
Altre aree del Piano delle Regole su suolo libero	5 454 mq	15,17%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 1 -	32 592 mq	-47,55%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - 01/2022 -	32 592 mq	-47,55%

variazione superficie agricola o naturale di variante - 02/12/2014 - 01/2022		
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 5000 mq)	21 367 mq	-0,01%
Lago e fiumi	- mq	0,00%
Aree libere all'interno degli ambiti di trasformazione*	- 25 224	-0,48%
Nuove aree libere	27 575	0,52%
variazione totale sup. agricola o naturale totale 02/12/2014 - 01/2022	23 717 mq	

* ex AT 20 comparto B1 non è stato confermato come ambito di trasformazione, ma diventato area libera

var. 2014/2022 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	0,10%
var. 2014/2022 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	-0,36%
var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE	-0,26%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale	
escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	

Per la natura delle modifiche si vedano le note ai due precedenti paragrafi

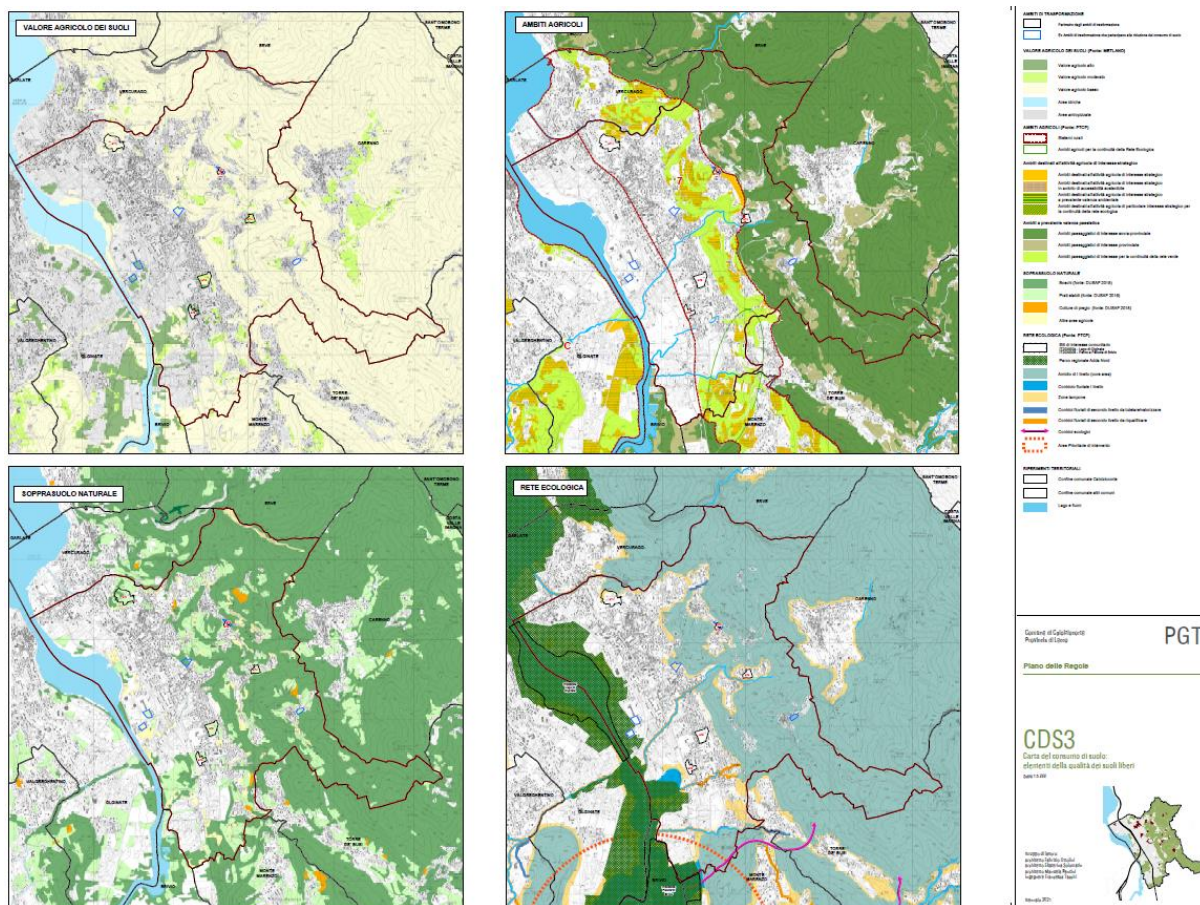
PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 01/2022)			SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE		Superficie (mq)	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014*	42.249	
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	14.325 +	
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - gennaio 2022 (ex AT 19 a e b)	9.635 +	
		=	
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	23.960	
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%			-43,29%
ALTRE FUNZIONI URBANE		Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	14.764	
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	7.280 +	
D2)	Ambiti di trasformazione per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale escluse dal calcolo della soglia ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14 - ex AT 11.b - Lavello Scuola	6.845	
		=	
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	14.125	
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%			-4,33%

Come si desume dai dati sopra riportati:

- il **bilancio ecologico del suolo è virtuoso**, registrandosi una sensibile **incremento di superficie agricola o naturale** (~~20.075~~ **23.717** mq);
- la **soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione residenziali** è pari al – **43,29 %**, **significativamente superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTR 31/14** ;
- la **soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione ad altra funzione urbana** è pari al – **4,33%**. Il valore ridotto della soglia di riduzione deriva dal fatto che è presente un unico ambito di trasformazione extraresidenziale che non si è ritenuto di dover stralciare, anche alla luce della soglia di riduzione complessivamente registrata dalla Variante.

Infatti, la riduzione complessiva di AT su suolo libero, pari al – **33,20 %**, in valore assoluto (**18.928 mq**) supera abbondantemente la riduzione che sarebbe stata ottenuta rispettando le soglie di riduzione del **PTR 31/14 considerando le due funzioni separatamente** (riduzione richiesta pari a circa 13.515 mq considerando una soglia di riduzione residenziale del 25%).

Come evidenziato dalla tavola PDR CdS3, le riduzioni di consumo di suolo della Variante riguardano comunque suoli di qualità rurale o ambientale significativa, oppure sono riferite ad altri elementi di qualità del sistema rurale ed ambientale (aree terrazzate del sistema rurale, aree di particolare sensibilità paesistica, aree ad alta sensibilità paesaggistica o ambientale per la vicinanza al Lago, ecc...).



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

119

Per quanto le previsioni riconfermate riguardino, talvolta, aree con capacità agricola dei suoli nominalmente elevata, esse hanno spesso un ruolo “marginale” (dimensionalmente) rispetto alle aree rurali complessivamente disponibili.

A seguito di queste considerazioni non si ritiene necessario procedere con una ulteriore valutazione comparativa di tipo analitico.

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

5.5.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

All'interno dell'azione significativa di riduzione del consumo di suolo residenziale operata dalla Variante Generale (- **43,29 %**) la verifica di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo assume un rilievo minore rispetto al tema complessivo della sostenibilità del Piano, anche considerando che il quadro della pianificazione previgente pone, comunque, alcune precondizioni di riferimento che devono chiaramente essere tenute in considerazione.

In ogni caso il tema delle relazioni tra domanda e offerta è qui descritto, nelle sue componenti essenziali, sugli stessi presupposti con il quale è stato valutato il rapporto tra domanda e offerta del PGT vigente (capitolo 10.1 della Relazione del Quadro ricognitivo), restituendo un quadro di complessiva coerenza della Variante rispetto al tema della sostenibilità (riduzione del consumo di suolo) e della contestuale esigenza di soddisfare la domanda insediativa.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa residenziale ci si riferisce, per i possibili nuovi edifici residenziali, alla popolazione teorica della Variante di **526 abitanti** come stimata nel successivo capitolo 7.1. Al fine di valutare la modifica del quadro previgente indotto dalla Variante, si ricorda il dato di popolazione teorica insediabile del PGT vigente di **1.009 abitanti** (corrispondenti a 110 mc/ab teorico – capitolo 10.1 della Relazione del Quadro ricognitivo).

Per valutare gli effetti di questa offerta teorica si considera un arco temporale di riferimento decennale (2019-2029), assumendo tale periodo come corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica, a prescindere dal periodo quinquennale di validità del Documento di Piano fissato per legge.

Come già indicato nel quadro ricognitivo, non sono disponibili dati disaggregati e puntuali, invece, rispetto all'offerta potenziale esistente. Sul punto si richiama solo il dato generale di utilizzo degli edifici restituito dal Censimento ISTAT 2011 (95% - vedasi capitolo 8.4 del Quadro ricognitivo), che restituisce comunque un grado di elevato utilizzo del patrimonio immobiliare, e quello desumibile dai "beni merce"¹ registrati nel periodo 2017-2019, che testimoniano una bassissima disponibilità di nuovo invenduto (meno di 10 unità immobiliari) .

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

Sul tema sono disponibili, in via generale, le previsioni effettuate nel 2020 dall'istituto di ricerca CRESME - *Scenari economici e di mercato del territorio lariano favorevoli allo sviluppo di investimenti* – CRESME Spa - maggio 2020 - che per l'areale di Calolziocorte propone tre possibili scenari di riferimento per il decennio 2018-2028: ipotesi bassa (- 3,5% degli abitanti), ipotesi centrale (-1,3%) e ipotesi alta (+1,1%).

Si affianca a questa valutazione la stima previsionale della popolazione già proposta nel Quadro ricognitivo, attraverso un algoritmo di regressione esponenziale (algoritmo AAA di perequazione

¹ unità immobiliari nuove in attesa di essere vendute, esentate dall'IMU ai sensi dell'art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102. N.B.: con la legge di bilancio 2020 è mutato il regime di agevolazione.

esponenziale¹) sulla base dei valori di popolazione registrati nel periodo 1997-2019. Il valore numerico stimato con questo metodo si colloca circa in linea mediana tra le ipotesi alta e bassa del CRESME.

Alla lettura del fabbisogno primario si affianca la stima della domanda generata dall'andamento, in progressiva crescita, del numero di famiglie, chiaramente più rappresentativo della domanda residenziale, essendo vero l'assunto, in termini di fabbisogno residenziale, di 1 famiglia = 1 casa.

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

- con quella del PGT vigente, al fine di cogliere in modo immediato le differenze;
- con il fabbisogno espresso su base meramente demografica (stime di popolazione futura);
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento delle famiglie (che registra un andamento divergente consolidato rispetto all'andamento demografico – cap. 8.1.3 Quadro ricognitivo) stimato sia sulla base di un algoritmo di regressione lineare² sia considerando lo scenario alto di CRESME per l'ATO del Lecchese (che però, come già indicato nella relazione del Quadro ricognitivo, sottostima sensibilmente l'andamento di crescita ipotizzabile per Calolziocorte).

Da queste valutazioni emerge che a fronte di un'apparente sovradotazione di offerta residua rispetto al futuro andamento demografico, l'offerta potenziale della Variante si colloca addirittura sotto la domanda potenziale espressa dal futuro andamento delle famiglie nell'ipotesi di massima stima.

Si può quindi ritenere che l'offerta della Variante abbia ridimensionato lo squilibrio di offerta registrato per il PGT previgente. Per il futuro, le domande attese chiameranno quindi in causa anche le quote di offerta potenziale insita nel PdR, per il mezzo dei PA già approvati e non ancora completamente attuati e dei nuovi Ambiti di Rigenerazione, essenziali quindi per rispondere alle domande insorgenti.

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

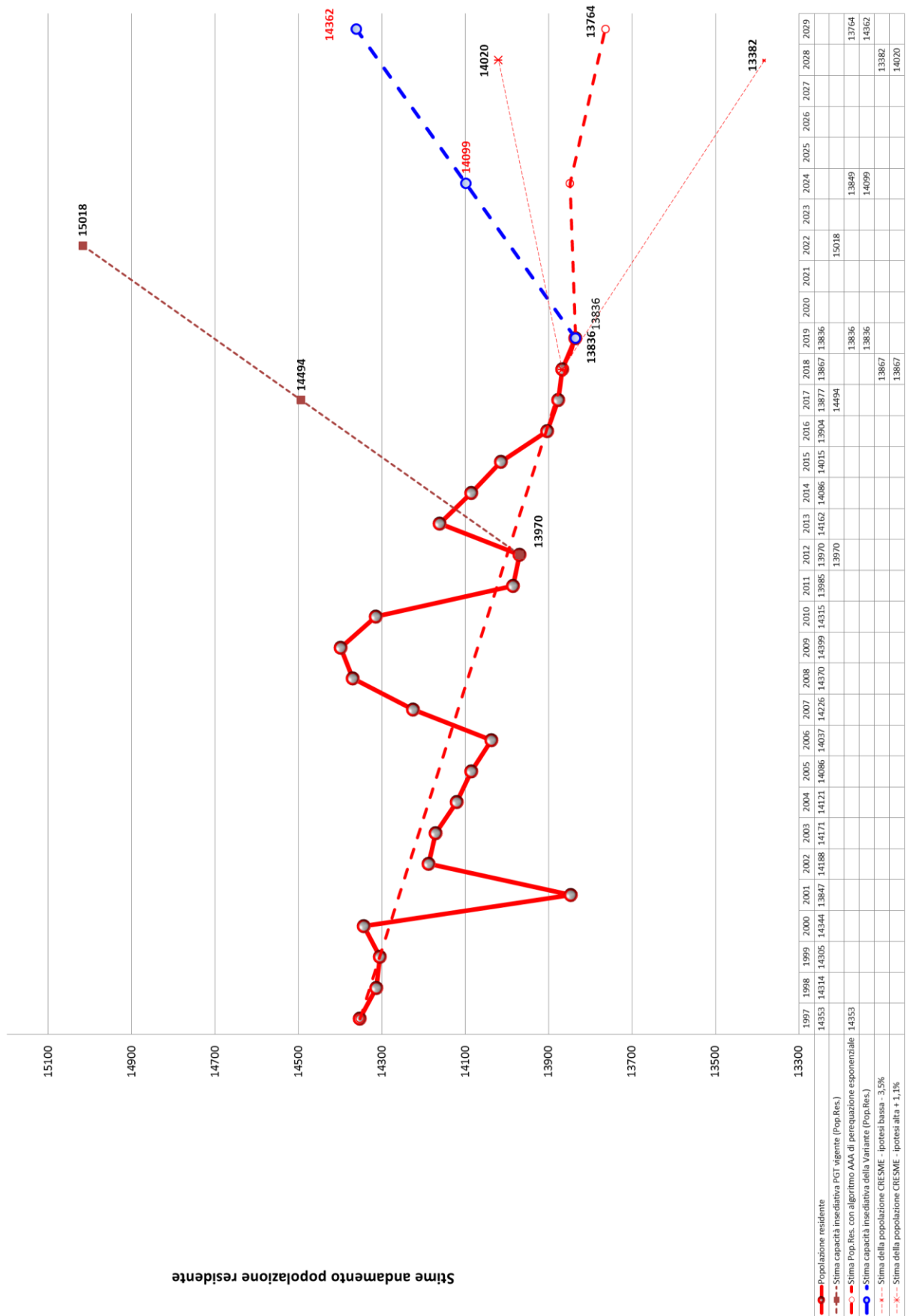
Esse, però, non consentono di cogliere altre componenti che incidono sulla domanda abitativa, comunque presenti, quali:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;
- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le domande connesse al ruolo di polarità sovralocale svolto da Calolziocorte;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);

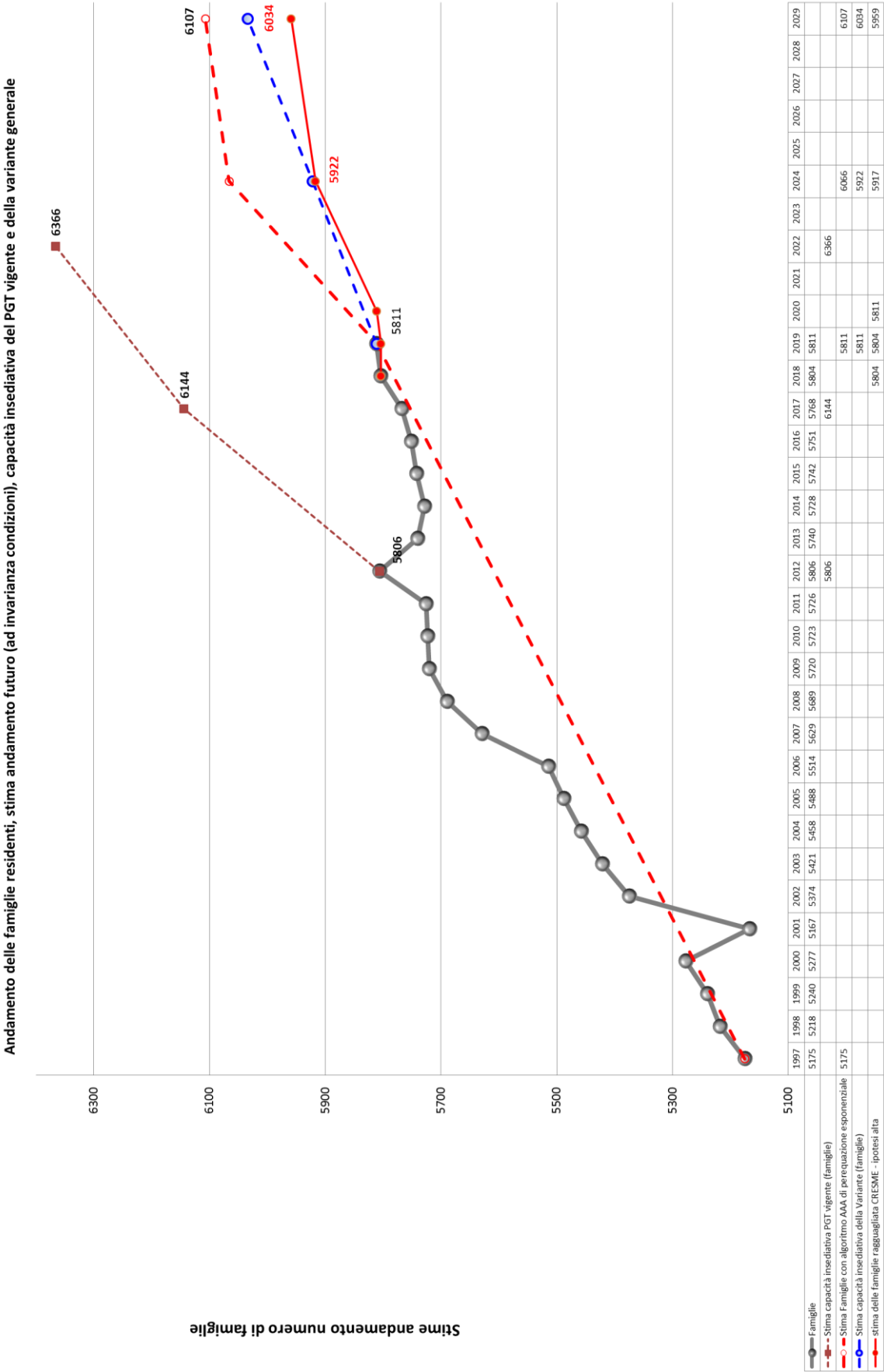
¹ versione AAA dell'algoritmo di smorzamento esponenziale (*ETS, Exponential Smoothing*): la previsione è effettuata sulla base dei valori registrati in precedenza). Presuppone l'assunto, qui accettato in via semplificativa, che le condizioni di contesto che hanno determinato l'evoluzione precedente (ad esempio socio-economiche) non mutino in modo significativo nel futuro.

² assumendo per l'offerta del PGT previgente la composizione media del nucleo familiare di 2,38 persone registrata al 2019.

- la domanda di seconde case riferibili alla domanda turistica, riconoscendo un qualche ruolo ad una domanda turistica “slow” di seconde case della montagna;
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno non analiticamente preventivabile.



124



Confronto **offerta teorica** Variante e PGT previgente e **fabbisogno primario** espresso dall’andamento del numero di famiglie

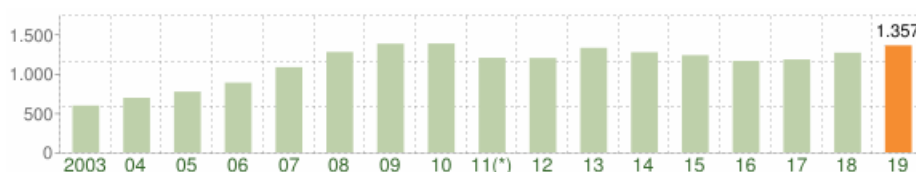
Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa si può meglio articolare, come già nel quadro ricognitivo, il tema legato ai caratteri del patrimonio edilizio esistente che, pur a fronte di un indice di occupazione degli alloggi residenziali del 2011 (95% circa, come indicato nel quadro ricognitivo), per il 76,02% di essi ha comunque più di 40 anni d'età.

Calolziocorte - Edifici residenziali per epoca di costruzione										
Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	2006 e succ.	totale
n° edifici residenziali	409	286	428	535	223	136	70	52	42	2181
% su totale	18,75%	13,11%	19,62%	24,53%	10,22%	6,24%	3,21%	2,38%	1,93%	100%
% annuo medio del periodo	n.d.	0,50%	1,40%	2,45%	1,02%	0,62%	0,32%	0,48%	n.d.	
% incrementale (base 1918)	18,75%	31,87%	51,49%	76,02%	86,24%	92,48%	95,69%	98,07%	100,00%	100%

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

Per quanto riguarda le quote di immobili a disposizione del mercato (invenduto o vuoto) si richiamano i dati emersi dal censimento 2011, ove le quote di sottoutilizzo del patrimonio edilizio possono considerarsi irrilevanti o, comunque, quasi fisiologiche (circa 5% degli edifici, ivi compresi quelli degradati o ad alta vetustà).

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia in corso, ecc.). Dall'analisi degli andamenti pregressi (paragrafo 8.5.1 della relazione del quadro conoscitivo) si registra, comunque un incremento tendenziale della popolazione estera residente (oggi pari al 9,12% della popolazione totale), leggermente in crescita anche negli ultimi anni. Incidenza % leggermente superiore alla media provinciale (8,33%) e comunque inferiore alla media regionale (11,75 %) e.



Andamento della popolazione residente straniera a Calolziocorte – periodo 2003 – 2019 – estratto da *Tuttitalia.it*®

Non va sottaciuto, infine, il ruolo pur contenuto di polarità sovralocale svolto da Calolziocorte che, per alcune specifiche categorie di utenti potrebbe manifestare quote di fabbisogno secondario (ad esempio per i dipendenti degli Istituti scolastici di grado superiore, soggetti a frequenti rotazioni di incarico, o per quelli dell'Amministrazione pubblica decentrata o, ancora, per le domande connesse a particolari momenti dell'attrattività turistica, come in corrispondenza di particolare manifestazioni sportive).

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

E' anche da evidenziare che dai dati forniti dal settore tributi del Comune, solo 8 alloggi residenziali sono oggi riconducibili ai "beni merce" (inventario residenziale per i quali è stata presentata domanda di esenzione IMU da parte degli operatori), essendo quindi assente un tema significativo legato all'"inventario nuovo".

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

Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.

Ciò a dire che lo scarto registrato tra offerta residenziale potenziale della Variante e popolazione attesa è sicuramente inferiore rispetto a quello evidenziato dal mero confronto dei dati statistici a disposizione, mentre potrebbero registrarsi episodi di pressione della domanda insediativa legate alle famiglie.

5.5.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA

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

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

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

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

Calando queste considerazioni nel caso specifico occorre rilevare che il PGT vigente individuava solo due ambiti di Ambito di Trasformazione per attività economiche (AT 6 ex AT 20.b) e che nel suo periodo di vigenza l'Ambito AT 6 è stato attuato.

Allo stato attuale, pertanto, la risposta alle domande insediative delle attività economiche è di fatto assolta dalla riconferma (fatte salve piccole modifiche in riduzione) dell'ex AT 20b. (ora AT6 nella Variante Generale) nonché alle residue capacità insediative delle aree produttive di completamento del PdR o dei PA già approvati e convenzionati nel settore sud del territorio comunale.

Proprio per tale motivo e ai fini di un disegno di assetto urbano compiuto, la Variante Generale ha ritenuto di confermare l'ex ambito AT20.b (ora AT6), anche in considerazione della sua collocazione direttamente attestata su Corso Europa (ex SP 639), che si presta all'insediamento di funzioni economiche "pregiate" anche in virtù della sua possibilità di sostenere gli eventuali e ulteriori carichi generati da un insediamento terziario.

Tale previsione consente non solo di utilizzare l'area secondo la sua più probabile vocazione, riconoscendo implicitamente il ruolo di polarità di Calolziocorte, ma anche di consentire il reperimento delle risorse necessarie a sostenere l'attuazione di una parte delle previsioni pubbliche ad esso connesse (realizzazione della viabilità di collegamento con la parte terminale della via SS Cosma e Damiano, ampliamento del Parco Bambini di Beslan, ecc..).

Per tali motivi, si ritiene che l'assetto proposto dalla Variante di PGT sia coerente, in termini di possibilità insediative, rispetto agli elementi di progetto territoriale delineati.

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

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

6.1 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

Per quanto riguarda le indicazioni del **Piano Territoriale Regionale** la Variante interpreta in modo coerente gli **elementi essenziali** individuati per la pianificazione territoriale, sia tra gli obiettivi dettati per il sistema pedemontano (cui Calolziocorte si ritiene che appartenga) sia, successivamente, al paragrafo 1.5.7 della Relazione del Documento di Piano del PTR.

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi del sistema pedemontano:

1. La Variante tutela i caratteri naturali diffusi individuando negli atti di PGT sia la Rete Ecologica sia la Rete Verde Comunale, che articolano per quanto possibile in relazione ai caratteri conurbati della direttrice di fondovalle, una sistema di aree verdi collegate tra loro (Reti Verdi e Reti Ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)
2. Attraverso la riduzione del consumo di suolo e le azioni di Rigenerazione urbana, la Variante partecipa alla preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)
3. L’assetto insediativo delineato dalla Variante persegue la compattezza insediativa evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)
4. Le previsioni di ampliamento della rete per la mobilità dolce promuovono la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. La riduzione del consumo di suolo persegue il mantenimento dell’attività agricola. La fruibilità turistico-ricreativa costituisce uno degli elementi di fondo per le politiche dell’ambito perilacuale e per la fruizione della montagna (ob. PTR . 10, 14, 21)
6. Il recupero dei nuclei storici, anche e soprattutto quelli della montagna, si riferiscono agli elementi della matrice originaria e ai linguaggi costruttivi del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

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

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

ipotesi di fruizione e di valorizzazione del sistema ambientale (ambito perilacuale e anulare ciclabile del Lago di Olginate, sistema dei sentieri della montagna, ecc.).

- **Assetti territoriali.** Gli obiettivi tesi a favorire la mobilità sostenibile trovano specifiche declinazioni nell'ampliamento dei gradi di permeabilità del sistema urbano attraverso nuove previsioni di piste ciclabili o percorrenze pedonali. Il nodo di interscambio esistente tra TPL e ferrovia risponde agli obiettivi posti dal PTR per l'interconnessione tra trasporto pubblico e trasporto privato. La progettazione paesaggistico-ambientale integrata è promossa sia per il tramite delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, sia con l'individuazione delle specifiche regole che guidano al recupero dei nuclei storici e di quelle d'uso del territorio rurale (PdR). La diffusione dei servizi locali è perseguita dal DdP compatibilmente con i caratteri estremamente diffusi dei nuclei urbani, garantendo comunque sempre la salvaguardia dei sistemi di relazione esistenti tra gli insediamenti e i diversi servizi.
- **Assetto economico/produttivo.** La promozione di una migliore sostenibilità ambientale del sistema produttivo e di un'imprenditorialità sostenibile del settore turistico trova nell'articolazione del PGT (PdR, DdP e PdS) opportune declinazioni normative, almeno nei settori di specifica competenza della pianificazione urbanistica;
- **Patrimonio culturale e paesaggio.** La valorizzazione del patrimonio culturale, con incremento della quantità e qualità dei servizi offerti, la promozione delle risorse culturali e ambientali locali e il recupero delle aree di degrado è tra gli obiettivi principali perseguiti dal PGT e da specifici atti di Piano (Carta del Paesaggio, pianificazione di dettaglio dei nuclei storici, individuazione degli Ambiti di Rigenerazione e declinazione di specifici obiettivi di qualità attraverso specifiche schede di intervento, ecc.).

Il tutto con particolare riferimento al sistema territoriale pedemontano e al sistema territoriale laghi, per i quali il Comune ritiene di poter svolgere un ruolo di cerniera nel sistema d'interconnessione (tra Lago di Como e area della Bergamasca).

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, implementano a livello operativo le strategie delineate dal DdP.

REG

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi del sistema pedemontano:

1. Il PdS disciplina la rete Ecologica, ove, in coordinamento del PdR, viene specificatamente istituito un regime di salvaguardia e tutela specifico del varco della Rete Ecologica Regionale presente oltre il confine sud. All'interno del tessuto urbano del fondovalle non è possibile delineare un sistema di connessione continuo dato il carattere sporadico delle aree verdi urbane e i vincoli fisici dati dalle alte densità dell'urbanizzato. In ogni caso la definizione di un sistema di percorrenze ciclopedonali consente di delineare almeno una fruizione più ampia della mobilità dolce (Reti Verdi e Reti Ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)
2. Il PdR disciplina gli ambiti di Rigenerazione introducendo nuovi gradi di permeabilità urbana (ob. PTR . 7,8,17)
3. L'assetto insediativo del PdR è coerente con quello del DdP ed evita la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)

4. Le previsioni di ampliamento della rete per la mobilità dolce (PdR e PdS), pur nei limiti dati dalla configurazione fisica del territorio promuovono la fruizione dolce del territorio (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. La riduzione del consumo di suolo è operata anche dal PdR e dal PdS, con un bilancio ecologico virtuoso anche al netto della riduzione operata negli Ambiti di trasformazione (ob. PTR . 10, 14, 21)
6. Il Piano di dettaglio del Centro Storico (Tavola NAF 3.1 e NAF 3.2) mira a sostenere un'azione coerente di recupero dei nuclei storici, anche e soprattutto quelli della montagna, con l'ausilio del Repertorio degli interventi edilizi nei Nuclei di Antica Formazione (ob. PTR . 5, 6, 14)

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

- **Ambiente.** Gli obiettivi delineati della fruizione ambientale sostenibile a scopi turistico-ricreativi, della tutela della biodiversità e degli ecosistemi, del coordinamento delle politiche di sviluppo rurale, si sedimentano nella disciplina delle aree agricole del PdR (articoli da a) nonchè in quella del PdS per la Rete Ecologica (da art.... ad art. ...) anche con specifico riferimento alla Carta del Paesaggio;
- **Patrimonio culturale e paesaggio.** La valorizzazione del patrimonio culturale, con incremento della quantità e qualità dei servizi offerti, la promozione delle risorse culturali e ambientali locali e il recupero delle aree di degrado è tra gli obiettivi principali perseguiti dal PGT e da specifici atti di Piano (Carta del Paesaggio, pianificazione di dettaglio dei nuclei storici, individuazione degli Ambiti di Rigenerazione e declinazione di specifici obiettivi di qualità attraverso specifiche schede di intervento, ecc..).

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

Rispetto all'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018, si segnala che:

- la soglia di riduzione del consumo di suolo di Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali, prevista per la Provincia di Lecco, è tra il 20 e il 25%. La Variante si colloca ad una % sensibilmente superiore (oltre il 40%), anticipando la soglia prevista per i periodi successivi;
- la soglia di riduzione del consumo di suolo per altre funzioni urbane è fissata dal PTR al 20%. La Variante non può raggiungere la soglia indicata in quanto nel PGT previgente sono presenti ridotte previsioni per funzioni economiche, mentre quelle per servizi comunali rivestono un ruolo strategico e non appaiono ulteriormente comprimibili. Ne deriva che entrambe queste previsioni non possano essere ulteriormente stralciate o ulteriormente ridotte;
- nel complesso, comunque, l'insieme delle riduzioni di Cds degli Ambiti di Trasformazione previgenti è superiore all'insieme delle due componenti previste dal PTR;

- la Carta del Consumo di suolo è redatta seguendo i criteri ivi definiti (capitolo 4 del fascicolo “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”).

La Variante, inoltre, declina i criteri di riduzione del consumo di suolo indicati per l’ATO del *Lecchese*¹, in cui è inserito Calolziocorte, anche con specifico riferimento alle indicazioni che:

- *In tutta la conurbazione lecchese sono elevate le potenzialità di rigenerazione rilevabili a scala Regionale, per quote significative di aree da recuperare non ancora assunte, dai PGT, come occasioni di riqualificazione urbana (tavola 04.C3)....* La Variante interpreta appieno tale indicazione, individuando **8 Ambiti di Rigenerazione**, cui è demandato non solo il compito di rispondere a domande locale ma anche quello di riqualificare, con effetto sinergico, il sistema urbano conurbato di fondovalle;
- *In questa condizione, quindi, deve essere consistente la capacità di rispondere ai fabbisogni, pregressi o insorgenti, attraverso specifiche previsioni e politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa..... Le politiche di consumo di suolo e di rigenerazione devono essere declinate, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell’ambito e al ruolo di Lecco, con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per le specifiche necessità di assetto territoriale dell’Ato (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale) o di valorizzazione del ruolo degli altri **poli locali (Calolziocorte)**.* La Variante prevede una riduzione del CdS elevata. Dal punto di vista residenziale essa si pone ben al di sopra della soglia regionale indicata per la Provincia di Lecco (la riduzione di Cds residenziale è di oltre il 40%, sensibilmente superiore al range del 20-25% indicato dal PTR). Le riduzione del Cds è più contenuta per le altre funzioni, sia per effetto delle limitate previsioni previgenti, non ulteriormente comprimibili in relazione al loro carattere strategico, sia in relazione al **ruolo di Polo locale riconosciuto per Calolziocorte dallo stesso PTR**. In ogni caso la riduzione complessiva del Cds è superiore a quella derivante dall’applicazione delle due soglie distinte (residenziale e altre funzioni) alle due distinte categorie.
- *Le aree libere periurbane dovrebbero partecipare fortemente alla strutturazione della rete di connessione ambientale, di collegamento tra le diverse zone soggette a gradi di tutela e preservazione (Parco del Monte Barro, Parco dell’Adda Nord, Parco della Grigna Settentrionale, SIC, ZPS), anche con gli ambiti lacuali (del Lago di Como e dei laghi minori) attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema della protezione e sistema insediativo (tavola 05.D2).* Coerentemente con queste indicazioni **la Variante valorizza il ruolo connettivo delle aree perilacuali e prevede in questo settore (località Lavello) una delle sue più importanti riduzioni del Cds (ex AT 11 b e c).**

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

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

¹ vedasi ALLEGATO DELL’INTEGRAZIONE AL PTR: CRITERI PER ORIENTARE LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PER AT e la Tavola 06 - Provincia di Lecco – della stessa integrazione.

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

Coesione e connessioni

- pur a valle della riduzione del Consumo di suolo, la Variante riconferma alcune previsioni insediative anche nei nuclei urbani dei pendii collinari o dei versanti che, assieme alla ridefinizione di una più articolata ma snella disciplina per il recupero dei nuclei di antica formazione concorre a definire il permanere di possibilità insediative effettive anche in tali nuclei;
- i servizi alla persona dei nuclei montani, riconfermati dalla Variante, nonchè quelli presenti nel tessuto urbano forte del fondovalle rispondono in modo adeguato ai fabbisogni complessivi del Comune, anche delle porzioni di costa;
- pur nei limiti imposti dai caratteri orografici del Comune, la variante persegue comunque un potenziamento dei gradi di mobilità dolce del territorio e riconferma la centralità dell'interscambio modale per l'accesso alla Stazione ferroviaria Promuovere;

Attrattività

- attraverso le previsioni di Rigenerazione (ARIG) la Variante al PGT introduce, pur in un quadro di fortemente condizionato dai caratteri di intensa urbanizzazione del territorio di fondovalle, una maggiore articolazione funzionale del sistema urbano, ampliandone contestualmente i gradi di connessione con il verde urbano, il verde esterno e le preesistenze architettoniche;
- il Piano dei Servizi garantisce i servizi essenziali per la popolazione e, contestualmente, i processi di Rigenerazione urbana ipotizzati innalzano il quadro di qualità e attrattività potenziale del territorio;
- la Variante al PGT partecipa a valorizzare gli elementi di attrattività *slow* del territorio comunale, sia con la riconferma del valore dello spazio peri-lacuale e dell'anulare ciclabile del Lago, sia articolando maggiormente le previsioni di mobilità dolce per il resto del territorio, ivi compreso il sistema della sentieristica montana e le possibilità di utilizzo del patrimonio rurale ivi presente;

Resilienza e governo integrato del territorio

- la variante riarticola il progetto di Rete Ecologica Regionale rafforzando, sia attraverso il disegno della rete sia attraverso le previsioni normative, le connessioni ecologiche ancora presenti, soprattutto lungo la direttrice peri-lacuale e nel settore sud del territorio comunale dove ancora è possibile garantire un'effettiva direttrice connettiva con il sistema montano;
- sempre in relazione al progetto di Rete Ecologica Regionale, la Variante generale al PGT individua e disciplina con apposita normativa (PdS) il varco ecologico sud, posto tra Calolziocorte e Monte Marenzo, introducendo elementi di tutela non solo rispetto a futuri fenomeni insediativi (comunque non previsti anche dal previgente PGT) ma anche da usi rurali impropri e potenzialmente impattanti sui residui gradi di connessione ecologica presenti;
- anche all'interno del sistema urbano la Variante al PGT riconosce la presenza di elementi di valore ambientale da preservare rispetto alla trasformazione urbanistica, pur non riuscendo (per gli oggettivi limiti imposti dallo stato di intensa urbanizzazione) un disegno completo e continuo. Anche attraverso il riconoscimento di questi elementi di qualità ambientale all'interno del sistema urbano e la messa in rete (per quanto possibile) delle altre dotazioni di verde urbano, il disegno

della Rete Ecologica/Rete Verde Comunale restituisce un sistema interconnesso che amplia i le ricadute ecosistemiche e la natura multifunzionale del sistema naturale e paesaggistico locale;

- la nuova normativa d'uso del sistema rurale partecipa a tutelare e valorizzare gli spazi agricoli, anche nelle parti di contatto con il sistema urbano. Infatti, il riconoscimento del diverso ruolo e della diversa natura degli elementi che compongono il sistema rurale consente di introdurre maggiori elementi di mediazione fra città e campagna;

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione

- la riduzione del Consumo di Suolo operata dalla Variante Generale del PGT determina, come ricaduta diretta, il contenimento anche della dispersione urbana, soprattutto nei luoghi paesaggisticamente sensibili del sistema territoriale (Monastero del Lavello, terrazzamenti collinari e sistema rurale esterno). Da tale riduzione consegue, ovviamente, una maggior tutela e conservazione del suolo agricolo e naturale e, in prospettiva, una minore frammentazione.

Cultura e paesaggio

- il riconoscimento degli elementi di qualità paesaggistica e identitaria (carte condivise del paesaggio) e la disciplina di piano per gli specifici elementi (Nuclei di Antica Formazione, Ville e giardini di pregio, disciplina del sistema rurale e della rete Ecologica, disciplina paesaggistica) ampliano i precedenti gradi di tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio;
- anche attraverso la nuova disciplina del sistema rurale e della Rete Ecologica la Variante Generale al PGT partecipa, insieme agli altri sistemi di tutela (Parco Adda Nord e ZCS), a potenziare la tutela del sistema ambientale montano, di fondovalle e perilacuale;
- la riduzione del Consumo di suolo e le previsioni di rigenerazione concorrono ad attenuare la pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio;
- la Variante riconosce e tutela i percorsi e i punti emergenti del territorio, luoghi di fruizione ampia del paesaggio.

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

6.3 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR

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

- ***Fascia di Paesaggio prealpina – Unità tipologica dei Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali.*** Il PGT interpreta gli indirizzi fissati attraverso l'individuazione della trama verde locale (Carta del Paesaggio, Rete Ecologica Comunale, Rete Verde Comunale, aree agricole strategiche) e declinando negli atti del PdR e del PdS le normative di tutela, salvaguardia e valorizzazione dei caratteri morfologici del paesaggio ad elevata naturalità. anche attraverso l'azione di riduzione del consumo di suolo, la variante partecipa inoltre alla tutela degli aspetti panoramici verso il fondovalle e la vista sul Lago di Olginate.

- **Fascia di Paesaggio prealpina – Unità tipologica dei paesaggi delle valli prealpine** il PGT detta, attraverso la normativa del Piano delle Regole, la tutela dei residui elementi di collegamento e gli elementi identitari presenti (i sistemi di sentieri e di mulattiere, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.). Le sue previsioni, inoltre, non incidono negativamente sulla fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti e degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare..

Nel capitolo 4.3.2 sono già stati descritti diversi elementi di coerenza con il PPR. Ai suoi contenuti si rimanda per il dettaglio della lettura paesaggistica del territorio comunale restituita dalla Carta condivisa del paesaggio e dall'ulteriore strumentazione del PdR (Piano del paesaggio comunale).

Oltre a quanto riepilogato nel capitolo 4.3.2, occorre sottolineare che il corpo normativo del PGT (DdP, PdR e PdS) interpreta in modo puntuale alcuni degli indirizzi dettati dal PPR (peraltro in continuità con il PGT previgente) recependo e interpretando a scala locale anche gli indirizzi relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

a) centri storici;

il PGT, con il PdR, riprende la pianificazione di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione (tavole in scala 1/1.000), articolata per singoli edifici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

b) elementi di frangia;

Per quanto riguarda le aree di frangia occorre distinguere due porzioni territoriali.

La fascia perilacuale o comunque le aree libere presenti tra la ferrovia e il Lago di Olginate sono oggetto di apposita azione di tutela per effetto della normativa del PCT del Parco Regionale, direttamente operativa. Peraltro tutta questa fascia è oggetto di un'attenta azione di progetto tesa a valorizzare tali aree per la fruizione (in considerazione dell'alto valore fruitivo generato dall'anulare ciclabile del Lago di Olginate) o dal punto di vista ambientale (Lago Vecchio). In questa porzione, pertanto, il tema delle aree di frangia è affrontato e risolto da questo approccio progettuale.

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

c) elementi del verde (urbano);

il PGT individua i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette, laddove possibile, al sistema della rete verde urbano. Questi elementi di verde urbano sono individuati dalla Carta del Paesaggio (Tav A.2.2 del DdP e carte paesaggistiche del PdR), utile ad evidenziare anche le residue relazioni presenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ambientale esterno. Ciò anche per il tramite del disegno Rete Ecologica Comunale (tavola A.3.2) che a valle dell'individuazione degli elementi portanti della rete ne salvaguarda i residui corridoi e i varchi ecologici. Ciò evidenziando , come già indicato in diversi passaggi della relazione del quadro

ricognitivo e anche in questa relazione, che la possibilità di strutturare in ambito antropico un reale sistema di “rete” è fortemente limitata dalle condizioni di forte densità e conurbazione preesistenti nella porzione di fondovalle.

d) presenze archeologiche

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

Inoltre il corpo normativo della Variante, principalmente attraverso la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi:

- recepisce il quadro delle tutele e dei vincoli dettati dal comma 4 art. 19 del PPR (**Ambiti dei Laghi insubrici – Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale** - disciplina di dettaglio a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del **comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004**) non consentendo, entro l'ambito di tutela, la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, di nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- articola puntualmente il sistema di tutela e valorizzazione richiesto dagli atti sovraordinati. Sul tema si citano tra gli altri:
 - il piano e le norme di dettaglio dei Nuclei di Antica formazione;
 - le indicazioni di progetto dettate dalle apposite schede per gli ambiti di Trasformazione (DdP) e per gli Ambiti di Rigenerazione (PdR);
 - la normativa del Piano dei Servizi per le aree ricomprese nella Rete Ecologica;
 - la normativa delle aree agricole, ove sono dettati anche criteri e limiti per la modifica morfologica del territorio e i criteri di inserimento paesaggistico delle nuove strutture (o per la mitigazione di quelle esistenti).

Partecipa alla declinazione degli indirizzi di scala sovraordinata, l'attribuzione di una scala di valore alla sensibilità paesaggistica del territorio (tavola A.3.3) necessaria alla corretta valutazione dell'impatto paesistico dei processi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi dalla Variante.

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

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

Rispetto alle specifiche azioni indicate dalla Scheda dell'AGP 6.1 individuato dal PVP, la Variante registra già un buon grado di coerenza.

Infatti la Variante Generale al PGT:

- rispetto alla tutela dei segni territoriali e segnatamente dei terrazzamenti, riduce il consumo di suolo proprio in corrispondenza di alcuni terrazzamenti precedentemente interessati da previsioni di trasformazione. Inoltre essa introduce specifiche previsioni normative per la salvaguardi dei manufatti storici in genere e dei terrazzamenti in particolare, sia in ambito urbano sia in ambito rurale;
- valorizza la rete dei tracciati presenti, anche di quelli non rilevanti da un punto di vista storico;
- valorizza la presenza storica (religiosa e di accoglienza) del Monastero del Lavello lungo il naturale tracciato fruitivo dell'anulare ciclabile del lago, anche attraverso la riduzione del Consumo di suolo operata in posizione limitrofa alla presenza storica (religiosa, ma anche si accoglienza);
- riconosce i fenomeni carsici presenti, rispetto ai quali non sono attesi possibili effetti detrattori dalle azioni di piano;
- riconosce, tutela e valorizza il Castello di Rossino nonchè gli altri manufatti della memoria storica locale;
- anche con il concorso della normativa del Parco Regionale Adda nord e del PTCP, riconosce e tutela le aree di rilevanza paesaggistica e ambientale;
- valorizzare, anche in funzione della Rete Verde, l'ambito del bacino lacustre di Olginate.

Inoltre, relativamente ai diversi sistemi indicati dalla Scheda dell'AGP 6.1, la Variante opera nel seguente modo.

Sistema idro geo morfologico

- **salvaguarda la leggibilità** degli elementi idro geo morfologici caratterizzanti i paesaggi presenti, in particolare le aree culminali, le pareti di roccia, i varchi, i canaloni, i segni dell'attività carsica, nonchè gli elementi di rilievo del sistema perilacuale (vedasi Carte condivise del paesaggio);
- **recepisce i PIF** presenti, cui è demandata dalla legge la gestione forestale sostenibile;
- **salvaguarda la qualità e la continuità degli ambienti naturali perilacuali**, anche qui con il concorso della disciplina d'uso del PTC del Parco Adda Nord;
- **non prevede l'insediamento di nuove attività turistiche** lungo la costa del lago, individuando al più nuovi elementi di fruibilità dolce lungo la direttrice perilacuale;

Ecosistemi, ambiente e natura

- **riconosce e disciplina, tutelandolo, il varco ecologico** presente tra Calolziocorte e Monte Marenzo;
- **riconosce la rete sentieristica** del settore montano e collinare e amplia le connessioni di mobilità dolce nella parte di fondovalle, integrati nel progetto di Rete Verde comunale;
- **salvaguarda le componenti paesistico ambientali quale risorsa di valore sociale**, turistico e fruitivo, con particolare riferimento al sistema perilacuale e ai nuclei o ai manufatti storici del sistema collinare/montano;

Impianto agrario e rurale

- riconosce, per il tramite delle Carte condivise del paesaggio e gli altri elaborati di piano, i **manufatti di valore storico testimoniale**, salvaguardandoli e promuovendone il recupero attraverso la disciplina di dettaglio del Piano delle Regole;
- **articola la normativa del sistema rurale in rapporto** al ruolo svolto dalle diverse componenti di tale sistema, anche al fine di regolarne i rapporti con il sistema urbano;

Aree antropizzate e sistemi storico-culturali

- **salvaguarda l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale** dei luoghi, attraverso la **disciplina di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione** da utilizzarsi anche per gli altri elementi di valore (giardini e ville di pregio, edifici rurali, ecc..), privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente in un'ottica di salvaguardia delle relazioni figurative e strutturali con il loro intorno territoriale;
- **valorizza la presenza della ciclovvia dell'Adda, elemento portante della rete ciclabile regionale**, potenziando il sistema di accesso e interscambio e connettendola con il resto del sistema pedonale e ciclabile esistente o di progetto, ulteriormente connesso alla Rete Verde e alla Rete Ecologica Comunale;
- **riduce il consumo di suolo e contiene i processi insediativi già programmati, partecipando a** contrastare l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani. Dal punto di vista della valorizzazione del contesto, appaiono particolarmente significative le riduzioni di consumo di suolo in prossimità del Monastero del Lavello e a Sopracornola;
- **concorre, assieme alla** disciplina del PTC del Parco Adda Nord, a perseguire in prospettiva maggiori **condizioni di compatibilità paesistico ambientale degli insediamenti produttivi posti verso il sistema lacuale**, mentre in tale ambito territoriale non si riscontrano esigenze di mitigazione del sistema commerciale;

Rispetto alla **Rete Verde Regionale**, si evidenzia che al momento della redazione della Variante di PGT non sono disponibili gli strati informativi del progetto contemplato dal PVP. In ogni caso la stretta interrelazione tra il progetto di Rete Ecologica e di Rete Verde Comunale restituito dalla Variante risponde in modo sostanziale a quanto previsto dalla Revisione generale del PTR, definendo un sistema connesso (in rapporto alle reali possibilità) lungo il sistema rivierasco del lago di Olginate e poi verso il settore montano.

Si evidenzia, però, che a giudizio della Variante non è implementabile un vero sistema fruitivo tra **Calolziocorte e gli areali della Valle Imagna** come invece ipotizzato dal PVP adottato. Tale settore territoriale, per le sue caratteristiche orografiche, non costituisce infatti un corridoio di effettiva fruibilità da parte di un pubblico esteso ma, al più, limitato a fruizione escursionistiche di carattere impegnativo. Non sembra quindi opportuno, per il Comune, definire tale direttrice come una priorità di intervento rispetto al complesso di azioni paesaggistiche e ambientali da perseguire.

Relativamente al progetto di Variante alla S.S. 637 Lecco Bergamo, il corretto inserimento dell'opera nel contesto territoriale non potrà che essere affrontato a valle o contestualmente alla definizione del progetto dell'asta viaria, di competenza di organi di scala sovracomunale (Provincia, Regione, Anas).

6.4 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

La Variante non muta la struttura del PGT vigente rispetto al quale era già stato formulato il parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Lecco, introducendo di fatto solo elementi di maggior sostenibilità del piano previgente.

La Variante Generale interpreta in ogni caso il quadro di riferimento delineato dagli obiettivi del PTCP con particolare riferimento a:

- coerenza delle politiche di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione, già presenti nel PTCP vigente e in fase di ridefinizione per l'adeguamento dello stesso PTCP alla l.r. 31/14;
- valorizzazione della componente rurale e ambientale del territorio, anche con l'esplicitazione a scala locale dei contenuti della Rete Ecologica Regionale e Provinciale, degli elementi della Rete Natura 2000, nonché degli altri elementi indicati dal PTCP (in tema ambientale e paesistico) necessari per garantire elevati gradi di connessione ambientale sia all'interno del Comune sia verso gli altri ambiti di qualità ambientale del territorio provinciale;
- coerenza delle previsioni relative al potenziamento del sistema infrastrutturale di scala sovralocale e di miglioramento, per quanto possibile, di quelle di scala locale;
- conferma del ruolo polare di Calolziocorte per i servizi sovralocali (istruzione superiore, servizi sanitari, ecc..), pur in un quadro di cautela rispetto all'indefinitezza della programmazione sovralocale;
- valorizzazione del paesaggio e delle sue vocazioni turistiche o fruibili, con particolare riguardo al sistema perilacuale del Lago di Olginate e alle possibilità fruibili del settore montano e collinare, cui è connessa anche la riqualificazione dei nuclei storici anche con funzione ricettiva (albergo diffuso), che costituiscono gli elementi più evidenti di declinazione locale degli obiettivi delineati dal PTCP;

La Variante, infatti:

- delinea un quadro di marcata riduzione del consumo di suolo;
- propone una decisa politica di Rigenerazione urbana, con la riqualificazione degli ambiti sottoutilizzati o dismessi;
- non incide, con le sue previsioni di trasformazione, su ambiti di rilevanza paesistica, ambientale o rurale, anche con riferimento agli ambiti di interesse strategico del PTCP o quelli di rilevanza paesaggistica;
- riarticola il disegno della Rete Ecologica Comunale e introduce il disegno di Rete Verde Comunale, implementando così gli obiettivi di salvaguardia ambientale del PTCP
- introduce nuove norme per l'uso corretto e sostenibile del suolo negli ambiti rurali.

In via sintetica, comunque, si richiama che Calolziocorte è inserito, nel PTCP vigente, nell'ambito strategico "Lecchese e Valle San Martino" ed è interessato dalle seguenti previsioni di interesse sovracomunale:

- ***Progetti di Territorio "A" Funzioni nodali della Città regionale di Lecco (PRINT)*** ed ***"E" Potenziamento della direttrice ferroviaria Milano - Lecco - Sondrio e riqualificazione delle stazioni ferroviarie come nodi di interscambio (PRINT)***. Sul punto si segnala che in attuazione dell'accordo del 2004 la Stazione di Calolziocorte è già stata oggetto di interventi che consentono l'interscambio modale tra TPL ,

trasporto privato e trasporto ferroviario senza ostacolare la circolazione dei pedoni e del traffico automobilistico. Ulteriori azioni della Variante sono tese a migliorare le aree pubbliche del fronte Stazione;

- **Coordinamento sovracomunale delle piste ciclabili.** La Variante, per quanto di sua competenza, amplia il sistema delle piste ciclabili locali, anche in funzione di collegamento con il contesto del Lago e con i servizi;

Rispetto alle schede di progetto del quadro strategico, la Variante per quanto di sua competenza:

- **scheda 3d (Ambiti di Rivalutazione Ambientale - Palude di Brivio):** tutela le propaggini meridionali del sistema ambientale, con particolare riferimento ai varchi ambientali ancora disponibili e riconosciuti dal PTCP. Inoltre la Variante tutela l'area del Lago Vecchio, preservandola da trasformazioni, in linea con gli obiettivi generali sottesi alla valorizzazione della Palude di Brivio;
- **scheda 7 (Riqualificazione Sponde del Lario, dei Laghi Minori e del Fiume Adda – Navigabilità):** la Variante, sul punto, riprende unicamente le possibilità fruibili già riconosciute negli strumenti sovraordinati (PTCP e PTC Parco Regionale Adda Nord);
- **scheda 10 (Luoghi Manzoni),** la Variante tutela gli elementi della memoria storica, tra cui il Castello di Rossino e gli altri nuclei di antica formazione presenti;
- **scheda 13c (Complessi Storico Architettonici Monastero del Lavello):** la Variante persegue la tutela e la valorizzazione del complesso storico del Lavello. Ciò avviene anche con lo stralcio, rispetto alla pianificazione previgente, dell'ex Ambito di Trasformazione 11, posto in prossimità del complesso storico/architettonico;
- **scheda 17a (Riqualificazione delle Linee Ferroviarie Servizio Ferroviario Integrato nell'Area Metropolitana di Lecco).** Come già sopra indicato, gli interventi relativi all'intermodalità della Stazione di Calolziocorte sono già stati realizzati, mentre ulteriori azioni della Variante tendono a riqualificare le aree pubbliche del fronte stazione verso via Grandi;
- **scheda 19d (Viabilità di Progetto - SP ex SS 639 Lecco – Bergamo tratta in Provincia di Lecco):** la Variante riconferma nei suoi atti la presenza del tracciato;
- **scheda 19e (Viabilità di Progetto - Nuovo Ponte sull'Adda a collegamento tra la SP 72 e la SP ex SS 639):** progetto attuato;
- **scheda 20b (Percorsi Ciclopeditoni - Lago di Garlate):** progetto attuato sul territorio comunale.

Inoltre, rispetto ai principali riferimenti normativi del PTCP:

- **Art. 18.3 - Viabilità di grande comunicazione e di transito** – Il comune non è interessato dal tracciato di strade che rientrano in questa categoria funzionale.
- **Art. 18.4 - Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi** – questa fattispecie è presente solo nella parte meridionale del territorio comunale e la Variante non prevede trasformazioni che ne alterino i caratteri di funzionalità
- **Art. 18.5 - Viabilità a prevalente servizio di insediamenti residenziali** – la Variante non prevede trasformazioni che ne alterino i caratteri di funzionalità e in particolare non sono previste insediamenti produttivi, anche attestati su strade laterali. In prospettiva la reale mitigazione degli effetti oggi presenti, soprattutto lungo la SP 639, potrà essere risolta a completamento del

tracciato della variante in corso d'attuazione. In seguito a tale realizzazione sarà possibile attuare reali interventi di riqualificazione urbana dell'asta viaria di attraversamento;

- *Art. 18.6 - Viabilità a prevalente vocazione di fruizione paesistica e ambientale* - tale fattispecie è presente nei pressi di Sopracornola e la Variante non prevede trasformazioni che ne pregiudichino i caratteri. Dato il carattere montano del contesto, tale viabilità non si presta alla fruizione ciclabile, mentre nel contesto sono individuati e mantenuti i sentieri per la fruizione dolce del settore montano;
- *Art. 18.7 - Viabilità con funzioni miste* – tale fattispecie non è presente sul territorio comunale;
- *Art. 18.8 - Linee ferroviarie* - Calolziocorte è interessato dalla linea Ferroviaria Lecco-Milano e Lecco-Bergamo. Così come previsto dal progetto di *Riqualificazione delle Linee Ferroviarie del Servizio Ferroviario Integrato nell'Area Metropolitana di Lecco* è già stato attuato l'intervento di riqualificazione dell'interscambio modale tra TPL, trasporto privato e trasporto ferroviario. Per il tramite delle previsioni di Rigenerazione posti sul fronte est della Stazione, la Variante incrementa i gradi di permeabilità e connessione pedonale con l'asse di Corso Europa/Dante, principale asse di attraversamento urbano, al fine di incrementare l'accessibilità dal centro urbano a distanza pedonale. La sistemazione delle aree pubbliche antistanti la Stazione, prevista dall'ARIG 1 consentirà, oltre che una riqualificazione complessiva del contesto della Stazione, anche una coerente facilitazione per l'accesso delle utenze deboli e per la mobilità dolce;
- *Art. 19 - Salvaguardia della viabilità esistente e prevista* – Richiamando la serie di interventi di miglioramento della viabilità esistente, nonché la realizzazione degli interventi (di scala comunale) previsti dal PGT previgente, la Variante implementa azioni di miglioramento puntuale della viabilità in relazione agli interventi di Trasformazione o Rigenerazione previsti. Ulteriori azioni in tal senso sono previsti nel PUT in corso di definizione. Il quadro normativo del PdR garantirà la tutela delle fasce di rispetto previste dal CdS;
- *Art. 20 condizioni di accessibilità sostenibile* - le previsioni di Rigenerazione della Variante aumentano i gradi di accessibilità sostenibile interni al tessuto urbano edificato. La Variante, inoltre, amplia il sistema delle piste ciclabili in ambito urbano. Tuttavia date le alte densità della conurbazione lineare lungo la SP 639 non sono disponibili altri interventi di carattere strutturale.
- *Art. 21 – Tutela paesaggistica della viabilità esistente e prevista* – si rimanda a quanto già indicato in riferimento all'articolo 18.6. In ogni caso, non sono previsti interventi di trasformazione del territorio nelle zone indicate come di tutela paesaggistica della viabilità esistente. La specifica normativa di tutela (PdR) delle aree agricole e naturali esterne al TUC persegue, comunque, gli obiettivi richiesti dalla norma del PTCP.
- *Art. 22 - Corridoi tecnologici* – non sono presenti corridoi tecnologici di progetto. La realizzazione di reti di pubblico servizio non è comunque di competenza del PGT;
- *Art. 23 e 24 Ambiti di concentrazione preferenziale dell'edificazione - Interventi edilizi all'esterno delle aree di concentrazione preferenziale* - La Variante non individua nuovi insediamenti su suolo libero ma opera solo in riduzione delle precedenti previsioni. Si ritiene pertanto automaticamente soddisfatto quanto richiesto dall'articolo.

- *Art. 26 - Salvaguardia della capacità produttiva del territorio nella formazione dei PGT* - La Variante indica la necessità di Rigenerazione di ambiti produttivi dismessi o sottoutilizzati. Le funzioni ivi previste sono quelle coerenti con il contesto (urbano, paesistico, infrastrutturale) in cui si inseriscono, spesso non coerente con la possibilità di reinsediamento di funzioni produttive. L'indicazione di equivalente espansione per aree produttive non si ritiene operabile nella stagione della riduzione del consumo di suolo introdotta dalla l.r. 31/14 e della Rigenerazione urbana introdotta dalla l.r. 18/19;
- *Art. 28 – Insediamenti produttivi di interesse sovracomunale* - La Variante riconferma la natura produttiva degli insediamenti esistenti. Dati i caratteri maturi degli insediamenti e la densità del sistema antropico, nonché il principio della salvaguardia produttiva, non sono disponibili reali azioni per una ri-articolazione paesistico-ambientale;
- *Art. 29 - Poli produttivi di interesse sovracomunale* - non sono presenti sul territorio comunale poli produttivi di interesse sovracomunale;
- *Art. 31 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante* - non sono presenti sul territorio comunale poli produttivi di interesse sovracomunale.
- *Art. 32 - Aree per la localizzazione di attività a elevata concentrazione di presenze* - Le previsioni ammesse dal PTCP sono già state attuate nel primo periodo di vigenza del PGT (nuova sede ATS);
- *Art. 33 - Indicazioni per le dotazioni territoriali di livello sovracomunale* – Pur essendo individuato quale comune di recapito prioritario per le dotazioni territoriali dei servizi di interesse sovracomunale, in assenza di una programmazione provinciale di intervento per l'ampliamento dell'Istituto secondario L. Rota la Variante rimuove la precedente previsione di ampliamento, mantenendone comunque inalterata la possibilità di realizzazione con la salvaguardia dell'area quale area agricola, successivamente disponibile in caso di programmazione dell'intervento;
- *Art. 34 - Indicazioni per il governo intercomunale dei servizi scolastici* - La Variante esplicita, nel DdP, le modifiche introdotte sul tema. Vedasi punto precedente;
- *Art. 35 - Indicazioni per la mobilità sostenibile* - La Variante inserisce nei propri atti la presenza di tracciati sovracomunali (anulare ciclabile del Lago di Olginate). Inoltre essa prevede le possibili azioni di potenziamento del sistema ciclabile, anche in connessione con il sistema dei servizi pubblici. Il PUT individuerà misure atte a soddisfare la domanda di mobilità, favorendo forme di mobilità sostenibile secondo le indicazioni contenute nel PTCP;
- *Art. 37 - Attività distributive e grandi strutture di vendita* - A Calolziocorte risultano preminenti, le esigenze di conservare e valorizzare il ruolo del commercio di vicinato. La Variante non prevede l'insediamento di vendita superiore a 800 mq;
- *Art. 39 Adeguamento dei piani comunali alle disposizioni del PAI* – Il Comune risulta già adeguato al PAI. In ogni caso lo studio della componente geologica e idrogeologica allegata al PGT verifica la corretta implementazione delle indicazioni del PAI;
- *Art. 40 Mitigazione dell'impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti* - Quanto richiesto viene soddisfatto per il tramite della normativa regionale sull'invarianza idraulica;

- *CAPO II – Dissesti di versante* – Vedasi componente geologica allegata alla Variante;
- *Art. 48 - Il PTCP quale atto a maggior definizione rispetto al piano paesistico regionale e atto costitutivo del piano del Paesaggio Lombardo* - La Variante assolve a quanto richiesto;
- *Art. 49 - Articolazione delle politiche di conservazione* - La Variante assolve a quanto richiesto. In particolare:
 - sono riportate nelle tavole della Variante le reti e le strutture lineari che percorrono il territorio o ne determinano l'immagine e la percezione, quali i corsi d'acqua, la viabilità di grande percorrenza, le linee ferroviarie, i percorsi di interesse storico e quelli di interesse paesistico-panoramico riportati in cartografia nella Tavola 2 Quadro Strutturale – Valori paesistici e ambientali, nonché la rete delle piste ciclabili in fase di progettazione e realizzazione; gli insiemi di edifici e manufatti di rilevanza storico-culturale che traggono parte del loro valore e significato dall'appartenenza ad una tipologia geograficamente e storicamente connotata.
 - individua e tutela i beni soggetti alle tutele di legge.
- *Art. 50 - Centri e nuclei di antica formazione* – La Variante assume dal PGT vigente la perimetrazione dei nuclei di antica formazione presenti sul territorio comunale, definendo le norme specifiche relative a modi d'intervento, caratteri tipologici, materiali, eventuali abachi degli elementi architettonici ecc;
- *Art. 51 - Altri beni ed emergenze di rilevanza paesaggistica* – La Variante assume dal PGT vigente tali elementi;
- *Art. 52 - Riconoscimento e tutela dei crinali e dei profili naturali del terreno* – Calolziocorte è circondata da monti e crinali che ne disegnano i contorni del paesaggio. La Variante evita l'edificazione su crinali precedentemente inedificati o che salga oltre il limite superiore dell'edificazione esistente (vedasi stralcio precedente AT18);
- *Art. 53 - Disposizioni particolari per il Lario e l'Adda* - La Variante appare coerente con la normativa del PTCP, considerando che l'unica modifica rispetto al PGT previgente è lo stralcio dell'AT 11, posto in prossimità dell'ambito lacuale;
- *Art. 54 - Articolazione delle politiche di innovazione: controllo paesistico dell'attività edilizia* - La Variante non prevede nuovi insediamenti che assumono rilevanza paesistica;
- *Art. 55 - La riqualificazione degli ambiti degradati e la prevenzione del rischio degrado* – non si rilevano particolari ambiti di degrado rilevati dal PPR
- *Art. 56 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* - Gli ambiti agricoli strategici sono riconosciuti dalla Variante e mantenuti integri;
- *Art. 57 - Criteri per l'individuazione delle aree agricole* – La Variante assume le aree agricole riconosciute dal PGT vigente, fatta salva la correzione di errori materiali;
- *Art. 58 - Edificazione nelle aree destinate all'agricoltura* – quanto richiesto è soddisfatto dalla normativa del PdR;

- *Art. 59 - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica* – Relativamente alle aree ricomprese nel Parco Regionale Adda Nord e nel SIC Lago di Olginate, il PGT rimanda alla disciplina prevista dai suddetti strumenti di programmazione e gestione;
- *Art. 60 - Ambiti a prevalente valenza paesistica* - All'interno degli ambiti a prevalente valenza paesistica di interesse provinciale le previsioni della Variante (norme PdR e del PdS, per la Rete Ecologica) sono orientate a garantire la conservazione dei caratteri paesistici e della funzionalità dei luoghi, anche prevedendo:
 - che le attività agro-silvo-pastorali non comportino modifiche dello stato dei luoghi, né dell'assetto del territorio;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici nel rispetto delle tipologie edilizie originarie;
- *Art. 62 - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)* - Non sono presenti, alla data di redazione della Variante Generale, PLIS sul territorio comunale;
- *Art. 68 - Interventi di rilevanza sovracomunale* - La Variante attua la riduzione del consumo di suolo prevista dalla l.r. 31/14. Ne consegue una riduzione della crescita endogena e della crescita esogena rispetto al PGT previgente. Non è quindi necessaria la verifica richiesta dalla norma del PTCP;
- *Art. 75 - NAVIGABILITÀ LACUALE* - La Variante è improntata prioritariamente a garantire la tutela della naturalità delle coste, rive e spiagge e l'accessibilità pedonale pubblica alle sponde del Lago di Olginate, in cui è già fortemente strutturato il sistema fruitivo degli spazi aperti non edificati.

6.4.1 SOGLIE DI SOVRACCOMUNALITÀ DI CUI ALL'ART. 68 DEL PTCP – VERIFICA DELLE QUANTITÀ CRESCITA ESOGENA ED ENDOGENA AMMESSE

Il comma 4 art. 68 delle NdA del PTCP sancisce che si considerano *di interesse sovracomunale le previsioni urbanistiche di **crescita** della **capacità insediativa residenziale** e della **superficie urbanizzata complessiva** che superano i valori di domanda endogena attesa.....*

Come già sopra indicato, la Variante Generale al PGT attua una consistente riduzione di consumo di suolo (ai sensi della l.r. 31/14 e dell'Integrazione del PTR alla stessa legge) rispetto a quello generato dalle previsioni (in AT) del PGT vigente. Da tale riduzione deriva anche una significativa riduzione della capacità insediativa di piano, come meglio dettagliato al successivo capitolo 7. Ne consegue in automatico la coerenza tra i parametri dettati dall'art. 68 (per capacità insediativa residenziale e superficie urbanizzata complessiva) e le previsioni della Variante, se si considera che essa determina una riduzione contestuale di entrambe le categorie sopra indicate (capacità insediativa residenziale e superficie urbanizzata complessiva) rispetto a quelle determinate dal PGT vigente, che aveva già verificato a suo tempo il rispetto delle soglie indicate dall'art. 68 delle NdA del PTCP.

In ogni caso, come richiesto dalla Provincia di Lecco in sede di 2^a conferenza di VAS, si procede in questo paragrafo alla verifica delle soglie indicate ai commi 5 e 7 dell'art. 68 delle NdA del PTCP.

a) Verifica delle soglie di crescita endogena ed esogena di capacità insediativa residenziale

Rispetto alla **capacità insediativa residenziale** si richiama che il comma 5 dell'art. 68 indica per ogni ambito territoriale del PTCP i valori massimi ammessi di crescita esogena ed endogena ... *espressi in termini di volume vuoto per pieno misurato in mc/anno per abitante, da applicare all'intera popolazione residente del comune e da moltiplicare per il numero di anni cui sono riferite le previsioni del Documento di piano.*

In particolare per l'ambito territoriale del Lecchese e V.S.M. sono indicati i valori soglia di **2,70 mc/ab/anno** per la **crescita endogena** e di **4,50 mc/ab/anno** per la **crescita esogena** (quest'ultima soglia comprensiva del parametro di crescita endogena).

Considerando la capacità insediativa derivante dagli **AT residenziali** della Variante Generale (4.013 mq di slp pari a 12.039 mc virtuali) e la popolazione residente al 31/12/2020 (**13.592 abitanti**), per il **periodo quinquennale** di validità del DdP la crescita annua indotta è pari a 0,18 mc/ab/anno, decisamente inferiore alla soglia di crescita endogena prevista dal PTCP. Infatti:

- **crescita annua AT (mc/ab/anno)** = $12.039 \text{ mc} / 13.592 \text{ abitanti} / 5 \text{ anni} = \mathbf{0,18 \text{ mc/ab/anno}}$

Pur se non richiesto dal comma 5 art. 68 delle NdA del PTCP, appare interessante considerare che estendendo tale tipo di verifica anche alle altre previsioni del PGT contenute nel PdR (Ambiti di rigenerazione e Piani attuativi del PGT previgente non ancora attuati e riconfermati), il parametro di crescita che si ottiene è ancora inferiore alla soglia di crescita endogena indicata dal PTCP.

Infatti, considerando anche l'apporto degli **ARIG** (21.260 mq di slp = 63.780 mc virtuali) e dei **PA ancora da attuare** (8.167 mq di slp = 24.501 mc virtuali) parametrati ad un **periodo decennale** di valenza del PdR (sebbene lo stesso non sia soggetto a decadenza) si ottiene l'ulteriore quantità di capacità insediativa residenziale annua:

- **crescita annua PDR (mc/ab/anno)** = $(63.780 + 24.501) \text{ mc} / 13.592 \text{ abitanti} / 10 \text{ anni} = \mathbf{0,65 \text{ mc/ab/anno}}$

Pertanto, il **totale** di crescita della capacità insediativa teorica complessivamente indotto dagli **Ambiti di trasformazione residenziali** e dalle previsioni residenziali del **Piano delle regole** (ARIG e PA da attuare) è pari a **0,83 mc/ab/anno** (pari a 0,18mc/ab + 0,65 mc/ab), **inferiore alla soglia endogena** indicata dall'art. 68 per l'ambito territoriale del lecchese V.S.M.

b) Verifica delle soglie di crescita della superficie urbanizzabile complessiva

Il comma 7 art. 68 del PTCP ammette per la classe dimensionale di Calolziocorte soglie di incremento della superficie urbanizzabile pari a **1,52 mq/ab/anno** per la crescita endogena e pari a **2,30 mq/ab/anno** per la crescita esogena.

Le previsioni di superficie urbanizzabile complessiva della Variante sono restituiti al precedente capitolo 5 e di seguito richiamati per sintesi:.

S. Urbanizzabile residenziale in AT =	14.325	mq
S. urbanizzabile altra funzione in AT =	8.800	mq
S. Urbanizzabile in PA da attuare =	5.454	mq
S. Urbanizzabile PdS =	9.398	mq

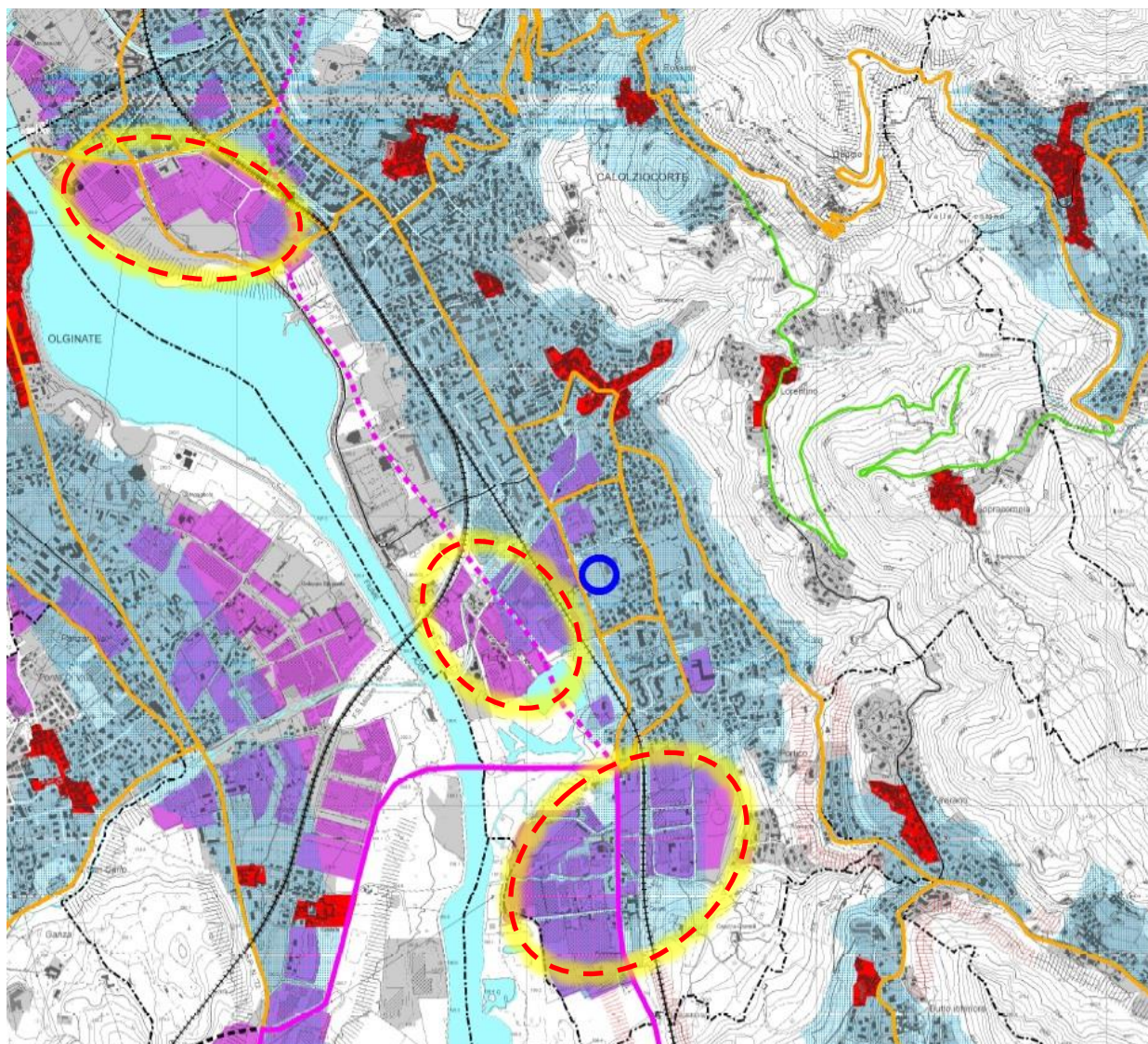
Totale superficie urbanizzabile = 38.057 mq

Considerando per tutte le voci un periodo quinquennale di riferimento (sebbene alcune di tali previsioni siano riferite al PdR o al PdS, che decadono al decadere del DdP si registra un dato di crescita annua di 0,27 mq/ab, inferiore alla soglia di crescita endogena fissata dal comma 7 art. 68 del PTCP. Infatti:

- **crescita annua totale (mq/ab/anno) = 38.057 mq / 13.592 abitanti / 5 anni = 0,27 mq/ab/anno**

6.4.2 SISTEMA PRODUTTIVO - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ INDICATE DALL'ART. 27 E SS DELLE NDA DEL PTCP

L'articolazione del sistema produttivo locale è organizzato ormai in consistenti nuclei produttivi (esistenti) presenti a nord e a sud del territorio comunale, che la Variante conferma senza introdurre modificazioni rispetto a quanto previsto dal PGT previgente. Tali consistenti nuclei produttivi sono tutti esistenti, ad eccezione del nucleo produttivo sud, ove residuano ad est della ferrovia alcune aree libere (nello stato di fatto) a destinazione produttiva. Tali aree libere, tuttavia, sono relative a piani attuativi già approvati e ancora vigenti.

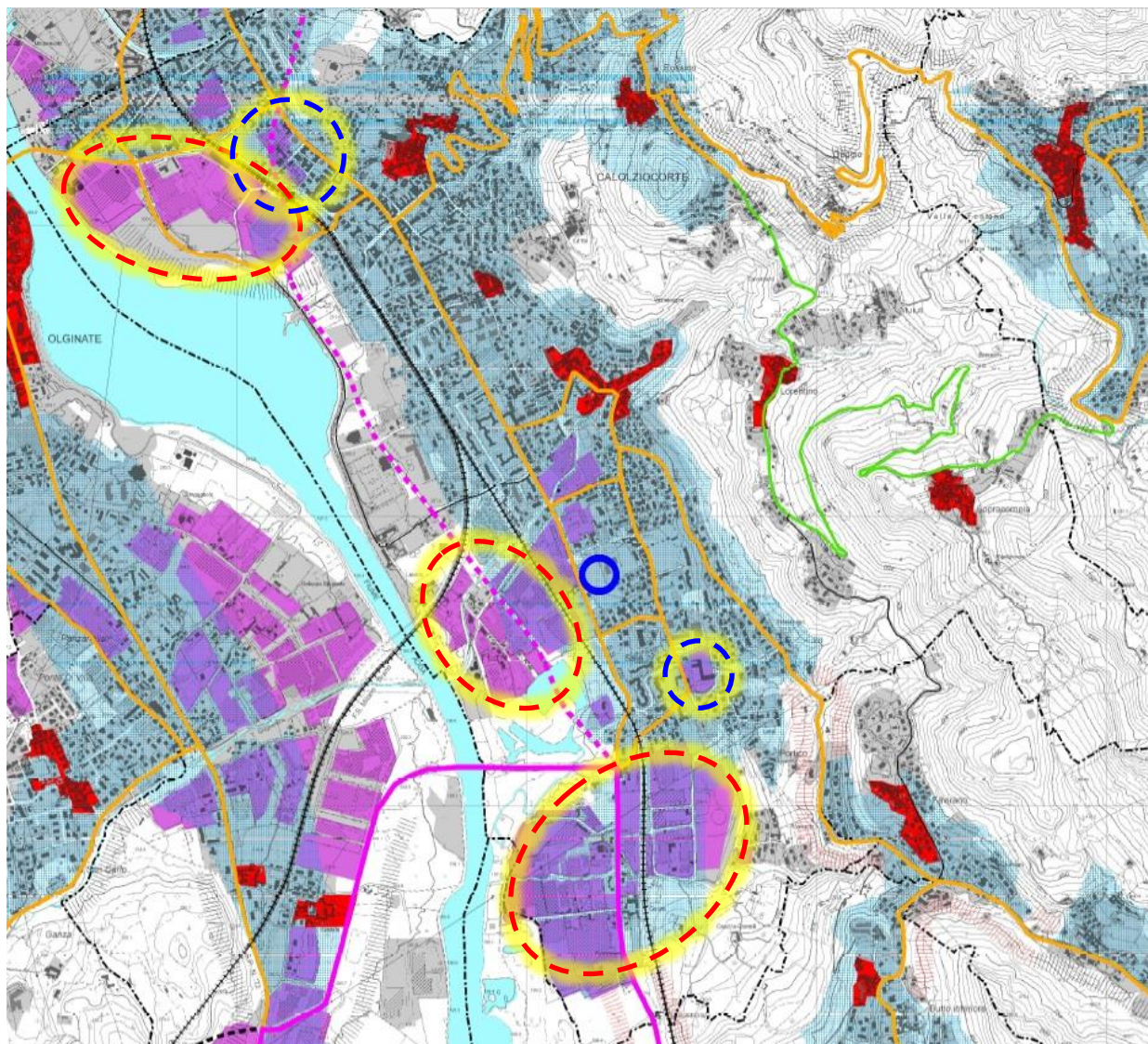


Stralcio del Quadro strutturale 1 del PTCP ed evidenziazione degli ambiti addensati delle aree produttive di interesse sovracomunale

Rispetto a questa articolazione del sistema produttivo “esistente” si ritiene che siano soddisfatti i requisiti di compatibilità indicati dall’art. 27 del PTCP. Infatti:

- **compatibilità urbanistica:** gli addensamenti per nuclei compatti non producono impatti sui tessuti urbani e residenziali circostanti o comunque sulla vivibilità dei centri abitati circostanti. L’individuazione di **alcuni ambiti di rigenerazione** che mutano la destinazione d’uso di alcuni

insediamenti/nuclei produttivi dismessi o sottoutilizzati e **considerati di interesse sovracomunale** dal Quadro strutturale 1 del PTCP **innalza i caratteri di compatibilità urbanistica** del sistema produttivo locale rispetto alla configurazione precedente;



Stralcio del Quadro strutturale 1 del PTCP ed evidenziazione, oltre agli ambiti addensati delle aree produttive di interesse sovracomunale (rosso tratteggiato), degli ambiti di rigenerazione (blu tratteggiato) ad esse relativi

- **compatibilità ambientale e paesaggistica:** sempre per effetto del carattere addensato dei nuclei produttivi di rilevanza sovracomunale, sono generalmente attenuati gli eventuali impatti ambientali e paesaggistici, anche laddove i caratteri dell'edificato esistenti si evidenzino come critici rispetto agli aspetti visuali sul paesaggio;
- **compatibilità logistica:** considerando il contesto territoriale di riferimento, pur in assenza di elementi della rete stradale di grande comunicazione, le attività produttive sono comunque collocate sulla principale asta di collegamento viario tra Lecco e Bergamo (ex SP 639). In virtù di questa condizione, che garantisce la maggiore accessibilità possibile nel contesto territoriale di riferimento, si ritiene compatibile anche l'insediamento di logistica di media dimensione, prevalentemente destinata alle funzioni di prossimità con il territorio o di "ultimo miglio". Condizione, questa, che potrà sensibilmente migliorare con il completamento della variante alla ex SP 639;

- **compatibilità infrastrutturale:** valgono, di fatto, le identiche considerazioni sopra proposte per la compatibilità logistica. Si ritiene quindi che sussista la migliore compatibilità infrastrutturale possibile per questo settore della Provincia di Lecco. Condizione che potrà sensibilmente migliorare con il completamento della variante alla ex SP 639;
- **compatibilità industriale:** non sono presenti industrie che comportano rischio rilevante. L'organizzazione per nuclei compatti consente poi di garantire, generalmente, il rispetto dei limiti emissivi nei confronti degli insediamenti residenziali. Si segnala in ogni caso che, trattandosi perlopiù di insediamenti e cicli produttivi esistenti, non si ritiene che gli altri parametri di valutazione indicati dall'art. 27 delle NdA del PTCP (*superamento dei limiti di legge sotto i profili dell'inquinamento acustico e atmosferico ovvero pressioni rilevanti sui cicli dell'acqua, dei rifiuti e dell'energia non adeguatamente mitigate e compensate da adeguate soluzioni tecnologiche*) possano trovare una loro specifica soluzione, laddove siano eventualmente presenti elementi puntuali di criticità, all'interno della pianificazione urbanistica locale.

Rispetto a quanto indicato dall'art. 28 delle NdA del PTCP si riepiloga che:

- gli insediamenti produttivi esistenti sono riconfermati senza avvalersi della soglia di ampliamento del 20% indicata dal comma 2 art. 28 (le eventuali modifiche dei perimetri previgenti costituiscono perlopiù rettifiche di errori nell'individuazione previgente e mantengono sostanzialmente inalterati i valori di superficie previgenti);
- non si palesano incompatibilità ai sensi del comma 5 art. 28, richiamando comunque le previsioni di rigenerazione introdotte dalla Variante per alcuni di tali ambiti (verso destinazioni non più produttive);

Rispetto a quanto indicato dall'art. 30 delle NdA del PTCP, si evidenzia che non sono individuate nuove aree produttive di interesse locale.

Rispetto a quanto indicato all'art. 31 delle NdA del PTCP, si ribadisce che non sono presenti industrie a rischio di incidente rilevante.

6.4.3 SISTEMA COMMERCIALE – ATTIVITÀ DISTRIBUTIVE E SOGLIE DI SOVRACCOMUNALITÀ

La Variante non consente l'insediamento di Grandi Superfici di vendita.

In particolari e puntuali casi le norme d'ambito possono prevedere l'insediamento di Medie superfici di vendita, mai superiori ai 1.500 mq di Superficie di Vendita.

Non sono quindi presenti previsioni di piano che comportino l'insorgenza di soglie di sovracomunalità degli insediamenti commerciali.

Tali eventuali quantità, laddove insistenti su suolo libero, sono state considerate nella verifica delle soglie di sovracomunalità ai sensi dell'art. 68 (vedasi precedente paragrafo 6.4.1).

6.4.4 VERIFICA DI ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA SOVRACCOMUNALE AI SENSI DELL'ART. 68 DEL PTCP

Con particolare riferimento a quanto previsto dall'**art. 68** delle NdA del PTCP e alle **previsioni** contenute nella Variante, si evidenzia che:

- **comma 1:**

- a) non sono presenti **previsioni** relative a **servizi pubblici e privati** il cui bacino d'utenza potenziale, in termini di popolazione interessata, superi significativamente la popolazione del Comune. A tal proposito si segnala che l'unica previsione per servizi pubblici o privati di dimensione rilevante appare quella per l'ampliamento del centro sportivo comunale presente tra via Lavello e via De Gasperi. La previsione, già contenuta nel PGT vigente e in parte attuata, si ritiene che risponda in modo significativo e prevalente alla domanda espressa dal Comune, pur se non limitata alla domanda locale,
- b) la quasi totalità delle **aree** destinate ad attività **produttive** dal PGT previgente risulta ormai attuata e la Variante non introduce nuove previsioni specificatamente destinate agli insediamenti produttivi. La Variante, anzi, ricomprende alcune delle aree individuate dalla Tavola 1 del PTCP tra gli Ambiti di Rigenerazione, ridestinandole ad altra funzione e migliorando così la compatibilità degli insediamenti rispetto al tessuto urbano esistente.

Di fatto l'articolazione del sistema produttivo locale è organizzato ormai in consistenti nuclei produttivi (esistenti) presenti a nord e a sud del territorio comunale e per essi possono darsi per verificate le condizioni di compatibilità indicate all'art. 27 delle NdA del PTCP, come già sopra relazionato.

- **comma 2:** non sono presenti **previsioni** che interferiscono *in misura significativa* (al punto da condizionarne le prestazioni) con sistemi di interesse sovracomunale, quali:

- a) *la rete stradale di rilevanza territoriale del PTCP, comprendendo anche i percorsi d'interesse storico, naturalistico, paesaggistico e panoramico;*
- b) *il reticolo idrografico principale individuato dal PTCP, compresa la zona litorale e la riva dei laghi;*
- c) *le linee e le aree di permeabilità della rete ecologica individuate dal PTCP;*
- d) *le visuali paesistiche da preservare individuate dal PTCP lungo la viabilità principale;*
- e) *le aree naturali protette.,*

- **comma 3:** non sono presenti **previsioni** che interferiscono in misura significativa con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 56 delle NdA del PTCP.

6.4.5 GLI ELEMENTI DI COERENZA CON LA LETTURA PAESAGGISTICA DEL PTCP

La Variante assume gli elementi di valenza paesaggistica indicati dal PTCP.

Ciò con particolare riferimento agli elementi dei quadri Strutturali 2 – Valori paesistici ed ambientali – e 3 - del PTCP - Sistema rurale e paesistico ambientale – del PTCP, nonché quelli del quadro strategico della rete Ecologica.

Le Carte condivise del paesaggio del Piano delle regole (lettura generale e di sintesi) assumono inoltre, approfondendola, la lettura paesaggistica proposta dagli scenari 9B e 9C presi a riferimento dall'Allegato 2

alle NdA del PTCP, con opportuno richiamo normativo anche all'interno della regolamentazione del Piano delle Regole.

6.5 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTC DEL PARCO REGIONALE ADDA NORD

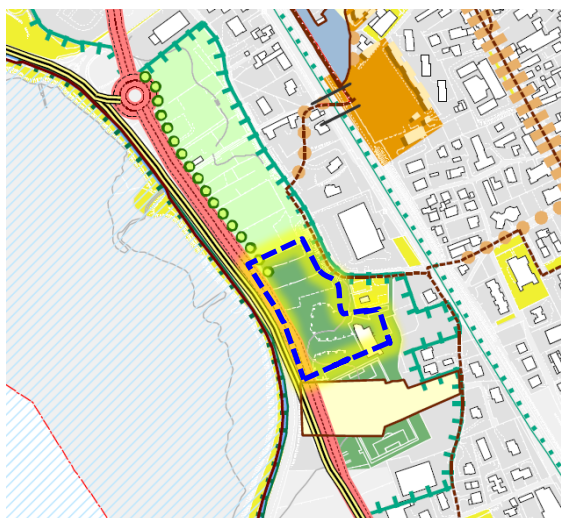
Il **Piano Territoriale del Parco Regionale Adda Nord** ([approvato con DGR n. 2869 in data 22 dicembre 2000 e riadottato con Deliberazione della Comunità del Parco n. 15 del 16/09/2022](#)) completa il quadro delle azioni sovralocali tese alla difesa, tutela e valorizzazione del tessuto ambientale locale.

La Variante di PGT appare coerente con la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale, che interessa il settore perilacuale.

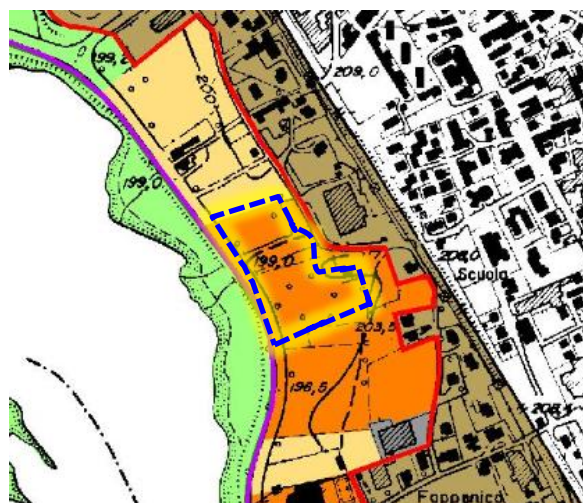
Per la porzione di territorio comunale ricomprese nel Parco Regionale, nella disciplina del PdR sono richiamate le norme sovraordinate quale quadro di riferimento per l'uso del territorio. Laddove necessario a una migliore integrazione sono dettate dal Piano delle Regole specifiche norme di utilizzo, gestione, trasformazione e tutela del patrimonio architettonico, naturale e agroambientale esistente, all'interno di un quadro volto unicamente alla difesa e valorizzazione degli elementi di qualità esistenti. Le scelte di pianificazione esterne al Parco sono coerenti con gli obiettivi generali perseguiti dallo stesso e la specificazione degli elementi della Rete Ecologica Comunale consente di perseguire, nella porzione meridionale del territorio comunale, l'obiettivo di connessione tra Parco Regionale e le aree naturali del settore montano.

All'interno del perimetro del Parco si evidenzia che le aree rurali o a valenza ambientale non sono interessate da alcuna previsione di trasformazione, mentre quelle destinate **ad attrezzature per la fruizione** (art.27), corrispondenti alle attrezzature pubbliche esistenti o di progetto connesse alla fruizione potenziale del Parco, sono disciplinate dal Piano dei Servizi e dal PdR in modo coerente con le finalità perseguite dall'ente parco.

Sul punto si evidenzia che la Variante conferma la destinazione a servizi pubblici sportivi (o altri servizi utili alla fruizione) delle aree di proprietà comunale poste a monte di Viale De Gasperi (a nord del campo da calcio esistente), oggi peraltro interessate dagli impianti di cantiere per il potenziamento della SP 639.



Estratto Tavola del Piano dei Servizi vigente



Estratto Azzonamento del PTC del Parco Regionale



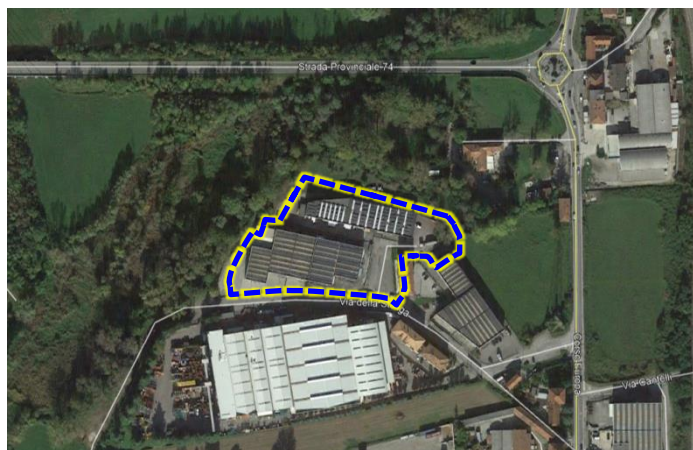
Tale destinazione era già prevista dal PGT previgente (*impianti sportivi nuovi o da riqualificare*). Su tali aree l'Amministrazione Comunale intende realizzare servizi sportivi e/o attrezzature pubbliche, anche comportanti la realizzazione di strutture edilizie (ad esempio per una piscina) che valorizzino il ruolo dell'asta di viale De Gasperi come ambito fruitivo e a servizi.

Al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di realizzare questi obiettivi e considerando gli stessi non realizzabili all'interno delle "zone ad attrezzature per la fruizione" di cui all'art. 27 del PTC vigente, l'Amministrazione Comunale ha chiesto all'Ente Parco, in sede di revisione del PTC, che le aree in questione fossero ricomprese tra le "zone di iniziativa comunale orientata" (di cui all'art. 54 delle nuove norme proposte in sede preliminare).

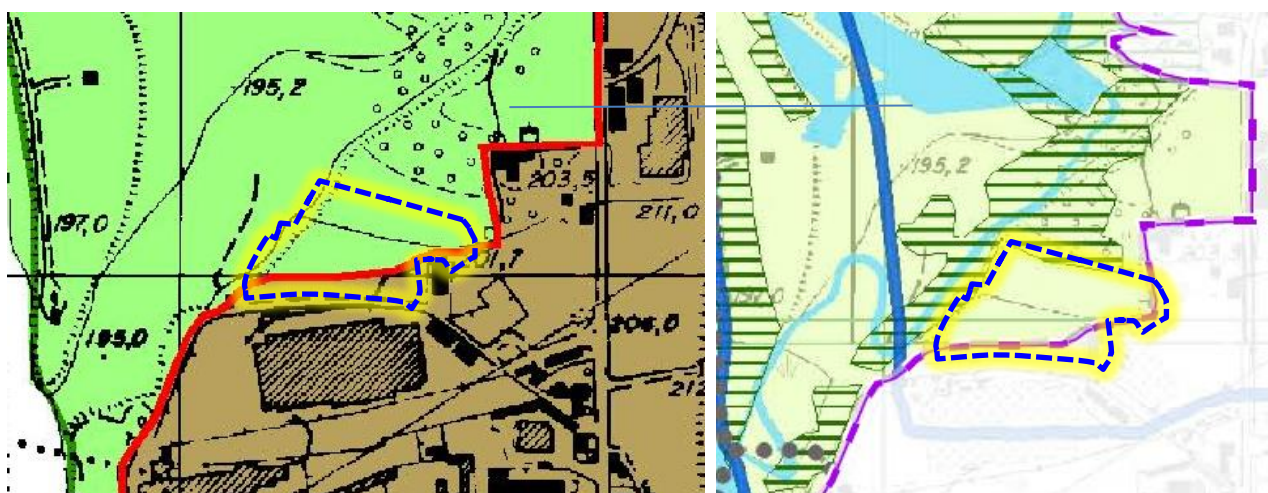
La Variante di PGT, comunque, al momento si limita a riproporre la classificazione del PGT previgente, risultando pertanto compatibile con l'attuale destinazione del PTC vigente ("zone ad attrezzature per la fruizione" di cui all'art. 27 delle NTA del PTC).

Quale **unica eccezione rispetto alla piena coerenza tra PTC del Parco e disciplina della Variante** si evidenzia, come in passato già segnalato con diverse note dall'Amministrazione Comunale all'ente gestore, la presenza di un **errore classificazione** di un'area produttiva esistente nella porzione sud del territorio comunale (via della Stanga), inserita nell'azonamento vigente del PTC del Parco all'interno delle "zone di interesse naturalistico-paesistico" di cui art. 21 della normativa vigente. Errore, questo, che si riflette negativamente non solo sulla possibilità delle attività produttive di programmare qualsiasi intervento sugli edifici, oltre la manutenzione straordinaria, ma anche gravi limitazioni all'uso delle aree pertinenti. Già in sede di interlocuzione con il Parco per la predisposizione della Variante al PTC del Parco Adda Nord, l'Amministrazione Comunale ha chiesto di correggere l'errore inserendo tale area in un'altra classificazione, coerente con lo stato dei luoghi (chiaramente non di interesse naturalistico-paesistico).

Coerentemente con le richieste già formulate, nella fase di messa a disposizione del Rapporto Ambientale e del progetto di DdP, la Variante inserisce tale area tra le zone produttive esistenti, in attesa di un riscontro da parte del Parco stesso.



Le aree produttive di via della Stanga



Confronto tra azzonamento vigente del PTC del Parco Regionale e proposta di modifica del PTC in fase di redazione

6.6 QUADRO DI COERENZA RISPETTO AL PROGETTO RETE NATURA 2000

Il Progetto Rete Natura 2000 costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi di connessione (varchi) della Rete Ecologica Regionale. Il PGT include nel suo apparato e nella tavola della Rete Ecologica Comunale (tav. A.3.2 del DdP) le indicazioni di salvaguardia delle qualità ambientali e delle residue direttrici di connessione presenti.

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

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

7.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati:

- gli apporti degli Ambiti di Trasformazione del DdP;
- gli apporti degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05. Per tali ambiti si considera solo una quota di capacità insediativa residenziale generata (50%) al fine di considerare il carattere polifunzionale degli stessi, ulteriormente ridotta del 50% in considerazione delle inevitabili inerzie e difficoltà che ne rallenteranno l'attuazione (tipicamente più complicata rispetto a quella delle aree libere);
- gli apporti degli ambiti soggetti a Piano attuativo del Piano delle Regole con interventi edilizi ancora da realizzare.

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

Pertanto con riferimento ai numeri identificativi della tavola A.3.1 del DdP e delle ulteriori quantificazioni operate con l'ausilio della cartografia numerica di piano, nelle tabelle seguenti sono stimate le quantità insediabili teoriche utili a stimare la capacità insediativa totale.

Per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili, al fine di mantenere un profilo di coerenza e confronto con le stime effettuate dal PGT vigente, si considera un valore teorico per abitante di 110 mc (assunto pari a 36,67 mq di SL, pari al volume diviso l'altezza teorica di 3 ml).

Sul punto si evidenzia, però, che dal punto di vista metodologico tale parametro è ormai ampiamente slegato dalla realtà, laddove le quote di capacità insediata sono grandemente erose dall'insediamento di funzioni complementari (attività commerciali di vicinato, attività paracommerciali, attività di servizio, attività professionali, ecc....) .

Capacità insediativa residenziale teorica degli AT della Variante generale

VARIANTE GENERALE					
AT	Denominazione		Destinazione	Capacità insediativa	ab/eq
2	di Rossino	suolo libero	Residenziale Produttivo	500 mq	14
3	di Rossino	suolo libero	Residenziale	250 mq	7
4	Moioli ex PEEP 10	suolo libero	Residenziale	1 130 mq	31
5	Sala, Cà Lunga	suolo libero	Residenziale	2 133 mq	58
6	Sala, via Quarenghi - Corso Europa	suolo libero	Polifunzionale	3 500 mq	-

Totale capacità insediativa residenziale teorica 4 013 mq **109 ab**

Totale capacità insediativa altre funzioni 3 500 mq

Capacità insediativa residenziale teorica degli ARIG della Variante generale

ID VAR	Denominazione		Destinazione	Capacità edificatoria	ab. eq.
ARIG 1	Stazione - ex Printex	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	4.455 mq	61
ARIG 2	Via Locatelli - ex Frassoni	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	3.000 mq	41
ARIG 3	Via Marconi - Piazza mercato	superficie urbanizzata	Polifunzionale	2.080 mq	-
ARIG 4	Via Bergamo - via SS Cosma e Damiano	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	400 mq	5
ARIG 5	Via SS Cosma e Damiano - Maggi spa	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	8.000 mq	109
ARIG 6	Via Fratelli Calvi - ex torcitura Ghezzi	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	3.575 mq	49
ARIG 7	Corte, via Arcipreti Salvi	superficie urbanizzata	Residenziale	800 mq	11
ARIG 8	Sala, via Stradelle	superficie urbanizzata	Residenziale	1.030 mq	14

Totale capacità insediativa residenziale teorica 21.260 mq **290 ab**

Totale capacità insediativa altre funzioni 2.080 mq

Capacità insediativa residenziale teorica degli interventi residui da completare (PA)

ID	Denominazione		Destinazione	Capacità edificatoria	ab. eq.
ex AT 19	Sopracornola ex PE 30/1 e 30/2	convenzionato	Residenziale	1.167 mq	32
P.E. n. 11/12	Pratarro	convenzionato	Residenziale	7.000 mq	95

Totale capacità insediativa residenziale teorica 8.167 mq **127 ab**

Totale capacità insediativa residenziale teorica della Variante Generale (110 mc/ab = 36,67 mq/ab) = **526 ab.**

7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Gli obiettivi per i servizi e per il sistema della città pubblica sono stati messi in evidenza nei precedenti paragrafi.

In questo paragrafo si verifica unicamente il rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici (18 mq/ab) indicata dalla l.r.12/05.

Con riferimento alla dotazione di Servizi pubblici, le quantificazioni della Variante Generale restituiscono i seguenti dati:

SERVIZI ESISTENTI	Superficie territoriale (MQ)
1. Istruzione	64 252
2. Sanità e assistenza	23 789
3. Servizi di interesse generale	59 209
4. Attrezzature religiose	62 872
5. Aree verdi e attrezzature sportive	191 247
6. Attrezzature tecnologiche	48 729
7. Servizi per la mobilità	96 993
TOTALE	547 091

SERVIZI DI PROGETTO	Superficie territoriale (MQ)
1. Ambiti di Trasformazione del DDP - aree verdi da cedere	15 851
2. Ambiti di Trasformazione del DDP - nuovi servizi**	4 781
3. Aree verdi di progetto	15 874
4. Altri servizi di progetto*	17 721
TOTALE	54 227

N.B.: nella dotazione di servizi non è considerata l'area a servizi SP6.1 di Villa Ceschina

Considerando la popolazione totale teorica della Variante pari a 14.403 abitanti (popolazione di 13.877 abitanti registrata il 01/01/2018 + 526 ab. teorici) nonché la dotazione di servizi comunali esistenti e di progetto (complessivamente pari a ~~603.542~~ **601.318**mq) ne deriva una dotazione procapite di ~~41,90~~ **41,74** mq/ab, senza considerare l'apporto contabile delle aree naturali ricomprese nel Parco Adda Nord.

Tale dotazione è in linea (superiore) con quella procapite registrata dal PGT vigente (pari a circa 39,5 mq/ab senza considerare l'apporto contabile delle aree ricomprese nel Parco Adda Nord).

8. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Documento di Piano – Quadro conoscitivo e ricognitivo

1.	DP1.0	Relazione- Quadro conoscitivo e ricognitivo		
2.	A.1.1.a	Pianificazione sovracomunale - sistema infrastrutturale	scala	1:10.000
3.	A.1.1.b	Pianificazione sovracomunale - sistema insediativo	scala	1:10.000
4.	A.1.1c	Pianificazione sovracomunale - sistema paesistico-ambientale	scala	1:10.000
5.	A.1.2	Sintesi della pianificazione comunale	scala	1:15.000
6.	A.1.3.a	Rete Ecologica regionale	scala	1:10.000
7.	A.1.3.b	Rete Ecologica provinciale	scala	1:10.000
8.	A.1.4	Istanze, problemi, aspettative	scala	1:5.000
9.	A.2.1	Carta della mobilità comunale	scala	1:5.000
10.	A.2.2	Carta ricognitiva degli elementi del paesaggio	scala	1:5.000
11.	A.2.3	Origine e formazione del territorio e degli insediamenti		f.s.
12.	A.2.4	Vincoli	scala	1:5.000
13.	A.2.5	Carta dell'uso del suolo urbanizzato (DUSAF 2018)	scala	1:10.000
14.	A.2.5	Carta dell'uso del suolo agricolo forestale (DUSAF)	scala	1:10.000

Documento di Piano - Quadro progettuale

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