

piùassociati

studio B&L piùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:
Procedente arch. F. Donadini
Competente geom. G. Battaini

Le fasi del procedimento:
Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 60 del 30/09/2024
Proposta - conferenza di verifica VAS
Adozione - D.C.C. n. del
Compatibilità PTCP - Atto n. ... del ...
Approvazione - D.C.C. n. ... del ...

COMUNE DI
Valmorea
PROVINCIA DI COMO

Oggetto:

Piano di Governo del Territorio
Variante puntuale PGT DGC 60/2024

DdP Documento di Piano
PdS Piano dei Servizi
PdR Piano delle Regole
ai sensi degli art. 8-9-10 della L.R. 12/2005

PGT 2026

Relazione illustrativa
della variante urbanistica

Scala: -

V.rv

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
563-VALMOREA-VAR-PGT	563-FASE-02-ADO	563-COPERTINE-A4	01	OTTOBRE 2026

INDICE

1. PREMESSA ED OBIETTIVI GENERALI 3
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE 5
3. INDIRIZZI SPECIFICI DI VARIANTE 7
   - 3.1. Adeguamento delle norme del Piano delle Regole alle definizioni tecniche uniformi di cui alla DGR XI/695/2018 7
   - 3.2. Monitoraggio e revisione della soglia di consumo di suolo comunale ai sensi dell'art. 11 delle norme del DP e della LR 31/14 7
   - 3.3. Aggiornamento delle schede d'ambito sulla scorta del criterio di semplificazione normativa 8
   - 3.4. Introduzione di semplificazioni ed incentivi al recupero nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) 9
   - 3.5. Riconoscimento di funzioni di interesse pubblico nell'area ex "Cava Valli" 10
   - 3.6. Introduzione di nuove previsioni per la mobilità dolce e delle connessioni ecologiche 11
   - 3.6. Riconoscimento della disciplina prevalente del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) 12
   - 3.7. Aggiornamento e semplificazione della disciplina inerente ai piani attuativi approvati e convenzionati 13
   - 3.8. Modifica delle regole per il trasferimento della capacità insediativa 13
   - 3.9. Disciplina per la riconversione produttiva nel Tessuto Urbano Consolidato 14
   - 3.10. Modifiche puntuali alle norme del Piano delle Regole 14
4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON IL PTR 15
   - 4.1. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato 15
   - 4.2. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale 15
   - 4.3. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali 15
   - 4.4. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico 16
   - 4.5. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma 16

4.6. La verifica di compatibilità con l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 16

4.6.a. Lo stato di attuazione delle previsioni del DdP 18

4.6.b. La riduzione della soglia tendenziale di consumo di suolo 18

4.6.c. Le previsioni di trasformazione che consumano suolo 19

4.6.d. Il bilancio neutro di consumo di suolo 19

4.6.e. Il bilancio qualitativo 20

5. GLI ELABORATI GRAFICI E ILLUSTRATIVI DELLA VARIANTE 32

1. PREMESSA ED OBIETTIVI GENERALI

Il Comune di Valmorea è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27/02/2009, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 23 del 10 giugno 2009.

(BUR20090643)

Comune di Valmorea (CO) – Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

Si avvisa che:

- con deliberazione del consiglio comunale n. 13 del 27 febbraio 2009 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il sindaco: Manuela Pozzi

Il PGT è stato successivamente adeguato alla disciplina del Piano Territoriale Regionale (PTR) con la redazione di una nuovo Documento di Piano e conseguente variante di adeguamento del Piano delle Regole e dei Servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 09/06/2023, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15 maggio 2024.

Comune di Valmorea (CO)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano del governo del territorio (PGT)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

– con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 09 giugno 2023 è stato/a definitivamente approvato/a Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005);

– gli atti sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;

– gli atti assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione, fatta salva l'immediata prevalenza, ai sensi di legge, delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Regionale.

Valmorea, 15 maggio 2024

Fabrizio Donadini

L’Amministrazione Comunale ha ritenuto ormai impellente l’esigenza di dover procedere alla redazione di una nuova variante al suddetto PGT con l’intento di apportarvi correttivi e affinamenti ritenuti migliorativi sia in termini pianificatori che normativi ad alcuni specifici aspetti che verranno sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per misurarne gli effetti sull’ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

La necessità di intervenire con modifiche ritenute necessarie e utili discende dalla constatazione che le complessità delle tematiche organizzative, procedurali, partecipative e di ampiezza territoriale oltre che di rilevanza ambientale affrontate dall’amministrazione per la redazione del primo nuovo strumento di governo del territorio hanno distolto, in ragione della novità e della portata di molte norme e direttive, l’attenzione rispetto ad aspetti puntuali e particolari che emergono con maggiore evidenza e chiarezza, in ragione anche delle esigenze di cui i soggetti attuatori di alcuni interventi hanno avuto solo oggi coscienza.

D’altro canto, l’impianto generale del Piano di Governo del Territorio è tale da favorire, in ragione della notevole flessibilità operativa che consente, progressivi adeguamenti alle reali ed effettive necessità del cittadino, là dove i loro obiettivi si prospettassero coerenti con l’impianto generale del Piano e con le sue valenze ambientali.

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005, con deliberazione di Giunta n. 60 del 30/09/2024, ha dato avvio al procedimento per la redazione della variante puntuale al vigente PGT, con i seguenti indirizzi di carattere generale:

- apportare modifiche puntuali al Documento di Piano di Governo del Territorio, finalizzata al recepimento dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione e, ove possibile, al recepimento di alcune osservazioni di interesse collettivo pervenute, in seguito alla precedente variante;
- affinare gli indirizzi e le modalità di attuazione del Documento di Piano e dotare gli ambiti di trasformazione di una maggiore flessibilità operativa, con particolare riferimento ad aspetti che nel passato hanno determinato difficoltà interpretative e applicative;
- modificare alcune previsioni normative e localizzative nel tessuto urbano consolidato e nel Nucleo di antica formazione (NAF);
- adeguare, laddove necessario, la Normativa Tecnica presente nel PGT al mutato panorama legislativo regionale e nazionale in materia edilizia/urbanistica e rendere conformi gli atti costituenti il PGT alle definizioni tecniche uniformi di cui al nuovo regolamento edilizio tipo regionale;
- aggiornare il Piano dei Servizi con le nuove opere pubbliche di livello comunale programmabili;
- apportare varie ed eventuali ulteriori modifiche, comunque nel rispetto del bilancio ecologico del suolo.

Come previsto dalla medesima Legge Regionale è stato pubblicato per 30 giorni apposito avviso pubblico, finalizzato a raccogliere istanze di suggerimento o proposte da parte di cittadini e parti sociali. L'elenco di seguito riporta le istanze pervenute.

Elenco delle istanze pervenute a seguito dell'avviso di avvio del procedimento

n°	*prot.*	*data*	*oggetto*
1	7278	01/10/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione ex Salumificio
2	7922	26/10/2024	Osservazione di carattere generale
3	8330	11/11/2024	Mantenimento del collegamento al mapp.1669 con l'accesso da nord con AT_4
4	8339	11/11/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione AT_2
5	8340	11/11/2024	Facilitare gli interventi di recupero di edifici di antica formazione
6	8352	11/11/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione AT_3
7	8357	11/11/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione AT_2
8	8377	12/11/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione ex Salumificio

9	8398	12/11/2024	Facilitare gli interventi di recupero di edifici di antica formazione
10	8399	12/11/2024	Modifica dell'Ambito di trasformazione AT_4
11	8416	13/11/2024	Osservazione di carattere generale
12		04/07/2025	Modifica di un ambito per servizi
13		14/10/2025	Modifica dell'Ambito di trasformazione AT_2
13		24/02/2026	Modifica dell'Ambito di trasformazione ex Salumificio

3. INDIRIZZI SPECIFICI DI VARIANTE

3.1. Adeguamento delle norme del Piano delle Regole alle definizioni tecniche uniformi di cui alla DGR XI/695/2018

Descrizione e motivazioni

Il Comune di Valmorea ha in previsione di dotarsi a breve termine del nuovo Regolamento Edilizio, che prevede l'utilizzo delle le definizioni tecniche uniformi di cui alla DGR XI/695/2018: la presente variante si propone l'adeguamento delle norme così da rendere applicabili anche quelle definizioni che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, esplicitamente individuate nell'Allegato B alla citata DGR.

3.2. Monitoraggio e revisione della soglia di consumo di suolo comunale ai sensi dell'art. 11 delle norme del DP e della LR 31/14

Descrizione e motivazioni

La presente variante costituisce occasione per aggiornare e verificare il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo, in coerenza con i criteri introdotti dalla L.R. 31/2014 e con l'art. 11 delle norme del Documento di Piano.

La verifica si rende necessaria in quanto alcune previsioni già presenti nel primo PGT del 2009, pur essendo allora classificate nel Piano delle Regole come parti del tessuto urbano consolidato, risultavano di fatto costituite da aree non ancora trasformate alla data di entrata in vigore della normativa regionale sul consumo di suolo. Tali aree, successivamente ricondotte alla disciplina del Documento di Piano, assumono pertanto natura sostanziale di ambiti urbanizzabili e devono essere considerate nel conteggio della riduzione del consumo di suolo.

La variante procede quindi a una ricognizione più puntuale dello stato di attuazione delle previsioni insediative, distinguendo tra superfici già urbanizzate, superfici urbanizzabili e superfici restituite a usi agricoli o naturali. Tale operazione consente di verificare la coerenza del nuovo assetto di Piano rispetto agli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo e di dimostrare il mantenimento di un bilancio ecologico favorevole.

L'approfondimento è meglio sviluppato nel successivo capitolo dedicato alla verifica di compatibilità con il PTR e con i criteri della L.R. 31/2014, nel quale sono riportati i conteggi quantitativi, il confronto tra previsioni vigenti e proposte di variante, nonché la valutazione qualitativa delle aree interessate.

3.3. Aggiornamento delle schede d'ambito sulla scorta del criterio di semplificazione normativa

Descrizione e motivazioni

In linea con l'evoluzione della disciplina regionale, si propone una modalità operativa più diretta per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Nello specifico, la nuova procedura elimina il passaggio intermedio dell'approvazione di un apposito documento di indirizzo da parte della Giunta Comunale, semplificando l'iter rispetto alla normativa vigente.

Per ciascun ambito viene introdotta una puntuale definizione degli indirizzi strategici; per alcuni di essi, inoltre, si propone la riorganizzazione di specifiche previsioni — sempre nel rispetto del dimensionamento del Piano vigente — con l'obiettivo di garantire una **più celere e flessibile attuazione**. Le modifiche nel dettaglio riguardano:

AT_1 via alle Cave: la proposta prevede lo scorporo della superficie corrispondente al campo sportivo comunale, ridefinendo contestualmente gli indirizzi strategici dell'ambito. In particolare, viene stabilito l'accesso principale da via Roma e prescritta la cessione, con relativa realizzazione, del percorso di crinale. Sono inoltre previste nuove dotazioni a parcheggio destinate a servire i nuovi insediamenti, il plesso della scuola dell'infanzia e l'attrezzatura sportiva esistente;

AT_2 via G. Falcone e P. Borsellino: l'ambito viene ripartito in due sub-ambiti funzionali: il primo viene direttamente correlato alla cessione dell'area destinata a campo sportivo (precedentemente inclusa nell'AT_1), favorendo una gestione operativa più snella grazie alla riduzione della frammentazione proprietaria. La porzione orientale viene contestualmente resa autonoma, al fine di garantire una maggiore flessibilità procedurale e semplificare le fasi di attuazione degli interventi.

Tra gli indirizzi strategici di ambito si prescrivono:

- la **cessione gratuita** del sedime relativo al campo sportivo di via Comacini;
- la cessione e realizzazione di **dotazioni a parcheggio** asservite al quartiere;
- la garanzia di una **connessione ciclopedonale** tra l'ambito e le vie Somigliana e Roma, mediante il potenziamento dei percorsi lungo l'asse di via G. Falcone e P. Borsellino e lungo via Cavallitti; quest'ultima dovrà essere integrata con idonei interventi di **mitigazione a verde** e piantumazioni lineari

AT_3 via Roma: l'ambito è attualmente in fase di trattativa con l'Amministrazione Comunale per la sua attuazione in conformità: esso non è pertanto oggetto di modifica nella presente variante

AT_4 via del Doss: viene esplicitata la modalità di **attuazione per lotti funzionali**, prevedendo che lo sviluppo delle previsioni edificatorie possa avvenire anche per parti. L'individuazione di tali comparti è demandata ai primi soggetti attuatori, subordinatamente alla sottoscrizione — da parte della totalità delle proprietà

dell'ambito — di uno **schema planivolumetrico di coordinamento**. Tale elaborato dovrà garantire a ciascun sub-ambito l'accessibilità e l'allacciamento ai sottoservizi.

Restano fermi i seguenti indirizzi strategici:

- **Cessione e realizzazione** della viabilità carrabile e di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere;
- **Messa in sicurezza** dell'intersezione tra via del Doss e via Battisti, con oneri a carico dei Soggetti attuatori;
- **Adeguamento dell'intersezione con via Monte Rosa**, previo accordo con l'Amministrazione Provinciale di Como;
- **Completamento della rete ciclabile**, mediante il prolungamento fino a via del Doss del percorso esistente di collegamento con via Roma (costeggiante il cimitero di Casanova Lanza);
- **Interventi di mitigazione ambientale**, con la messa a dimora di filari con funzione di biofiltro nella porzione settentrionale dell'ambito; tale area dovrà essere mantenuta nel proprio stato di naturalità.

Ambito di riconversione AT_5: via Roma / via Somigliana: l'intervento costituisce la conferma di un ambito di rigenerazione già individuato nel Piano delle Regole vigente. Il perimetro viene rimodulato sulla scorta della reale disponibilità delle aree di proprietà, mediante l'annessione di una porzione inedificata appartenente al Tessuto Urbano Consolidato (TUC); tale integrazione è finalizzata a ottimizzare l'impronta a terra e la distribuzione volumetrica dei nuovi edifici.

L'ambito viene inoltre riclassificato come Strategico all'interno del Documento di Piano, in virtù del suo ruolo determinante nella riqualificazione morfologica e nel ridisegno del tessuto di quartiere.

3.4. Introduzione di semplificazioni ed incentivi al recupero nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Descrizione e motivazioni

La proposta prevede la rimodulazione degli standard relativi alla dotazione di parcheggi per gli interventi di recupero all'interno dei NAF. Nello specifico, si intende superare l'attuale prescrizione comunale che impone il reperimento di aree di sosta in misura superiore ai minimi stabiliti dalla normativa nazionale (L. 122/89, cd. "Legge Tognoli").

Tale modifica scaturisce da un'attenta fase di monitoraggio e dal confronto con gli uffici tecnici, i quali hanno evidenziato la sistematica **impossibilità oggettiva** di reperire superfici per il parcheggio oltre i minimi di legge nei contesti storici, data la densità e la morfologia dei nuclei.

La strategia dell'Amministrazione è dunque orientata a favorire il recupero edilizio dei NAF, semplificando gli oneri a carico dei privati e prevedendo, contestualmente, il potenziamento dei **parcheggi pubblici a corona** dei nuclei stessi, da realizzarsi prioritariamente attraverso le cessioni previste negli Ambiti di Trasformazione.

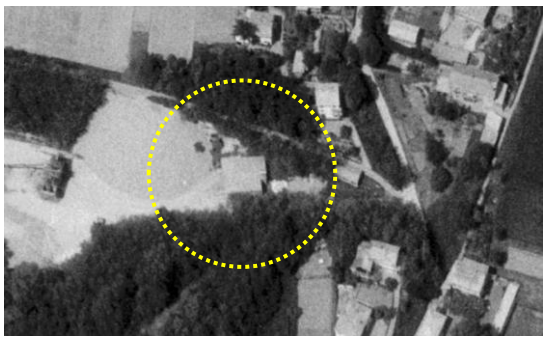
3.5. Riconoscimento di funzioni di interesse pubblico nell'area ex "Cava Valli"

Descrizione e motivazioni

La variante prevede l'inserimento nel Piano dei Servizi dell'area sita in località Sasso, ex "Cava Valli", a seguito della recente acquisizione al patrimonio comunale.

Coerentemente con le limitazioni al consumo di suolo imposte dalla **L.R. 31/2014**, all'ambito, fatta eccezione per la stretta pertinenza degli edifici esistenti, viene attribuita la destinazione di **"Parco Urbano Territoriale"**, con classificazione "Sg – parchi, giardini e spazi didattici all'aperto". Tale destinazione mira a valorizzare la vocazione ludico-sportiva dell'area, garantendo al contempo la massima tutela delle componenti vegetazionali e ambientali. Le aree classificate come "Parco Urbano Territoriale" vengono inoltre riconosciute quali elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP), coordinandone la disciplina con le relative disposizioni di tutela.

La stretta pertinenza, pari a circa 1.300 mq, dell'edificio esistente e in diretta connessione con l'area destinata a Parco Urbano Territoriale, viene riconosciuta nel Piano dei Servizi quale area per attrezzature di interesse generale. Pur precedentemente classificata come agricola, tale area risulta allo stato di fatto già edificata, da un'epoca risalente ad almeno 50 anni fa. La variante ne riconosce pertanto la condizione effettiva, senza determinare ulteriore consumo di suolo. La previsione è finalizzata a garantire una fruizione più organica, funzionale e integrata degli spazi, anche valorizzando l'area quale porta di accesso al PLIS Valle del Lanza, cui appartiene.



anno 1975



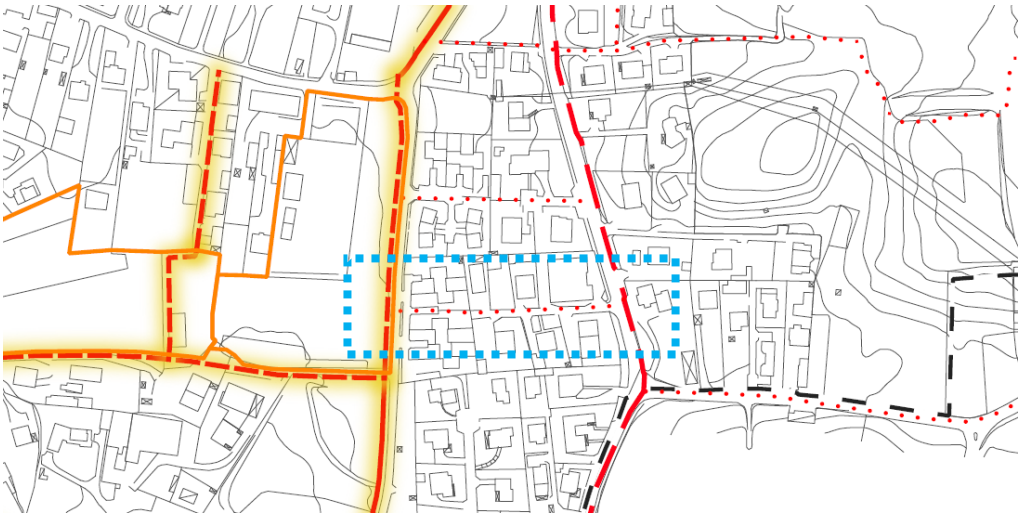
anno 2012

3.6. Introduzione di nuove previsioni per la mobilità dolce e delle connessioni ecologiche

Descrizione e motivazioni

La variante introduce una serie di interventi puntuali mirati al potenziamento della rete della mobilità dolce, con l'obiettivo di incrementare la permeabilità del tessuto urbano e favorire la sicurezza dei percorsi ciclopedonali. Tali previsioni rispondono alla strategia di incentivare forme di spostamento sostenibile, riducendo la dipendenza dalla viabilità carrabile principale. Nello specifico, il sistema delle connessioni viene integrato attraverso:

- recupero dei collegamenti interni tra via Cavallitti e via Leopardi, finalizzati a creare percorsi alternativi alla viabilità di scorrimento di via Monte Rosa.



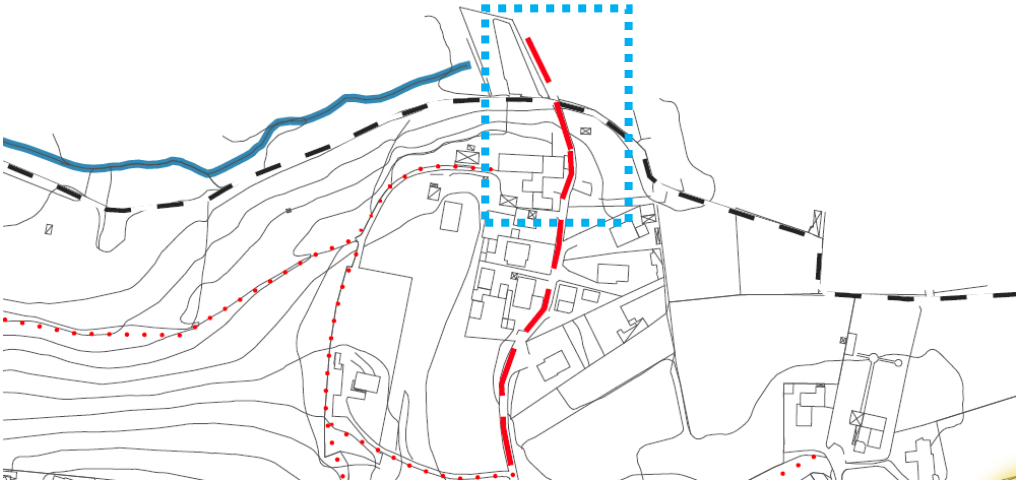
- istituzione di un itinerario protetto tra l'area "La Selva" e i plessi scolastici, con contestuale salvaguardia e potenziamento dei percorsi Pedibus esistenti.



- previsione di un nuovo attraversamento pedonale su via Monte Rosa, finalizzato a garantire una connessione sicura e diretta tra l'abitato di Malpaga e il contesto di Casanova.



- individuazione del tracciato di collegamento Malpaga-Bizzarone; tale previsione è configurata come indirizzo strategico subordinato al recepimento e coordinamento con gli strumenti urbanistici del Comune limitrofo di Bizzarone.



3.6. Riconoscimento della disciplina prevalente del Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Descrizione e motivazioni

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Como n. 8 del 15/03/2016, costituisce — ai sensi dell'art. 48, comma 3 della L.R. 31/2008 — strumento di pianificazione sovraordinato e prevalente rispetto alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Al fine di garantire la necessaria coerenza normativa, si procede alla modifica dell'articolo delle Norme Tecniche relativo all'Area boscata, le cui attuali previsioni risultano in potenziale contrasto o parziale sovrapposizione con il quadro regolatorio regionale. La variante introduce pertanto una norma di rinvio dinamico alla disciplina del PIF vigente, eliminando incertezze interpretative e uniformando l'attività edilizia e di trasformazione del suolo ai criteri di tutela e gestione forestale sovraordinati.

3.7. Aggiornamento e semplificazione della disciplina inerente ai piani attuativi approvati e convenzionati

Descrizione e motivazioni

Con la presente variante si intende semplificare le modalità attuative dei previgenti piani attuativi inserendo nelle norme del Piano delle Regole un rimando diretto, in conformità con l'orientamento giurisprudenziale prevalente, alle norme attuative ed alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle convenzioni di ciascun piano attuativo.

3.8. Modifica delle regole per il trasferimento della capacità insediativa

Descrizione e motivazioni

La variante aggiorna i criteri per la circolazione della capacità edificatoria (espressa in volumetria o superficie lorda), consentendone il trasferimento tra ambiti aventi **destinazioni funzionali omogenee**. La norma è finalizzata a favorire l'accorpamento dei diritti edificatori per interventi di riqualificazione più organici, subordinatamente al rispetto di specifiche soglie di densità nel lotto ricevente.

Nello specifico, la regolamentazione introduce:

- a possibilità di **trasferire capacità edificatoria**, espressa in volume o superficie lorda, **tra ambiti con destinazione funzionale omogenea**;
- l'obbligo di formalizzare il trasferimento mediante **atto di asservimento registrato e trascritto**, da depositare presso il Comune;
- il **rispetto**, nel lotto ricevente, dei **parametri** relativi alla **superficie permeabile** e all'**altezza** dell'edificio;
- la possibilità, nel lotto ricevente, di **incrementare l'indice di copertura del 30% e la capacità edificatoria del 20%**;
- il rinvio a uno **specifico regolamento attuativo** per la definizione di **ulteriori eventuali criteri operativi;**

3.9. Disciplina per la riconversione produttiva nel Tessuto Urbano Consolidato

Descrizione e motivazioni

La norma introduce una disciplina specifica per il recupero degli edifici a destinazione produttiva localizzati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) residenziale. L'obiettivo è favorire la rigenerazione di aree potenzialmente dismesse o incongrue, incentivando la sostituzione delle funzioni produttive con destinazioni residenziali e compatibili, attraverso un sistema di premialità legato all'impegno attuativo del privato. La regolamentazione si articola su tre livelli di intervento:

- **Mantenimento e Manutenzione:** viene garantita la continuità delle funzioni produttive esistenti (previa verifica dei requisiti igienico-sanitari) e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione e restauro conservativo mediante titolo abilitativo diretto.
- **Riconversione Diretta o Convenzionata:** a fronte della dismissione dell'attività, la norma permette la riconversione residenziale secondo due modalità:
    1. **Titolo diretto:** limitatamente al **60% della SL** esistente;
    2. **Titolo convenzionato:** per l'intero volume (**100% della SL**), subordinatamente al reperimento o alla monetizzazione degli standard (aree per servizi) definiti dal Piano dei Servizi.
- **Sviluppo Strategico:** per interventi che prevedano superfici maggiori o mix funzionali complessi, la norma rimanda a **strumenti attuativi (PII o equipollenti)**, garantendo la sostenibilità dell'intervento attraverso l'obbligatorietà della procedura di verifica di assoggettabilità alla **VAS**.

3.10. Modifiche puntuali alle norme del Piano delle Regole

Descrizione e motivazioni

Viene effettuata una revisione complessiva della normativa del Piano delle Regole in adeguamento all'evoluzione legislativa regionale e nazionale: a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le definizioni degli interventi edilizi vengono allineate al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01 e non più alla legge regionale 12/05. Viene inoltre recepita nella disciplina del Piano delle Regole una norma specifica a suo tempo formulata per un ambito inserito nel piano delle alienazioni vigente.

La proposta prevede inoltre la riclassificazione di un'area precedentemente individuata dal Piano delle Regole all'interno del Nucleo di Antica Formazione di Caversaccio, mediante il suo inserimento nel Piano dei Servizi quale area per servizi destinata a parcheggio pubblico. Tale previsione è finalizzata a migliorare l'accessibilità del nucleo storico e a incrementare la dotazione di spazi per la sosta a supporto del tessuto insediativo esistente.

4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON IL PTR

La variante non si pone in contrasto né con gli obbiettivi di salvaguardia del sistema istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi della normativa in quanto la compatibilità del Piano con il PTCP è già stata attestata in occasione della verifica di compatibilità con il vigente PGT e le successive varianti. Nei seguenti paragrafi vengono tuttavia approfondite le coerenze tra gli obbiettivi specifici della variante al PGT e le componenti prescrittive e prevalenti del piano provinciale.

4.1. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

La variante non introduce nuove espansioni insediative su suolo non urbanizzato.

Per l'ambito ex "Cava Valli" viene prevista la destinazione a "Parco Urbano Territoriale", riconoscendolo quale elemento della Rete Ecologica Provinciale assicurando la tutela delle componenti vegetazionali e ambientali, nel rispetto dei requisiti delle NTA del PTCP per l'esclusione dal computo della superficie urbanizzata.

La porzione adiacente di circa 1.300 mq, individuata nel Piano dei Servizi quale area per attrezzature di interesse generale che, pur precedentemente classificata come agricola, interessa una superficie già edificata, da un'epoca risalente ad almeno 50 anni fa. Il riconoscimento della condizione effettiva dell'area, recepito anche nella Carta del consumo di suolo, non configura pertanto una nuova espansione su suolo non urbanizzato.

4.2. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale

2/1 Il patrimonio storico e artistico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

2/2 Il sistema distributivo commerciale

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

4.3. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali

3/1 La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano, fatta eccezione per la rettifica relativa al fabbricato esistente nell'ambito della ex "Cava Valli".

3/2 Le aree agricole strategiche

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

3/3 Le tecniche di ingegneria naturalistica

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

3/4 Le greenways e le piste ciclopedonali

Viene implementato il sistema della mobilità dolce con la previsione di alcuni collegamenti interquartieri nel tessuto urbano consolidato ed il collegamento Malpaga-Bizzarone, di rango sovracomunale.

4.4. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

4.5. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

4.6. La verifica di compatibilità con l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14

Il PGT di Valmorea è stato adeguato ai criteri di riduzione del consumo di suolo (L.R. 31/2014 e integrazione PTR) con la variante generale approvata con DCC n. 15 del 09/06/2023.

Tuttavia, l'attuale fase di analisi ha evidenziato alcune tematiche meritevoli di approfondimento tecnico. Si rileva, in particolare, che le politiche di riduzione adottate nel 2023 si sono basate su un criterio esclusivamente quantitativo-numerico, senza procedere alla puntuale localizzazione delle aree destinate a compensazione ecologica all'interno del Documento di Piano.



Tavola PR.03 Carta del consumo di suolo della Variante al PGT ai sensi della l.r. 31_2014

Occorre inoltre considerare che nel piano vigente al 2014 alcune previsioni di espansione erano state collocate nel Piano delle Regole; sebbene tale inquadramento le escludesse formalmente dagli obblighi di riduzione previsti per il Documento di Piano, la loro natura sostanziale è quella di aree di espansione esterne al tessuto consolidato. Coerentemente con tale lettura, la variante del 2023 ha infatti provveduto a riclassificarle correttamente come ambiti del Documento di Piano.

Per tali ragioni, con la presente variante si intende procedere a una nuova verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo, includendo nel computo anche le suddette previsioni. Tale attività di revisione viene condotta avvalendosi del recente "toolkit" per il conteggio e la verifica del consumo di suolo elaborato dall'Amministrazione Provinciale di Como, al fine di garantire l'applicazione di una metodologia condivisa, oggettiva e aggiornata, capace di assicurare una reale efficacia ecologica e coerenza normativa alla pianificazione comunale.

4.6.a. Lo stato di attuazione delle previsioni del DdP

La situazione odierna, con riferimento al decennio 2014-2024, prevede lo scenario seguente:

NOME AT	ST TOTALE (mq)	RESIDENZA		ALTRE FUNZIONI		STATO DI ATTUAZIONE
		ST URBANIZZATA (mq)	ST URBANIZZABILE (mq)	ST URBANIZZATA (mq)	ST URBANIZZABILE (mq)	
M1 - M13	16.210	5.049	11.161	-	-	NON ATTUATO
M2	1.353	-	1.353	-	-	ATTUATO
M3	11.630	-	11.630	-	-	NON ATTUATO
M4	1.627	1.627	-	-	-	NON ATTUATO
M5	2.347	2.347	-	-	-	ATTUATO
M6 - M7 - M8	19.071	-	19.071	-	-	NON ATTUATO
M9 - M10	15.489	2.622	12.867	-	-	NON ATTUATO
M11	2.236	2.236	-	-	-	NON ATTUATO
M12	1.713	-	1.713	-	-	ATTUATO
M14	9.237	9.237	-	-	-	ATTUATO
M15	3.352	-	3.352	-	-	NON ATTUATO
AT 1 - Filanda	0	-	-	-	-	NON ATTUATO
AT 2 - Aro-Tubi	7.320	3.853	3.467	-	-	ATTUATO
AT 3 - Area della stazione della ferrovia della Valmorea	2.679	-	-	2.679	-	NON ATTUATO
TOTALE	**101.697**	**34.404**	**64.614**	**2.679**	**0**	

4.6.b. La riduzione della soglia tendenziale di consumo di suolo

Gli indirizzi regionali sulla riduzione del consumo di suolo prevedono che il conteggio dell'ammontare della riduzione sia riferito alle aree "urbanizzabili" rilevabili alla data di entrata in vigore della legge regionale sul consumo di suolo n. 31/2014: ciò significa, per il Comune di Valmorea, nel quale nessuna previsione di trasformazione con consumo di suolo alla data del 2014 aveva trovato attuazione, conteggiare tutte le aree urbanizzabili previste nel vigente piano.

Ambiti non attuati al 2014	ST suolo URBANIZZABILE (mq)	SOGLIA RIDUZIONE PROVINCIALE	
		20%	25%
RESIDENZA	64.614	12.923	16.154
ALTRE FUNZIONI	0	0	-
TOTALE (mq)	**64.614**		
RANGE DI RIDUZIONE ATTESA (mq)		**12.923**	**16.154**

4.6.c. Le previsioni di trasformazione che consumano suolo

Qui di seguito sono elencate le nuove previsioni di trasformazione che interessano ambiti "urbanizzabili", ovvero che comportano potenziale consumo di nuovo suolo libero interessate dalla riduzione prevista dal PTR. Le previsioni contenute nel nuovo Documento di Piano prevedono il seguente scenario:

Ambiti di trasformazione nel nuovo DdP

Vigente	Proposta	ST urb.le	confermata	ridotta
M1 - M13 diventa	AT_3*	11.161	3.851	7.310
M2 diventa	A1 - Amb. res. compatto (ambito attuato)	1.353	1.353	0
M3 diventa	AT_1 (11.255 mq); Servizi (375 mq)	11.630	11.630	0
M4 diventa	AT_5	0	0	0
M5 diventa	A1 – Amb. res. compatto	0	0	0
M6 - M7 - M8 diventa	AT_2/A** e AT_2/B	19.071	19.071	0
M9 - M10 diventa	AT_4	12.867	9.654	3.213
M11 diventa	A1 – Amb. res. compatto	0	0	0
M12 diventa	A1 - Amb. res. compatto (ambito attuato)	1.713	1.713	0
M14 diventa	A1 - Amb. res. compatto	0	0	0
M15 diventa	A1 - Amb. res. compatto	3.352	3.352	0
AT 1 – Filanda diventa	A4 – Amb. di rigenerazione	3.467	0	3.467
AT 2 – Aro-Tubi diventa	Norma transitoria	0	0	0
AT 3 – Area della stazione della ferrovia della Valmorea diventa	SV – Attrezzatura a servizio della Ferrovia della Valmorea	0	0	0
Totale riduzione ambiti di trasformazione nuovo DdP				**13.990**

* Nota: l'ambito AT_3 avrà un'estensione totale di 11.150 mq; di questi solo 3.851 mq sono urbanizzabili, 5.049 mq sono su superficie già urbanizzata e 2.250 mq dovranno essere destinati a superficie naturale.

** Nota: l'ambito AT_2/A avrà un'estensione totale di 17.192 mq, composta per 4.797 mq da superficie urbanizzata destinata a servizi e 12.395 mq da superficie urbanizzabile con destinazione prevalente residenziale; quest'ultima deriva da superfici già classificate urbanizzabili nel vigente PGT appartenenti ad una porzione dell'ambito M6-M7-M8 (4.428 mq), aree per nuovi servizi (4.174 mq) e tessuto urbano consolidato (3.793 mq). Non vengono quindi interessate da trasformazioni ulteriori nuove aree agricole o naturali

La **soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo** di mq 12.923 **viene** pertanto **raggiunta,** generando un **disavanzo** di mq (13.990 – 12.923) **1.067**, che verrà utilizzato per la verifica di bilancio neutro di consumo di suolo nel successivo paragrafo.

4.6.d. Il bilancio neutro di consumo di suolo

La **prima verifica da effettuare è quella ai sensi della vigente legge regionale n. 31/14 sul consumo di suolo**, che, al comma 1 dell'art. 2, definisce:

- ***Consumo di suolo***: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.

- ***Bilancio ecologico del suolo***: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Il bilancio di consumo di suolo è il seguente:

Aree che concorrono al bilancio di consumo di suolo		Bilancio (mq)
Riduzione ulteriore AT (PGT 2023)	Disavanzo sulla soglia tendenziale	- 1.067
Area Standard via Parini (PGT 2023)	Riclassificazione in aree agricole e naturali	- 3.838
Totale	**Bilancio ecologico finale verificato**	**- 4.905**

Il **bilancio di consumo di suolo**, caratterizzato da una **riduzione di mq 4.905**, è pertanto **verificato**.

4.6.e. Il bilancio qualitativo

Una **seconda ricognizione** viene effettuata con riferimento al **capitolo 3 dei criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, inerente alle valutazioni di merito relative alla **qualità dei suoli consumati o su cui insistono le previsioni di consumo**, con l'obbiettivo di rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno. Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi. Vengono qui di seguito analizzate le coerenze generali con gli otto criteri e linee di indirizzo qualitative di seguito indicate:

1. ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio è a saldo positivo.

2. a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;

   Si tratta in ogni caso di modifiche estremamente puntuali e marginali, che coinvolgono ambiti di frangia e/o già oggetto di trasformazioni in atto.

3. il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio prevede un saldo positivo a favore della tutela.

4. è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto connotate da estrema marginalità nei confronti delle vaste aree di rete ecologica e di parco locale di interesse sovracomunale.

5. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpoderale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;

   Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza sulle aree agricole strategiche, né sulle aree agricole appartenenti al PLIS Parco Valle del Lanza.

6. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico- ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. A2 e PT10.2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;

   Le scelte di pianificazione non hanno incidenza su aree protette.

7. devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

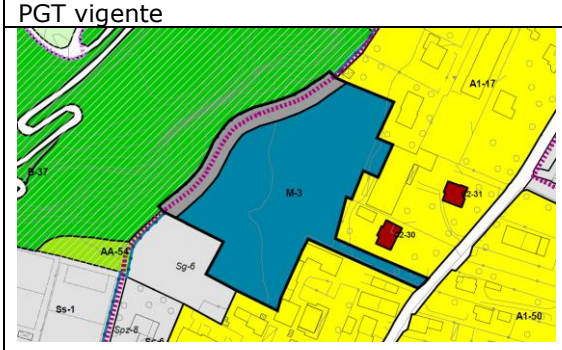
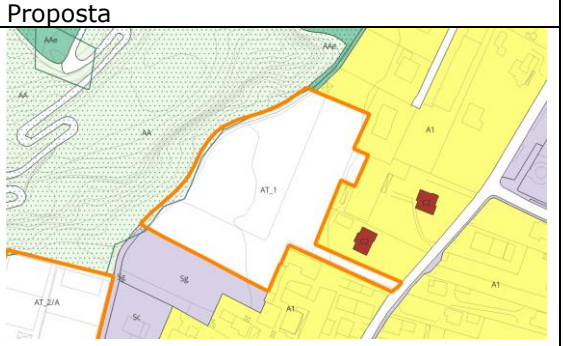
   Le scelte di pianificazione non prevedono nuovi insediamenti potenzialmente critici in rapporto alla funzionalità fluviale.

8. l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

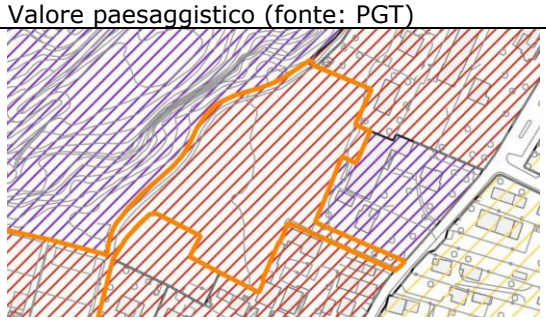
   Le aree agricole interessate dalle scelte di pianificazione risultano essere estremamente marginali ed interstiziali, non vengono intaccati sistemi compatti aventi efficacia prevalente.

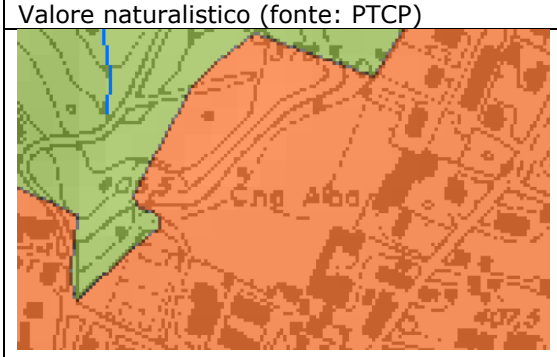
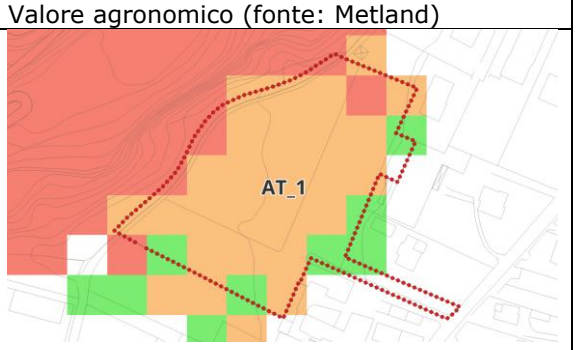
Qui di seguito vengono illustrate le valutazioni qualitative del bilancio di ciascuna singola trasformazione, con riferimento alle componenti descrittive dello **stato dei luoghi** (valutato sulla base informativa dei suoli regionale "DUSAF"), dei **valori paesaggistici** (utilizzando la carta della sensibilità paesistica comunale), di quelli **naturalistici** (con riferimento alla rete ecologica del PTCP) e dei **valori agronomici** (determinati dalla carta del valore agricolo regionale).

AT_1: via alle Cave (Ex M3)

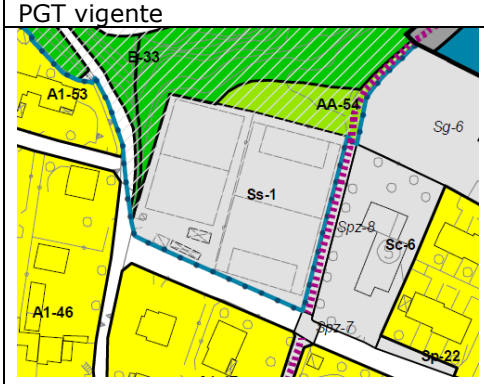
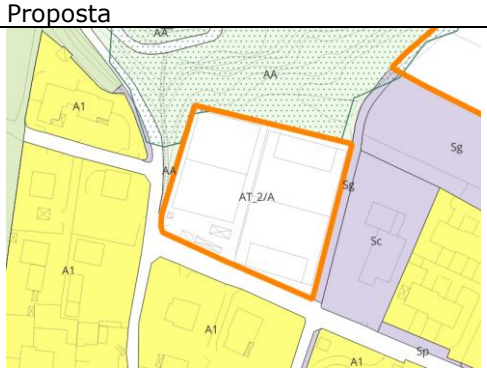
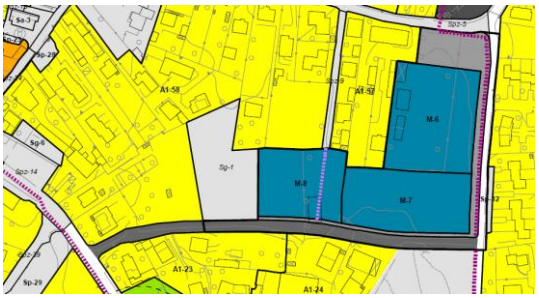
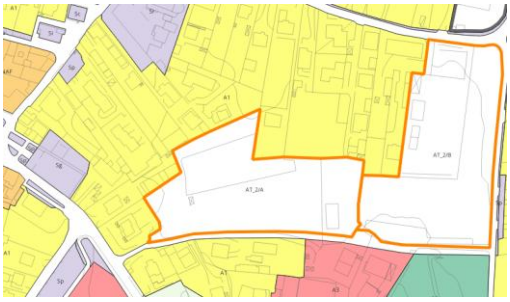
PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 11.630 mq	Superficie urbanizzabile = 11.630 mq

Azione: La previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT viene riconfermata solo parzialmente. La superficie complessiva originaria, pari a 11.630 mq, resta invariata: il nuovo ambito AT/1 comprende 11.255 mq, mentre la quota residua di 375 mq viene ricondotta alla limitrofa area per servizi. Tale saldo deriva dallo stralcio di 732 mq dall'ex ambito M3 al Piano dei Servizi e dalla contestuale riperimetrazione di 357 mq dell'area per servizi all'interno del nuovo ambito AT/1.

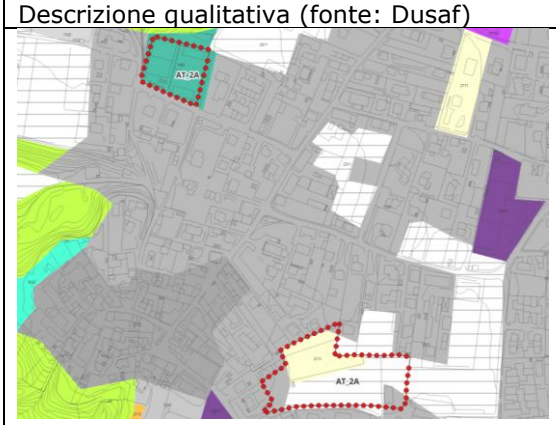
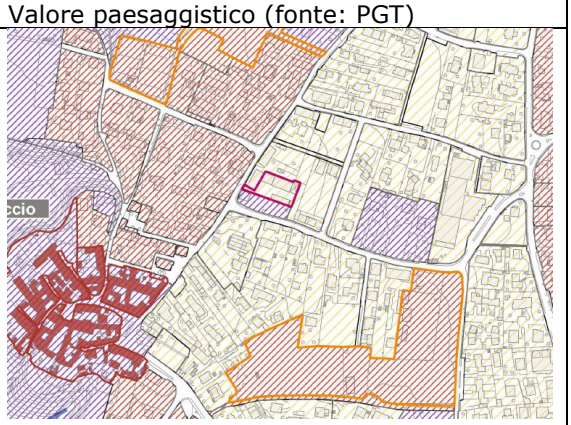
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	Sensibilità alta

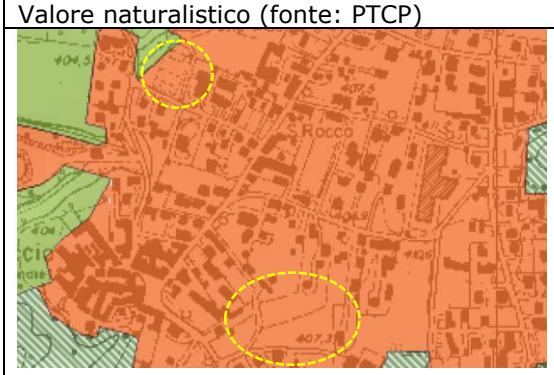
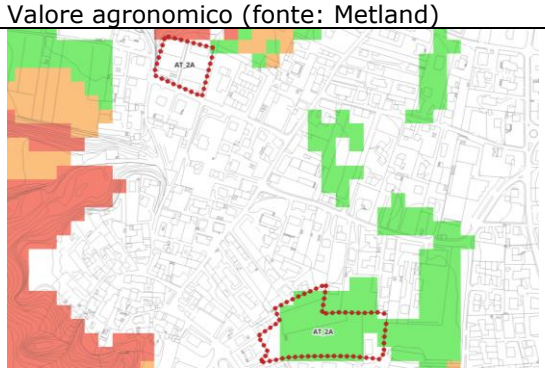
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo moderato

AT_2/A: via G. Falcone P. Borsellino ovest

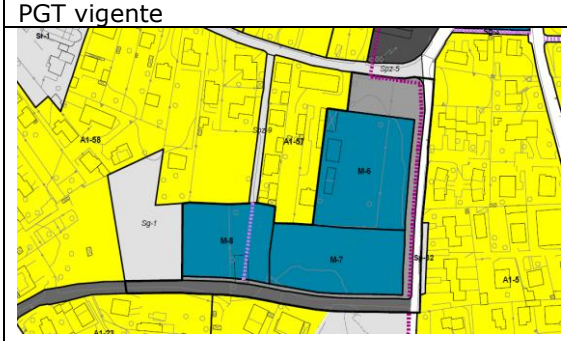
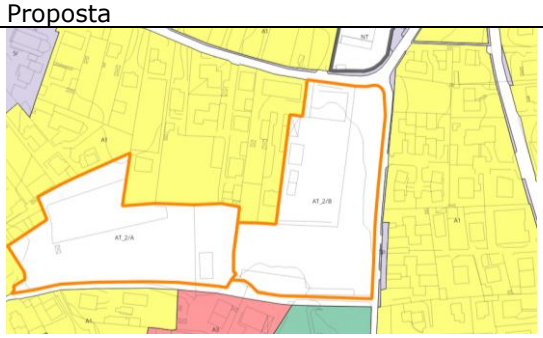
PGT vigente	Proposta
	
	
Superficie totale = 17.192 St. urb.ta (servizi) = 4.797 mq St. urb.le = 12.395 mq, di cui: • porzione M6-M7-M8 = 4.428 mq; • servizi in progetto = 4.174 mq • tessuto urbano consolidato = 3.793 mq	Superficie totale = 17.192 Superficie urbanizzata = 4.797 mq Superficie urbanizzabile = 12.395 mq

Azione: Unificazione in un unico Ambito di Trasformazione (AT) di una porzione dell'ex ambito M6-M7-M8, pari a 4.428 mq urbanizzabili, con l'adiacente area per servizi in previsione, pari a 4.174 mq urbanizzabili, e con l'area del TUC, pari a 3.793 mq urbanizzabili. L'intervento comprende inoltre l'area del campo sportivo di Caversaccio, pari a 4.797 mq urbanizzati. Non sono quindi interessate da trasformazioni ulteriori nuove aree agricole o naturali.

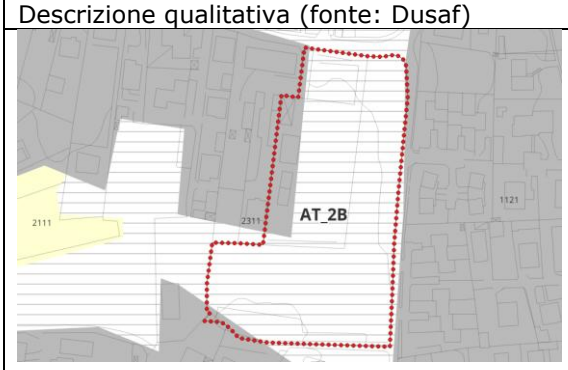
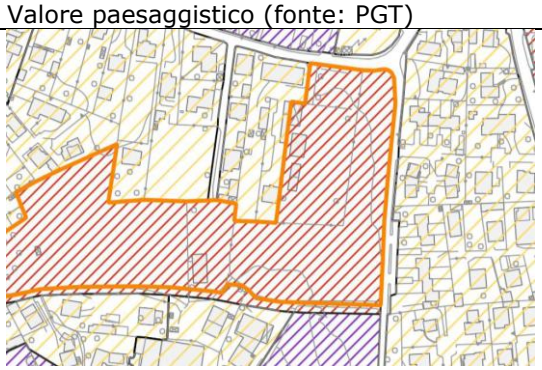
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive - 2111 - seminativi semplici - 1421 - Impianti sportivi	Sensibilità alta

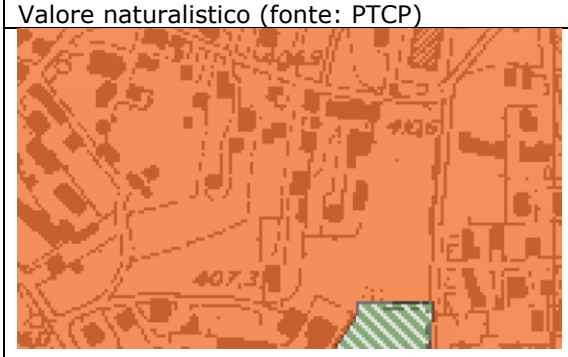
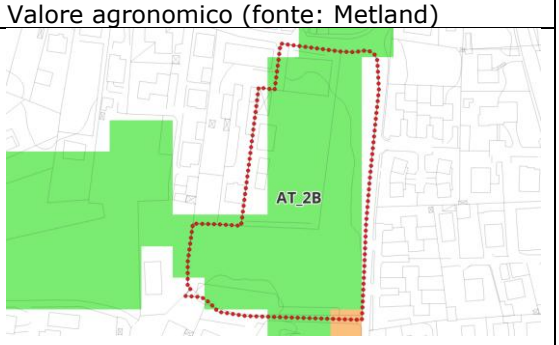
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo alto e Area antropizzata

AT_2/B: via G. Falcone P. Borsellino sud est

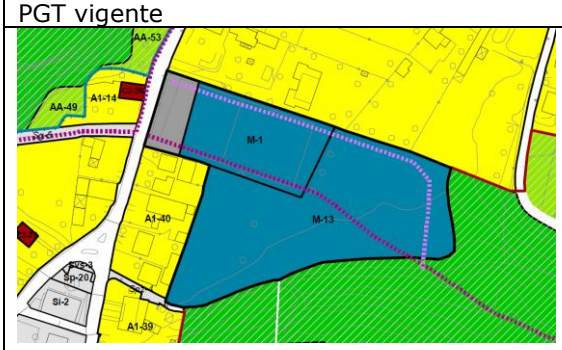
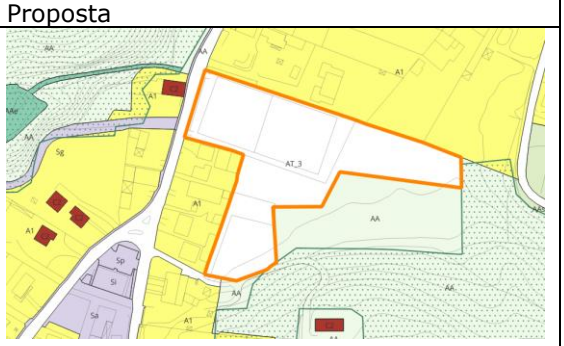
PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 14.643 mq (porzione ex M6-M7-M8)	Superficie urbanizzabile = 14.643 mq

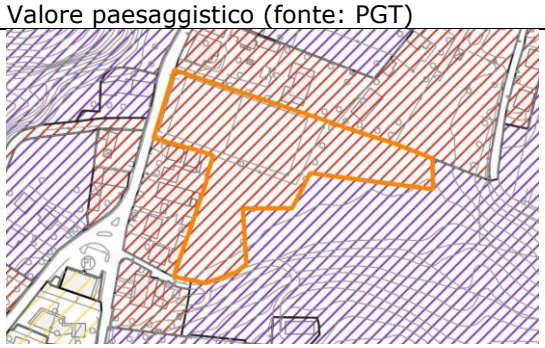
Azione: Viene riconfermata la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT per una porzione dell'ex ambito M6-M7-M8.

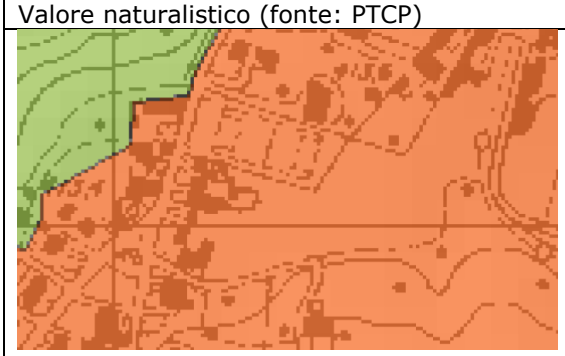
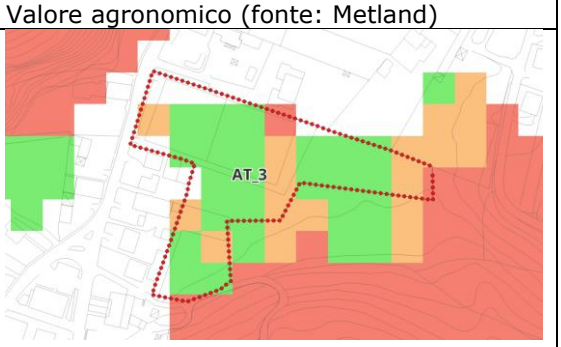
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	Sensibilità alta

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo alto

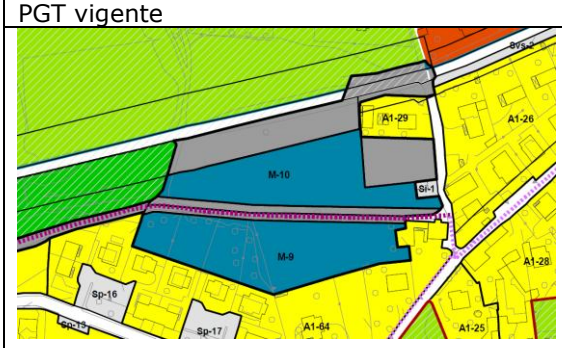
AT_3: via Roma (Ex M1 – M13)

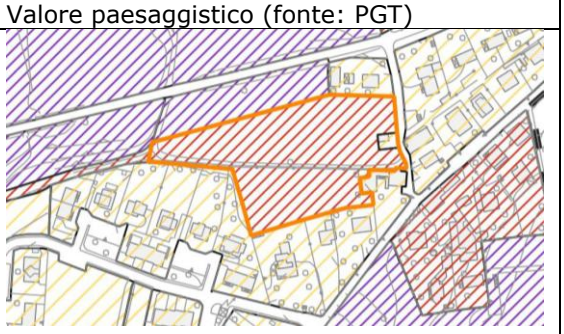
PGT vigente	Proposta
	
Superficie totale = 16.210 mq Superficie naturale = 0 mq Superficie urbanizzata = 5.049 mq Superficie urbanizzabile = 11.161 mq	Superficie totale = 11.150 mq Superficie naturale = 2.250 mq Superficie urbanizzata = 5.049 mq Superficie urbanizzabile = 3.851 mq
Azione: Viene riconfermata solo parzialmente la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT, una superficie di mq 7.310 viene salvaguardata.	

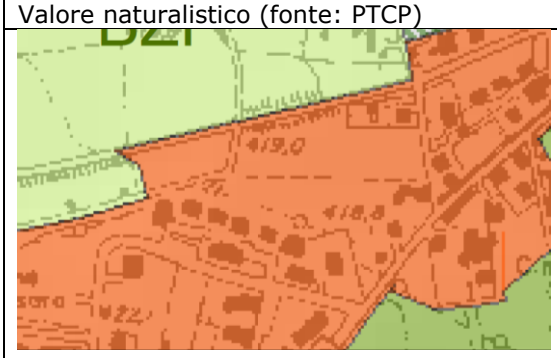
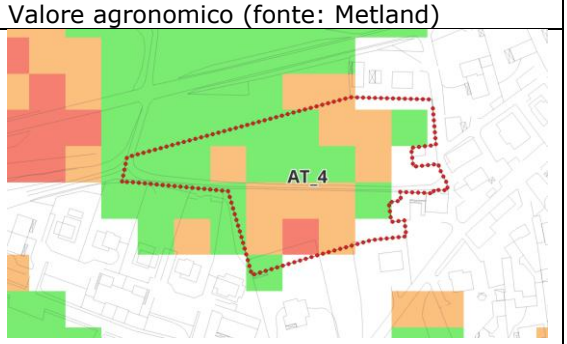
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2111 - seminativi semplici	Sensibilità alta

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo alto e moderato

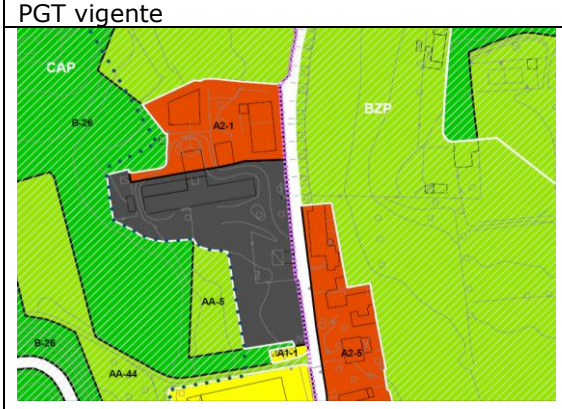
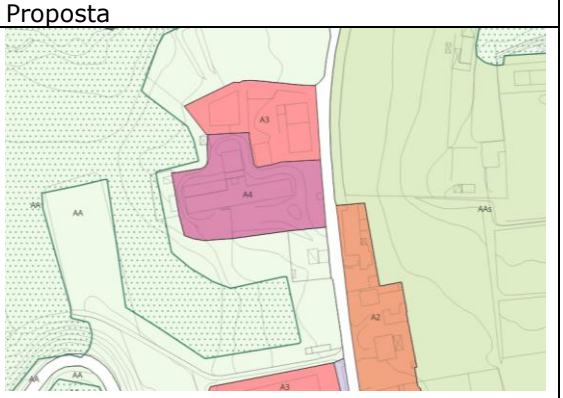
AT_4: via del Doss (Ex M9 - M10)

PGT vigente	Proposta
	
Superficie totale = 15.489 mq Superficie urbanizzata = 2.622 mq Superficie urbanizzabile = 12.867 mq	Superficie totale = 9.654 mq Superficie urbanizzata = 0 mq Superficie urbanizzabile = 9.654 mq
Azione: Viene riconfermata solo parzialmente la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT, una superficie di mq 3.213 viene salvaguardata. L'area già assimilabili all'urbanizzato (2.622 mq) viene ricondotta alla disciplina degli ambiti residenziali compatti del Piano delle Regole.	

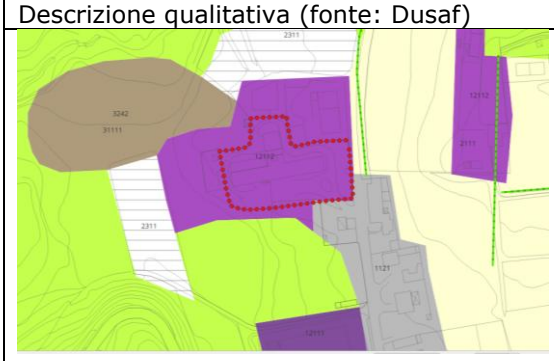
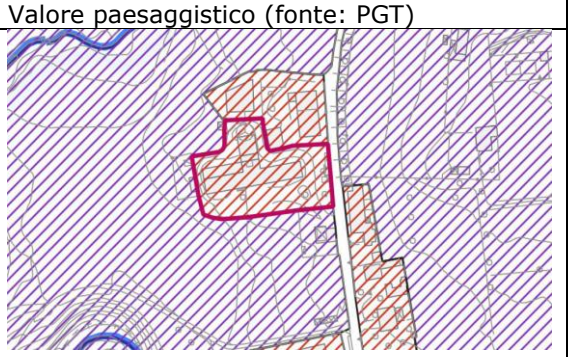
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2111 - seminativi semplici - Filare alberato	Sensibilità alta

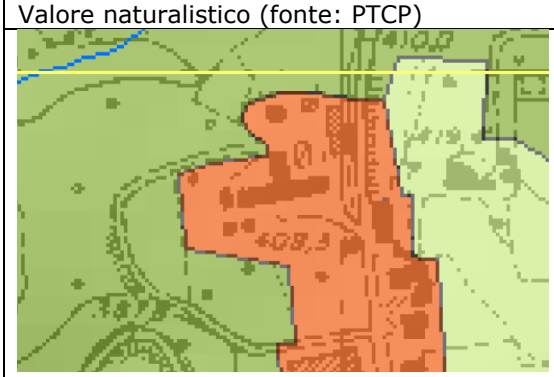
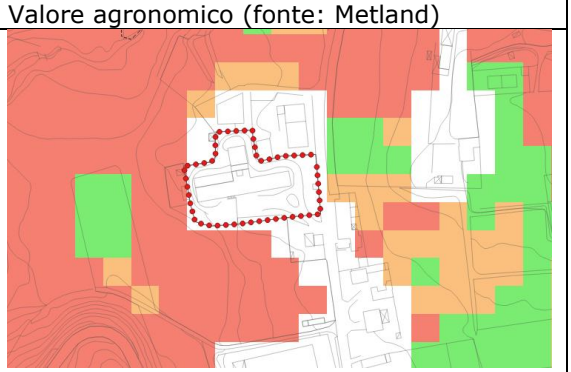
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo alto e moderato

A4 – Amb. di rigenerazione (Ex AT 1 - Filanda)

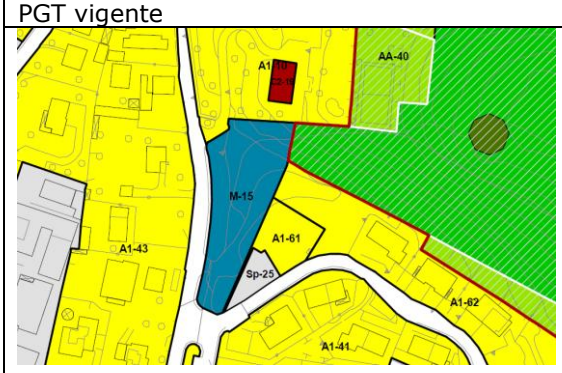
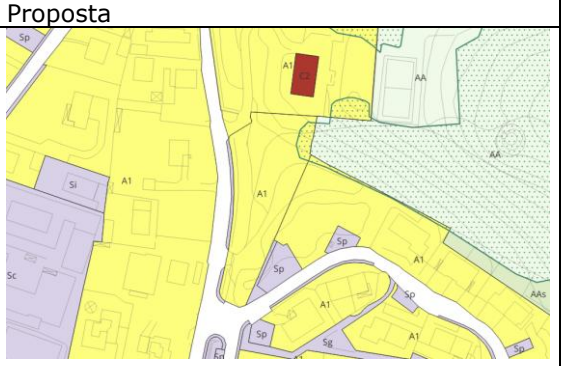
PGT vigente	Proposta
	
Superficie totale = 7.320 mq Superficie urbanizzata = 3.853 mq Superficie urbanizzabile = 3.467 mq	Superficie totale = 3.853 mq Superficie urbanizzata = 3.853 mq Superficie urbanizzabile = 0 mq

Azione: Viene riconfermata solo parzialmente la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT, una superficie di mq 3.467 viene salvaguardata. L'area già assimilabili all'urbanizzato (3.853 mq) viene ricondotta alla disciplina degli ambiti di rigenerazione del Piano delle Regole.

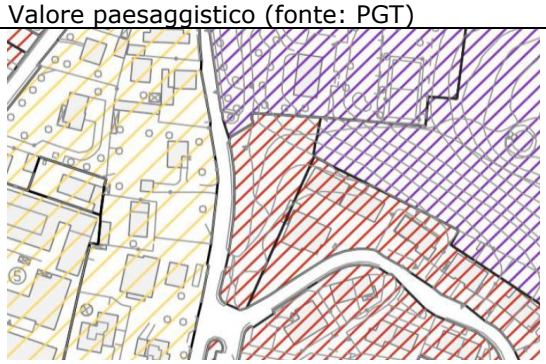
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 12112 - Insediamenti produttivi agricoli	Sensibilità alta

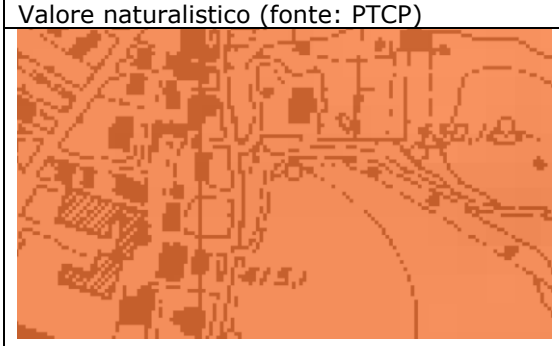
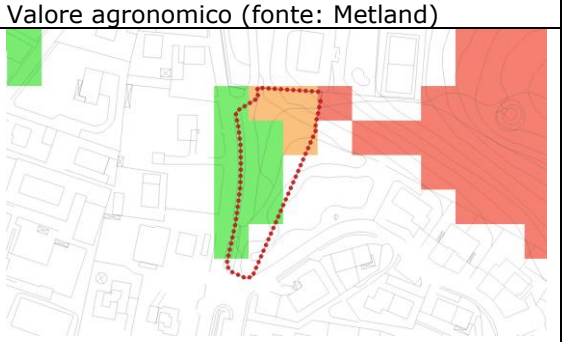
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Aree antropizzate

A1 - Amb. res. compatto (Ex M15)

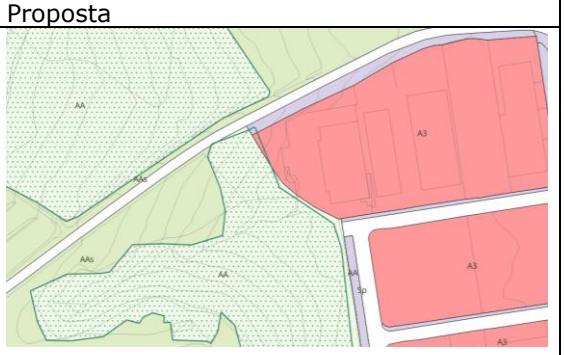
PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 3.532 mq	Superficie urbanizzabile = 3.532 mq

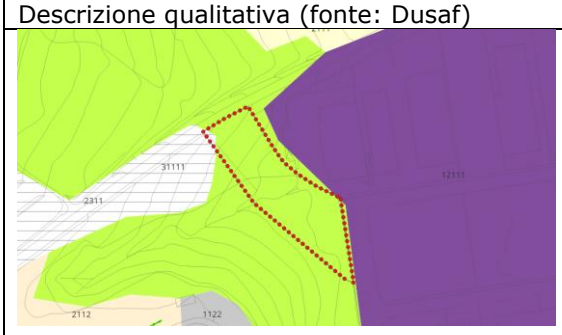
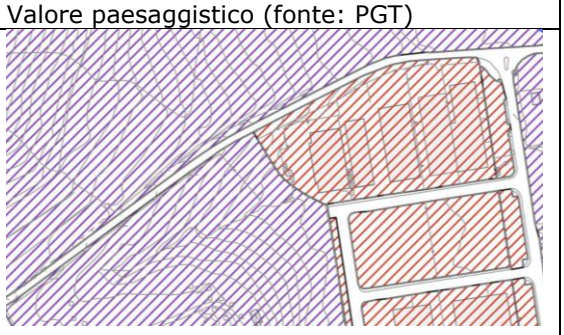
Azione: Viene riconfermata la previsione di trasformazione contenuta nel vigente PGT, l'area viene però ricondotta alla disciplina degli ambiti residenziali compatti del Piano delle regole.

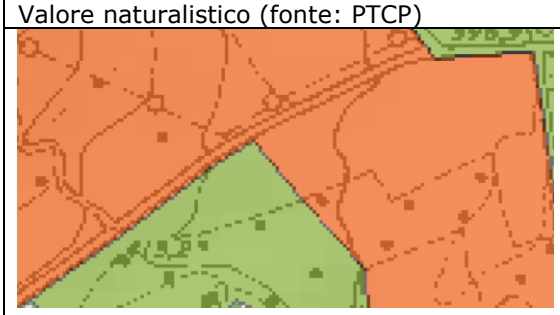
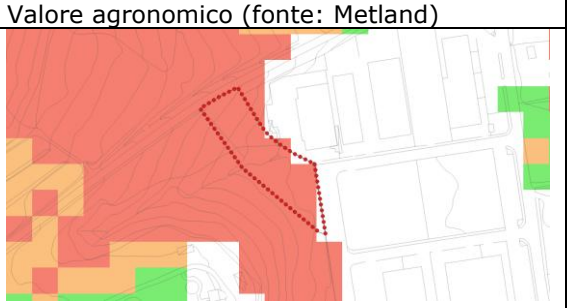
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 2111 - seminativi semplici	Sensibilità alta

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo alto e moderato

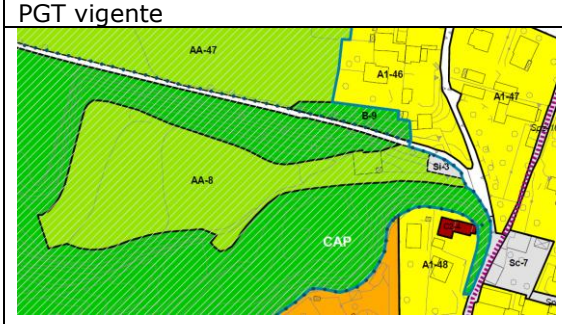
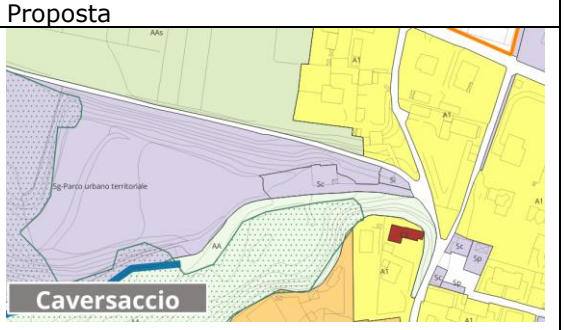
EX STANDARD via Parini

PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 3.839 mq	Superficie urbanizzabile = 0 mq
Azione: Viene ricondotta alla disciplina delle aree agricole una superficie di 3.839 mq.	

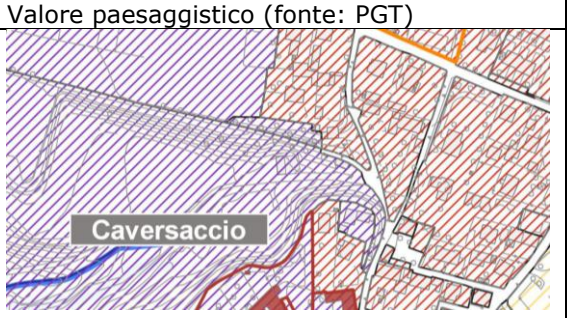
Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 31111 - boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo	Sensibilità molto alta

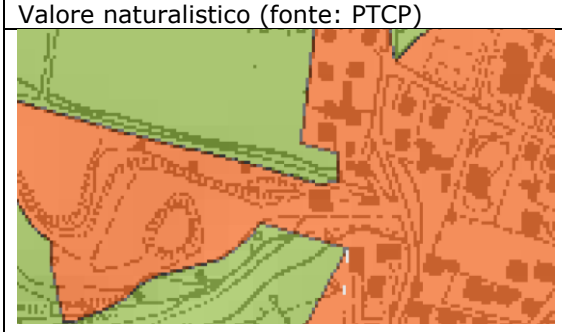
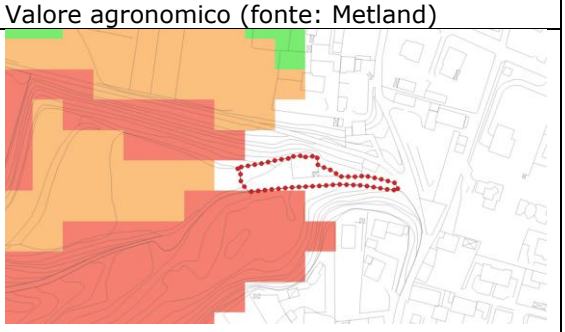
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Valore agricolo basso

Nuova area per servizi di porta di accesso al Parco Urbano Territoriale

PGT vigente	Proposta
	
Superficie urbanizzabile = 0 mq	Superficie urbanizzata = 1.301 mq

Azione: Viene riconosciuta la consistenza di un edificio esistente e della relativa pertinenza, ricondotto nel Piano dei servizi tra le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel vigente PGT con destinazione agricola.

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
- 1121 - Tessuto residenziale discontinuo	Sensibilità molto alta

Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	
Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	- Aree antropizzate

5. GLI ELABORATI GRAFICI E ILLUSTRATIVI DELLA VARIANTE

Gli elaborati grafici ed illustrativi costituenti la presente **variante al Piano di Governo del Territorio** sono i seguenti:

	Elaborati di variante e VAS	
V.rv	Relazione illustrativa della variante urbanistica	-
V.rp	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS	-
	Documento di Piano	
DP.01	Strategie di Piano	1:5.000
DP.02	Carta della sensibilità paesaggistica	1:5.000
DP.03	Rete Ecologica Comunale	1:5.000
DP.n	Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano	-
DP.s	Schede Ambiti di Trasformazione	-
	Piano delle Regole	
PR.01	Modalità di intervento del Piano delle Regole	1:5.000
PR.02	Carta del consumo di suolo al 2014 ai sensi della l.r. 31/2014	1:5.000
PR.03	Carta del consumo di suolo della Variante al PGT ai sensi della l.r. 31/2014	1:5.000
PR.S1	Tavola PGT sinottica 1	1:2.000
PR.S2	Tavola PGT sinottica 2	1:2.000
PR.S3	Tavola PGT sinottica 3	1:2.000
PR.S4	Tavola PGT sinottica 4	1:2.000
PR.S5	Tavola PGT sinottica 5	1:2.000
PR.n	Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole	-
	Piano dei Servizi	
PS.01	Aree delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - Previsioni di Piano	1:5.000
PS.02	Rete ciclopedonale e sentieristica locale	1:5.000
PS.n	Norme tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	-

Gli elaborati che **non subiscono modifiche** sono i seguenti:

	Documento di Piano	
DP.04	Sintesi dei vincoli	1:5.000
DP.R	Relazione generale	-
	Componente Geologica	
Tavola 1 - Carta di inquadramento geologico e geomorfologico (Marzo 2003)		1:10.000
Tavola 2 - Carta di inquadramento idrologico e idrogeologico (Marzo 2003)		1:10.000
Tavola 3 - Carta di dettaglio (Marzo 2003)		1:5.000
Tavola 4 - Carta dell'acclività (Marzo 2003)		1:5.000

Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (Settembre 2003)	1:10.000
Tavola 1 rev. 2022 - Carta di Pericolosità Sismica Locale	1:5.000
Tavola 3 - Carta di Sintesi (Gennaio 2007, revisione Gennaio 2009)	1:5.000
Tavola 4a rev. 2022 - Carta di Fattibilità geologica	1:2.000
Tavola 4b rev. 2022 - Carta di Fattibilità geologica	1:2.000
Tavola 6a rev. 2022 - Carta dei Vincoli PAI PGRA	1:2.000
Tavola 6 b rev. 2022 - Carta dei Vincoli PAI PGRA	1:2.000
Relazione illustrativa (Marzo 2003)	-
Relazione tecnica (Gennaio 2007, revisione Gennaio 2009)	-
Secondo livello di approfondimento sismico (Febbraio 2009)	-
Aggiornamento della relazione geologica e delle norme tecniche di attuazione (Marzo 2022)	-