



Comune di Como
Ufficio di Piano

Piano di Governo del Territorio

variante

Settembre 2014

VARIANTE PGT – AVVIO PROCEDURE

soggetti interessati dal procedimento di VAS

Soggetti competenti in materia ambientale:

A.R.P.A. di Como, A.S.L. di Como, Autorità di Bacino fiume Po, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Ente Gestore del Parco Regionale Spina Verde di Como.

Enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia DG Territorio e Urbanistica, Provincia di Como Pianificazione Territoriale, comuni confinanti (Blevio, Brunate, Capiago Intimiano, Casnate con Bernate, Cavallasca, Cernobbio, Grandate, Lipomo, Maslianico, Montano Lucino, San Fermo della Battaglia, Senna Comasco, Tavernerio, Torno), contesto transfrontaliero (comune di Chiasso, canton Ticino e canton Grigioni).

Settori del pubblico:

Legambiente, W.W.F., Città possibile, Italia Nostra, Centro di Cultura Scientifica Alessandro Volta, Società Archeologica Comense, Associazione Iubilantes, Compagnia delle Opere Como Sondrio, CISL, CGIL e UIL, Confesercenti Como, Confindustria Como, Confedilizia Como – Associazione della Proprietà Edilizia di Como, Confartigianato, CNA - Confederazione Nazionale dell'Artigianato, ANCE, Camera di Commercio di Como, Confagricoltura Como e Lecco, CIA – Confederazione Italiana Agricoltori, Coldiretti Como – Lecco, Confcommercio Como Unione Provinciale Turismo Servizi, UNITEL – Unione Nazionale dei Tecnici Locali, Associazione Piccole e Medie Industrie Provincia di Como, Ordine Architetti, Ordine Ingegneri, Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Como, Ordine Geologi della Lombardia, Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, Collegio dei Periti Industriali, Ordine degli Avvocati e Procuratori, Presidente Camera Amministrativa di Como, Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e il Paesaggio.

VARIANTE PGT – AVVIO PROCEDURE

FORUM TEMATICI

15 Luglio 2014

SISTEMA DEL VERDE

- Collina Cardina
- Civiglio
- Valle del Cosia
- Oasi di Albate

16 Settembre 2014

**RIQUALIFICAZIONE URBANA
E NUOVE OPPORTUNITÀ**

- Rigenerazione e qualità urbana
- Programmi di Riassetto Urbano e nuove opportunità
- Fabbisogno abitativo

30 Settembre 2014

PIANO DEI SERVIZI

- La mobilità e la sosta
- Servizi di sussidiarietà

8 Ottobre 2014

**PIANO DEI SERVIZI e PIANO
DELLE REGOLE**

- Uso razionale delle energie

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Il Piano dei Servizi – proposte di variante

- **Riorganizzazione, sviluppo e integrazione dei Servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale** mediante:
 - Verifica e semplificazione dei contenuti del vigente PGT mediante nuova rappresentazione grafica e adeguamento delle relative disposizioni attuative
 - riorganizzazione dei servizi esistenti ed eventuali nuove previsioni – il **sistema della mobilità e della sosta**:
 - Rafforzamento sosta lungo l'asse di Viale Innocenzo (**ex Danzas, ex Stecav**)
 - **Autosilo Viale Varese** (prioritariamente a servizio residenti e attività economiche)
 - implementazione e la razionalizzazione del sistema delle **piste ciclabili** e ciclo-pedonali esistenti e connessione ai percorsi di livello sovracomunale, anche al fine di consentire l'interscambio con i mezzi pubblici in transito;
- **Individuazione di politiche di sviluppo dell'Housing Sociale**
- **Ridefinizione delle Aree Protette e adeguamento della rete ecologica e del sistema del verde** con riferimento agli ambiti siti in loc. Cardina, Civiglio, Valle del Cosia e Oasi di Albate

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Il Piano delle Regole – proposte di variante

- Riqualificazione del tessuto urbano consolidato mediante ricorso a strumenti di concertazione pubblico-privato nell'ambito della **rigenerazione urbana**
- individuazione delle **aree libere intercluse** o di completamento
- **Aree dismesse**: aggiornamento Disposizioni Attuative: possibilità di demolire da subito e di utilizzare l'area come servizio di interesse pubblico (convenzione privato/comune)
- Verifica delle aree SV8 **a verde privato complementare del tessuto urbano consolidato** da riconfermare o da riclassificare

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Piano dei Servizi vigente – elaborati di riferimento

- 1. Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti
 - 1.1. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie I, II e III*
 - 1.2. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie IV e VI*
 - 1.3. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie V, VII, VIII e IX*
- 5. Carta della rete ecologica, dei suoi varchi e dei suoi nodi
- 6. Carta della costruzione della rete dei servizi



Piano dei Servizi variante – predisposizione di una restituzione cartografica di sintesi che consenta una lettura immediata ed esaustiva di tutti i contenuti

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Piano dei Servizi vigente
la classificazione **attuale**
dei servizi esistenti è
articolata in nove categorie
declinate per tipologia



Piano dei Servizi variante
attribuzione ai servizi della
tipologia secondo la
classificazione regionale

<i>Categoria</i>	<i>Sigla</i>	<i>Descrizione</i>
Cat. 1		Attrezzature di interesse generale destinate a servizi per l'istruzione e il sistema educativo
	IS	Attrezzature di interesse sovracomunale.
Cat. 2		Attrezzature di interesse collettivo e governo locale
	AS	Assistenziali
	S	Sanitari
	A	Gestionali/amministrativi
	C	Culturali
	SR	Di supporto alla residenza
Cat. 3		Spazi a verde urbano di interesse locale
	VQ	Verde di quartiere
	VS	Verde sportivo
	VC	Percorsi pubblici di rilevanza urbana di interesse comune
Cat. 4		Attrezzature destinate a servizi di supporto alla mobilità
	MP	Servizi di supporto alla mobilità privata
	MB	Servizi di supporto alla mobilità pubblica
	MS	Servizi di supporto alla mobilità per l'accesso al sistema urbano (silos)
Cat. 5		Spazi e attrezzature di interesse generale
		Parchi locali d'interesse sovra comunale (art. 34 della L.R. 86/1983)
		Parco Regionale della Spina Verde di Como
	H, U, SS	Servizi di rilevanza urbana per l'esercizio di funzioni di interesse sovracomunale H = Servizi assistenziali e ospedalieri U = Servizi universitari SS = servizi e attrezzature di interesse sovracomunale
Cat. 6		Impianti e attrezzature tecnologiche
Cat. 7		Cimiteri
Cat. 8	AR	Edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi (ex art. 70 della Lr. 12/2005)
Cat. 9		Ambiti strategici per residenza integrata

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Tipologia dei servizi secondo la classificazione regionale (linee guida caricamento dati PGT)

SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE

- Parcheggi
- Scuola dell'obbligo
- Attrezzature di interesse comunale
- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature

SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

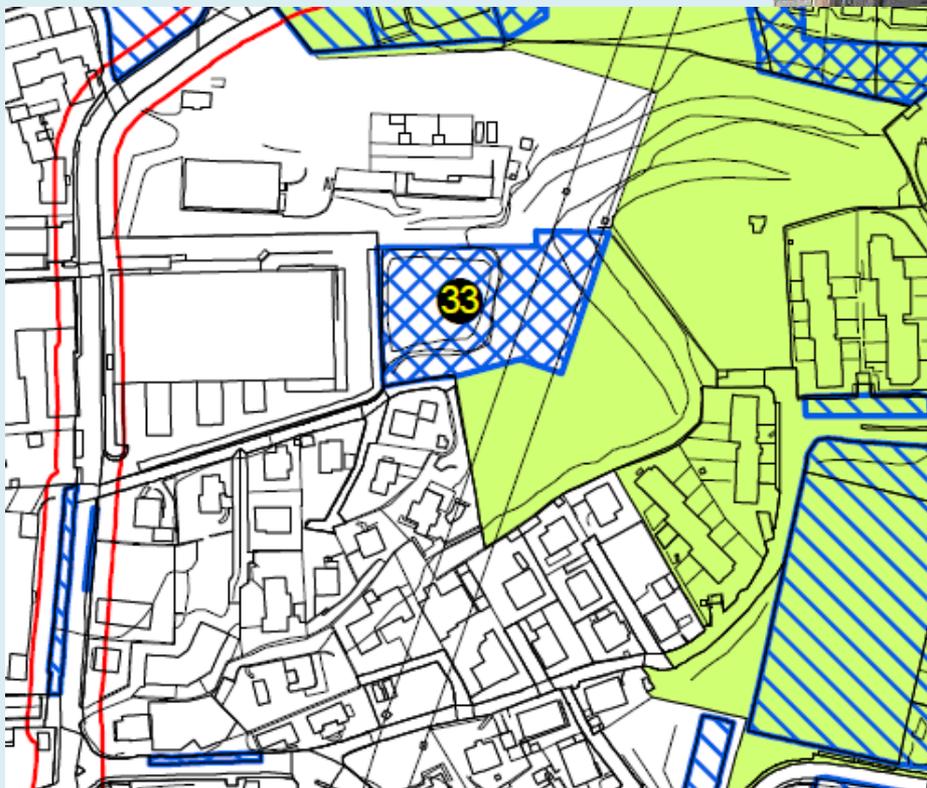
- Sedi di amministrazione della Giustizia
- Aree di interscambio passeggeri
- Grandi impianti per l'agonismo e lo spettacolo
- Attrezzature di deposito e servizio trasporti pubblici
- Centri culturali e strutture museali
- Centri interscambio merci
- Carceri
- Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale
- Attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali
- Centri ed impianti sportivi e ricreativi
- Centri annonari e mercati generali
- Attrezzature religiose
- Strutture universitarie
- Attrezzature e zone militari
- Aree a verde
- Sede di amministrazione pubblica

IMPIANTI DI LIVELLO COMUNALE O SOVRACOMUNALE

Discarica, Inceneritore, Impianti di trattamento e recupero rifiuti, Impianti di depurazione acque ...

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

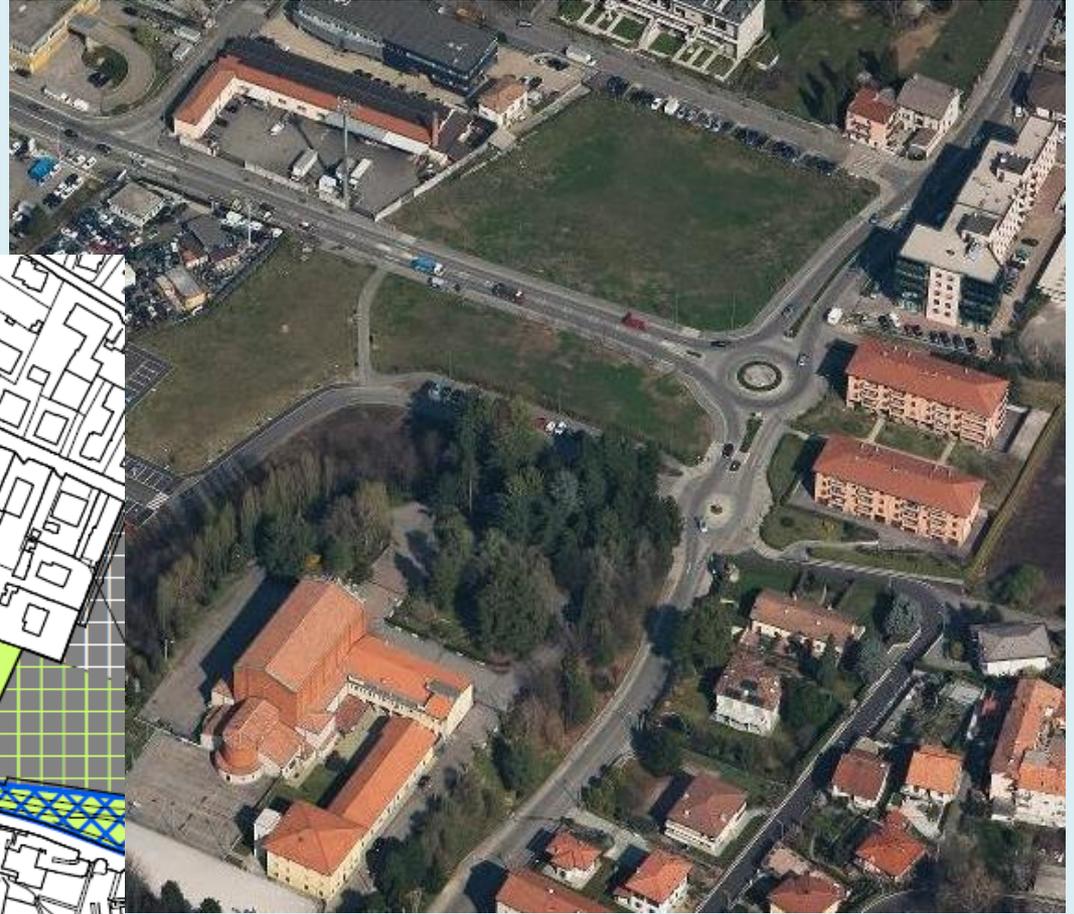
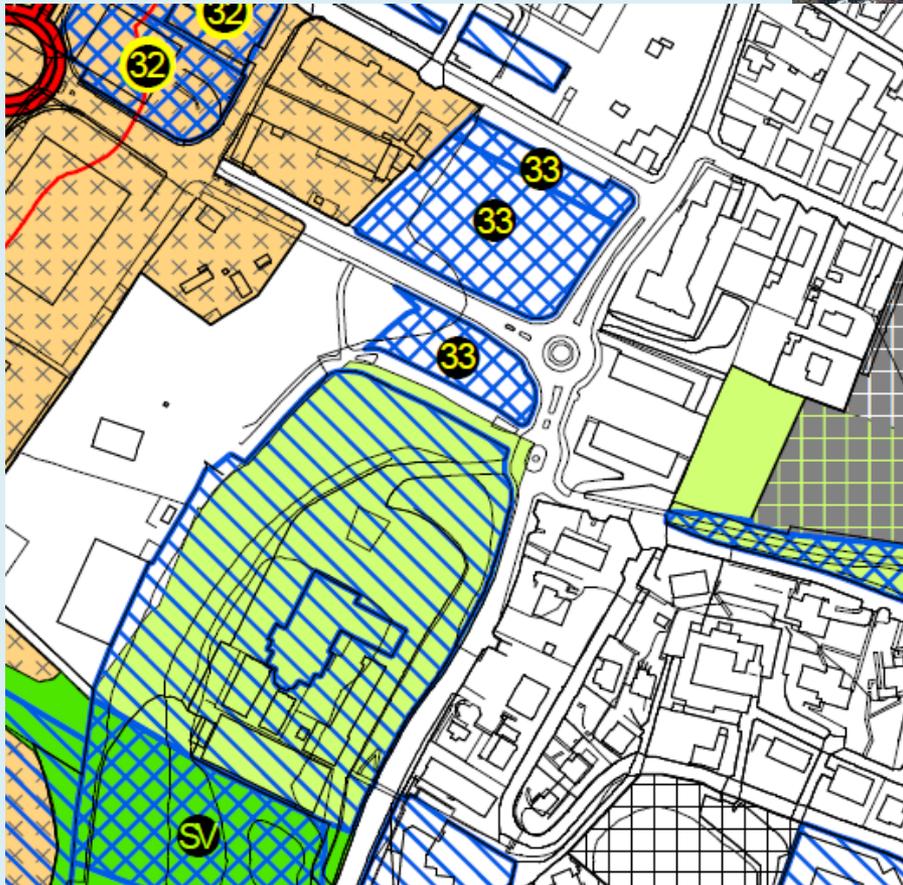
Il Piano dei Servizi vigente – servizi classificati come sussidiari **confermati**



Sagnino – area in ampliamento
del parcheggio di pertinenza
dell'attività commerciale

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Il Piano dei Servizi vigente – servizi classificati come sussidiari **confermati**



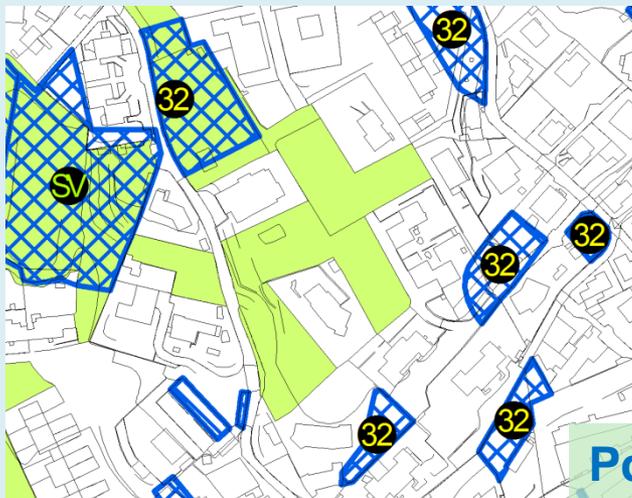
**Camerlata – nuova sede dell'ESPE
Ente Scuola Professionale Edile**

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Il Piano dei Servizi vigente – servizi classificati come sussidiari **stralciati e confermati** come aree che concorrono alla rete ecologica locale



PdS vigente



PdS variante



Il Piano dei Servizi

Offerta e fabbisogno di abitazioni (vani)

	2002/2008	2009/2018
Edilizia sociale (ERP)		
Fabbisogno pregresso	+ 1.927	+ 4.430
Domanda	+ 2.604	+ 5.606
Offerta	- 101	- 246
Totale fabbisogno	4.430	9.790
Edilizia convenzionata (ERS)		
Fabbisogno pregresso	+ 964	+ 2.409
Domanda	+ 1.626	+ 3.358
Offerta	- 181	- 438
Totale fabbisogno	2.409	5.329
Edilizia libera		
Fabbisogno pregresso	+ 321	0
Domanda	+ 1.184	+ 1.961
Offerta	- 2.622	- 6.355
Residuo offerta	1.117	4.394

N.B. Il fabbisogno è espresso in stanze (vano utile)

Fonte: ricerca CISL Lombardia – Politecnico di Milano - 2012

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

Offerta e fabbisogno di abitazioni (vani)

Edilizia convenzionata (ERS)

- Fabbisogno 2018 5329 vani *

Il rapporto 2,2 vani/alloggi determina 2422 alloggi

mc per alloggio 220 mc = **532.840** mc

532.840 mc : 140 mc/ab = **3806** ab

- Considerato che 2,2 vani /alloggio si riferisce ad un mono/bilocale di 45mq, tenuto conto che il rapporto individua una superficie media per alloggio di 75 mq lordi, si ritiene verosimile stimare il rapporto in 3,5 vani/alloggi ulteriormente incrementabile in presenza di balconi, cantine ed in relazione agli spazi comuni condominiali => 4 vani/alloggi

Il rapporto 4 vani/alloggio determina 1332 alloggi

mc per alloggio 220 mc = **293.040** mc

532.840 mc : 140 mc/ab = **2093** ab

- il PGT vigente individua ambiti di Edilizia integrata (CP3) o premialità negli ambiti di trasformazione/riqualificazione (CP) e/o P.A. riconfermati (CV4) per un totale di **1172** ab

Fabbisogno residuo 921 ab

Fabbisogno di residenza integrata e obiettivi della presente variante

L'obiettivo della Variante al PGT è di raggiungere circa il 30% del fabbisogno residuo stimato (pari a circa 300 ab) prioritariamente attraverso:

1. AREE DISMESSE;
2. Conversione dei PIANI ATTUATIVI per i quali NON è stata sottoscritta la convenzione;
3. Conversione dei PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI per i quali sussiste un interesse da parte dell'operatore;
4. Contributi pervenuti relativi ad aree non edificate;

da valutare nel procedimento di VAS al fine di verificarne la sostenibilità ambientale.

Il Piano dei Servizi

Ridefinizione delle Aree Protette

Nell'ambito della variante si intende verificare gli istituti di tutela previsti (PLIS) tenuto conto che:

- **per l'ambito di Cardina** è in corso la verifica di inserimento nel Parco Regionale della Spina Verde;
- **per l'ambito di Civiglio**, si ritiene di proporre un ambito di tutela disciplinato da apposite disposizioni attuative del PGT;
- **per l'ambito della valle del Cosia** è stata condivisa con i comuni interessati la volontà di istituire il PLIS (Tavernerio, Albese con Cassano), anche attraverso il coordinamento tecnico della Provincia di Como;
- **per l'ambito dell'Oasi di Albate** la Regione Lombardia ha promosso l'ampliamento del Parco Regionale delle Groane prevedendo di includere le aree riferibili al Parco della Brughiera e le aree contigue.

