



**Comune di Ponte Lambro**  
Provincia di Como

**PGT**

**Piano di Governo del Territorio**  
**Variante generale | PROPOSTA**

**RELAZIONI**

Piano dei Servizi

Piano delle Regole



# Comune di Ponte Lambro

## Provincia di Como

### Piano di Governo del Territorio

#### Variante generale

Delibera di Adozione CC n° del

Delibera di Approvazione CC n° del

Sindaco Ettore Antonio Pelucchi

Assessore all'urbanistica Carlo Santambrogio

Responsabile di settore Ing. Gianmario Forni

Progettista PGT Arch. Angelo Monti

Valutazione Ambientale Strategica Arch. Augusto Colombo

Autorità Procedente Ing. Gianmario Forni

Autorità Competente Ing. Anna Bargna

Redazione PUGSS Arch. Giorgio Graj

Redazione aggiornamento PZA Ing. Franco Bertellino

Redazione Studio Geologico Dott. Stefano Sesana

Valutazione giuridico legale Avv. Fabio Pellicani

Studio Angelo Monti architetto Arch. Angelo Monti, Arch. Erica Cantaluppi

Ufficio Tecnico Ing. Gianmario Forni, Arch. Arianna Fumagalli

<b>Piano dei Servizi</b>	<b>7</b>
<b>1. ASSETTO ATTUALE</b>	<b>11</b>
<b>1.1 Offerta dei Servizi</b>	<b>15</b>
1.1.1 AC: Attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali	18
1.1.1 AI: attrezzature per l'istruzione	21
1.1.3 AR: attrezzature religiose	23
1.1.4 AS: attrezzature per lo sport	24
1.1.5 ASC: attrezzature sovracomunali	24
1.1.6 AV: aree verdi pubbliche e di uso pubblico	27
1.1.7 IT: impianti tecnologici	27
1.1.8 P: parcheggi pubblici e di uso pubblico	28
1.1.9 PA: parcheggi per attività produttive	28
1.1.10 S: stazione ferroviaria	30
<b>1.2 Struttura viaria</b>	<b>31</b>
<b>2. PROGRAMMAZIONE STRUTTURALE DEI SERVIZI</b>	<b>33</b>
<b>2.1 Sistema dei Servizi esistenti ed azioni strategiche</b>	<b>36</b>
<b>2.2 Nuove previsioni</b>	<b>37</b>
2.2.1 I Servizi a verde e le attrezzature per attività ludico-sportiva (V09, V10, AS02)	37
2.2.2 Il Servizio a verde per la fruizione didattica (V11)	38
2.2.3 La città della Trasformazione	40
2.2.4 Gli interventi sulle reti di mobilità	42
<b>2.3 Rete Ecologica Comunale</b>	<b>44</b>
<b>2.4 Dimensionamento della Città Pubblica</b>	<b>46</b>

<b>Piano delle Regole</b>	<b>49</b>
<b>1. SISTEMA INSEDIATIVO</b>	
<b>E Tessuto Urbano Consolidato</b>	<b>57</b>
<b>1.1 Disposizioni del PGT previgente</b>	<b>61</b>
<b>1.2 Classificazione introdotta dalla Variante</b>	<b>63</b>
1.2.1 Nuclei di Antica Formazione	64
1.2.2 La città consolidata	65
<b>2. SISTEMA PAESITICO-AMBIENTALE</b>	<b>69</b>
<b>2.1 Ambiti agricoli</b>	<b>72</b>
<b>2.2 Ambiti agricoli strategici</b>	<b>73</b>
<b>2.3 Ambiti agricoli - boscati</b>	<b>74</b>
<b>2.4 Alveo fluviale</b>	<b>75</b>
<b>2.5 Verde privato Ambientale e Paesistico (VAP)</b>	<b>75</b>
<b>3. CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>77</b>
<b>3.1 Carta del consumo di suolo comunale</b>	<b>78</b>
<b>3.2 Bilancio ecologico del suolo (BES)</b>	<b>83</b>
<b>3.3 Aree urbanizzate e REP: compatibilità con il PTCP</b>	<b>84</b>



# Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi si configura come elemento di convergenza tra le politiche di erogazione dei Servizi e le problematiche più generali di regolazione degli usi della città che complessivamente interagiscono nella determinazione della qualità e della vita urbana. È un documento di contenuto strategico e uno strumento di analisi, pianificazione, programmazione e gestione, che individua nel territorio comunale la Città Pubblica, definendo previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'analisi dei Servizi di livello locale e sovralocale, in riferimento alla dotazione esistente, nei caratteri di qualità, accessibilità spaziale e temporale, fruibilità e in relazione al fabbisogno rilevabile. Il Piano rappresenta una base di conoscenza e di indicazioni sui criteri per la realizzazione dei nuovi Servizi ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti nella logica di una sistematizzazione integrata delle dotazioni pubbliche o di uso e interesse collettivo.

Ponte Lambro è caratterizzato da un'articolata struttura di relazioni legate all'erogazione di Servizi pubblici, alla gestione di spazi e attrezzature e alla accessibilità degli abitanti. Essendo un piccolo centro, Ponte Lambro è necessariamente interagente con il territorio circostante rispetto alla fruizione dei Servizi di livello sovralocale, che interessano la sfera sociosanitaria (Erba, Como, Cantù), l'istruzione superiore (Erba, Como), e i luoghi della cultura a partire dal sistema museale e delle strutture per lo sport. Per i Servizi di livello comunale emerge una condizione sostanzialmente positiva in quanto Ponte Lambro presenta una sufficiente dotazione in grado di sostenere complessivamente le esigenze, con Servizi e aree in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista quantitativo la dotazione di Servizi rilevata dalla Relazione del Piano vigente, relativamente al dato demografico di 4.459 abitanti assunto dallo stesso Piano, ammontava a circa 112.000 mq pari a 25 mq/abitante a cui aggiungere la quota dei Servizi di interesse sovracomunali stimati in 48.380 mq per un buon rapporto di dotazione complessiva superiore a 35 mq/abitante.

Tra le principali carenze emerge una evidente rilevanza di una struttura viaria non attrezzata per la mobilità lenta e sostenibile, condizione fondamentale non solo per la sicurezza stradale dell'utente, ma per il valore ecosistemico, culturale e qualitativo dell'habitat nonché per il rispetto del diritto alla piena accessibilità per tutti dello spazio pubblico di relazione. Al tema, la presente Variante attribuisce una centralità strategica nella politica dei Servizi e delle infrastrutture.

Come già richiamato nel Documento di Piano, gli elaborati predisposti dalla Variante relativamente al Piano dei Servizi sono:

- **PS01** – Servizi esistenti e strategie
- **PS02** – Rete Ecologica Comunale
- **PS03** – Linee Guida per la qualità urbana e la mobilità lenta



Piano dei Servizi

1.

# ASSETTO ATTUALE



L'analisi conoscitiva finalizzata all'individuazione e alla valutazione delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili sul territorio comunale di Ponte Lambro è stata basata, oltre che sulla diretta rilevazione svolta nel corso dello studio della Variante, sulle informazioni fornite dall'Amministrazione e sul repertorio allegato al vigente PGT assunto e confermato dalla Variante come riferimento di quadro ricognitivo, non essendo intervenute sostanziali modifiche al sistema dei Servizi dalla data della sua approvazione. La classificazione tipologica dei Servizi ha fatto riferimento alla seguente suddivisione:

Servizi di interesse pubblico, che rappresentano le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005, così classificate:

- **AC – attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali:** comprendono le aree destinate ad accogliere attrezzature sociali, culturali, amministrative, per la sicurezza e la protezione civile di livello locale;
- **AI - attrezzature per l'istruzione:** comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alle relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.);
- **AS – attrezzature per lo sport:** comprendono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, Servizi igienici, bar, uffici amministrativi, eccetera);
- **P - parcheggi pubblici e di uso pubblico**
- **PA – parcheggi per attività produttive**
- **AV – aree verdi pubbliche e di uso pubblico:** si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici.

Servizi di interesse collettivo, che rappresentano le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio.

- **AR – attrezzature religiose:** comprendono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezza-

ture fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

- **ASC – attrezzature sovracomunali:** Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale; comprendono le aree destinate ad accogliere le attrezzature cimiteriali e le attività connesse; comprendono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale di servizio sociosanitario ed assistenziale anche di livello sovracomunale;
- **IT – impianti tecnologici:** destinate a depuratori, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti, congelatori a fonti fossili e FER, impianti a FER;
- **S – stazione ferroviaria.**

## 1.1 Offerta dei Servizi

L'analisi sul sistema dei Servizi è stata svolta interfacciando i dati relativi alla realtà comunale di Ponte Lambro con gli obiettivi dell'offerta al fine di elaborare un quadro complessivo in grado di determinare l'effettiva efficienza dei Servizi stessi. Il censimento ha indirizzato il campo di indagine ai Servizi ed alle attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico (amministrative, assistenza socio-sanitaria, istruzione, sportivo - ricreative, aree verdi), allargando l'indagine anche alla mobilità e al settore del sistema commerciale per un quadro integrato di riferimento per le politiche di pianificazione del territorio.

I paragrafi seguenti esaminano, attraverso una sintetica descrizione, la loro catalogazione ed i relativi dati dimensionali, le attrezzature esistenti e previste nel contesto di Ponte Lambro integrando, per quanto attiene l'esistente, il già richiamato repertorio del vigente Piano attraverso un rilievo e una revisione delle informazioni. In particolare, l'integrazione ha interessato l'individuazione delle aree a parcheggio e l'aggiornamento della loro mappatura, relativamente alle proprietà pubbliche o ai parcheggi di uso pubblico segnalati dall'Amministrazione Comunale.

Si è pertanto provveduto all'adeguamento delle perimetrazioni degli Ambiti a Servizio esistenti, rilevati dal precedente Piano, sulla base cartografica DBGT adottata dalla Variante ed al conseguente ricalcolo delle loro superfici.

## PS01 - SERVIZI ESISTENTI E STRATEGIE

### Attrezzature esistenti e confermate

- AC - Attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali
- AI - Attrezzature per l'istruzione
- AR - Attrezzature religiose
- AS - Attrezzature per lo sport
- ASC - Attrezzature sovracomunali
- IT - Impianti tecnologici

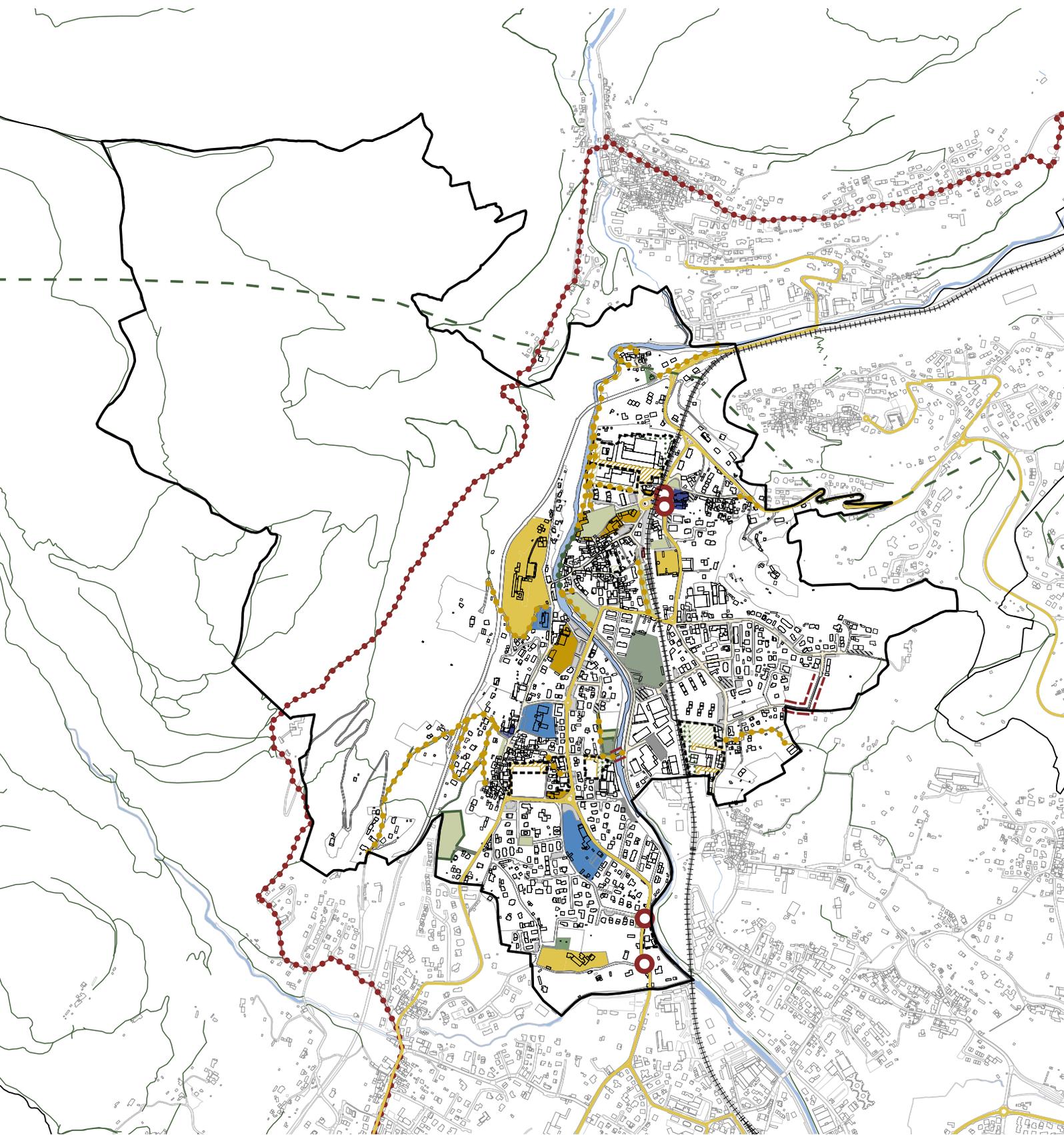
- P - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- PA - Parcheggi per attività produttive
- S - Stazione ferroviaria
- V - Aree verdi pubbliche e di uso pubblico

### Attrezzature in previsione

- Parcheggi di attribuzione ad uso pubblico
- Servizi in previsione

### Indirizzi e distribuzione indicativa

- Dotazioni di attrezzature pubbliche
- Dotazioni di verde pubblico
- Fascia di mitigazione e di valore paesistico
- AT, AR, ARU



<b>Sigla</b>	<b>Servizio</b>	<b>Superficie (mq)</b>
AC01	Villa Guaita	1,517.65
AC02	Municipio, RSA Karol Wojtyla	4,606.81
AC03	Oratorio San Giovanni Bosco	7,900.56
AC04	Casa di Dario	1,346.73
AC05	Biblioteca	338.15
AI01	Scuola dell'infanzia Roberto Lepetit	3,003.42
AI02	Scuola primaria e secondaria di I grado Aldo Moro	8,763.38
AI03	Scuola primaria Santa Chiara	14,270.48
AR01	Chiesa di Santa Maria Annunciata	3,196.68
AR02	Chiesa di San Bernardo	710.08
AS01	Centro sportivo	15,561.87
AS02	Skatepark	1,627.45
AS03	Beach volley	1,334.92
ASC01	Scuola dell'infanzia e primaria La Nostra Famiglia, CDC Don Luigi Monza	35.925,5
ASC02	Cimitero	4,835.33
ASC03	Poliambulatorio e punto prelievo	11.672,4
IT01	Serbatoio	653.73
IT02	Pozzo	1,399.69
S01	Stazione di Ponte Lambro- Castelmarte	206.29
V01	Via Leonardo da Vinci	1,230.17
V02	Parco di Villa Guaita	6,646.38
V03	Area verde della stazione	2.898,61
V04	Parco Giosia Zappa	4,642.08
V05	Via Guglielmo Marconi	174.92
V06	Piazza Roberto Lepetit	521.04
V07	Giardino di via Giovanni Pascoli	1,003.45
V08	Via Dalmazia	552.17
V09	Giardino di via Eugenio Montale	624.79
V10	Giardino di via Eugenio Montale	1,384.29
V11	Bosco didattico	8,790.78
V12	Giardino del Cimitero	1,688.77

## 1.1.1 AC: Attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali



### Servizi civici

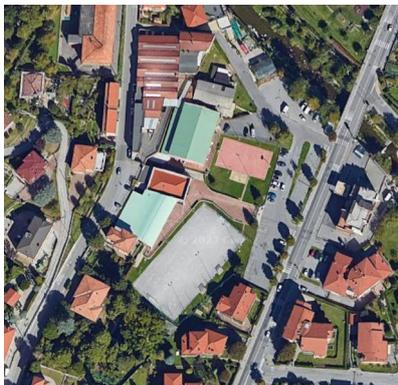
Tutti gli uffici amministrativi dell'Ente, articolati nei diversi Servizi e suddivisi a loro volta nei settori di appartenenza, sono localizzati nel Palazzo Municipale in via Roma, 23 (AC02).

Gli uffici attivi sono i seguenti:

- Commercio;
- Demografici;
- Edilizia Privata;
- Lavori Pubblici;
- Polizia Locale;
- Protocollo;
- Ragioneria;
- Segreteria;
- Servizi sociali;
- Servizio civile digitale;
- Tributi;
- Ufficio relazione con il pubblico.

L'ufficio postale di Ponte Lambro, in via Castelletti 19, è attualmente chiuso al pubblico; al momento è sostituito da quello di Castelmarte in via Roma 60. Altri uffici postali a meno di 2 km di distanza dal territorio comunale sono quelli di Arcellasco, Caslino d'Erba, Proserpio ed Erba. Ponte Lambro è dotato di una biblioteca (AC05) con sala ragazzi, spazio bimbi ed emeroteca, situata in piazza Puecher 12, facente parte del Sistema Bibliotecario della Brianza Comasca. I Servizi disponibili sono i seguenti:

- Consulenza ed informazione bibliografica;
- Prestito e consultazione in sede;
- Prestito interbibliotecario su rete provinciale;
- Consultazione e prestito periodici;
- Navigazione Internet con connessione wi-fi;
- Servizio interno di fotocopie;
- Sezione multimediale (dvd, dvd per ragazzi, audiolibri);
- Sezione giovani-adulti;
- Sezione multilingue;

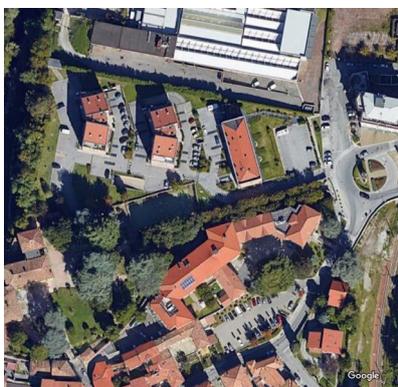


- Sezione di documentazione locale;
- Sezione libri in Comunicazione Aumentativa e Alternativa (CAA);
- 24 postazioni per lo studio individuale e la consultazione in sede.

L'oratorio S. Giovanni Bosco (AC03), in via Alessandro Volta 39, è stato ristrutturato nel 2000 ed è stato successivamente oggetto di revisione impiantistica; l'attrezzatura comprende un campo da calcio ed uno da basket, nelle vicinanze di un ampio parcheggio pubblico. Villa Guaita (AC01) è un'attrezzatura civica al momento parzialmente attiva, oggetto di riqualificazione polifunzionale di imminente ultimazione.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco si trova a Como in via Valleggio 15, ma nelle vicinanze di Ponte Lambro hanno sede i Distaccamenti Volontari di Canzo, in via Monte Barzaghino 16, e di Erba, in via Trieste, 17/3. L'Unità Organizzativa di Como dell'Arma dei Carabinieri consta di una stazione ad Erba, in largo Caduti di Nassiriya 3, ed una ad Asso, in via dei Praeli 8. L'Unità Organizzativa della Guardia di Finanza ha invece sede a Como, in via Giacomo Medici, 34 ed in via Cappelletti 12.

## Servizi sanitari



La Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) Karol Wojtyła (AC02) in piazza Don Francesco Lanzani 1, adiacente agli uffici comunali ed al parco di Villa Guaita (V02), ha una capacità ricettiva di 64 posti letto accreditati, di cui 40 convenzionati con l'ATS Insubria. La struttura, attiva dal 2012, offre inoltre un servizio di RSA Aperta con interventi di domiciliarità erogabili sia al suo interno che presso l'abitazione delle persone con disabilità o anziane. L'RSA dispone di 30 camere doppie e 4 camere singole ampie e luminose, dotate di bagno privato; i pasti vengono preparati nella cucina interna.

## Servizi abitativi

I Servizi abitativi pubblici riconducibili alla proprietà del Comune di Ponte Lambro sono individuati in 5 alloggi gestiti dalla stessa Amministrazione. Dal monitoraggio del *Piano Annuale dell'offerta* dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio, all'interno del cui Ambito Territoriale 39 (AT39) ricade il Comune di Ponte Lambro, si deduce che nessuna delle unità abitative di Ponte Lambro si libererà prevedibilmente nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over), di conseguenza il numero complessivo di alloggi attualmente assegnabili è pari a 0.

Sempre a proposito della questione "casa" che investe necessariamente anche l'area di Ponte e le prospettive di interventi di Servizi per l'abitare, ALER evidenzia nel *Piano Triennale dell'offerta dei Servizi abitativi pubblici e sociali* "...ad eccezione della rete di appartamenti di accoglienza gestita da Caritas, il territorio erbese risulta ad oggi scarsa di una progettualità sul tema dell'housing sociale rivolta alla cittadinanza. A differenza di altri ambiti limitrofi, i Servizi sociali hanno scarse risorse a disposizione per fronteggiare le situazioni di emergenza e, non avendo progetti alternativi avviati sul territorio, nel momento in cui un nucleo deve rilasciare l'alloggio, inevitabilmente, occorre rivolgersi alla rete Caritas con il rischio di sovraccaricare la stessa."

Altro servizio interessato agli aspetti dell'offerta abitativa è riconducibile all'ambito di via Dante Alighieri (AC04) per la presenza della Comunità "Casa di Dario" che, su iniziativa dell'Associazione Arcobaleno ODV, ha in essere un progetto residenziale con sostegno *amministrativo* volto a tutelare persone con disabilità. Nella Casa di Dario si predispongono le condizioni che consentano la maggiore autonomia ed autosufficienza dei residenti. La struttura può accogliere 10 persone di età maggiore ai 18 anni, per ricoveri di lungodegenza o temporanei.

## 1.1.2 AI: attrezzature per l'istruzione



Il Comune di Ponte Lambro presenta una dotazione articolata in quattro strutture statali, suddivise in 9 plessi, che offrono Servizi scolastici di diverso grado facenti parte dell'Istituto Comprensivo "Ponte Lambro". Questo include anche due strutture esterne al territorio amministrativo, situate negli adiacenti comuni di Castelmarte e Caslino d'Erba. La scuola "Aldo Moro" di Ponte Lambro è la sede principale ed ospita gli uffici amministrativi che gestiscono le nove scuole del plesso. In particolare, l'istituto comprensivo comprende tre scuole dell'infanzia, cinque scuole primarie ed una scuola secondaria di I grado, distinte come di seguito:

- Roberto Lepetit: scuola dell'infanzia (AI01)
- Aldo Moro: scuola primaria e secondaria di I grado (AI02)
- Santa Chiara: scuola primaria (AI03)
- La Nostra Famiglia: scuola dell'infanzia e primaria (ASC01)
- Castelmarte: scuola dell'infanzia e primaria
- Caslino: scuola primaria

Nell'area operano anche un asilo nido a Ponte Lambro ed una scuola dell'infanzia paritaria a Caslino d'Erba.

In merito alle scuole dell'infanzia e primaria dell'istituto "La Nostra Famiglia" si precisa che queste sono attive sulla base di una convenzione tra l'associazione La Nostra famiglia ed il Ministero dell'istruzione, in quanto il centro "Don Luigi Monza", dove hanno sede i due cicli, è un istituto di riabilitazione ambulatoriale e diurno (CDC) convenzionato. Il 50% circa dei bambini che frequentano la scuola dell'infanzia è in carico al centro per interventi riabilitativi, mentre la scuola primaria si rivolge a studenti in età scolare ed associa alla frequenza scolastica l'intervento riabilitativo-educativo proprio del ciclo diurno di competenza sanitaria. In entrambi i casi, sono presenti insegnanti statali specializzati e collaboratori scolastici dipendenti dell'Istituto Comprensivo di Ponte Lambro.

L'istituto Comprensivo "Ponte Lambro" ospita in totale 630 studenti suddivisi in 44 classi, di cui circa l'83% (522 utenti) frequenta le sei strutture di Ponte Lambro. La scuola "Aldo Moro", che include una primaria e l'unica secondaria di I grado presente sul territorio, è chiaramente la struttura con un maggior numero di iscritti. I do-

centi e gli educatori dell'Istituto sono 134, la cui quota maggioritaria è impegnata presso la scuola "Aldo Moro". L'Istituto Comprensivo si avvale di 6 dipendenti nel settore amministrativo e di 19 facenti parte del personale scolastico. Tutte le strutture sono dotate di spazi per la mensa scolastica e di palestra; la scuola dell'infanzia di Castelmarte è l'unica struttura a non possedere una biblioteca. Circa l'80% degli iscritti si avvale del servizio di mensa scolastica, la quasi totalità nelle scuole dell'infanzia e delle primarie.

In merito alle ricadute del pendolarismo scolastico sulla mobilità urbana e territoriale e al conseguente impatto urbanistico del pendolarismo scolastico locale si osserva che solo il 57% degli studenti iscritti alle scuole dell'Istituto risiede all'interno del territorio amministrativo di Ponte Lambro, mentre la restante quota è costituita da utenza principalmente proveniente dai vicini Comuni di Erba, Caslino d'Erba, Asso.

La scuola secondaria di I grado della "Aldo Moro" e l'istituto "Nostra Famiglia" offrono anche il servizio di trasporto scolastico agli studenti che lo richiedono: 70 utenti usufruiscono dello scuolabus a Ponte Lambro. Un'altra modalità di accesso alla scuola "Aldo Moro" è costituita dal servizio *pedibus* rivolto agli studenti della scuola primaria di I grado, organizzato dall'Amministrazione ed operato dall'associazione civica "Il Ponte", articolato in tre linee con partenza dalle zone di Mazzonio, Schioppo e Lezza.

Negli anni recenti è stata attivata da parte dell'Amministrazione Comunale una articolata azione di progettazione finalizzata alla riqualificazione complessiva dell'offerta dei Servizi scolastici e al reperimento delle risorse necessarie. I principali obiettivi sono riconducibili a progetti qui sinteticamente richiamati.

Per quanto riguarda la scuola A. Moro è stato presentato, nel 2022, un Documento Preliminare all'Avvio dell'attività di Progettazione (DPP) volto all'ampliamento e razionalizzazione dell'edificio esistente. Il progetto intende garantire una concezione innovativa nell'interpretazione degli spazi che implica un ripensamento complessivo del

“learning landscape” attento a conciliare richieste di apprendimento ed istanze relazionali, bisogni individuali e sociali. Il progetto preliminare prevede la realizzazione di nuovi spazi didattici per la scuola primaria oltre alla razionalizzazione degli spazi esistenti e degli spazi esterni; in particolare è ipotizzato un volume in ampliamento per 2 aule della Scuola Primaria di Secondo Grado, 4 laboratori ed un’aula polivalente, con relativi spazi di deposito e di servizio. La Superficie Lorda di Pavimento prevista per il suddetto ampliamento è quantificata in 840 mq.

### 1.1.3 AR: attrezzature religiose



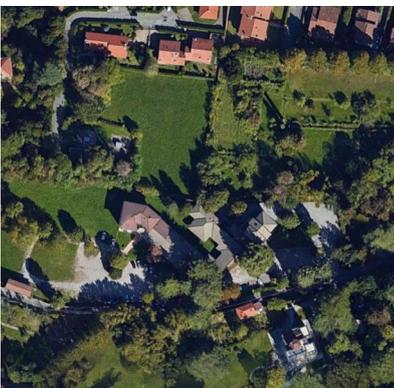
La parrocchia di S. Maria Annunciata in via Leonardi da Vinci 2, a Ponte Lambro, ricade nel Decanato di Erba all’interno della Zona pastorale III – Lecco, riconducibile alla diocesi di Milano. La Chiesa di S. Maria Annunciata (AR01), conserva la configurazione consolidata all’inizio dell’Ottocento. Il convento di Lezza e la Chiesa di S. Bernardo (AR02) sono opere di altrettanto interesse storico e culturale di impianto tardo quattrocentesco.

## 1.1.4 AS: attrezzature per lo sport



Le principali attrezzature sportive, inserite nel tessuto urbano esistente, sono localizzate in zone di discreta accessibilità, dotate di parcheggi pubblici in prossimità e contigue alle aree residenziali. L'ampio Centro sportivo di via Geret al Lambro (AS01, pari a 15.562 mq) è dotato di due campi da calcio, utilizzati principalmente dalla A.S.D. Pontelambrese, mentre nel Parco Villa Guaita (V02) è presente un campo da tennis di proprietà pubblica accessibile su prenotazione. I campetti da calcio e da basket di via Alessandro Volta (AC03) fanno parte delle attrezzature del locale oratorio. Il Comune non dispone di una struttura a palestra esclusivamente riservata alle attività sportive. Le attrezzature utilizzabili sono costituite dalla palestra scolastica afferente al compendio Ado Moro e da un più piccolo impianto oratoriale che comportano la necessità di coordinare la gestione tra funzione didattica e apertura pubblica. Attualmente è in corso di completamento un impianto skatepark (AS02) sito in via Eugenio Montale (AS02).

## 1.1.5 ASC: attrezzature sovracomunali



### Servizi sanitari

Le attrezzature sovracomunali presenti sul territorio di Ponte Lambro sono di carattere principalmente sanitario, e generano un'affluenza di utilizzatori dall'intero bacino dell'erbesse e di Canzo.

In via Verdi 3, a sud del territorio comunale e nelle vicinanze dell'ospedale "Sacra Famiglia" Fatebenefratelli di Erba, ha sede il Poliambulatorio e Punto prelievo di Ponte Lambro (ASC03, su una superficie di 5.170 mq). Integrato nella rete di ambulatori della provincia di Como amministrati dall'ASST Lariana, offre le seguenti attività ambulatoriali:

- allergologia;
- cardiologia;
- dermatologia;
- diabetologia;
- neurologia;
- odontoiatria;
- otorinolaringoiatria;
- radiologia;
- urologia.

Nella sede territoriale di via Verdi 2, in prossimità del suddetto Poliambulatorio, è attivo anche uno dei sei Sportelli Unici per il Welfare (SUW) dell'ASST, punto di accesso e di attivazione dei Servizi socio-sanitari e sociali; in particolare, lo Sportello fornisce informazioni, orientamento, consulenza e presa in carico per:

- disabilità e non autosufficienza;
- assistenza domiciliare integrata (ADI);
- stati vegetativi, SLA, gravi e gravissime disabilità;
- minori e adulti con disabilità: informazioni sulla rete dei servizi
- ricoveri in RSA / RSD, ricoveri di sollievo, servizi diurni per anziani e disabili;
- malati terminali, cure palliative;
- integrazione con i Servizi sociali (comuni/uffici di piano);
- dimissioni protette in ADI;
- integrazione con gli ospedali;
- ogni altra opportunità che dovesse rendersi accessibile per l'utenza e le famiglie che si confrontano con un problema di non autosufficienza.

Sono inoltre attivi un servizio di Consultorio, un Ufficio Protesi, un Ufficio Scelta e Revoca ed uno sportello per il rilascio del provvedimento di interdizione anticipata dal lavoro per gravidanza a rischio. Il servizio di continuità assistenziale dell'ASST Lariana non prevede una sede nel comune di Ponte Lambro, la più vicina si trova nell'adiacente Comune di Erba in via Massimo d'Azeglio 7.

Il Centro di Riabilitazione Ambulatoriale e Diurno (CDC) "Don Luigi Monza" di Ponte Lambro (ASC01, che copre una superficie di 35.926



mq), convenzionato con il Servizio Sanitario Nazionale e gestito dell'Associazione "la Nostra Famiglia", si trova in via don Luigi Monza 1 ed eroga le prestazioni diagnostico-valutative e riabilitative:

- fisioterapia;
- logopedia;
- neuropsicomotricità;
- ortopedia;
- terapia occupazionale;
- riabilitazione neuropsicologica;
- psicoterapia e counselling psicologico.

Il servizio diurno si rivolge a soggetti in età evolutiva, tra i 18 mesi e i 15 anni, che presentano quadri neuropsichiatrici complessi per i quali è necessario un intervento intensivo e globale nell'ambito riabilitativo. Ai soggetti che frequentano il Centro in forma diurna viene assicurato l'assolvimento dell'obbligo scolastico. Le Scuole dell'Infanzia e Primaria sono regolate da una Convenzione tra l'Associazione "la Nostra Famiglia" e il Ministero dell'Istruzione e del Merito.

In via Alessandro Volta 34 si trova la Farmacia Casolo Ginelli, unica sul territorio amministrativo di Ponte Lambro. Altre farmacie nelle vicinanze hanno sede a Caslino d'Erba, a Castelmarte e ad Erba. Attualmente tre Medici di Medicina Generale (MMG) ed un Pediatra sono attivi nel territorio di Ponte Lambro, con riferimento al Distretto di Erba dell'ATS Insubria.



### Servizi cimiteriali

Il cimitero di Ponte Lambro (ASC02, su una superficie di 4.835 mq) si trova in via XI Febbraio ed è dotato di un parcheggio e di attrezzature verdi.

## 1.1.6 AV: aree verdi pubbliche e di uso pubblico



Il territorio di Ponte Lambro è ricco di ambiti paesistico-ambientali ed è interessato dal corridoio ecosistemico del fiume Lambro in direzione nord-sud. Il verde pubblico è distribuito in prossimità dei principali Servizi di interesse comune. Tra le attrezzature più rilevanti e qualificanti si evidenzia, in particolare, il Parco Villa Guaita (V02, con una superficie di 6.809 mq) è adiacente alla sede del Municipio e direttamente accessibile anche agli ospiti della RSA Karol Wojtyła; il Parco Giosia Zappa (V04, di 4.642 mq), sulla sponda orientale del fiume Lambro e via Castelletti, che delimita a sud il nucleo storico di Ponte Lambro; il centro sportivo (AS01), in via Geret al Lambro, ospita le strutture già precisate al punt 11.4.

Altre aree minori di verde attrezzato interessano la fascia sud dell'abitato in via Giovanni Pascoli e via Eugenio Montale. La Variante ha ritenuto di evidenziare come "aree verdi pubbliche e di uso pubblico" anche le attrezzature verdi connesse al sistema viario.

## 1.1.7 IT: impianti tecnologici

Due impianti tecnologici connessi all'acquedotto comunale insistono sul territorio pontelambrese:

- Il serbatoio di via Montello (IT01), all'esterno del Nucleo di Antica Formazione di Fucina;
- Il pozzo di via XXIV Maggio (IT02), in prossimità del poliambulatorio.

## 1.1.8 P: parcheggi pubblici e di uso pubblico

Il comune di Ponte Lambro è dotato di 70 aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per un totale di circa 870 posti auto, di dimensioni differenti e distribuiti lungo la viabilità di percorrenza principale in prossimità dei principali Servizi e delle attività commerciali. Dotazioni di posti auto sono a disposizione anche degli ambiti residenziali, tra cui quelli presenti lungo via Zara o via Dalmazia.

Le integrazioni più recenti riguardano principalmente l'area di Piazza Puecher, con il nuovo parcheggio della stazione di Ponte Lambro-Castelmarte (P05, che si aggiunge al preesistente P68 per una superficie totale di 1.967 mq) e quelli previsti dalla riqualificazione della stessa piazza (P69 e P70). Le altre aree di parcheggio più consistenti dimensionalmente sono quella in via Fiume (P27, pari a 1.983 mq), principalmente a servizio delle residenze circostanti, e di via Alessandro Volta (P29 e P31, pari ad un totale di 3.068 mq) adiacenti all'oratorio S. Giovanni Bosco.

## 1.1.9 PA: parcheggi per attività produttive

I 3 parcheggi legati alle attività produttive sono localizzati nella porzione sud del territorio amministrativo, nelle immediate vicinanze degli ambiti a carattere industriale di maggiore estensione.

<b>Sigla</b>	<b>(mq)</b>	<b>N auto</b>	<b>Sigla</b>	<b>(mq)</b>	<b>N auto</b>	<b>Sigla</b>	<b>(mq)</b>	<b>N auto</b>
P01	88.69	8	P31	1,786.99	49	P60	319.66	6
P02	1,245.09	30	P32	20.21	27	P61	45.05	5
P03	707.79	20	P32	1,035.47	25	P62	402.16	10
P04	836.84	27	P33	404.07	8	P63	389.63	9
P05	1,457.58	28	P34	110.28	7	P64	871.74	20
P06	60.39	6	P35	22.15	4	P65	191.04	5
P07	823.28	16	P36	32.54	5	P66	250.44	9
P08	417.87	14	P37	45.83	3	P67	379.86	20
P09	501.17	14	P38	93.86	7	P68	509.12	14
P10	18.36	3	P39	88.02	6	P69	116.71	8
P11	55.04	4	P40	24.60	3	P70	30.76	3
P12	55.31	5	P41	71.73	5	PA01	738.85	-
P13	64.61	4	P42	424.54	12	PA02	2,390.96	-
P14	66.77	4	P43	75.67	10	PA03	1,480.31	-
P15	29.82	2	P44	1,195.07	23			
P16	364.26	10	P45	268.04	14			
P17	114.92	9	P46	1,083.43	39			
P18	315.93	14	P47	568.23	24			
P19	304.94	12	P48	231.64	5			
P20	98.28	8	P49	121.45	8			
P21	102.21	12	P50	232.88	10			
P22	470.88	25	P51	538.25	7			
P23	130.98	6	P52	178.56	4			
P24	883.47	9	P53	345.47	11			
P25	352.28	15	P54	171.94	6			
P26	1,132.72	11	P55	278.16	14			
P27	1,983.16	60	P56	115.49	6			
P28	373.21	12	P57	130.87	6			
P29	1,281.32	16	P58	63.13	4			
P30	187.22	16	P59	520.94	15			

## 1.1.10 S: stazione ferroviaria



La stazione di Ponte Lambro-Castelmarte è ubicata nel territorio comunale di Ponte Lambro sull'asse ferroviario della linea Milano-Asso, attualmente gestita da FerrovieNord. Si trattava di una stazione a doppio binario fino agli anni Novanta, quando venne convertita a fermata impresenziata a singolo binario. Nel corso del 2022 la stazione è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria che hanno comportato il rifacimento degli spazi interni ed esterni, in base alle nuove linee guida approvate da Regione Lombardia, e la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico (P05) da 28 posti auto. L'intervento è stato finanziato dal Comune di Ponte Lambro, da FerrovieNord e dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano.

A sud di Ponte Lambro in Comune di Erba è conservata la storica stazione di Lezza-Carpesino, chiusa all'utenza in concomitanza al declassamento della stazione di Ponte Lambro-Castelmarte.

## 1.2 Struttura viaria

Come già richiamato nel Capitolo 1.1.3 della Relazione del Documento di Piano, Ponte Lambro è caratterizzato dalla presenza di due arterie portanti della grande viabilità di area: la SP40 Arosio-Canzo e la SP42 Caslino-Pusiano, che si innestano a nord del Comune e ad una quota orografica superiore rispetto al centro abitato. La viabilità secondaria di attraversamento è inevitabilmente condizionata dalle barriere – quella naturale del fiume e quella infrastrutturale della ferrovia – che storicamente limitano la circolazione trasversale e gerarchizzano i flussi in direzione nord-sud secondo due fasce ad est e ad ovest dell'asse ferroviario della linea R16 Milano-Asso.

Nello specifico si evidenziano gli aspetti che storicamente costituiscono i nodi irrisolti della struttura viaria di Ponte Lambro e che interessano gli assi di attraversamento e le connessioni trasversali dell'insediamento interessate dall'annosa problematica del collegamento est ovest del territorio di Ponte Lambro penalizzato dalla barriera del rilevato ferroviario e dalla ridotta sezione del sottopasso veicolare. La criticità dei nodi irrisolti della struttura viaria è implementata dalle condizioni di particolare sottodimensionamento delle strade confluenti, con ripercussioni sulla viabilità pedonale priva di adeguata sede.

In generale le condizioni critiche degli spazi di relazione risultano compromettere la qualità della vita e dell'habitat. Le linee guida analizzano programmi, economicamente graduabili nel tempo ma coerenti e omogenee nella tipologia realizzativa, per la realizzazione di tracciati di mobilità lenta e sostenibile intervenendo sull'assetto delle sezioni stradali carrabile esistenti attraverso la riorganizzazione dei flussi veicolari, con il potenziamento della sicurezza delle aree pedonali e ciclabili. Il documento è integrativo del Piano dei Servizi quale obiettivo per una trasformazione degli spazi di Città Pubblica finalizzata alla qualità urbana e attraverso le seguenti priorità:

- implementazione del verde (mediante filari alberati, nuove aree a verde) delle infrastrutture della mobilità in chiave di potenziali connessioni ecosistemiche;
- riordino degli spazi pubblici e revisione delle sezioni stradali per una accessibilità per tutti e una fruibilità dolce ciclopedonale.



**2.**

# **PROGRAMMAZIONE STRUTTURALE DEI SERVIZI**



L'analisi per la redazione del Piano di Governo del Territorio in relazione agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, indirizza e declina le politiche comunali dei Servizi individuando la domanda e favorendo l'adeguamento dell'offerta.

Gli obiettivi e indirizzi strategici che il Piano ha assunto sono così sintetizzabili:

- considerare il sistema dei Servizi quale telaio organizzativo delle relazioni urbane;
- valorizzare la funzione ambientale dello spazio verde in chiave di riequilibrio ecologico, riduzione della pressione antropica, riqualificazione urbana;
- individuare nella rete della mobilità dolce e nell'utilizzo a misura di pedone dello spazio pubblico un valore ecosistemico;
- implementare la concorrente convergenza di pubblico e privato nella realizzazione e gestione dei Servizi.

In questo senso il Piano dei Servizi assume la funzione di strumento programmatico e di coordinamento per l'attuazione delle previsioni e l'amministrazione dei Servizi pubblici e di interesse pubblico presenti sul territorio.

Il sistema delle attrezzature di utilizzo pubblico è sempre meno inteso nella sua dimensione quantitativa e vincolistica, ma possibilmente deve costituire un programma coordinato di opere e di interventi non individuati in modo generico, ma mirati e sostenuti dai principi di qualità, accessibilità, funzionalità e fruibilità in ragione dei bisogni e delle esigenze espresse dai cittadini.

Fondamentale, in questo senso, l'avvio di una prassi di monitoraggio del sistema dei Servizi offerti onde affinarne e calibrarne nel tempo l'efficienza e l'economicità per orientare la visione progettuale della Città Pubblica e rimodularne le previsioni. La fase conoscitiva ha consentito la mappatura dei caratteri della Città Pubblica per come è oggi strutturata orientando le disposizioni del Piano dei Servizi della Variante in coerenza con le strategie del Documento di Piano e gli indirizzi operativi del Piano delle Regole.

## 2.1 Sistema dei Servizi esistenti ed azioni strategiche

La Variante conferma il sistema dei Servizi esistenti, inserendoli in una strategia complessiva di azioni volte a garantirne il miglioramento delle condizioni di accessibilità, fruibilità e qualità diffusa della Città Pubblica. A tale proposito vanno anche considerate le azioni di scala territoriale per migliorare la sinergia di area vasta e la messa in rete di comuni Servizi con le altre realtà territoriali contermini e con l'Ente Territoriale della Comunità Montana del Triangolo Lariano, in considerazione della scarsità di risorse economiche per l'attuazione e gestione dei Servizi da parte delle Amministrazioni Locali.

Alla scala locale l'obiettivo è la riqualificazione e il potenziamento dei Servizi esistenti soprattutto in relazione ai livelli di accessibilità alla rete viaria e del trasporto pubblico, favorendo il processo di rigenerazione della mobilità sostenibile attraverso programmi diffusi ma coordinati di sviluppo della rete ciclo-pedonale comunale.

Il Piano declina la visione della Città Pubblica attraverso alcune azioni prioritarie per le future scelte progettuali.

1. Innestare continuità e connessione tra le parti di città costruita ed in trasformazione attraverso un sistema del verde pubblico e privato e una rete della mobilità dolce integrata concorrendo ad attuare le strategie del Documento di Piano illustrate nei precedenti capitoli. Questo scopo prevede l'implemento del verde fruibile (attrezzato e piantumato) e la valorizzazione di quello a valenza ambientale, dei parchi urbani e delle loro connessioni, valorizzando la rete ecologica, anche in termini fruitivi.
2. Operare in una visione integrata e multiscalare dei Servizi, esistenti e di progetto, sempre più tra loro complementari, valorizzando i Servizi esistenti, aumentandone la qualità, la flessibilità di utilizzo per periodi di uso differenziati degli spazi.
3. Garantire la qualità e l'accessibilità dei Servizi e degli spazi fisici di relazione costruendo itinerari pedonali verdi, sicuri e senza barriere, prevedendo piattaforme di interscambio tra i diversi sistemi di mobilità, intervenendo sullo spazio pubblico sia aperto che costruito in modo polivalente e attento alla qualità architettonica attraverso coerenza e omogeneità dell'arredo urbano sia in termini di utenza e fasce temporali che per funzioni percettive o fruitive.

## 2.2 Nuove previsioni

Premesso il carattere processuale e flessibile nel tempo del Piano dei Servizi anche in relazione al grado di attuazione degli interventi proposti dal Documento di Piano, si sintetizzano le principali proposte progettuali richiamate dal Piano dei Servizi.

### 2.2.1 I Servizi a verde e le attrezzature per attività ludico-sportiva (VO9, V10, AS02)



Gli ambiti interessano la porzione di territorio di forma trapezoidale contigua alla sponda occidentale del fiume Lambro accessibile attualmente da via Montale, breve strada residenziale a fondo cieco di sezione estremamente contenuta. L'ambito è interessato a est dall'alveo fluviale, a nord e a ovest dal tessuto edilizio residenziale caratterizzato da edifici con tipologia a casa unifamiliare o palazzina e a sud da una residuale zona produttiva in attività.

Nel complesso, l'area ha una estensione di circa 3.640 mq e comprende al suo interno un'area di proprietà pubblica di 1.627 mq, oltre a due aree private attualmente libere che misurano complessivamente 2.009 mq.

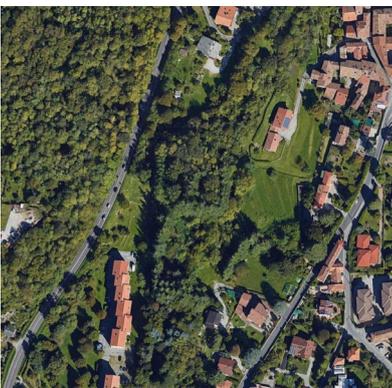
Sull'area pubblica è attualmente in avanzato corso di realizzazione un impianto dedicato alla struttura sportiva di Skatepark promossa e finanziata dall'Amministrazione Comunale.

L'intero comparto costituisce, inoltre, il punto di appoggio individuato per la collocazione dell'infrastruttura di passerella ciclopedonale ipotizzata dal Piano nell'ottica della connessione trasversale tra il nucleo storico di Lezza, la nuova struttura ludico-ricreativa e la area urbana ad est del fiume dove è, peraltro, insediato il principale servizio sportivo. In ragione, quindi, della sua collocazione territoriale e del rilevante interesse paesistico, l'ambito dovrà essere interessato da un progetto unitario che, nel porre al centro il valore ambientale

del fiume, possa essere destinato ad accogliere e rafforzare le funzioni di fruizione verde a completamento delle attività ricreative e sportive assicurando interventi compatibili con l'assetto paesistico. Il progetto deve garantire la continuità degli spazi aperti anche con il collegamento ciclopedonale tra via Montale e via Fermi e concorrere complessivamente alla ricostruzione paesistica dei luoghi.

Potrà opportunamente essere coordinato con le azioni previste dal Piano e indirizzate alle politiche di incentivazione qualitativa dello spazio della mobilità riconosciute per le zone ARU. In termini previsionali l'intervento si coordina con le dotazioni di mitigazione ambientale e di nuovo collegamento a senso unico tra via Montale e via Dante per il potenziamento dell'accessibilità stradale, introdotte dal Documento di Piano per l'Ambito di Trasformazione AT3, che interessa parte dell'attuale comparto a destinazione produttiva.

## 2.2.2 Il Servizio a verde per la fruizione didattica (V11)



L'ambito è costituito da una area boscata di proprietà pubblica di circa 8.790 mq collocata a sud ovest dell'antico borgo di Lezza e parte del complesso costituito dalla ex proprietà Haecler ora comunale. Il Piano ne prevede la fruizione quale spazio pubblico a verde con funzione forestale, educativo-ricreativa, individuandolo come progetto di Bosco Didattico. La destinazione è stata prevista e recepita anche dallo strumento del Piano di Indirizzo Forestale di competenza della Comunità Montana del Triangolo Lariano ed attualmente in corso di elaborazione.

Obbiettivi del Servizio sono

- la tutela delle specie botaniche costituenti il previsto bosco didattico;
- la conservazione della naturalità diffusa delle aree a copertura

- forestale anche con la reintroduzione di specie arboree;
- la realizzazione di percorsi per la fruizione delle aree verdi con tecniche ecocompatibili e garantendo l'accessibilità con l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - l'Introduzione di elementi di arredo urbano ed attrezzature per il gioco e per lo sport ecocompatibili.

L'intervento richiede una connessione pedonale sicura tra il nuovo spazio verde e il centro urbano, anche in relazione ai differenti periodi d'uso e prestando particolare attenzione alla fascia dell'utenza scolastica.

### 2.2.3 La città della Trasformazione

Il Piano intende sostenere l'offerta dei Servizi alla scala comunale in relazione all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR), dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati, oltre che con una politica contributiva in chiave di compensazione ambientale e urbanistica per le nuove edificazioni assoggettate al Piano delle Regole, a fronte del nuovo carico insediativo e trasformativo introdotto dagli interventi.

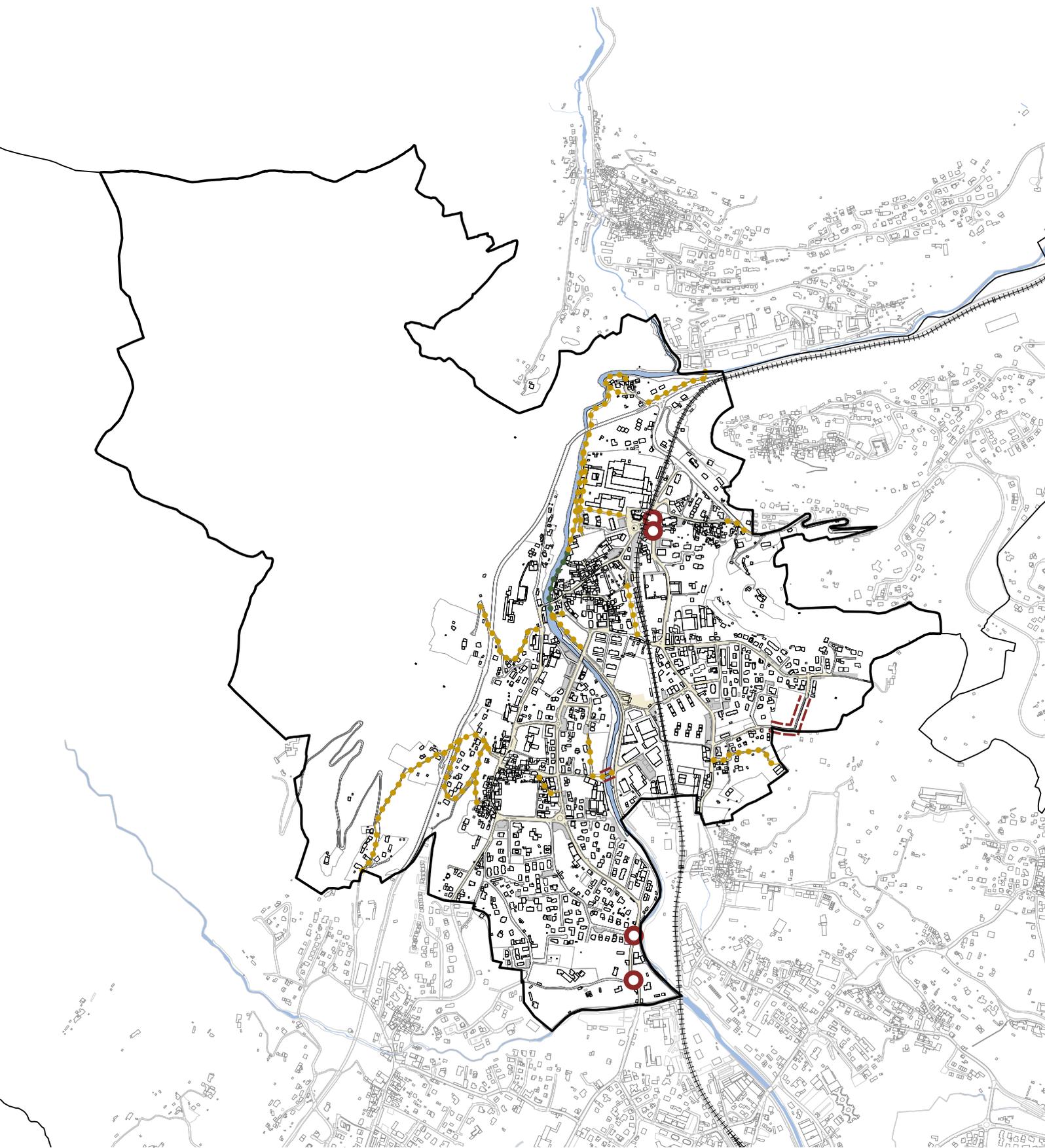
In particolare, gli ambiti riconducibili al Documento di Piano e al Piano delle Regole dovranno garantire un equipaggiamento di qualità e soddisfare il carico insediativo generato, oltre a concorrere al miglioramento dell'intero sistema dei Servizi. Ovviamente questo processo è strettamente connesso alla evoluzione attuativa. Infatti, ai sensi delle disposizioni previste dal Piano, la possibilità di disporre di nuove aree per Servizi e attrezzature di interesse generale è vincolata all'attivazione attuativa e ai relativi atti convenzionali delle proposte contenute nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione urbana (AR) o nei disposti regolativi del Piano delle Regole, all'interno delle quali sono delineati in via preliminare i contorni e la finalizzazione delle funzioni di servizio, subordinate ad una più precisa definizione solo in fase di progettazione dei comparti di intervento.

Per gli Ambiti di Trasformazione (AT), di Rigenerazione urbana (AR) del Documento di Piano e gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) definiti dal Piano delle Regole, il PGT prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art. 11 della LR 12-2005, illustrata dalle schede o relative Norme Attuative a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal PGT e in modo particolare dal Piano dei Servizi. Tali opere aggiuntive verranno definite e quantificate in fase di convenzionamento degli interventi.

Uno degli ambiti maggiormente interessati come potenziale destinatario da queste dotazioni incentivate dal Piano quali Aree di Ricaduta Qualitativa e Connessione Ecosistemica (ARQ), strategiche in quanto concorrenti a strutturare la REC - Rete Ecologica Comunale.

## RETI DI MOBILITÀ

- ◆ Mobilità ciclo-pedonale esistente
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- ARQ - Aree di Ricaduta Qualitativa e connessione eco-sistemica
- ◆ Mobilità ciclo-pedonale in previsione esterna agli ARQ
- Infrastrutture in previsione
- Rotatorie in previsione



## 2.2.4 Gli interventi sulle reti di mobilità

Oltre alle previsioni descritte nelle precedenti pagine, partecipano all'attuazione del Piano dei Servizi una serie di progetti e programmi inerenti la rete della mobilità, già anticipati nella illustrazione del Documento di Piano, che qui si riprendono.

Viene promossa la predisposizione di interventi sistemici di riqualificazione degli spazi di urbanità, per la fruibilità dello spazio pubblico e della mobilità dolce ciclopedonale nonché per la tutela, la valorizzazione dell'infrastruttura verde comunale in funzione connettivo-ecosistemica delle aree libere. La proposta, a tal fine, è orientata da un indirizzo coordinato ed unitario delle azioni attraverso la produzione di "Linee Guida" come documento integrativo (PS03) del Piano dei Servizi, riferimento orientativo per progetti di miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali che privilegiano il valore di urbanità dello spazio e delle infrastrutture in stretta interrelazione con il sistema del verde e il territorio a maggiore naturalità.

La Variante amplia questa strategia finalizzandola a strutturare la REC - Rete Ecologica Comunale in una più ampia accezione della stessa coinvolgendo il tema della rete di mobilità lenta con quello della riqualificazione degli spazi pubblici di connessione, della rigenerazione ambientale e del potenziamento del profilo ecologico e paesistico degli spazi aperti del tessuto urbano. Ambiti privilegiati di riferimento di queste azioni sono le già citate Aree di Ricaduta Qualitativa e Connessione Ecosistemica (ARQ) riportate dagli elaborati di Piano ed in particolare dalla Tavola PS01. La prospettiva ovviamente di lungo termine e oltre l'orizzonte temporale del Piano è quella di costituire nel tempo una rete diffusa tale da consentire spostamenti protetti su tutto il territorio comunale e, in particolare, garantire l'accesso alle principali polarità di servizio. L'attuazione di parte di questi nuovi percorsi potrà essere programmata con riferimento al processo di attuazione del Piano oltre che alle risorse economiche reperibili da finanziamenti previsti a scala regionale, nazionale ed europea a supporto alle politiche locali.

In relazione alla rete stradale il Piano prevede inoltre interventi puntuali della mobilità veicolare:

- miglioramento della fluidità e accessibilità viabilistica, attraverso predisposizioni di opere infrastrutturali coniugate a quelle impiantistiche del nodo di Piazza Puecher, dell'intersezione via Fiume / via Zara / via Fiume e di quella tra via Cadorna e via Dalmazia;
- riqualificazione e regolarizzazione della geometria di via del Leonardo, attualmente asse esistente ma non riconosciuto nell'elenco stradale comunale. Il Piano ne prevede il limitato ampliamento necessario a garantire la geometria costante per una sezione a senso unico veicolare affiancata da un percorso ciclopedonale, tra via Zara l'innesto con via Cavriola quale alternativa in uscita del traffico residenziale generato dall'area di Schieppo.

La Variante conferma e include tra i propri elementi di connessione urbana la previsione, già avanzata dallo strumento vigente, di una passerella ciclo pedonale sul fiume Lambro tra via Montale sulla sponda ovest del fiume e via Geret del Lambro a est. La nuova infrastruttura consente di costruire una strategica opportunità connettiva tra le dotazioni sportive esistenti, il nucleo storico di Lezza e le strutture scolastiche ad esso limitrofe.

## 2.3 Rete Ecologica Comunale

In tema di “Rete Ecologica Comunale”, il PGT recepisce e fa proprie le indicazioni riguardanti la RER e la REP, proponendo quindi la loro integrazione a scala comunale sia per gli ambiti agricoli e naturali sia per il tessuto urbanizzato, accogliendo la finalità regionale di garantire la tutela delle biodiversità e le funzionalità ecosistemiche ancora presenti sul territorio lombardo, consolidando le rilevanze esistenti, aumentando la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte della popolazione umana senza che sia intaccato il livello delle risorse. L’obiettivo è ricostruire/incrementare il patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione, riconoscere gli ambiti e gli habitat di valore (esistenti e di progetto), definire misure attuative e possibili soluzioni compensative delle azioni di piano. Il Piano riconosce, pertanto, alla Rete Ecologica, nel senso ampio di ambiente e paesaggio, il cruciale ruolo di contribuire ad indirizzare uno sviluppo sostenibile in grado di produrre connessioni positive con le politiche territoriali.

La Variante propone un progetto di rete ecologica locale orientato alla tutela delle biodiversità e delle funzionalità ecosistemiche presenti sul territorio, sostenendo un progetto di rete intesa come infrastruttura verde comunale improntata alle qualità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il telaio di questo progetto si compone di un variegato sistema che comprende le porzioni di aree agricole da tutelare ad Est dell’insediamento, le aste fluviali del Lambro e del Bova, quali elementi di connessione naturale all’interno del centro abitato, gli ampi ambiti boscati a corona del fondovalle. L’obiettivo già sottolineato tra gli indirizzi del Documento di Piano è la ricucitura di questo sistema attraverso azioni che coinvolgano anche il territorio urbanizzato al cui interno il Piano individua un apparato di aree verdi - pubbliche e private - non trasformabili e rafforzate dalla connessione di varchi e dalle riconversioni funzionali di *verdissement* degli spazi delle infrastrutture viabilistiche.

La rete sarà quindi da intendersi come una struttura multi-sistemica, un sistema polivalente di nodi e corridoi in grado di rafforzare i valori ecologici ed ambientali, ma anche storico culturali e fruitivi.

In questo senso la Rete Ecologica introduce un telaio di interazione tra diversi sistemi: ambientale, ecologico, naturalistico, infrastrutturale e storico-culturale.

Il disegno prevede azioni finalizzate a:

- rafforzare le connessioni fra “sistema acqua” e “sistema verde” quali i micro-corridoi ecologici rappresentati dal sistema delle acque del Lambro e del Bova, attraverso il miglioramento delle condizioni di sicurezza idrica, della naturalità delle sponde, della loro fruibilità di mobilità dolce;
- potenziare gli spazi aperti sia periurbani che urbani, questi ultimi rappresentati dalle aree a parco, dalle attrezzature per il tempo libero, del verde privato anche attraverso nuovi interventi di ri-naturalizzazione quale intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere di mitigazione antirumore naturali e favorendo la riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- implementare la qualità fruitiva dei collegamenti viari della città consolidata integrati da una rete ciclopedonale coordinata alla struttura delle principali attrezzature di servizio della Città Pubblica e dalla costituzione di un corridoio verde stradale di connessione, elemento lineari con funzione, seppur secondaria, di rifugio floro-faunistico e di transito per la fauna tra le “riserve di biodiversità” riconducibili ai nodi della rete.

## 2.4 Dimensionamento della Città Pubblica

La verifica della dotazione complessiva dei Servizi esistenti, in attuazione ed in progetto, sul dato di previsione della popolazione insediabile a seguito dell'attuazione della presente Variante determina, come evidenziato nelle tabelle allegate, la seguente dotazione:

**Abitanti teorici 4.635**

**Superficie a Servizi 151.611 mq**

**Dotazione di Servizi 32,71 mq/abitante**

Si precisa che il conteggio degli abitanti teorici include il numero di abitanti al 31/12/2021 e quello degli abitanti insediabili a seguito dell'attuazione della Variante, come richiamato al capitolo 2.2.2 della Relazione del Documento di Piano. Dal conteggio della superficie a servizi sono state escluse le Attrezzature sovracomunali, pari a 52.433 mq.

La dotazione qui verificata risulta superiore a 18 mq/abitante minimo prescrittivo previsto dalla vigente disposizione normativa.

Conteggio degli abitanti teorici

	<b>Abitanti</b>
Abitanti al 31/12/2021	4.292
AR + AT	167
ARU	54
Lotti liberi	122
<b>Totale</b>	<b>4.635</b>

Conteggio della superficie a Servizi

	<b>Superficie (mq)</b>
Servizi esistenti ed in previsione	129.512
Servizi previsti da AT ed AR a destinazione residenziale	12.150
Servizi previsti da AR ad altra destinazione	9.949
<b>Totale</b>	<b>151.611</b>

Servizi esistenti ed in previsione

ID	Servizio	Superficie (mq)
AC	Attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali	15.709
AI	Attrezzature per l'istruzione	26.037
AR	Attrezzature religiose	3.906
AS	Attrezzature per lo sport	18.524
IT	Impianti tecnologici	2.053
P	Parcheggi pubblici e di uso pubblico	28.310
PA	Parcheggi per attività produttive	4.610
S	Stazione ferroviaria	206
V	Aree verdi	30.157
<b>Totale</b>		<b>129.512</b>
ASC	Attrezzature sovracomunali (non conteggiate)	52.433

Servizi previsti dagli Ambiti di Trasformazione (AT) ed Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) a destinazione residenziale

ID	Superficie territoriale (St)	Abitanti insediabili	Dotazioni	Sup. minima a servizi (mq)
AR2	15.998,90	77	100 mq/abitante	7.700
AT1	1.637,86	20	40 mq/abitante	800
AT2	3.664,91	44	40 mq/abitante	1.760
AT3	3.739,86	27	70 mq/abitante	1.890
<b>Totale</b>				
<b>AR + AT</b>	<b>58.203,43</b>	<b>167</b>		<b>12.150</b>

Servizi previsti dagli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) ad altra destinazione

ID	Superficie territoriale (St)	Abitanti insediabili	Dotazioni	Sup. minima a servizi (mq)
<b>AR1</b>	<b>33.161,90</b>	<b>-</b>	<b>30% della St</b>	<b>9.949</b>



# **Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole configura, in estrema sintesi, la dimensione regolativa della città esistente e del territorio inedificato all'interno del sistema di vincoli e tutele dei piani sovraordinati. L'art. 10 della LR 12/2005 definisce che, dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, il Piano delle Regole è lo strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico della città consolidata.

Il Piano delle Regole, pur dotato di autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, deve interagire con il Piano dei Servizi e con il Documento di Piano soprattutto per definire le azioni legate alla realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale:

- gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- identifica al suo interno i nuclei di antica formazione e i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ex D.lgs. 42/2004;
- definisce all'interno dei nuclei di antica formazione le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale, nonché le relative modalità di intervento;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva e una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR e dal PTCP;

- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (cave, aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Spetta inoltre al Piano delle Regole:

- l'individuazione delle tipologie di edifici o delle aree escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati;
- la ridefinizione, se prevista, alla scala comunale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- la redazione della Carta del Consumo di Suolo, elaborata sulla base dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 per la riduzione del consumo di suolo approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018, efficace dal 13 marzo 2019.

La Variante di Piano, attuando ed interpretando la Legge regionale 12/2005, propone sulla base delle densità e degli usi, sulle caratteristiche di formazione storica, di conformazione tipologica e morfologica, della qualità ambientale e insediativa una organizzazione del territorio comunale per Sistemi e Ambiti.

Vengono individuati i macrosistemi principali:

- il Sistema insediativo inteso come insieme integrato di tessuti urbanistici, individuati e articolati sulla base delle analisi del quadro conoscitivo, classificati in base a una lettura tipo morfologica, sulla base di caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipologie edilizie e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il Piano persegue obiettivi di riqualificazione dell'esistente, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. A questo sistema appartiene il patrimonio storico raccolto sotto la classificazione di Permanenze Storiche, che evidenzia gli edifici di interesse storico,

testimoniale anche non necessariamente sottoposti a regime di tutela con dispositivo di vincolo. Fanno, infine, parte del Tessuto Urbano individuato come sistema insediativo le attrezzature dei Servizi che il Piano delle Regole della Variante identifica come ambito della Città Pubblica, disciplinato dal Piano dei Servizi alle cui disposizioni attuative il Piano delle Regole rinvia, nonché le previsioni trasformatrici introdotte dal Documento di Piano;

- il Sistema paesistico-ambientale rappresentato dagli ambiti agricoli, dalle aree boscate e dalle aree di verde privato di valore ambientale e paesistico all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che concorrono alla costruzione della Rete Ecologica Comunale.

Il Piano delle Regole in sinergia con il Piano dei Servizi include il sistema infrastrutturale della mobilità identificato nella struttura esistente e previsionale della viabilità veicolare, ciclo pedonale, sentieristica e della rete su ferro interessanti il territorio comunale. Il Piano recepisce in questo sistema anche lo specifico riferimento allo spazio pubblico urbano, individuato dalle Aree di Ricaduta Qualitativa e Connessione Ecosistemica (ARQ) funzionali alle politiche di riqualificazione urbana e della costruzione della rete di connessioni ecologiche in ambito urbano.

A questi elementi strutturali di prima classificazione si sovrappongono il sistema dei vincoli e delle tutele che caratterizzano il territorio comunale, dei quali il Piano delle Regole ricostruisce il quadro complessivo:

- vincoli ambientali;
- vincoli idrologici, geologici e sismici;
- vincoli infrastrutturali;
- vincoli di tutela del patrimonio ambientale e storico-artistico;
- Vincoli di tutela del rischio archeologico.
- vincoli e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Dal punto di vista delle disposizioni attuative, le Norme sono state ridefinite dalla Variante nel rispetto, comunque, di quelle disposizioni regolative del previgente strumento urbanistico che costituiscono

condivisibile continuità applicativa nell'operato amministrativo nella determinazione dell'assetto dell'attuale Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il suo rapporto con il territorio rurale e ambientale. amministrativo. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) interessano:

- la classificazione per tessuti urbanistici del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), per i quali vengono definiti i caratteri, gli indici e i parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, nonché eventuali prescrizioni specifiche;
- la definizione delle modalità di intervento per gli edifici ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) al fine di tutelare e valorizzare il carattere storico degli edifici e del contesto originario e la definizione degli interventi attuabili, anche sostitutivi, garantendone l'integrazione architettonica;
- l'aggiornamento delle disposizioni normative con il recepimento dello schema tipo del Regolamento edilizio e le Definizioni tecniche uniformi, ai sensi della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695;
- la verifica e ricostruzione del quadro dei vincoli e il recepimento delle disposizioni normative della pianificazione sovraordinata e di settore.

La definizione dell'apparato normativo ha comportato l'approfondimento analitico sui sistemi insediativi oggetto del Piano delle Regole. Per quanto riguarda il Tessuto Urbano Consolidato (TUC), le analisi sono state rivolte all'esame delle tematiche relative gli usi prevalenti, della lettura tipo morfologica del tessuto edilizio, della definizione delle volumetrie realizzate, della verifica dello stato conservativo degli edifici esistenti che, nel caso delle porzioni storiche del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), ha comportato il rilievo urbanistico e edilizio quale quadro conoscitivo per la definizione di modalità di intervento puntuali sui singoli edifici.

Per il Sistema ambientale e agricolo sono state analizzate le caratteristiche attraverso la lettura dei Piani sovraordinati e dei database regionali e provinciali, individuando gli elementi paesistici e naturali da preservare e valorizzare. Attesa la complessità di gestione di sistemi territoriali complessi e in continua trasformazione, il PGT di

Ponte Lambro e lo stesso Piano delle Regole sono stati strutturati attraverso la realizzazione di un geo-database spaziale in ambiente GIS, con l'obiettivo di riuscire a restituire una lettura in grado di assicurare un più elevato livello di aggiornamento delle informazioni nel tempo.

Lo scopo del rilievo urbanistico, infatti, è anche quello di concorrere alla definizione di una base di conoscenza diretta e possibilmente dettagliata del territorio comunale. Per garantire una lettura chiara, coerente e aggiornabile sullo stato dei luoghi, si è provveduto alla digitalizzazione in ambiente GIS dei contenuti - dati e geometria - sul DBGT (Database Geo-Topografico), base cartografica digitale di riferimento per gli strumenti di pianificazione utilizzato per la redazione di tutti gli elaborati della presente Variante. Questa cartografia di base è stata integrata per le porzioni mancanti e/o incomplete con l'ausilio di documentazione aerofotogrammetrica messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. Essendo intervenuta, nel corso della redazione del Piano, la rideterminazione dei limiti amministrativi su iniziativa regionale condivisa con le Amministrazioni locali, si è analogamente provveduto alla adozione della nuova perimetrazione adeguando i dati del DGBT relativi alla superficie territoriale e al livello informativo dell'area stradale per il comune di Ponte Lambro.

In coerenza con le disposizioni regionali in tema di consumo di suolo, introdotte dalla LR 31/2014 e alla luce dei Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo indicati dall'Integrazione del PTR, il Piano della Regole è integrato dagli elaborati cartografici della "Carta del consumo di suolo comunale: elementi dello stato di fatto e di diritto" e dalla "Carta del consumo di suolo comunale: elementi della qualità dei suoli", necessari per la relazione tra le previsioni del previgente PGT e le modifiche introdotte, in termini di trasformazioni previste, dalla Variante.

Come richiamato nella Relazione del Documento di Piano, gli elaborati predisposti dalla Variante relativamente al Piano delle Regole sono:

- **PR01** – Disciplina dei suoli – quadro sinottico
- **PR01A** – Disciplina dei suoli
- **PR01B** – Disciplina dei suoli
- **PR02A** – Nuclei di Antica Formazione – Classificazione e disciplina d'intervento
- **PR02B** – Nuclei di Antica Formazione – Classificazione e disciplina d'intervento
- **PR03** – Consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto
- **PR04** – Consumo di suolo – Elementi della qualità dei suoli



Piano delle Regole

1.

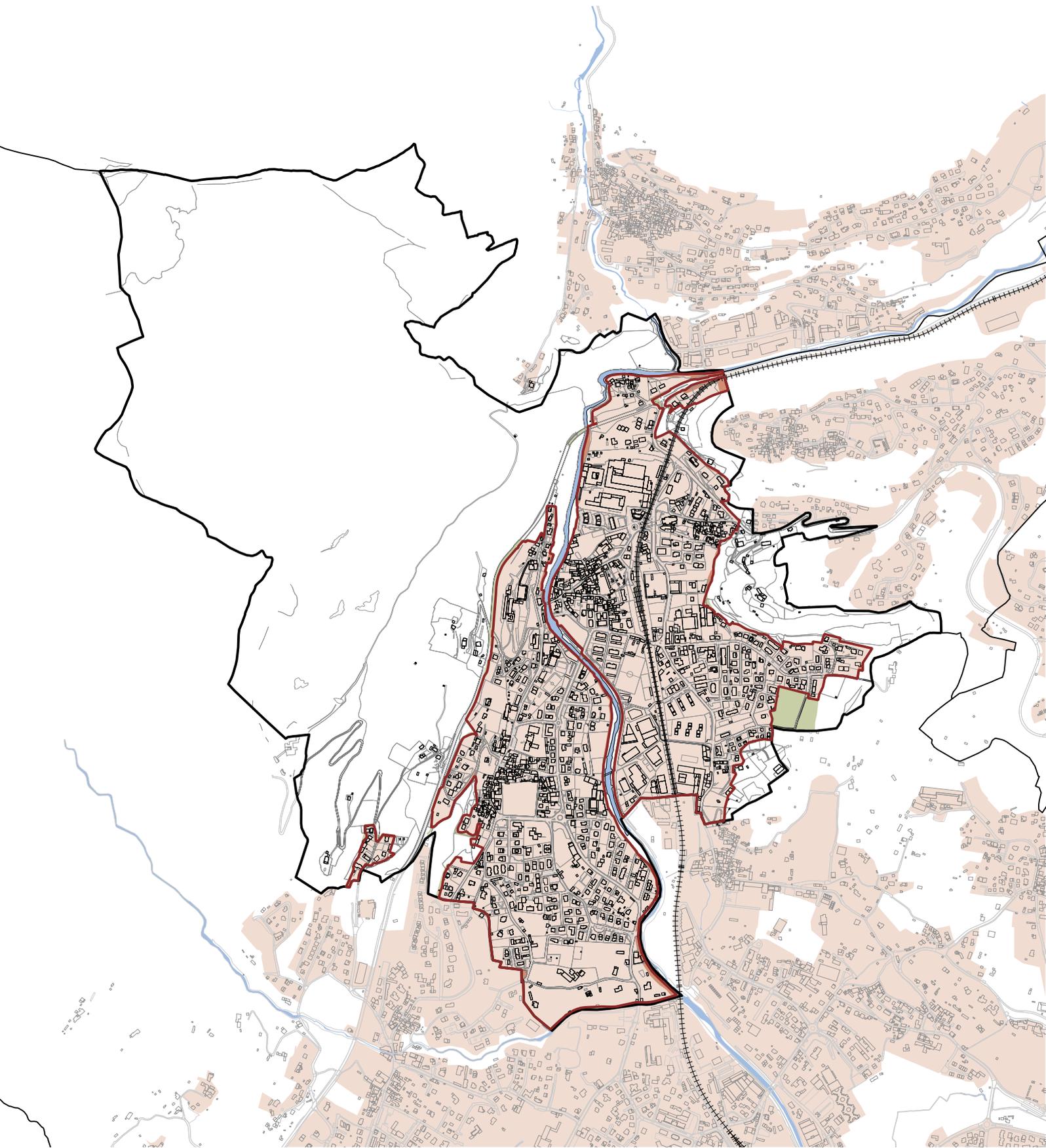
# **SISTEMA INSEDIATIVO E TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

## TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### Modifiche apportate alla perimetrazione

- Ambiti restituiti alla Rete Ecologica Provinciale
- Ambiti agguintivi al Tessuto Urbano Consolidato

- Nuova perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato
- Ambiti esclusi dalla Rete Ecologica Provinciale (fonte: Provincia di Como)



La definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) concorre alla individuazione delle aree urbanizzate e, conseguentemente alle valutazioni sulla sostenibilità insediativa del PGT e la salvaguardia della rete ecologica del PTCP. Infatti, come previsto dall'art.10 comma 1 lett. a della LR. 12/2005, il Piano delle Regole deve definire "all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento".

Nello specifico caso del Comune di Ponte Lambro la individuazione del TUC nel previgente PGT non è evidenziata da perimetrazione grafica, ma si evince dall'esame degli elaborati con riferimento alla classificazione del PdR degli "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)" del sistema residenziale, produttivo e degli elementi del Documento di Piano. Questa individuazione collima con la identificazione riconosciuta dall'aggiornamento 2017 degli ambiti urbanizzati e della rete ecologica georeferenziati dalla Provincia di Como. La Variante propone una visualizzazione perimetrata del TUC desunto dal Piano previgente e delle modifiche generate dalle scelte di progetto ora introdotte e prevalentemente riconducibili alla soppressione di alcune previsioni edificatorie del precedente strumento e il loro conseguente riconferimento agli ambiti della rete ecologica così come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Altre modeste ripерimetrazioni sono risultate da piccoli adeguamenti derivati dal diverso supporto cartografico introdotto dalla Variante con l'utilizzo del DBGT regionale in sostituzione della base aerofotogrammetrica precedentemente adottata.

Per un immediato raffronto delle modifiche introdotte alla perimetrazione, la tavola di sintesi qui riportata evidenzia sinotticamente la definizione del TUC risultante dalle scelte insediative della presente Variante con la perimetrazione dell'area urbanizzata delineata dallo strumento previgente.



## 1.1 Disposizioni del PGT previgente

Il Piano del 2012, sulla base di una dettagliata descrizione della condizione del Tessuto Urbano che conserva la sua attualità di lettura, individua la propria struttura di classificazione in sistemi funzionali secondo le destinazioni d'uso principali e quelle complementari configurando i seguenti sistemi di riferimento

- sistema residenziale;
- sistema produttivo;
- sistema agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico;
- sistema dei Servizi;

In particolare, per quanto attiene il sistema residenziale il Piano Vigente dispone una classificazione in sette zone:

- Nuclei di antica formazione;
- Residenziale di consolidamento;
- Residenziale di consolidamento a bassa densità;
- Residenziale con planivolumetrico determinato;
- Residenziale di riqualificazione morfologica;
- Residenziale nel verde;
- Verde privato di equilibrio ambientale.

La presente Variante ha riesaminato gli ambiti in base alla loro classificazione storica, alle destinazioni funzionali delle attività insediate, ai differenti caratteri tipo-morfologici dell'edificato e degli impianti insediativi che li hanno originati, riscontrando, in linea generale, una sostanziale condivisione nell'analisi delle condizioni del tessuto di Ponte Lambro. Ne consegue una riconferma della zonizzazione del precedente strumento per quanto attiene la perimetrazione delle aree e i parametri urbanistici di indice che la Variante attualizza in valori di superficie lorda e non più di volumetria. Le più rilevanti discontinuità introdotte dalla Variante in relazione al Piano delle Regole e al netto delle nuove previsioni introdotte dal Documento di Piano, si possono così sintetizzare:

- l'accorpamento, in chiave di semplificazione, delle precedenti zone "Residenziale nel verde" e "Verde privato di equilibrio ambientale" in un unico ambito denominato "Ambiti suburbani e a giardino"
- l'individuazione in chiave ecosistemica e, coerentemente alle fi-

nalità indicate dal nuovo Documento di Piano, di aree verdi private (VAP) non soggette a trasformazione entro le quali ricomprendere anche alcuni sedimi ineditati precedentemente classificati come "Verde privato di equilibrio ambientale".

- La restituzione alla disciplina del Piano delle Regole e alla attuazione semplificata del Permesso di Costruire Convenzionato di aree precedentemente individuate negli Ambiti di Trasformazione (AT) TB1 e TD4 non attuati.
- la revisione dell'ambito "Residenziale di riqualificazione morfologica" comprendente aree ancora connesse a previsioni del precedente PGT non attuate e caratterizzate, in parte, da volumetrie assegnate. La Variante riconduce queste aree alla classificazione e ai relativi parametri del Piano delle Regole in base alla destinazione in essere nello stato di fatto e diritto, ad eccezione di tre ambiti che, per la specifica condizione urbanistica di ambiti produttivi e/o commerciali in contesto residenziale, si ritiene necessario una attuazione improntata a caratteri di unitarietà di possibili futuri interventi. Sono i contesti indicati dal Piano vigente come ARU2 (via Volta Nord), ARU3 (via Volta Sud), ARU5 (via Cadorna) che la Variante riclassifica come Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) con propri parametri e disposizioni attuative e, nel caso di Via Volta, sottopone a una riperimetrazione e/o accorpamento.
- La ridefinizione della classificazione e delle modalità di intervento riconducibili agli edifici inseriti nella perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione.
- La revisione normativa inerenti gli ambiti della produzione.

## 1.2 Classificazione introdotta dalla Variante

La Variante articola il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nelle seguenti principali classi.

- Nuclei di Antica Formazione (NAF)
- Ambiti di completamento a media densità.
- Ambiti di completamento a bassa densità.
- Ambiti ad impianto unitario.
- Ambiti suburbani e a giardino.
- Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)
- Ambiti Produttivi.

Il Piano delle Regole, inoltre, evidenzia gli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione (AR) individuati dal Documento di Piano e il sistema dei Servizi riconosciuto dal Piano dei Servizi.

## 1.2.1 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

I nuclei storici individuano contesti non necessariamente omogenei, ma che raccolgono una identità di insieme caratterizzata dalla densità del tessuto edificato, dall'impianto di giacitura, degli allineamenti e dagli spazi pubblici di relazione. Al loro interno coesistono edifici depositari della memoria storica, elementi emergenti ma anche brani o gruppi di edifici totalmente estranei al contesto e la cui criticità impone una attenzione progettuale delle trasformazioni in chiave di riqualificazione del paesaggio storico.

Il territorio di Ponte Lambro è caratterizzato dalla conformazione di distinti nuclei che hanno costituito la matrice della progressiva urbanizzazione di saturazione, prevalentemente novecentesca, evidenziata dalla ricostruzione delle soglie storiche di formazione dell'attuale struttura insediativa.

In merito alla perimetrazione vincolante degli Ambiti storici, la Variante conferma, salvo modeste correzioni grafiche di trasferimento sul supporto cartografico del DGBT, la perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) operata dal Piano delle Regole del 2012, ormai consolidata nella lettura e nella prassi urbanistica locale.

La Variante segnala altresì gli edifici esterni ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) assoggettati a specifici provvedimenti di tutela ai sensi del Dlgs 42/2004 e il patrimonio di spessore storico testimoniale del Novecento che è ritenuto meritevole di particolare attenzione in caso di interventi trasformativi.

A partire dalle individuazioni e dalle analisi del Piano delle Regole del 2012, la Variante ha ritenuto opportuno operare un aggiornamento e riesame della disciplina relativa ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) indicando, per i singoli edifici, i criteri per gli interventi assoggettabili a titolo abilitativo semplice. Attraverso il rilievo puntuale della Città Storica, effettuato nel corso dello studio del progetto di Variante sempre con il parallelo confronto con le disposizioni del Piano vigente, sono stati analizzati quegli elementi morfologico e funzionali utili a restituire un'immagine identitaria del territorio attraverso categorie di intervento idonee alla conservazione, valorizzazione ed omogeneizzazione dei caratteri qualitativi sulla base della loro puntuale classificazione.

## 1.2.2 La città consolidata

La Variante conferma, aggiornandone i parametri, gli indirizzi già individuati dal Piano 2012 i tessuti residenziali consolidati coincidenti, come correttamente richiamato dallo stesso vigente documento, nelle aree edificate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo e per i quali l'obiettivo resta quello del riordino urbano nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici. La Variante individua i seguenti ambiti del tessuto residenziale consolidato, caratterizzati da densità insediativa differenziata.

### Ambiti di completamento a media densità

#### **Indice Fondiario = 0,5 mq/mq;**

Isolati sorti a ridosso dei nuclei storici e lungo gli assi viari principali, con fabbricati di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra anche con tratti a cortina o declinati in forma di condomini costituiti da edifici residenziali di recente realizzazione e di altezza superiore, realizzati al centro del lotto.

### Ambiti di completamento a bassa densità

#### **Indice Fondiario = 0,3 mq/mq**

Parti del tessuto edilizio residenziale e polifunzionale caratterizzato da edifici in serie aperta, con tipologia a villino o palazzina, con residuale presenza di tipologie a laboratori anche compresenti nell'organismo edilizio.

### Ambiti ad impianto unitario

Complessi insediativi costituiti da aggregati consolidati, realizzati sulla base di piani urbanistici attuativi con disegno planivolumetrico unitario e non suscettibili, per continuità e coerenza con le precedenti disposizioni, di modificazioni che ne alterino l'assetto, riconoscendo la priorità di salvaguardare l'equilibrio dell'impianto e di valorizzare la qualità delle pertinenze a rischio di compromissione.

## Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)

Complessi urbani consolidati che, per loro specifica condizione urbanistica di ambiti produttivi e/o commerciali in contesto residenziale, necessitano di una trasformazione improntata a caratteri di unitarietà dell'intervento qualora finalizzato alla sostituzione dei fabbricati artigianali e/o commerciali con edilizia residenziale. Sono puntualmente individuati dagli elaborati cartografici e assoggettati alla Disciplina del PdR attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato secondo specifici parametri urbanistici e indici fondiari indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

## Ambiti suburbani e a giardino

Aree edificate prevalentemente collocate in fasce marginali del Tessuto Urbano Consolidato di cui si intende limitare l'impatto con gli ambiti rurali e naturali contigui o, se inserite in ambiti più centrali del tessuto urbano, caratterizzate dalla presenza di edifici a basso sviluppo di altezza e qualificati da pertinenze attrezzate a parco e giardino che rivestono un interesse di carattere ambientale e/o di patrimonio culturale.

Il piano prevede un indice pari all'esistente con la possibilità di ampliamento una tantum del 20% fino ad un massimo di 80 mq per i lotti edificati e un Indice Fondiario di 0,20 mq/mq limitatamente ai soli Lotti Liberi Edificabili (LE) in tal caso assoggettati alla procedura autorizzativa del Permesso di Costruire Convenzionato.

## Ambiti Produttivi

L'individuazione di queste aree è configurata sulla base della perimetrazione del Piano delle Regole 2012 inserendovi anche il comparto a destinazione artigianale esistente e in attività che il precedente strumento urbanistico classificava come area "Residenziale di riqualificazione morfologica". La Variante prevede inoltre una revisione delle norme attuative e dei parametri urbanistici individuando una

unica classificazione di zona e uniformando le disposizioni normative della precedente differenziazione in due sottoambiti.

Come anticipato nel Capitolo 2.1 della Relazione del Documento di Piano, la Variante in continuità con lo strumento previgente, conferma, rivedendole, alcune misure incentivanti in chiave di miglioramento dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, della corretta gestione delle acque e dell'incremento della dotazione verde consentendo, al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale delle attività produttive già insediate. In caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale, è confermata l'applicazione di alcuni parametri premiali in termini di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura condizionati da precondizioni in termini di reperimento delle dotazioni di parcheggi, di significative opere di riqualificazione ambientale, di riduzione delle emissioni inquinanti, di contenimento dei consumi energetici e di inserimento paesaggistico subordinato a verifica della Commissione Comunale del Paesaggio.



Piano delle Regole

**2.**

**SISTEMA**

**PAESISTICO-AMBIENTALE**



Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, il Piano delle Regole ha il compito di definire le regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Le azioni di tutela e valorizzazione del territorio predisposte dal piano sono indirizzate alla promozione di uno sviluppo sostenibile e tutelante degli ambiti di maggior valenza naturalistica e paesaggistica, individuando le componenti che possano concorrere ad un sistema di connessione ambientale con valenza di Rete Ecologica di livello Comunale coordinato con le reti ecologiche di livello superiore. Tale connessione è composta da ambiti ed elementi con caratteri differenti. In questo senso il Piano comprende nel sistema ambientale anche alcune aree appartenenti di fatto al Tessuto Urbano Consolidato o liminari allo stesso. Si tratta degli ambiti a verde privato non trasformabile denominati VAP cui il piano riconosce un alto valore di appoggio della Rete Ecologica Comunale in termini di servizio ecosistemico di interconnessione e di potenziamento della biodiversità anche in ambiente urbano. Con la stessa finalità la Variante si propone di valorizzare e rafforzare la fascia periurbana destinata all'attività agricola che, seppur residuale, costituisce un fattore di salvaguardia del paesaggio di mediazione tra la struttura più antropizzata e le aree a maggiore gradiente di naturalità. In questa chiave va letta la scelta di restituire alla destinazione agricola le aree in località Schieppo che non hanno avuto attuazione precedentemente e che il Piano 2012 identificava quali Ambito di Trasformazione TD5 e Ambito di Riquilificazione morfologica di via del Lionardo.

Il Sistema paesaggistico-ambientale individuato dalla presente Variante si compone dei seguenti principali ambiti:

- Ambiti agricoli
- Ambiti strategici
- Ambiti agricoli - boscati
- Alveo fluviale
- Verde privato Ambientale e Paesistico (VAP)
- Edifici in ambito rurale a destinazione extra-agricola.

Gli edifici in ambito rurale a destinazione extra-agricola sono stati ravvisati dall'Amministrazione Comunale. Si è anche ritenuto opportuno che il Piano delle Regole indicasse già la perimetrazione del bosco desumibile dalla Proposta di Piano di Indirizzo Forestale in corso di elaborazione ai sensi della LR 31/2008 da parte della Comunità Montana del Triangolo Lariano del Triangolo lariano, Ente competente alla sua predisposizione e attualmente in fase di Valutazione.

## 2.1 Ambiti agricoli

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole intende assicurare un coerente disegno, anche sotto l'aspetto della sostenibilità complessiva della programmazione comunale, che favorisca la continuità dei sistemi agroforestali e la costituzione di corridoi ecologici, limitando nel caso di Ponte Lambro ulteriori frammentazioni dello spazio rurale e evitando fenomeni di diffusione e dispersione delle superfici urbanizzate.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento, utilizzo e salvaguardia degli ambiti agricoli, compresi gli edifici non più utilizzati per attività agricole e al fine di disciplinarne l'uso. Il Piano riconosce all'agricoltura il ruolo di matrice del paesaggio attraverso la connotazione di elementi percettivi quali siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree. Agli ambiti agricoli è attribuita anche l'importante funzione di mantenimento degli spazi liberi dagli sviluppi urbanizzativi, attraverso la limitazione dell'occupazione edilizia e infrastrutturale dei suoli. Queste aree possono svolgere quindi un ruolo importante di salvaguardia ambientale e miglioramento del paesaggio, limite naturale della forma urbana e riqualificazione delle aree di margine.

Gli ambiti agricoli periurbani individuabili a Ponte Lambro partecipano alla costruzione della rete ecologica locale e sovralocale, assu-

mendo la valenza di paesaggi da recuperare attraverso il miglioramento della loro accessibilità e fruibilità.

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. Gli interventi edilizi rilevanti sono subordinati al parere della Commissione Comunale del Paesaggio. Sono ammesse opere infrastrutturali di interesse pubblico e viabilità a carattere ciclopedonale.

## 2.2 Ambiti agricoli strategici

Relativamente alla definizione degli Ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico di cui all'art.15 del PTCP, il settore Agricoltura dell'Ente Provinciale, come riportato nel provvedimento di valutazione di compatibilità del Piano Vigente redatto in data 29.12.2010, ha evidenziato l'assenza di tali Ambiti data la conformazione del territorio comunale.

## 2.3 Ambiti agricoli - boscati

Sono costituiti dalle vaste porzioni di territorio prevalentemente interessate da aree boschive con conseguente alta rilevanza naturalistica e ambientale.

Vi sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività silvocolturali, nonché la raccolta della produzione secondaria del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore. In caso di necessità di abbattimento di esemplari arborei, documentata e certificata da relazione tecnica agronomica, l'intervento di abbattimento comporta la ripiantumazione di nuove alberature. Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi pedonali, di riqualificazione sentieristica e percorsi vita, questi ultimi realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico. È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicativi, distribuzione gas metano, con le necessarie autorizzazioni degli Enti competenti e documentate precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi. Sono esclusi gli allevamenti di animali. Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

È permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Entro tali ambiti risulta vincolante la destinazione agricola, boschiva e naturalistica esistente.

## 2.4 Alveo fluviale

Questo ambito rappresenta un contesto di rilevanza ambientale per la continuità della rete ecologica e in chiave di rafforzamento dei *corridoi blu* rappresentati dal sistema delle acque del Lambro e del Bova, come miglioramento delle condizioni di sicurezza idrica e della naturalità delle sponde, ma anche della loro fruibilità di mobilità dolce.

L'area individuata dal Piano comprende le frange boscate e le fasce spondali per le quali è prevista la conservazione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento all'impianto vegetazionale e all'assetto ecologico esistente. Tali ambiti sono inedificabili. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, se non in contrasto con la normativa e i vincoli sovraordinati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

## 2.5 Verde privato Ambientale e Paesistico (VAP)

Aree prevalentemente inserite nel sistema insediativo residenziale e/o in contesti marginali del tessuto urbanizzato a cui la Variante riconosce un alto valore di appoggio della Rete Ecologica Comunale in termini di servizio ecosistemico di interconnessione e potenziamento della biodiversità anche in ambiente urbano. Si ritiene, pertanto, che la loro attribuzione a componente del sistema ambientale in chiave ecosistemica sia coerente per finalità e proprietà. Si tratta di aree non assoggettate a trasformazione da preservare e qualificare sotto il profilo naturalistico.



04

Piano delle Regole

**3.**

**CONSUMO DI SUOLO**

## 3.1 Carta del consumo di suolo comunale

La Variante al PGT ai sensi del comma 1, lettera e bis) dell'art. 10 delle LR 12/2005, modificato a seguito dell'approvazione delle LR 31/2014, integra il Piano delle Regole del Comune di Ponte Lambro con gli elaborati cartografici della "Carta del consumo di suolo comunale". Tale documento - in attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e di costruzione della base conoscitiva uniforme per la gestione e il monitoraggio delle scelte di programmazione - è stato elaborato sulla base del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e dei relativi Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021. Esso è costituito dagli elaborati aventi la finalità d'individuare e quantificare le superfici urbanizzate, urbanizzabili, agricole o naturali, le aree dismesse e sottoutilizzate, i lotti liberi edificabili, le superfici oggetto di rigenerazione urbana:

L'elaborato cartografico PR05, "Carta del consumo di suolo comunale: elementi dello stato di fatto e di diritto" riporta le due soglie di riferimento per il previsto confronto tra lo strumento Vigente e la Variante Generale, rappresentati rispettivamente alla scala 1:10.000 e alla scala 1:5.000. L'elaborato è poi completato dalle tabelle dei dati risultanti dall'analisi condotta.

L'elaborato cartografico PR06 "Carta del consumo di suolo comunale: elementi della qualità dei suoli" illustra i caratteri e la qualità del suolo libero alla scala 1: 5.000.

Al fine di consentire l'adeguato e omogeneo confronto tra le soglie temporali dei due strumenti urbanistici, si è provveduto a riportare digitalmente il PGT vigente sulla base geografica e topografica di riferimento del DBGTT all'ultima sua revisione del 15.02.2023 (Database geo-topografico regionale) utilizzato per la redazione finale della Variante. Il PGT vigente, infatti, era stato redatto su base aerofotogrammetrica con successivo trasferimento delle informazioni in ambiente GIS come previsto dal Sistema Informativo Territoriale nel sistema geografico di riferimento Gauss Boaga.

Diversamente la Variante ha utilizzato il DBGT comunale che, coerentemente con gli indirizzi tecnici regionali, è restituito nel sistema geografico di riferimento RDN2008/UTM zone 32N. Date le differenti caratteristiche strutturali delle cartografie, si è pertanto reso necessario digitalizzare tutti gli strati informativi del PGT vigente sul DBGT comunale, non con semplice conversione dei sistemi di riferimento di imprecisa collimazione, ma attraverso il ridisegno sulla nuova base cartografica.

Questa operazione ha, tra l'altro, consentito di riparametrare la superficie territoriale amministrativa alla luce della recente rideterminazione dei confini comunali.

In merito alla classificazione delle superfici urbanizzate e urbanizzabili è, inoltre, opportuno evidenziare alcune interpretazioni adottate dalla Variante sull'applicazione dei Criteri del PTR e motivate dalla specificità e peculiarità di alcuni elementi e condizioni riscontrate a Ponte Lambro. Più dettagliatamente:

L'ambito a servizio verde denominato in cartografia con sigla V03 maggiore di 2.500 mq è stato incluso nella superficie urbanizzata in quanto rientrante prevalentemente in fascia di rispetto ferroviaria (si veda cap. 4.2 dei Criteri punto 1 lett. e)

Tutti i lotti liberi NON edificabili – interni o a margine del TUC – ed inseriti dallo strumento di Variante in aree a Verde Privato Ambientale Paesistico (VAP) pur parte del sistema insediativo residenziale sono stati assegnati, per il calcolo del consumo di suolo, alla superficie agricola o naturale come definita al punto 3 del cap.4.2 dei Criteri, con l'eccezione dei lotti ricompresi nel vincolo cimiteriale che sono stati classificati come superficie urbanizzata ai sensi del cap. 4.2 dei Criteri punto 1 lett. b.

Per analogia interpretativa e in applicazione delle sopravvenute disposizioni del PTR, nell'esame del consumo relativo al PGT vigente, si è ritenuto che le aree, tra quelle ivi classificate come ambiti a "Verde privato di equilibrio ambientale", su cui non risultavano applicabili

<b>Categoria</b>	<b>Superficie (mq)</b>
<b>Superficie urbanizzata</b>	
Superfici edificate	747.363,53
Superfici edificate per attrezzature	151.791,00
Superfici stradali (DBGT)	153.244,00
Aree libere edificabili ed aree verdi pubbliche con superfici < 2500mq	33.681,24
Sedime delle infrastrutture di mobilità	24.922,20
<b>Totale</b>	<b>1.111.001,97</b>
<b>Superficie urbanizzabile</b>	
Ambiti di Trasformazione (AT) su suolo libero	6.282,86
Aree libere edificabili con superficie > 2500mq	2.690,23
<b>Totale</b>	<b>8.973,09</b>
<b>Superficie agricola o naturale</b>	<b>2.236.072,35</b>
<b>Soglia del consumo di suolo</b>	<b>33,4%</b>

gli ampliamenti volumetrici consentiti per assenza di fabbricati esistenti, potessero essere considerati di fatto non urbanizzate né urbanizzabili e quindi anch'esse riconducibili alla superficie agricola o naturale.

Per gli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione ricadenti in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, sono state incluse nella superficie urbanizzabile le sole porzioni interessate da suolo libero così come di massima rilevabili dallo stato di fatto e non sulla base delle previsioni. Nel caso di previsioni di cessioni obbligate di dotazioni verdi, si è provveduto a sottrarre dal conteggio della superficie urbanizzata o urbanizzabile le previsioni a Verde pubblico

Consumo di suolo - vigente

<b>Categoria</b>	<b>Superficie (mq)</b>
<b>Superficie urbanizzata</b>	
Superfici edificate	774.534,61
Superfici edificate per attrezzature	144.792,62
Superfici stradali (DBGT)	157.864,00
Aree libere edificabili ed aree verdi pubbliche con superfici < 2.500mq	7.516,97
Sedime delle infrastrutture di mobilità	24.922,20
<b>Totale</b>	<b>1.109.530,40</b>
<b>Superficie urbanizzabile</b>	
Ambiti di Trasformazione (AT) su suolo libero	20.063,70
Nuovi Servizi con superfici > 2500mq	6.752,49
Aree soggette a pianificazione attuativa	4.493,66
<b>Totale</b>	
<b>Superficie agricola o naturale</b>	<b>2.215.207,16</b>
<b>Soglia del consumo di suolo</b>	<b>34,0%</b>

Soglia tendenziale  
di riduzione del consumo di suolo

<b>Superficie urbanizzabile in AT</b>	<b>Superficie (mq)</b>
PGT previgente	20.063,70
Variante al PGT	6.282,86
<b>Soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo</b>	<b>-69%</b>

o di uso pubblico, se maggiori di 2.500 mq, interpretando quanto precisato al punto 2 a del cap.4.2 dei Criteri

Dal confronto tra le due carte del consumo di suolo è stato possibile definire la soglia comunale del consumo di suolo ai rispettivi periodi di riferimento, calcolandola (ex art. 3, comma 1, lett. h, LR 31/2014), come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile e la superficie territoriale comunale.

Per quanto attiene alla soglia di riduzione del consumo di suolo, questa è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione (AT) su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/14) da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Si ricorda come il PTR rimodula la soglia di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della Città Metropolitana, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra Ambiti di Trasformazione (AT) previsti su suolo urbanizzato e delle potenzialità della rigenerazione.

Per la Provincia di Como, la soglia di riduzione per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata e individuata dai Criteri tra il 20% e il 25%. Con riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, è invece assunta, per tutte le Province, la riduzione del 20%.

## 3.2 Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

La legge regionale e i criteri applicativi definiscono il Consumo di suolo 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 (ex art.2, comma 1, lett. c), LR 31/2014).

La medesima legge introduce lo strumento del Bilancio Ecologico del Suolo, definito come 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.

Si evidenzia che ai sensi dell'art.5 comma 4 della LR 31/2014, nella fase di transizione e adeguamento dei piani territoriali e comunali, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano e piani attuativi in Variante al Documento di Piano, assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della legge (2 dicembre 2014). La Variante al PGT di Ponte Lambro assume questo criterio, modulando le previsioni del PGT onde rispettare e garantire un Bilancio Ecologico del Suolo positivo secondo i criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dal legislatore regionale. Nel caso specifico la differenza tra la Superficie urbanizzabile ricadente in superficie agricola o naturale alle due soglie di rilevazione del consumo di suolo comunale di Ponte Lambro emerge un BES positivo.

Dalla comparazione delle superfici rilevate per il territorio di Ponte Lambro tra la Variante (che non prevede alcuna trasformazione per la prima volta di superficie agricola o naturale) ed il previgente strumento urbanistico, si registra la restituzione a superficie agricola o naturale della superficie precedentemente urbanizzabile per un totale di -26.517 mq, garantendo il Bilancio Ecologico del Suolo inferiore o pari a 0 come da criterio definito dalla LR 31/2014.

### 3.3 Aree urbanizzate e REP: compatibilità con il PTCP

Ai fini della verifica di sostenibilità del progetto di Variante e la compatibilità con i disposti del PTCP della Provincia di Como in riferimento all'art. 38 delle sue norme tecniche attuative e per quanto attiene la valutazione della superficie ammissibile in espansione, si è fatto riferimento alle determinazioni emerse dalla verifica del PGT vigente approvato in data 02.02.2011 (pubblicazione BURL 30.05.2012).

La Provincia di Como, nel suo parere di valutazione di compatibilità del vigente PGT con il PTCP (prot.59168 del 29.12.2010), con verifica di ufficio, indicava i seguenti dati:

- Area Urbanizzata (AU) circa 1.254.416 mq
- Limite superficie ammissibile di espansione (LAE) pari a 1,30%
- Superficie ammissibile di espansione (SAE) pari a 16.307 mq al netto di criteri premiali non attivati.

Il PGT approvato, nel suo Capitolo "Verifica dell'espansione dell'area urbanizzata" stimava un dimensionamento della AU diverso da quello emerso dalla verifica della Provincia e precisamente di 1.243.942,62 mq riferibile al previgente PRG e di 1.238.520,17 mq relativo alle nuove previsioni, evidenziando la diminuzione della stessa AU in misura pari a 5.422,45 mq restituiti alla Rete Ecologica.

Si osserva che lo stesso strumento non determinava, comunque, il nuovo calcolo della SAE a seguito della diversa quantificazione dell'area urbanizzata che dai dati riportati assommerebbe a 16.171 mq (1.243.942,62 mq x 1,30%) La presente Variante Generale, in relazione al consumo residuale. (ex art.38 PTCP), non intende procedere a nuove previsioni edificatorie esterne al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), né quindi, ricorrere a nuovo consumo di suolo da urbanizzare rispetto la superficie residuale ammissibile derivata dalla verifica del previgente strumento urbanistico.

La proposta, per contro, rivede in netta riduzione gli ambiti previsti su suolo libero, incidenti sulla configurazione della perimetrazione della rete ecologica con restituzione alla stessa di aree urbanizzabili. Nello specifico e come illustrato sinteticamente nella Tavola PR03, le porzioni di ambiti espansivi non confermati dalla presente Variante riguardano:

- Ambito di Trasformazione TD5 in località Schieppo.
- Ambito Residenziale di riqualificazione morfologica di via del Lionardo a volumetria predefinita.

Il totale di questi due ambiti urbanizzabili e restituiti alla REP somma, quindi, a complessivi circa 14.600 mq. La Tavola illustra anche le modeste modifiche di perimetrazione dovute all'utilizzo della nuova base cartografia DBGT, con relative contenute differenze di superfici inserite o restituite alla Rete Ecologica Provinciale.

Pertanto, la Variante al PGT in valutazione, non prevedendo ulteriori ambiti di espansione, non ha ricadute sul sistema della rete ecologica e sulla superficie ammissibile di espansione (SAE) residua, che viene mantenuta nella quantità individuata sia nel richiamato provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT Vigente con il PTCP, sia nell'eventuale ricalcolo sulla base del conteggio AU riportato dal Documento di Piano Vigente.

