



COMUNE DI

Alserio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO UNICO

L.R. 12/2005 - L.R. 4/2008

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

delibera di adozione	C.C. n°	del	.2019
delibera di approvazione	C.C. n°	del	.2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Stefano Colzani

resp. area

Edilizia Privata ed Urbanistica

arch. Antonino Tramontana

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Alserio è dotato di Piano del Governo del Territorio, Documento Unico comprensivo di Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, poiché rientra tra i comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti; gli elaborati progettuali sono tuttavia stati predisposti suddivisi nei tre atti , previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il P.G.T. vigente è stato approvato con deliberazione di C.C. n° 17 del 16.04.2009 pubblicato sul BURL n° 30 del 29.07.2009 . E' stata poi redatta una 1^ variante puntuale finalizzata esclusivamente allo spostamento di un'area a parcheggio nell'ambito della zona cimiteriale, funzionale alla fruibilità della struttura pubblica, approvata con deliberazione C.C. n° 28 del 26.09.2012 e pubblicata sul BURL n° 44 del 31.10.2012.

Il Comune di Alserio è inoltre caratterizzato dalla presenza del Sito di Interesse Comunitario Rete Natura 2000- Lago di Alserio ed una porzione del territorio è interessata dalla presenza della pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Successivamente sono state redatte:

- 2^ variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione C.C. n° 28 del 02.10.2013 e pubblicata sul BURL Inserzioni e Concorsi n° 49 del 04.12.2013
- variante di adeguamento del P.G.T. al P.T.R. e P.P.R. con deliberazione C.C. n° 14 del 08.05.2013
- 3^ variante al Documento di Piano, Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi con PUGSS, approvata con deliberazione C.C. n° 01 del 12.01.2017 e pubblicata sul BURL Inserzioni e Concorsi n° 13 del 29.03.2017.

Si precisa che oggetto della presente variante puntuale al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, che verrà puntualmente descritte nei capitoli successivi, non interessa le previsioni contenute nel Documento di Piano e l'obiettivo strategico del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

2 - MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO: VARIANTE PER ADEGUAMENTI PUNTUALI AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

L'oggetto delle modifiche che verranno apportate al Piano del Governo del Territorio approvato vengono di seguito descritte.

Le modifiche apportate ineriscono varianti minori a tre schede normative urbanistiche, l'introduzione di disposti normativi puntuali per due comparti industriali, modifica per adeguamento dello stato dei luoghi di un compendio commerciale afferente ad ambiti di natura residenziale ed alcune precisazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le varianti riguardano comparti appartenenti al tessuto urbano consolidato e comportano modifiche esclusivamente il piano delle regole ed il piano dei servizi ed, non alterano l'impianto originario del P.G.T. e saranno oggetto, in apposito capitolo dedicato di specifica valutazione nel merito della sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle scelte operate.

2.A- VARIANTI URBANISTICHE – AMBITI SOTTOPOSTI A NORMATIVA PUNTUALE

Si provvede a seguito alla descrizioni delle varianti urbanistiche che ineriscono gli ambiti sottoposti a scheda normativa puntuale

1) RU3- Ex PII3- ALSERIO MARMI- PIANO DI RECUPERO URBANO -VIA DON GUANELLA

La richiesta formulata dal privato è quella di consentire, nel regime transitorio, mantenendo la funzione industriale esistente, la possibilità di aumentare il parametro dell'indice di sfruttamento (Is) da 0,5 mq/mq a 0,6 mq/mq e il rapporto di superficie coperta (Sc) dal 50% al 60%. Quanto sopra al fine di poter consentire la realizzazione di uffici ed adeguamenti tecnico funzionali all'attività insediata.

La variante integra il disposto normativo transitorio, come meglio esplicitato in apposita scheda normativa, introducendo il contributo straordinario compensativo ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato

2) PdC n° 2- Ex Es4 b- VIA PER ANZANO

La richiesta formulata dal privato si pone la finalità di consentire una maggior fruibilità dell'opera pubblica consistente nella realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via per Anzano attraverso una diversa allocazione del medesimo, prevedendone l'ingresso dalla via per Anzano. La variante prevede l'utilizzo di ugual superficie e destinazione rispetto alla ubicazione attuale, con differente sagoma.

3) PdC n° 3- Ex PdR San Giocondo- VIA PER ANZANO – VIA DON GUANELLA

La richiesta formulata dal privato è quella di inserire la possibilità di realizzazione di un parcheggio interrato privato al servizio delle abitazioni di nuova formazione, da realizzarsi nell'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, localizzando gli stessi nella porzione sottostante l'attuale campo da calcio parrocchiale, a fronte di preliminarmente accordo con la Curia, anche delle opere compensative per la ricostruzione della struttura sportiva.

Quanto sopra può costituire una alternativa alla realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio privato interrato nell'area di parcheggio pubblico esistente ubicata lungo via Don Guanella.

2.B - VARIANTI URBANISTICHE – AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Si provvede a seguito alla descrizioni delle varianti urbanistiche che ineriscono gli ambiti del tessuto urbano consolidato sottoposti a disposti normativi puntuali e/o varianti di precisazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

4) Noma speciale lettera H (ex ES1c)

L'area è posta in prossimità dell'ambito industriale ditta CERATIZIT. Nel corso degli anni si è sempre rilevata la criticità di realizzare un insediamento residenziale in prossimità di importanti compendi con destinazione industriale.

La proprietà ha formulato apposita istanza di modificare la destinazione d'uso in ambito industriale, in continuità con la zona circostante, preservando la previsione di barriera verde, verso gli ambiti di rete ecologica.

Si richiede altresì di consentire di utilizzare la capacità volumetrica residenziale conferita al compendio, già oggetto di perequazione economica con il Comune, quale incremento degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato.

5) Noma speciale lettera I – DITTA CERATIZIT

L'ambito territoriale inerisce la ditta CERATIZIT, la quale ha l'esigenza di poter usufruire di parametri differenti rispetto a quelli della zona industriale, così da poter mantenere concorrenza con i mercati internazionali ed effettuare gli adeguamenti dei lay-out, necessari all'azienda, nonché di poter usufruire dell'area industriale di cui alla lettera H con la finalità di realizzare strutture non produttive, ma funzionali alla medesima. Il cambio di destinazione d'uso dell'area pone a carico dell'intervento la corrisponsione di uno standard qualitativo pari ad €/mq. 50,00

Il disposto normativo puntuale prevede la possibilità di poter utilizzare un indice di sfruttamento (Is) anziché di 0,70 mq/mq di 1,00 mq/mq ed una superficie coperta (Sc) anziché del 60% sino al 70%.

A fronte della possibilità di avvalersi del parametro superiore dovrà essere corrisposto al Comune un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato

6) Noma speciale lettera L – DITTA TUBEX

L'ambito territoriale inerisce la ditta TUBEX, la quale è posta in adiacenza con la ditta CERATIZIT ed ha manifestato le medesime esigenze della suddetta azienda, ossia l'esigenza di poter usufruire di parametri differenti rispetto a quelli della zona industriale, così da poter mantenere concorrenza con i mercati internazionali e poter intervenire con celerità ad adeguamenti funzionali qualora se ne rilevi l'esigenza. Gli interventi edificatori di ampliamento avverranno in ambito di tessuto consolidato classificati in ambito I- Industriale.

Il disposto normativo puntuale prevede la possibilità di poter utilizzare un indice di sfruttamento anziché di 0,70 mq/mq di 1,00 mq/mq ed una superficie coperta anziché del 60% sino al 70%.

A fronte della possibilità di avvalersi del parametro superiore dovrà essere corrisposto al Comune un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato

7) MODIFICA DELL'AMBITO DI CASCINA GALGINA DA ZONA C-COMMERCIALE A ZONA R2- RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

L'ambito territoriale afferisce ad un comparto ove si rileva la presenza di un'attività di ristorazione (oggi dismessa) e di residenze. La richiesta della proprietà è di modificare l'ambito di appartenenza, in aderenza allo stato dei luoghi, dando comunque atto che l'attività di ristorazione è compatibile con il contesto residenziale circostante, classificando il compendio in ambito residenziale R2- residenziale esistente e di completamento.

8) PRECISAZIONE DEL TESTO NORMATIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

8.1) Articolo delle Norme Tecniche di Attuazione inerente la viabilità e gli spazi privati a parcheggio esterni, questi ultimi da realizzarsi in caso di nuova edificazione e/o ampliamento e ristrutturazione dell'edificazione esistente.

Si inserisce nel testo delle norme tecniche di attuazione la facoltà per il Comune di richiedere al privato, al fine della razionalizzazione della rete stradale con un adeguato calibro e/o l'esigenza di realizzare un marciapiede, secondo quanto previsto dal Codice della Strada, un arretramento dalla sede stradale esistente pari ad 1,50 m.

Sarà possibile per il privato realizzare i parcheggi privati di uso pubblico, esterni alla recinzione, oltre l'area che dovrà essere ceduta al comune per i suddetti adeguamenti stradali e/o per la realizzazione di marciapiedi.

8.2) Introduzione dell'opportunità di realizzare piccoli manufatti accessori in contesti agricoli, finalizzati allo svolgimento dell'attività ortofrutticola da parte di soggetti non aventi la definizione di imprenditore agricolo.

In considerazione del fatto che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle dimensioni consentite dalla DpR 31/2017 allegato A, per i quali non si rende necessaria la richiesta di autorizzazione paesaggistica. Ed in particolare:

“Edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti prativi e agricoli prevalenti - Interventi previsti dall’Allegato A del Dpr n° 31/2017 punto A.19

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori con le caratteristiche di seguito meglio precisate, per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti agricoli prativi e agricoli prevalenti. E' consentita la realizzazione di un solo accessorio per ogni fondo, il quale non dovrà essere allacciato a sottoservizi pubblici, con la funzione di ricovero degli attrezzi. L'area non potrà essere recintata. Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 1,50 m dal confine con altre proprietà, potrà avere una superficie massima pari a 5,00 mq., un'altezza massima pari a 2,50 m. e dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:

- *le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce; è escluso l'uso di eternit*
- *la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre - verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto escluso l'uso di eternit*
- *platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra*
- *aperture : è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale*

Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.

Modalità di intervento: Autorizzazione paesaggistica semplificata e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica- ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio.”

3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della D.g.r. 25 luglio 2012 - n° IX/3836 Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 - L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) - Approvazione allegato 1u- Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole - Pubblicato sul BURL - SERIE ORDINARIA del 03.08.2012 ed in particolare nel Modello metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) è stata effettuata la procedura di Verifica di Esclusione di Assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica, la quale si è conclusa attraverso la redazione del Decreto di esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica della Variante Puntuale al Piano delle Regole e Piano dei Servizi da parte dell'Autorità Competente per la VAS.