



Comune di Arosio

Provincia di Como

Variante parziale al PGT

VARIANTI ALLE NTA DEL PIANO DEI SERVIZI

Luglio 2016

per l'RTP

Architetto Fabrizio Ottolini



Il presente documento contiene le modifiche apportate alle NTA del Piano dei Servizi dalla Variante Parziale Luglio 2016.

A tal fine sono qui riportati, per stralcio, solo i testi degli articoli delle NTA vigenti oggetto di variante, con evidenziazione nel testo:

- **in grassetto colore rosso dei testi o delle integrazioni aggiunte, alla normativa vigente, in sede di Variante;**
~~in grassetto barrato colore nero i testi eliminati.~~

Tutte le altre norme qui non considerate non sono modificate rispetto al testo vigente.

SOMMARIO

NTA DEL PIANO DEI SERVIZI MODIFICATE.....	2
Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.....	2
Art. 13 - Norme generali	2
Art. 14 - Compensazione e Perequazione	3
Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico.....	4

ART. 9 - CESSIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

.....(omissis).....

3. Interventi edilizi diretti:

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

- P1 = 6,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

- P1 = 20,00 m2 ogni 50,00 m2 di SLP; ~~U = 30,00 m2~~

...(omissis).....

ART. 13 - NORME GENERALI

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
 - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale;
 - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
 - MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale;
 - IA - aree di interesse ecologico - ambientale;
 - SS - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale;
2. Le aree SR, SP, SS e MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi, mentre le aree IA sono destinate al mantenimento o recupero della valenza ambientale di parti del territorio comunale.
3. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
4. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP, MV e SS dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.
5. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (Norme specifiche per gli ambiti di trasformazione).
6. La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle norme del DP, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.
7. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IA, esterne agli ambiti di trasformazione AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), salvo quanto

precisato all'Art. 14, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.

8. Alle aree destinate a SR, SP, MV, IA, comprese negli ambiti di trasformazione non conformati definiti dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP) che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di perequazione definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.
9. I parametri di cui al c. 7, sono attribuiti tenendo conto della collocazione delle aree del contesto urbano, e delle finalità di intervento:
 - aree SP, SR: ICE = 0,20 m2/m2
 - aree IA: ICE = 0,15 m2/m2
 - aree MV: ICE = 0,10 m2/m2
10. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dal comma 7, Art. 5 delle presenti norme.

Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.

11. L'utilizzo a fini perequativi delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici di cui al c. 7 è alternativo alla utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
12. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati, non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi, **sempre che ciò non costituisca mera realizzazione di opere di urbanizzazione non suscettibile di produrre autonomo reddito da parte del privato proprietario.**
13. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7, si intende trasferita all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposto dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

..(omissis)....

ART. 14 - COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

1. La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi ed alla viabilità (SR, SP, MV, SS, IA) cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione e della perequazione, secondo quanto definito ai commi seguenti.
2. Alle aree private di cui al c. 1, non afferenti alle previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale, è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in SLP), ~~secondo quanto disposto al successivo c. 8.~~ **per le finalità di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione e consolidate, sino al raggiungimento dell'indice massimo di comparto, di cui al seguente comma **5 6.**
4. I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono a: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.

- 5. 6.** Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite nel DP e recepite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
- l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permisso di Costruire convenzionato sulle aree edificabili.
 - l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
- 6. 7.** La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP necessaria per la realizzazione degli obiettivi del DP e del PR, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione, con le seguenti modalità:
- trasferimento dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti;
 - applicazione dei criteri di negoziazione stabiliti dalle norme del DP limitatamente agli ambiti di trasformazione urbanistica AR e AT.
- 7. 9.** Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
- 8. 10.** L'utilizzo di un'area a fine della compensazione e perequazione è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato proprietario, **sempre che ciò non costituisca mera realizzazione di opere di urbanizzazione non suscettibile di produrre autonomo reddito da parte del privato proprietario.**

...(omissis)...

ART. 15 - AREE SR - PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

....(omissis).....

2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 Parametri edificatori: IT = 1,0 m²/m²; RC = **50%** ~~40%~~; H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno **il 30%** ~~metà~~ della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;