



Comune di Arosio

Provincia di Como

Variante parziale al PGT

VARIANTI ALLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

Luglio 2016

per l'RTP

Architetto Fabrizio Ottolini



Il presente documento contiene le modifiche apportate alle NTA del del Piano delle Regole dalla Variante Parziale 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 DELLE REGOLE MODIFICATE	2
Art. 5.bis – Valutazione di Incidenza degli interventi interferenti con habita prioritari dei Siti di Importanza comunitaria (SIC)	2
Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici	2
Art. 17.2.2 - C - classe 2 - media densità	3
Art. 23 - APC. c - Ambiti per attività prevalentemente commerciali	4
Art. 25 - AFA - Ambiti di filtro ambientale.....	4
Art. 28.1.1 - Ambito per servizi dell'Osservatorio Ornitologico	5

**ART. 5.BIS – VALUTAZIONE DI INCIDENZA DEGLI INTERVENTI INTERFERENTI CON HABITA
PRIORITARI DEI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)**

I progetti concernenti interventi ubicati in presenza di habitat prioritari del SIC andranno sottoposti a specifica procedura di valutazione di incidenza di competenza dell'ente gestore dei SIC medesimi

ART. 8 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

....(omissis)....

8.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle norme degli ambiti morfologici definite dal PR, negli ambiti dei NS, ES di cui all'Art. 12, B di cui all'Art. 17.1, la distanza minima degli edifici dalla strade corrisponde a quella esistente.

Negli altri casi, qualora non vi sia un allineamento consolidato prevalente del fronte edificato, la distanza minima delle fronti dei fabbricati dai confini stradali, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA e PII, deve essere pari a:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- m. 7,50 per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00

Nel caso di edifici pubblici esistenti, ovvero di altri edifici che erogino servizi pubblici o insediamenti di interesse generale, anche se privati, censiti sulla tavola PS1 del Piano dei Servizi, sono ammessi ampliamenti a una distanza inferiore di quella indicata al precedente comma, fatto comunque salvo il rispetto della distanza minima di 10 ml dagli edifici antistanti, con il limite minimo di distanza di 1,50 ml dal bordo esterno del marciapiede esistente o di progetto. La stessa distanza minima di 10 ml deve essere rispettata anche nei confronti del limite teorico di edificazione ammesso sui terreni antistanti e prospicienti la strada, ivi individuabile applicando i dettati di cui al precedente comma.

4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.
All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.
Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per

rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

...(omissis).....

ART. 17.2.2 - C - CLASSE 2 - MEDIA DENSITÀ

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato del capoluogo, a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.
2. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, ambito C classe 4 di cui all'Art. 17.2.4 e SR, MV, di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso. **Nella tavola del Piano delle Regole (assetto di Piano) è individuato, con apposita simbologia grafica, l'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato (C - classe 2 - media densità di cui al successivo articolo 17.2.2) posto all'incrocio di via Gramsci e via Corridoni. L'attuazione di questo PdC convenzionato potrà avvenire previo trasferimento obbligatorio della capacità edificatoria generata da aree SR e MV di cui all'Art. 27. Le eventuali aree per servizi pubblici di pertinenza all'intervento potranno essere comunque monetizzate, se ritenuto ammissibile dall'A.C.**

Per tale ambito, pertanto, sono date le seguenti quantità:

PdC convenzionato via Gramsci/Corridoni

ST	1.947 m ²	
ITP	0,35 m ² /m ²	
SLP	681 m ²	
IT		0,45 m ² /m ²
SLP		747 m ²
volume edificabile	2.043 m ³	2.241 m ³
ab.insediabili	14	15
parcheggi (6 m ² ab.)	84 m ²	90 m ²
verde pubblico	202 m ²	196 m ²
SF	1.661 m ²	
SC (max 30% Sf)	499 m ²	
H max edifici	9,50 ml	9,50 ml

In sede di attuazione il calcolo sarà comunque da riferirsi alla dimensione reale dell'ambito come risultante da apposito rilievo topografico.

ART. 23 - APC. C - AMBITI PER ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

...(omissis).....

4. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 4. Studi professionali e uffici in genere

~~U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi~~

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

U 5. Unità commerciali di vicinato

U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi Connessi

U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m2 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m2 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 11. Pubblici esercizi

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 120,00 m2 di SLP per ogni azienda operante con SLP > 400,00 m2

ART. 25 - AFA - AMBITI DI FILTRO AMBIENTALE

1. Comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale specificamente campite nella cartografia del PR.

2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Arosio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:

- può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ITE = 0,15 m2/m2, negli ambiti edificabili APC;

- può essere autorizzato l'incremento della SC ammessa negli ambiti edificabili APC a fronte della cessione di superficie fondiaria generatrice equivalente di AFA.

3. Qualora tali aree siano già nella disponibilità del Comune, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a quello di mercato per ITE ovvero a SF generatrice equivalente. Nel caso in cui tali aree siano localizzate all'interno di insediamenti produttivi esistenti, devono essere attrezzate a verde ai sensi dell'Art. 8.12 comma 6, ma non sono soggette alla cessione al Comune di Arosio.

4. Negli AFA sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree, ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.

5. Nell'AFA posta in prossimità di "Casa Olgiati", corrispondente all'area non soggetta a trasformazione urbanistica indicata dalla cartografia PR1 del PdR, non sono ammessi anche gli interventi di cui al comma precedente.

ART. 28.1.1 - AMBITO PER SERVIZI DELL'OSSERVATORIO ORNITOLOGICO

1. Per gli interventi nelle aree individuate nella cartografia del PR quale "Ambito per servizi dell'Osservatorio Ornitologico", comprese nell'ambito APA, si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

Destinazioni d'uso: U 1 Residenza; U 2 Residenza collettiva; Spazi museali ed espositivi tematici connessi all'attività scientifica dell'Osservatorio, spazi per ricovero attrezzi, mezzi d'opera; laboratori di manutenzione.

Parametri urbanistici: IF = 0,10 m²/m² di cui: 0,05 m²/m² per U 1 e U 2 e 0,05 m²/m² per le altre funzioni ammesse: RC = 5%; H max = 7,00 m

Spazi di ricovero attrezzi, macchinari e laboratori di manutenzione nel limite del 2% di SF e H max = 3,50 m.

Prescrizioni per particolari

La definizione architettonica degli edifici deve rapportarsi con il contesto di rilevanza naturalistica e paesaggistica - ambientale, per dimensione, morfologia, altezza, e caratterizzazione dei materiali, secondo gli indirizzi stabiliti per l'ambito morfologico di appartenenza.

E' prescritto che la realizzazione dei manufatti ammessi dalle presenti norme debba avvenire nella parte dell'osservatorio dove già esiste una struttura espositiva, al fine di salvaguardare l'impianto storico del roccolo e degli spazi di pertinenza.