



Comune di Arosio

Provincia di Como

Variante parziale al PGT

RELAZIONE DELLA VARIANTE di integrazione delle relazioni delle relazioni del DdP, PdR e PdS vigenti

Luglio 2016

per l'RTP

Architetto Fabrizio Ottolini



1	IL PGT VIGENTE E LA VARIANTE PARZIALE. IL PROCEDIMENTO E LE VALUTAZIONI PRELIMINARI DEL RA PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS.	2
2.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE	7
2.1	Generalità.....	7
2.2	Contenuti specifici.....	9
2.2.1	Varianti connesse alle istanze preliminari presentate nel periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento.....	9
2.2.2	Definizione della Rete Ecologica Comunale secondo le specifiche regionali.....	34
2.2.3	Modifiche di dettaglio della normativa del PGT	36
3	MODIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT VIGENTE INDOTTA DALLA VARIANTE PARZIALE	43
4	ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2016.....	45
4.1	Note metodologiche sull'utilizzo degli elaborati della Variante parziale 2016	45
4.e	Elenco degli elaborati della Variante parziale 2016	46

Questo documento costituisce la Relazione della Variante 2016 al PGT di Arosio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 10 del 09/03/2011.

Esso descrive i contenuti e le motivazioni della Variante, sviluppati in coerenza con il Rapporto Ambientale Preliminare predisposto per la verifica di non assoggettabilità alla VAS.

Considerando che, come emerge dal Rapporto Ambientale Preliminare, la Variante 2016 si inserisce nel quadro di Sostenibilità Ambientale delineato dal RA del PGT vigente, nonché nella struttura territoriale di progetto del PGT vigente, questo documento integra e modifica, a tutti gli effetti, le relazioni del DdP, del PdR e del PdS per le parti oggetto di Variante, senza necessità di modificare puntualmente tali elaborati, ad eccezione delle parti che esplicitamente verranno allegate alla documentazione di Variante.

1 IL PGT VIGENTE E LA VARIANTE PARZIALE. IL PROCEDIMENTO E LE VALUTAZIONI PRELIMINARI DEL RA PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS.

Il Comune di Arosio è dotato di PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 10 del 09/03/2011.

Dopo un primo periodo di vigenza del PGT, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una **Variante parziale** utile a superare le difficoltà attuative registrate per alcuni ambiti, nonché ad adeguare alcune puntuali previsioni del PGT alle mutate condizioni del settore produttivo, commerciale e residenziale, come indicato nella Delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 9 giugno 2015.

La delibera di GC n°63 del 9 giugno 2015, di avvio del procedimento, definisce l'ambito di influenza della Variante Parziale, ovvero:

- **Documento di Piano:**
 - revisione degli ambiti di intervento in relazione alla evoluzione del settore produttivo – residenziale – commerciale e verifica delle condizioni attuative degli Ambiti di Trasformazione definiti dal vigente PGT;
 - all'aggiornamento - estensione delle modalità di perequazione e compensazione urbanistica;
- **Piano delle Regole:**
 - revisione degli ambiti del tessuto urbano consolidato in relazione all'applicazione dei meccanismi di perequazione, degli incentivi e delle premialità, introduzione dei criteri di negoziazione;
- **Piano dei Servizi:**
 - coordinamento e adeguamento alle modifiche del D.d.P. e del P.R.; alla rettifica di errori materiali cartografici;
- **revisione delle norme di attuazione** del Documento di Piano, del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi;

A seguito di tale orientamento, con la stessa Delibera di Giunta Comunale n° 63/2015 è stato dato avvio al procedimento di Variante e pubblicato l'avviso, ai sensi del comma 2 art.13 della LR 12/05, con cui si invitavano gli interessati a presentare istanze preliminari.

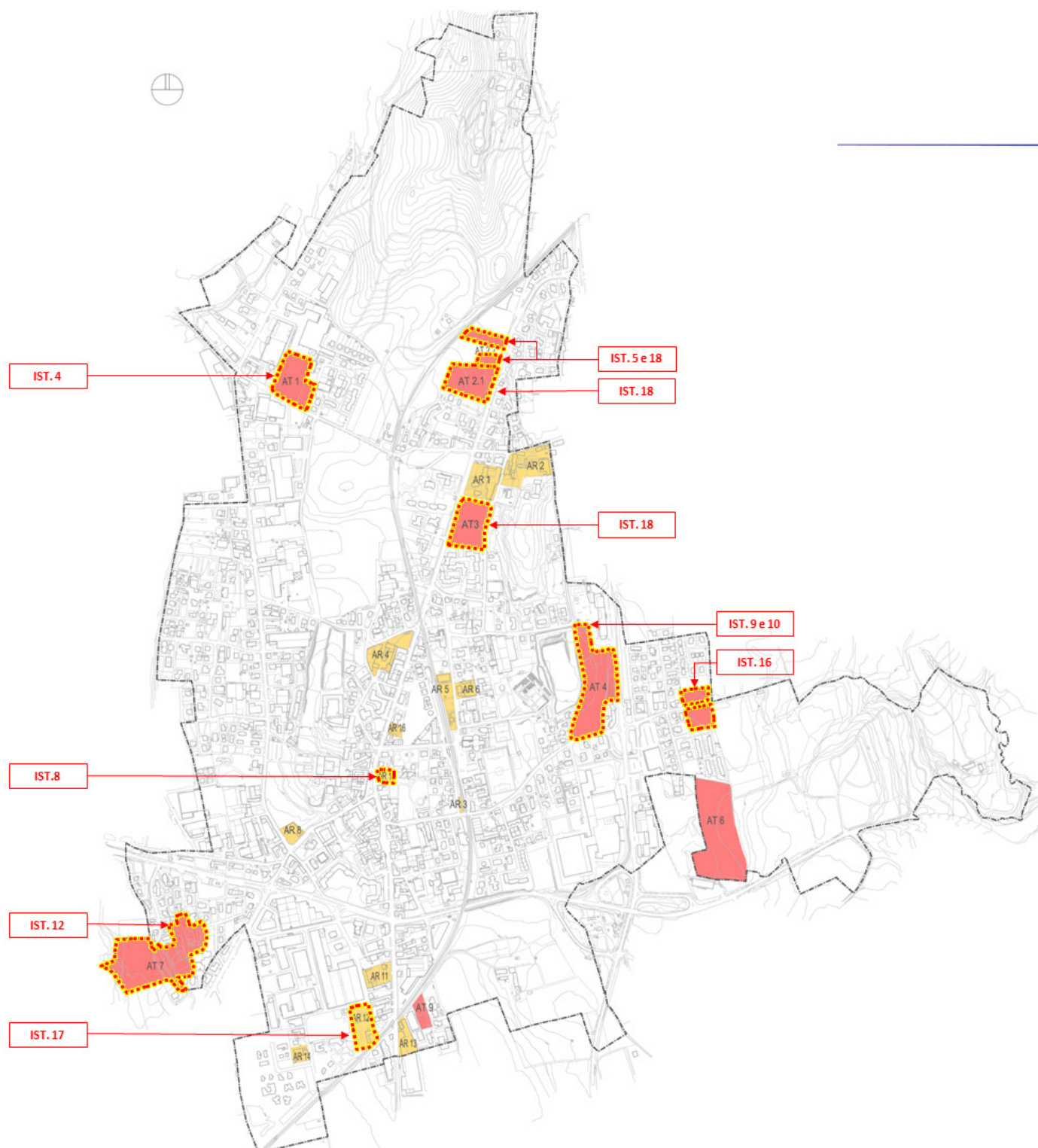
Nel periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenuti al protocollo del Comune 15 contributi da parte di cittadini o di portatori di interessi. Nel periodo successivo sono pervenuti ulteriori 3 contributi. Tali istanze sono perlopiù relative a specifici ambiti del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il loro contenuto è sommariamente riepilogato nella seguente tabella:

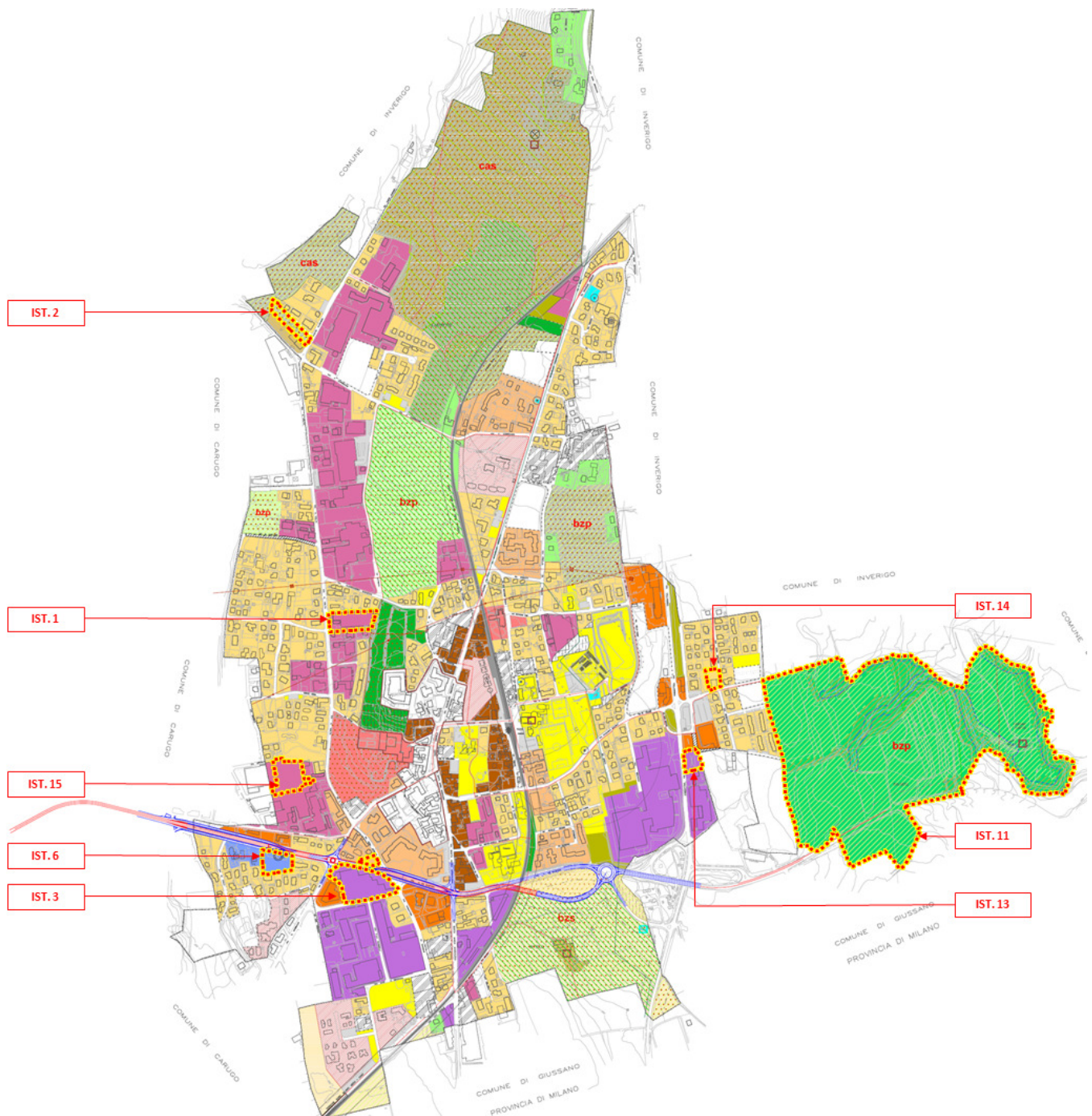
N.	Data	Prot. n.	Nominativo istante	Note
	presentazio ne			
1	03.07.2015	5476	COLOMBO COMPENSATI S.r.l. Via A. Volta, n. 30, Arosio (CO)	VARIAZIONE DA AMBITO APC r – Edifici e complessi industriali in ambito prevalentemente residenziale – IN AMBITO RESIDENZIALE mapp. 914 – Via Volta
2	21.09.2015	7530	MELLI DIAMANTE, Piazza Adigrat, 4 - MILANO	Cambio destinazione d'uso da "rurale" a "residenziale". Mapp. 593 , Via Dante – via Verdi
3	26.09.2015	7776	RHO ARMANDO e C. snc, Via Per Cabiato, 11, Mariano Comense (CO)	VARIAZIONE DA AMBITO APC-i Inserimento in AMBITO DI TRASF. E DI RIQUALIF. URBANA Mapp. 1132-1133 +altri, Via Marconi e via Dante Alighieri
4	29.09.2015	7842	NESPOLI LAURA, ELENA, RAFFAELLA Via Gramsci, Arosio (CO)	Stralcio da AMBITO AT1 ed assegnazione destinazione residenziale, Mapp. 2318 – via Corridoni
5	29.09.2015	7843	CONSONNI GIANCARLO, Via Freddo, 3, Arosio (CO)	Stralcio da AMBITO AT2.2 ed Inserimento in Ambito per attività commerciale/terziaria, Mapp. 3282 – via Oberdan
6	29.09.2015	7853	AROSIO s.r.l., Via Caio Plinio, 2	Variazione da APC-t ad APC-c Mapp. 2849
7	29.09.2015	7857	CURIONI BENIAMINO, Via Dante Alighieri, 17, Briosco (CO)	Introduzione nelle APC-r attività per commercio all'ingrosso ed insalubri di 1° classe Mapp. 1093 – via Volta, 36
8	29.09.2015	7858	PIERINO CARMELO Via Gagnola, 46/b Triuggio	Modifiche Parametri urbanistici AMBITO AR15 Mapp. 333 – P.za Montello, 9
9	30.09.2015	7887	IMM. DUECI srl, IMM. SAN BIAGIO srl, AGRICAMPO DUE srl, Ist. per Sostent. del Clero della Diocesi, MOTTA BRUNO e GIANCARLO	Modifiche all'AMBITO AT4 Mapp. 617-618-618-1831-1837-2868-2869-1635
10	30.09.2015	7888	IMM. SAN BIAGIO srl, Via T. Grossi, 31, Mariano C.se (CO)	Stralcio area da AMBITO AT4 ed inserimento in AMBITO APC-c Mapp. 617-618-619-1831
11	30.09.2015	7889	GALBESE srl , Via T. Grossi, 31, Mariano C.se (CO)	Trasformazione da AREE AGRICOLE-VALLE LAMBRO in AMBITO INDUSTRIALE e ARTIGIANALE Mapp. 2301-146-147-148-136-137-138-139-123-124
12	30.09.2015	7891	SIANO RAFFAELE, RADAELLI EMANUELA, NESPOLI GIOVANNI ed altri	RICHIESTE DI MODIFICHE AMBITO AT7
13	30.09.2015	7895	MERONI ANGELA, NAZZARENA, GIUSEPPINA, CRTISTIANA	Variazione da APC-i ad APC-c, Mapp. 1847 Via Nuova Valassina
14	30.09.2015	7899	CATTANEO ROBERTO Viale Combattenti, 22, Eupilio (CO)	Richiesta d'intervento con PdiC convenzionato con dest. D'uso (terziario/ricettivo) Mapp. 972-1544 via Don Sirtori
15	30.09.2015	7920	RHO ARMANDO Via per Cabiato, 111, Mariano C.se (CO)	VARIAZIONE da AMBITO APC-r ad AMBITO di tessuto urbano di formazione recente "C.2 – MEDIA DENSITA" Mapp. 1041 – via Volta, 13
OSSERVAZIONI FUORI TERMINE				
16	06.10.2015	8093	AGNELLI EZIO e Sigg. CRIPPA	VARIAZIONE da AMBITO AT5
17	02.11.2015	8963	IMMOBILIARE ORMA srl Via C. cattaneo, 15/b – Cantù (Co)	DIVERSA TIPOLOGIA INTERVENTO AMBITO AR12
18	21.11.2015	9521	PEREGO di CREMNAGO CARLO Via Principe Amedeo 1 – Milano ed altri	RICHIESTE DI MODICHE AMBITI AT 2.1-2.2 e AT 3

Elencazione e riepilogo delle istanze pervenute a seguito di avviso di avvio del procedimento di variante

I seguenti schemi grafici consentono di individuare la loro localizzazione rispetto alla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole vigenti.



Localizzazione delle istanze preliminari sulla tavola DP7 del DdP



Localizzazione delle istanze preliminari sulla tavola PR1 del PdR

Il 15 giugno 2016 è stato pubblicato dall'Autorità Procedente il Rapporto Ambientale finalizzato alla verifica di non assoggettabilità alla VAS della Variante (prot. 5210 in data 15/06/2016).

Nel Rapporto preliminare pubblicato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Variante, sono descritti i profili di accoglibilità degli argomenti proposti dalle istanze pervenute, individuando anche, rispetto alle finalità e al campo di influenza delineato per la Variante, i profili proposti e considerati non accoglibili (relativi alle istanze 2, 6, 7, 8, 11, 13, 14 e 15). Ad esso si rimanda per l'analisi specifica delle motivazioni specifiche in merito alla loro mancata accoglibilità.

Nella presente relazione sono comunque puntualmente riepilogati i motivi e le modalità di assunzione, nel PGT, delle proposte ritenute pertinenti e condivisibili (anche solo parzialmente) rispetto alle finalità e al campo di influenza delineato dalla Variante, così come già preliminarmente descritti dal Rapporto Preliminare pubblicato.

Previa comunicazione agli enti interessati, il giorno 18 luglio 2016, ore 10,00 si è tenuta, presso l'edificio Municipale di Arosio, la Conferenza di valutazione per la verifica di non assoggettabilità alla VAS.

A tale conferenza hanno partecipato (con invio di pareri o tramite presenza diretta:

- Provincia di Como (parere in data 15 luglio 2016, prot.26595 e presenza funzionario in CdV);
- Parco Regionale della valle del Lambro (parere in data 15 luglio 2016, prot.3924);
- ARPA Lombardia (prot. ARPA_MI_2016.0103280)
- Regione Lombardia (in data 15 luglio 2016);
- ANCE Lombardia (con presenza di rappresentante).

A seguito di tale conferenza, con provvedimento in data 20 luglio 2016, protocollo 6291, l'autorità procedente di concerto con l'autorità competente ha emanato parere motivato per la non assoggettabilità alla VAS.

Sulla base dei contenuti del Rapporto preliminare e degli ulteriori elementi indicati nel parere motivato di verifica di non assoggettabilità è stata redatta la presente Variante.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

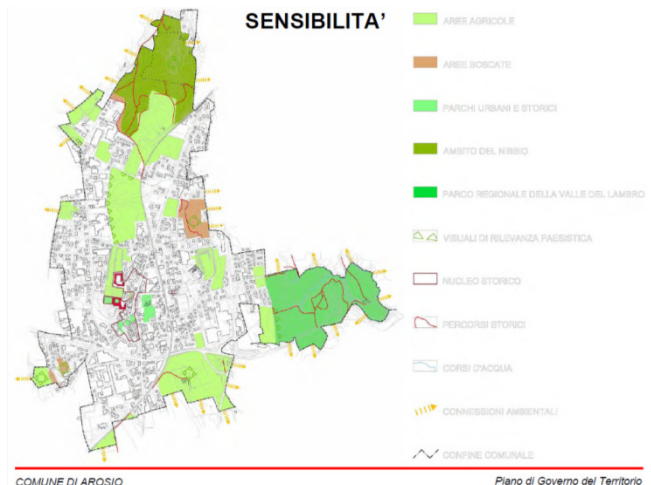
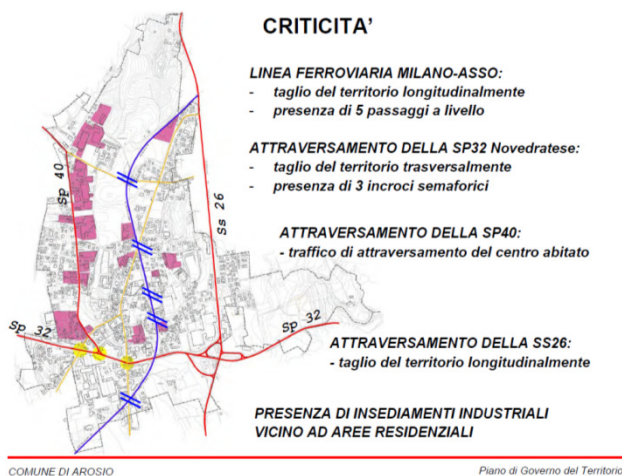
2.1 GENERALITÀ

Come si evince dai contenuti della Delibera DI Consiglio Comunale n° 63 del 9 giugno 2015, di avvio del procedimento, la Variante Parziale al PGT è finalizzata a ridefinire, a valle del primo periodo di vigenza, alcuni meccanismi attuativi e/o di dettaglio dello stesso piano, con particolare riferimento:

- al DdP, del quale, però, sono riconfermati sia gli obiettivi sia la struttura, che resta inalterata nell'assetto urbano e nel quadro di sostenibilità ambientale ivi delineati;
- ad alcuni aspetti di dettaglio della normativa del PdR, in gran parte riconducibili alla correzione di errori materiali e alla miglior specificazione delle norme vigenti.

In linea con il quadro di influenza indicato dalla Delibera di avvio del procedimento e considerato dal RA preliminare, i contenuti della Variante riguardano solo la ridefinizione di alcuni specifici ambiti del DdP o meccanismi di dettaglio del PdR e PdS che lasciano, però, inalterati tutti gli elementi di fondo del DdP vigente.

Infatti, come delineato dal RA preliminare, la Variante mantiene inalterati tutti i profili di coerenza con la struttura del Documento di Piano vigente, che attraverso la lettura della **struttura territoriale** (elementi portanti del i del **sistema insediativo** e del **paesaggio naturale e seminaturale**) restituisce gli elementi di criticità e sensibilità presenti sul territorio comunale, necessari a definire gli elementi di scenario per il progetto di piano.



Stralcio grafico degli elaborati del RA di riepilogo delle criticità e delle sensibilità

La Variante, inoltre, mantiene inalterati gli **obiettivi** che il DdP persegue (*- assumere quale valore, la diversità degli ambienti e paesaggi presenti nel territorio, ricomponendoli in una struttura ambientale riconoscibile - rafforzare i servizi alla residenza e alle persone contestualmente alla nuova offerta abitativa ed al mantenimento della struttura manifatturiera - dotare la comunità di spazi riconoscibili e rappresentativi alla scala locale - qualificare il nuovo ambiente costruito quale componente della rete di relazioni urbane*) e le azioni di fondo attraverso cui il DdP opera (il *"Consolidamento della struttura urbana"* e la strutturazione delle relazioni della struttura urbana con il sistema verde e il ruolo che esso assume).

Occorre sottolineare che, fra gli altri, la Variante lascia sostanzialmente inalterati tutti i principali elementi del PGT riferibili a:

- 1) immutabilità del tessuto urbano consolidato (TUC) definito dal PdR, al netto di eventuali correzioni di errori materiali (vedasi istanza n° 5);

- 2) riconferma, senza incremento, dell'estensione degli ambiti di trasformazione definiti dal DdP su suolo libero;
- 3) riconferma sostanziale del peso insediativo globale (in termini di abitanti insediabili) del PGT vigente;
- 4) riconferma degli elementi di connettività ecologica individuati dal PGT vigente;
- 5) riconferma sostanziale della dotazione di servizi pubblici rispetto alla popolazione teorica insediabile;
- 6) piena coerenza con l'impostazione urbana delineata dal PGT vigente;

La variante, quindi, è principalmente volta alla revisione di alcuni ambiti di trasformazione del DdP ovvero alla revisione dei meccanismi e delle ipotesi che nel periodo di prima vigenza del PGT si sono posti come ostacolo all'attuazione del Piano.

A tal fine occorre esplicitamente richiamare, come richiesto dal Parere della Provincia di Como pervenuto per la Conferenza di verifica della esclusione di VAS del 18 luglio 2016, che il PGT vigente e la variante 2016 rispettano l'Indice di Consumo di Suolo indicato dall'art.38 delle NTA del PTCP e che la Variante lascia inalterato.

In particolare, dalle verifiche condotte d'ufficio dalla Provincia di Como all'epoca della verifica di compatibilità del PGT vigente al PTCP risultava:

- **che la superficie territoriale del Comune di Arosio è di circa 2.650.000 mq;**
- **che l'area urbanizzata esistente (del PGT vigente) è pari a circa 1.870.000 mq;**
- **che il limite ammissibile di espansione è dell'1% (18.700 mq);**

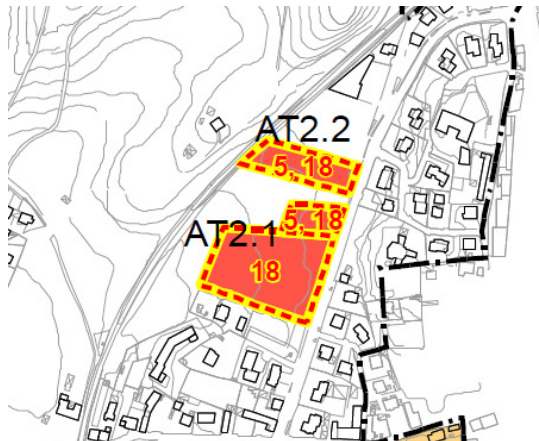
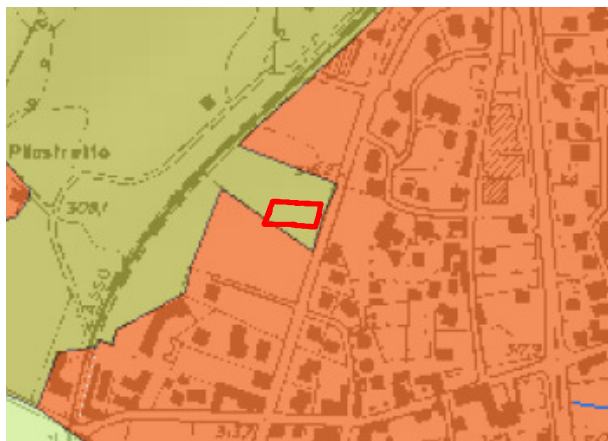
Il PGT vigente individua tre ambiti di trasformazione ricadenti nella rete ecologica del PTCP, che determinano un consumo di suolo di 18.000 mq.

In particolare:

- **l'ambito di trasformazione AT6 (non oggetto della presente Variante), destinato all'insediamento di attività produttive, prevede un consumo di suolo di circa 16.000 mq ;**
- **gli ambiti di trasformazione AT2.1 e AT2.2, destinati alla residenza, determinano un consumo di suolo di circa 2.000 mq.**

Per effetto della Variante parziale, che cancella la previsione dell'ambito AT2.2. correggendo un errore materiale del PGT vigente, il consumo di suolo del PGT vigente è ridotto di circa 1.600 mq.

Le previsioni di trasformazione del PGT, e a maggior ragione quelle della presente Variante, rispettano il limite di consumo di suolo fissato dall'art. 38 delle NTA del PTCP.



Le aree ricondotte alla REP per effetto della cancellazione dell'AT2.2

2.2 CONTENUTI SPECIFICI

2.2.1 VARIANTI CONNESSE ALLE ISTANZE PRELIMINARI PRESENTATE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Come indicato in precedenza, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono state presentate 18 istanze preliminari.

Nel RA preliminare è stato espresso, nei loro confronti, un giudizio preliminare di ammissibilità delle proposte ivi contenute.

Il giudizio di ammissibilità è stato formulato rispetto ai gradi di coerenza delle proposte rispetto alle finalità indicate dalla Delibera di avvio del Procedimento e delle ulteriori valutazioni contenute nel RA, e ha consentito di riconoscere, in via preliminare, come non pertinenti alle finalità e al campo di influenza della Variante le istanze n° **2, 6, 7, 8, 11, 13, 14 e 15** . Si rimanda al RA per la trattazione specifica delle motivazioni del giudizio di non ammissibilità.

Per le altre istanze, invece, si è ritenuta ammissibile una loro condivisione (anche parziale) e la possibilità di operare alcune varianti al DdP.

I contenuti di tali istanze, infatti, hanno carattere parziale rispetto all'assetto urbanistico delineato dal PGT vigente e mantengono salva la coerenza tra i contenuti specifici proposti e l'impostazione originaria, gli obiettivi e le strategie delineate dal DdP.

Esse, poi, non incidono negativamente (nel complesso) sulla capacità insediativa totale del PGT, non producono incrementi di consumo di suolo e non alterano negativamente il quadro di sostenibilità delineato dal RA.

Rispetto alla natura delle modifiche richieste tali istanze possono, infatti, essere così catalogate:

- **correzioni errori materiali:** AT 2.2 – istanza n° 5;
- **modifiche solo dei parametri urbanistici delle schede d'Ambito** (AT 2.1, AT 3, AT 5 , AR 12) – istanze n° 16, 17 e 18;
- **modifiche dei parametri e dei perimetri (in riduzione) degli AT** con stralcio di porzioni residuali (AT1, AT4, AT7, AR15) – istanze n° 4, 8, 9, 10 e 12.
- **variazione della destinazione d'uso vigente di aree del TUC** – istanze n° 1, 3 e 13.
- **variazione della destinazione d'uso vigente di alcune aree del TUC** – istanze n° 1 e 3.

Nel seguito vengono descritti i contenuti specifici di tali varianti.

2.2.1.1 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N°4 – AT1 - STRALCIO DI AREA E MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'istanza n° 4 chiede lo stralcio di una porzione dell'ambito AT1, da destinarsi a residenza (con le identiche caratteristiche delle aree residenziali contermini, classificate in *Classe 2 – media densità*) per esigenze familiari .



**Stralcio porzione AT per
destinazione residenziale
in media densità C2**

La modesta entità dell'area e la natura residenziale delle aree contermini all'AT1 rendono ammissibile l'accoglimento delle richieste, in quanto non incidono in modo significativo sull'assetto del PGT o sul quadro di sostenibilità del RA.

L'implementazione della Variante però, tenendo conto di principi generali di equità rispetto alle aree che continuano a permanere all'interno dell'AT e che potranno procedere all'attuazione degli interventi solo in applicazione dei meccanismi perequativi di piano prevede:

- l'assoggettamento della porzione stralciata al regime di Permesso di Costruire Convenzionato, per il reperimento e la cessione, in quota, delle aree per servizi pubblici sottese alla volumetria realizzabile;
- l'assoggettamento della porzione stralciata ad un meccanismo perequativo simile a quello previsto per le porzioni che permarranno all'interno dell'AT. Considerando che, in base al combinato disposto dei punti 2) e 5) dell'art. 17.2.2 delle NTA del PdR, per le aree residenziali in Classe 2 – media densità (categoria entro la quale viene classificata la porzione stralciata) è già definito di un indice proprio $ITP = 0,35 \text{ mq/mq}$ e un indice massimo derivante da trasferimenti volumetrici, $IT = 0,45 \text{ mq/mq}$, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al reperimento obbligatorio di sole aree a servizi. Tale prescrizione viene appositamente inserita nelle NTA del PdR attraverso l'integrazione del punto 2) dell'articolo 17.2.2 delle NTA del PdR ;

Al fine di garantire i richiamati principi di equità sopra indicati, la Variante è strutturata in modo tale che sia garantita la stessa quantità di aree pubbliche originariamente previste dal DdP nella scheda dell'ambito AT1.

Le aree pubbliche da reperire nell'ambito AT1 rimodulato dopo lo stralcio sono definite in proporzione alla nuova slp rispetto all'originaria. Ne deriva la seguente quantificazione applicata alla nuova ST:

ST	8.300 m ²	
ITP	0,2 m ² /m ²	
IT		0,4 m ² /m ²
SLP	1.660 m ²	2.764 m ²
parcheggi (10% Slp)	166 m ²	276 m ²
verde pubblico	1.746 m ²	1.636 m ²
SF	6.911 m ²	
SC (max 50% Sf)	3.455 m ²	
H edifici	8.5 m	

In virtù della limitata entità delle aree pubbliche da reperire e della particolare localizzazione, resterà salva la possibilità dell'A.C. di disporre la monetizzazione nella fase di attuazione.

Per l'ambito residenziale soggetto a PdC, invece, in analogia con le originarie modalità di calcolo utilizzate per l'AT ma utilizzando gli indici di cui all'art. 17.2.2, al fine di garantire la medesima quantità totale di aree pubbliche originariamente previste è definita la seguente specifica tabella, che sarà introdotta nell'art. 17.2.2 delle NTA del PdR:

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.

L'incremento di capacità insediativa determinata dalla variante è di **circa 15 abitanti teorici**.

La cartografia del PGT viene modificata di conseguenza, sia quella del DdP sia quella del PDR.

Di seguito viene riportata la nuova scheda dell'ambito AT1 e lo stralcio della tavola PR1 del Piano delle regole relativa alla porzione stralciata.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AT 1
Via F. Corridoni**

Costituisce il completamento dell'edificato di un ambito saturo a destinazione produttiva, per il quale è richiesto l'inserimento di una fascia a filtro ambientale lungo il fronte edificato a destinazione residenziale. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.

E' richiesta:

- la cessione dell'area individuata nella cartografia del DP e nella scheda di indirizzo progettuale, funzionale alla formazione di un filtro ambientale lungo il fronte di via A. Gramsci;
- la realizzazione dei nuovi spazi pubblici;
- la dotazione di parcheggi pubblici, a servizio delle funzioni insediabili;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



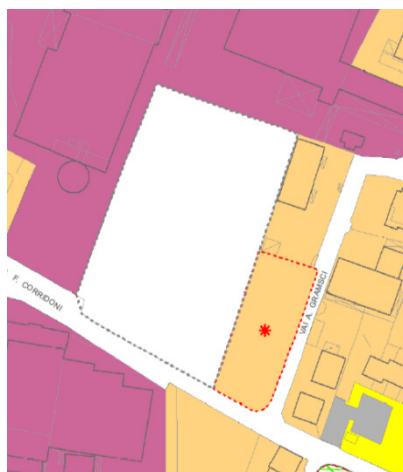
- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- arredamenti
- filari alberati
- accessi canali

ST	8,300 m²
ITP	0,2 m²/m²
IT	0,4 m²/m²
SLP	1,660 m²
parcheggi (10% SLP)	166 m²
verde pubblico	1,746 m²
SF	6,911 m²
SC (max 50% SF)	3,455 m²
H edifici	8,5 m

* La superficie a verde pubblico potrà essere reperita nella SF o monetizzata a discrezione dell'A.C.

Variente Parziale Luglio 2016

Nuova scheda dell'AT1 - DDP



C - Tessuti urbani di formazione recente

- Classe 1 - alta densità
- Classe 2 - media densità
- Attuazione con permesso di costruire convenzionato
- Classe 3 - verde privato pertinenziale
- Classe 4 - filtri ambientali e corridoi ecologici urbani
- Classe 5 - interventi in corso di attuazione

Stralcio cartografia modificata del PdR – Tavola PR1

2.2.1.2 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 5 – AT 2.2 – CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

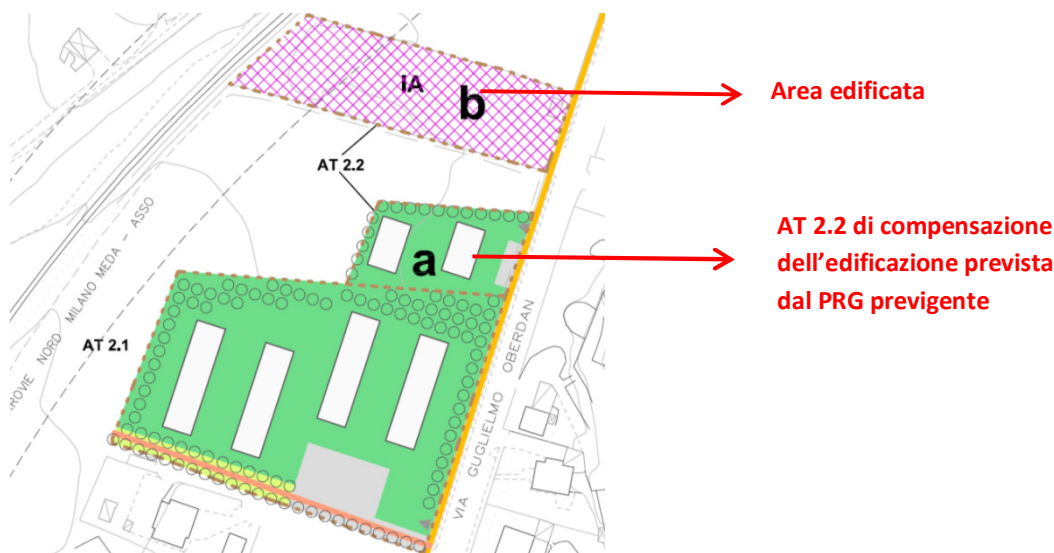
L'istanza evidenzia un errore materiale del PGT vigente, che riguarda un edificio produttivo realizzato con Permesso di Costruire 1/08 rilasciato in data 6 luglio 2009, antecedente di pochi mesi alla data di adozione del PGT (Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 10 marzo 2010).



Il PGT vigente ha previsto che l'area edificata in forza del permesso di Costruire (classificata dal PRG previgente come produttiva) fosse ricondotta tra le aree di valore ambientale, con compensazione delle capacità edificatorie nell'Ambito di Trasformazione AT2.2 (su suolo libero), ignorando, di fatto, l'attività edificatoria in corso.

Si ritiene necessario correggere l'errore materiale riconoscendo lo stato di fatto, edificato, dell'area.

Si ritiene che l'area edificata possa essere classificata, coerentemente con lo stato di fatto, all'interno della categorie del PGT APC-c "Ambiti per attività produttive commerciali", azzerando, contestualmente l'Ambito AT2.2, che ne costituiva la compensazione.



Ai sensi del comma 14bis art. 13 LR 12/05 la correzione dell'errore non costituisce variante al PGT.

Dal punto di vista reale, rispetto all'edificato effettivo, la Variante produce comunque una diminuzione di consumo di suolo pari alla ST dell'AT 2.2 (circa 1.670 mq) e una diminuzione contestuale della capacità

insediativa teorica del PGT pari a **13 abitanti teorici** (pari alla capacità insediativa indicata nella scheda d'Ambito dell'AT2.2).

La cartografia del PGT viene modificata di conseguenza, sia quella del DdP sia quella del PDR.

Di seguito viene riportato il nuovo assetto delineato dalla nuova scheda dell'ambito AT2.1 e lo stralcio della tavola PR1 del Piano delle regole relativa alla porzione stralciata.



Assetto urbano delineato dalla nuova scheda dell'AT2.1 - DDP

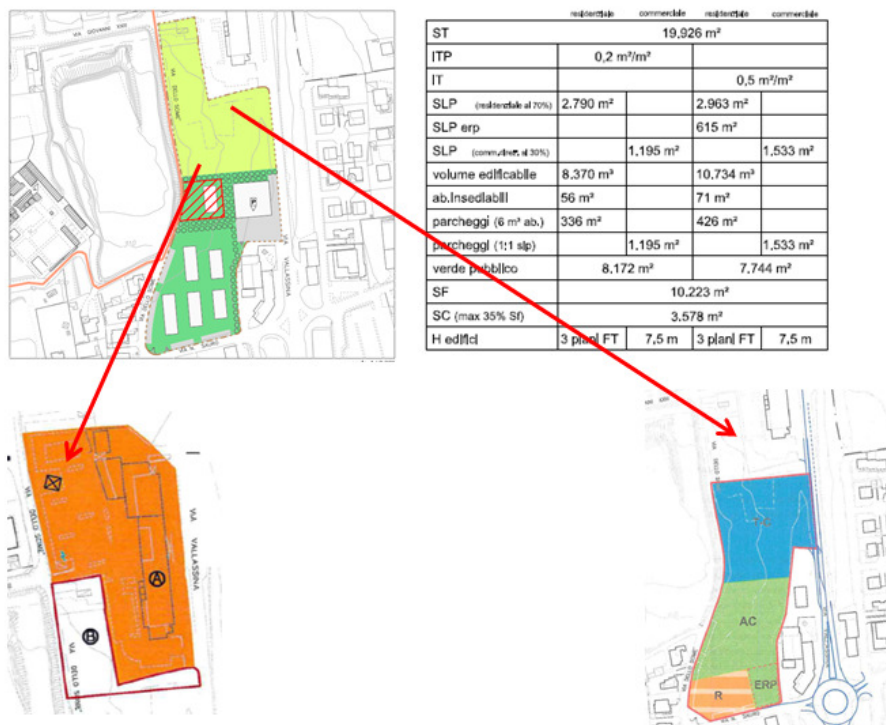


Tavola PR1 del Piano delle Regole modificata – PDR

2.2.1.3 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 9 – AT4 – MODIFICA DEL LAYOUT URBANO E DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA D'AMBITO

L'istanza 9 chiede che nell'ambito AT 4 si proceda:

- 1) alla riduzione, di circa 5.126 mq, della superficie territoriale attraverso lo stralcio:
 - di una porzione sud, corrispondente alla cappella votiva posta all'angolo tra via N. Sauro e via dello Scimè;
 - di una porzione ad est (mappale 1635), appartenente ad una proprietà già edificata a residenza e che ha più volte manifestato il suo disinteresse all'attuazione dell'AT;
 - di una porzione nord (mappale 617 fg.5, mappali 618 - parte, 619 - parte, 1831 – parte, fg.9) da porsi in relazione (come parcheggio) con un intervento di rigenerazione funzionale di interesse pubblico in fase di realizzazione oltre il confine nord dell'AT.
- 2) alla riduzione delle potenzialità edificatorie dell'AT e alla diversa articolazione delle funzioni, mediante:
 - l'attribuzione del solo "indice territoriale proprio" ITP di 0,20 mq/mq (pari all'ITP previsto dal PGT vigente), a cui corrisponderebbe una SLP realizzabile pari a 2.960 mq;
 - la possibilità di realizzare slp commerciale sino al 70% della slp ammessa;
 - la possibilità di realizzare residenza libera sino al 35% della slp ammessa;
 - la possibilità di definire la quota di edilizia residenziale pubblica a discrezione dell'A.C..
- 3) all'adeguamento proporzionale delle superfici di cessione per servizi pubblici, per una superficie rideterminata in 6.300 mq (contro gli originari 9.703 mq non costituenti standard urbanistico).
- 4) alla riorganizzazione della viabilità, con realizzazione di una rotatoria all'intersezione della Valassina con via N. Sauro, la cui fattibilità dovrà essere definita e approvata dagli enti competenti.



Schema grafico di riepilogo delle richieste contenute nell'istanza n° 9

Pur nella sua ampia articolazione, si ritiene che l'istanza non contenga elementi di criticità rispetto all'assetto urbano e al quadro di sostenibilità del RA, pur con la necessità reinterpretare lo spirito delle richieste al fine di rimuovere potenziali criticità di attuazione e gestione dei successivi atti abilitativi.

Pertanto:

- l'area della cappella votiva viene stralciata dall'ambito e classificata dal PdS come area a servizi religiosi;
- l'area edificata ad est viene stralciata e ricondotta al Piano delle Regole come APC-c Ambiti per attività produttive-commerciali coerentemente con lo stato di fatto e con i caratteri dell'intorno;

Relativamente all'area da destinare a parcheggio al servizio di attività esterna (cinema) occorre invece procedere con spirito di cautela. Essa, infatti, è oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire in deroga in itinere al momento di redazione della presente variante. L'approvazione della variante prima del perfezionamento degli accordi convenzionali connessi al Permesso di Costruire in deroga libererebbe da qualsiasi vincolo negoziale l'attuatore, con evidente impoverimento dei profili di interesse pubblico attualmente in corso di definizione per la stipula della convenzione.

Pertanto l'area nord oggetto di richiesta di stralcio viene mantenuta all'interno dell'AT4, con apposita individuazione all'interno della Scheda d'Ambito. La normativa d'Ambito prevede che essa possa essere attuata separatamente, con destinazione a parcheggio, subordinatamente all'emanazione del Permesso di Costruire in deroga in itinere.

Nel caso in cui, invece, il Permesso di Costruire in deroga non si perfezionasse prima dell'approvazione definitiva della Variante, essa dovrà essere utilizzata come superficie fondiaria dell'AT4, partecipando all'insediamento delle quantità massime previste dalla scheda d'Ambito.

In ogni caso essa partecipa alla definizione dell'ITP del comparto, ma non partecipa alla definizione della SF cui applicare IT massimo, in quanto in caso di attuazione separata verrebbe meno la possibilità di insediare, nell'AT4, tutte le slp generate. Di queste specifiche condizioni attuative viene fatta esplicita menzione nella Scheda d'Ambito.

Ulteriori profili di delicatezza presentano le richieste di diminuzione dell'ITP a 0,20 mq/mq (per i motivi connessi all'attuazione delle previsioni pubbliche già evidenziati per l'istanza 4) e alle aree di edilizia residenziale pubblica da reperire. Elementi, questi, già messi in evidenza dal RA per la verifica di esclusione della VAS

Al fine di contemperare le esigenze di equilibrato sviluppo urbano, di equa programmazione rispetto agli obiettivi generali del PGT rispetto all'attuazione delle previsioni pubbliche e le richieste formulate dall'istanza, la Variante delinea il seguente assetto:

- l'attribuzione di un indice IT di 0,4 mq/mq (contro il vigente 0,50 mq/mq) alla superficie fondiaria disponibile (come da PGT vigente), con estensione di circa 8.500 mq (ST al netto delle aree stralciate, dell'area nord a parcheggio e dell'area per verde pubblico di 6.300 mq proposta dall'istanza), con la riconferma dei meccanismi perequativi attraverso la definizione di un ITP ridotto a 0,15 mq/mq;
- un'edificabilità commerciale massima pari al 60% dell'edificabilità totale (che corrisponde, circa, a una slp di 2040 mq, simile a quella ipotizzata, per il commercio, dall'istanza) e un'edificabilità residenziale minima pari al 40% (pari a un totale di circa 1368 mq, comprensivi di 275 mq di ERP);

- la necessità di realizzare, contestualmente all'attuazione dell'AT4, anche una nuova rotatoria all'incrocio tra via Nazario sauro e la via Valassina, comprensiva delle necessarie opere di accesso e deflusso dalle aree commerciali dell'AT4. Nel caso in cui l'attuazione della rotatoria fosse anticipata dall'intervento pubblico diretto, la scheda d'Ambito specifica che l'A.C. potrà richiedere, quale compensazione degli importi economici risparmiati, opere di diversa natura di utilità pubblica.

La scheda d'Ambito viene modificata recependo i contenuti sopra esposti. In essa scompare, rispetto all'originaria scheda, il richiamo alla necessità di realizzare le percorrenze ciclopedonali, in quanto già realizzate nel primo periodo di vigenza del PGT.

L'assetto di Variante comporta una riduzione sensibile della popolazione insediabile prevista dal PGT vigente (circa – 44 abitanti teorici).

Dal punto di vista dei maggiori impatti generati dalle superfici commerciali, si evidenzia che il leggero incremento qui ipotizzato (pari a circa 500 mq di slp) non influisce sensibilmente su nessuna delle componenti ambientali.

Per quanto riguarda la maggior generazione di traffico, si valuta che essa sia ampiamente compensata dal minor peso insediativo totale dell'ambito e dalla previsione di realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la Valassina e la via Sauro, che partecipa in modo sensibile alla fluidificazione complessiva del traffico esistente e di quello generato.

La cartografia del PGT viene modificata di conseguenza, sia quella del DdP sia quella del PDR.

Di seguito vengono riprodotti gli stralci delle tavole PR1 del Piano delle Regole e PS01 del Piano dei Servizi, relative alle porzioni stralciate, nonchè la nuova scheda dell'ambito AT4.



Stralcio tavole PR01 (PDR) e PS01 (PDS) modificate

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

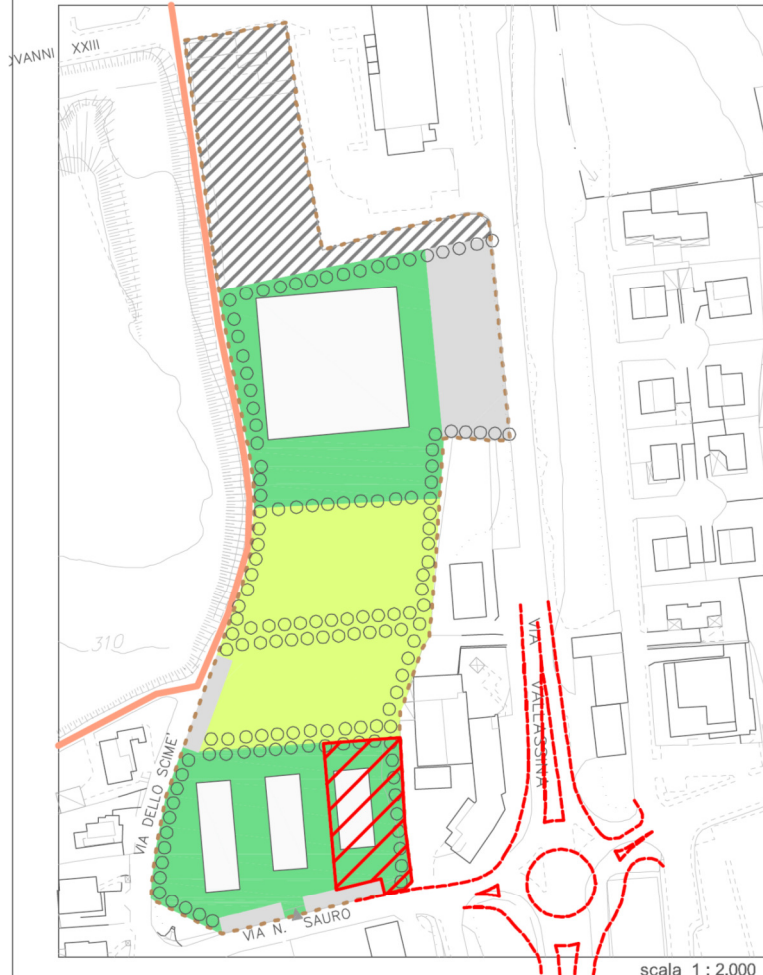
AT 4 Via N. Sauro

Gli interventi sono finalizzati all'ampliamento degli spazi esistenti della zona cimiteriale, funzionali alla formazione di un parco delle attività sportive a basso impatto. L'edificio, per funzioni miste commerciali è disposto lungo via Valassina, mentre la funzione residenziale è localizzata lungo via Dello Scimè e via N. Sauro e comprende un'area da cedere e assegnare per edilizia residenziale pubblica.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi, compresa l'area per edilizia residenziale pubblica;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;

- la realizzazione della nuova rotatoria all'incrocio tra via Valassina e via N. Sauro. Nel caso di realizzazione anticipata della rotatoria per intervento diretto comunale, dovranno essere realizzate altre opere pubbliche di importo equivalente individuate dal Comune di Arosio



scala 1 : 2.000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- aree per edilizia residenziale pubblica (erp - 1.100 mq)
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- allineamenti
- filari alberati
- accessi carrai
- ST destinabile a pertinenze esterne (non appartenenti alla SF)

	residenziale	commerciale	residenziale	commerciale
ST	18.130 m ²			
ITP	0,15 m ² /m ²			
IT	0,4 m ² /m ²			
SLP (residenziale al 40%)	1.087 m ²		1.368 m ²	
di cui SLP erp			275 m ²	
SLP (comm.direz. al 60%)		1.632 m ²		2.052 m ²
volume edificabile	3.261 m ³		4.103 m ³	
ab. insediabili	21 ab.		27 ab.	
parcheggi (6 m ² ab.)	126 m ²		162 m ²	
parcheggi (1:1 slp)		1.632 m ²		2.051 m ² *
verde pubblico	4.673 m ²		4.673 m ²	
Area PK1	3.150 m ²			
SF	8.549 m ²			
SC (max 35% Sf)	2.992 m ²			
H edifici	3 piani FT	7,5 m	3 piani FT	7,5 m

Variente Parziale Luglio 2016

Nuova scheda d'Ambito AT4 - DdP

2.2.1.4 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 10 – AT4 – STRALCIO DI AREA E MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'**istanza n° 10** chiede (come l'istanza n° 9) lo stralcio, dall'AT4, della porzione nord del comparto, per la realizzazione di un parcheggio posto anche al servizio di un'attività di proiezione cinematografica.

Per le determinazioni e i contenuti della Variante, si rimanda alla più articolata descrizione fornita al precedente paragrafo.

2.2.1.5 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 12 – AT7 – SPECIFICAZIONE NORMATIVA

L'istanza n° 12 chiede una diversa articolazione delle superfici fondiarie interne all'AT7.

L'istanza è tesa a perseguire maggiori gradi di fattibilità dell'intervento.



Articolazione vigente dell'AT 7



Articolazione (indicativa) dell'AT7 proposta dall'istanza n° 12

In questo caso occorre evidenziare che, in linea generale, i contenuti del DdP (e quindi anche quelli delle schede d'Ambito) non sono conformativi del regime giuridico dei suoli. Ciò vale per tutti gli AT e gli AR del DdP.

La diversa articolazione, all'interno di un ambito AT o AR del DdP, è quindi sempre possibile, fatto salvo il rispetto degli obiettivi, degli indici e dei parametri urbanistici ivi individuati.

Sul tema il punto 9 art. 9 delle NTA del DdP recita già che *“L'attuazione degli interventi è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito. In sede di approvazione, sono consentite modifiche della perimetrazione dell'ambito o attuazione parziali, qualora il Comune le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.”*

Nella fase attuativa è quindi sempre ammessa una diversa articolazione dell'ambito di trasformazione o di riqualificazione (nel caso in esame sarà ammissibile prevedere una diversa dislocazione delle aree edificabili e di quelle di cessione) fatta salva la necessaria valutazione positiva dell'A.C., in sede di presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa, dell'assetto urbanistico proposto.

Ciò non costituisce, di fatto, variante al DdP. Appare però opportuno introdurre una specificazione in tal senso nella normativa del DdP, specificando al contempo che nel caso di attuazione parziale degli Ambiti di Trasformazione, la diversa dislocazione delle aree edificabili e di cessione potrà essere valutata positivamente dall'A.C. solo se accompagnata da un disegno di insieme dell'ambito (masterplan) condiviso e sottoscritto da tutti i proprietari ricompresi nell'ambito stesso.

Il punto 9 dell'art. 9 delle NTA del DdP viene pertanto integrato nel seguente modo:

*“L'attuazione degli interventi è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito **indicate dalle presenti norme e dall'Allegato C (Schede di indirizzo)**. In sede di approvazione, sono consentite modifiche della perimetrazione dell'ambito o attuazione parziali, qualora il Comune le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento. **Data la natura non conformativa del DdP, le indicazioni planivolumetriche contenute nell'allegato C sono, comunque, da intendersi come puramente indicative. In sede di attuazione degli***

ambiti AT e AR, eventuali modifiche dell'organizzazione planivolumetrica di comparto (sia in termini di edificazione privata sia di dislocazione delle aree o delle opere pubbliche) rispetto a quella ipotizzata nelle schede di indirizzo del DdP, non costituisce variante al PGT se finalizzate al perseguimento degli obiettivi del DdP, fatte salve le funzioni e gli indici di edificabilità (IT, ITP, ICE) ivi indicate. A tal fine si specifica che le superfici degli ambiti AT o AR o delle loro articolazioni d'ambito indicate dalle schede di indirizzo del DdP (allegato C) sono quelle che derivano dalla misurazione informatica delle aree interessate dalle previsioni del DdP, effettuata sulla base del database topografico comunale. In sede di attuazione degli interventi, ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione (IT, ITP, ecc..) faranno fede le superfici risultanti da apposito rilievo topografico effettuato strumentalmente sulle aree interessate dalla previsione di AT o AR. Laddove le schede d'Ambito indichino la possibile articolazione in diverse funzioni dell'ambito, ai fini della fattibilità degli interventi è sempre ammessa una variazione, in più o in meno, del 5% delle quantità delle singole funzioni insediabili, fatto salvo il rispetto degli indici di edificabilità complessiva (IT e ITP) previsti. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT."

E' evidente che tale specificazione ha carattere generale e interessa tutti gli AT e gli AR e non solo quelli oggetto dell'istanza 12.

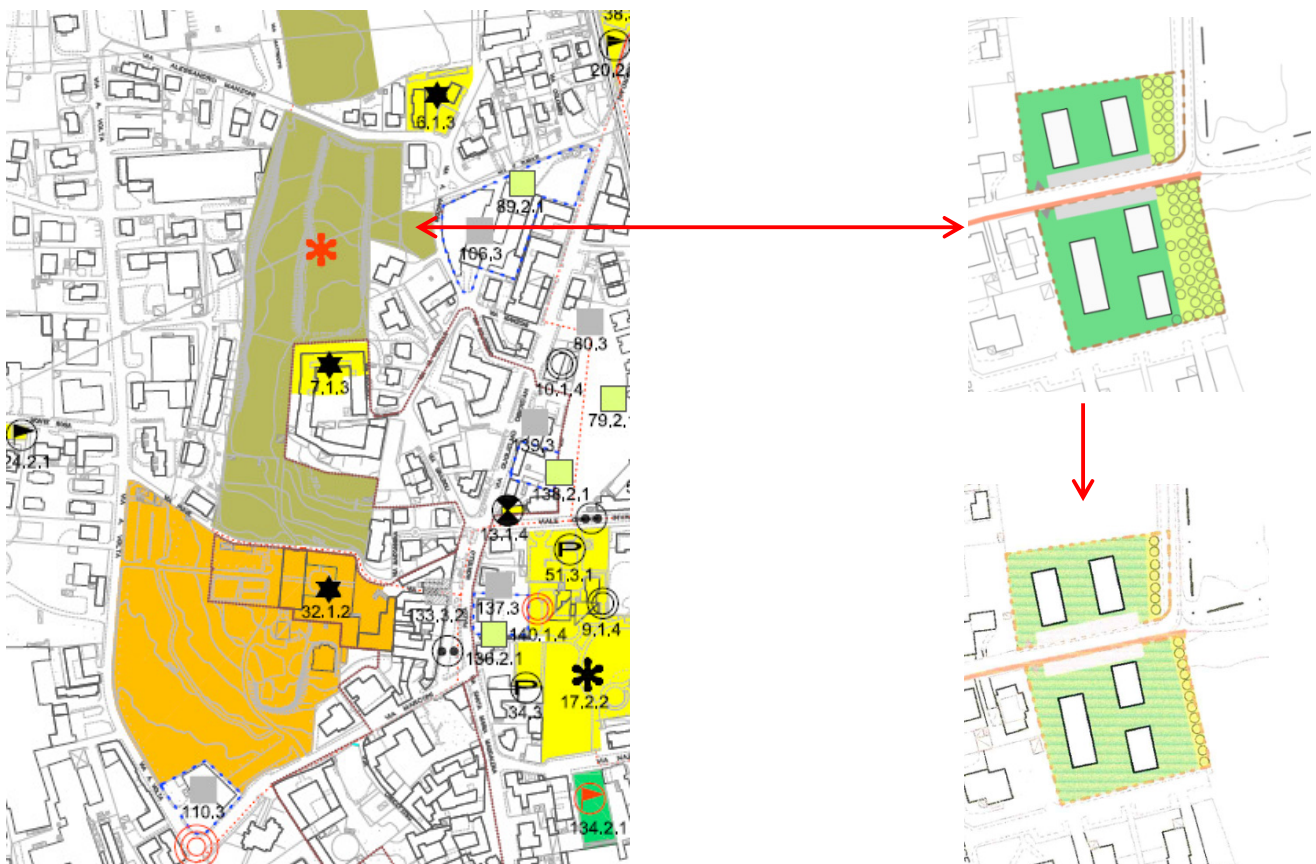
Non si procede, sul punto, ad alcuna modifica cartografica degli elaborati del PGT.

2.2.1.6 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 16 – AT 5 – MODIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA D'AMBITO CON SPECIFICAZIONE DI ALTERNATIVE DI ATTUAZIONE

L'istanza chiede la modifica dei parametri fissati dal PGT per la cessione di aree a standard dell'Ambito AT5, riconoscendo che i meccanismi di perequazione legati alle cessioni delle aree limitrofe al Castello risponde già, in modo esaustivo, alla cessione di superfici di secondaria (ad eccezione delle aree per parcheggi).

La Scheda d'Ambito vigente dell'AT 5 (DdP), infatti, prevede che l'intervento debba cedere, oltre alle aree del Castello e alle aree per parcheggi pubblici previste in loco, anche le aree necessarie alla realizzazione della fascia alberata posta ad est del comparto edificabile, di filtro visivo rispetto alle aree di confine ricomprese nel Parco Regionale della valle del Lambro.

La richiesta propone che verso il Parco Regionale sia comunque garantita una fascia di verde alberato su area privata.



Considerato che la richiesta tende ad ampliare il grado di fattibilità dell'intervento, a cui è collegata la **cessione delle aree verdi del Castello, che costituisce uno degli obiettivi prioritari del PGT** per la costruzione della linea di connettività ecologica di penetrazione nell'urbano, **si ritiene di poter condividere che l'intervento possa usufruire di opportuni gradi di flessibilità attuativa.**

Tuttavia tale opportunità viene modulata dalla Variante in modo non automaticamente sovrapposto alle richieste formulate dall'istanza.

In particolare:

- per quanto riguarda la cessione di aree pubbliche lungo il confine est dell'Ambito, la Variante introduce la possibilità per l'operatore di scegliere, facoltativamente e come alternativa alla all'indicazione contenuta nella scheda d'ambito, se cedere o monetizzare tali aree. **Nel caso in cui sia utilizzata la facoltà di monetizzazione, dovrà comunque essere realizzata, all'esterno della recinzione, una fascia alberata su proprietà privata della larghezza minima di 5 ml.**
- al fine di favorire l'insediamento dei volumi nella superficie fondiaria, anche con possibile contenimento delle altezze degli edifici, si ritiene possibile aumentare, anche, il rapporto di copertura, elevandolo dall'attuale 35% al 40%.

La scheda d'Ambito viene integrata con le indicazioni di cui sopra. Non occorre procedere ad ulteriori modifiche cartografiche degli elaborati del PGT.



Variente Parziale Luglio 2016

Nuova scheda d'Ambito AT5 - DdP

2.2.1.7 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 17 – AR12 – MODIFICA DEL LAYOUT URBANO E DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA D'AMBITO

L'istanza n° 17 riguarda l'ambito AR12, già occupato da due edifici, uno di carattere produttivo (Superficie coperta di circa 2.140 mq) e l'altro residenziale (superficie coperta di circa 300 mq, slp di circa 600 mq distribuita su due piani fuori terra).

La Scheda d'Ambito AR12 vigente prevede la demolizione degli edifici presenti e la possibilità di ricostruire slp commerciali per 1.528 mq e slp residenziali per 655 mq.

La richiesta chiede la possibilità di mantenere l'attuale edificio produttivo e il riconoscimento di una slp superiore a quella attuale per l'edificio residenziale (da 655 a 900 mq di slp), comunque da demolire e ricostruire, con conseguente diversa ripartizione interna dell'ambito AR12.

A fronte di quanto richiesto, il proponente s'impegna a cedere a titolo gratuito l'area da destinare a parcheggio pubblico e l'area necessaria alla realizzazione della strada pubblica parallela alla linea ferroviaria Nord Milano.



Si ritiene che quanto richiesto possa essere parzialmente recepito, rimodulando l'ambito AR12 secondo il layout proposto ma:

- lasciando inalterate le quantità di slp previste dal PGT vigente, anche per ribadire la possibilità di allargamento della via Don Gnocchi lungo il confine est (già prevista dal PGT vigente) su porzioni d'area oggi occupate dall'edificio produttivo esistente;
- lasciando, conseguentemente, inalterato il fabbisogno di aree pubbliche per servizi alla residenza.

Ciò comporta che l'edificio produttivo esistente potrà essere mantenuto solo per la parte che non impedisce l'allargamento di via Don Gnocchi.

I contenuti introdotti dalla Variante comportano la ridefinizione della scheda dell'ambito AR12 e delle altre cartografie complementari del PGT.

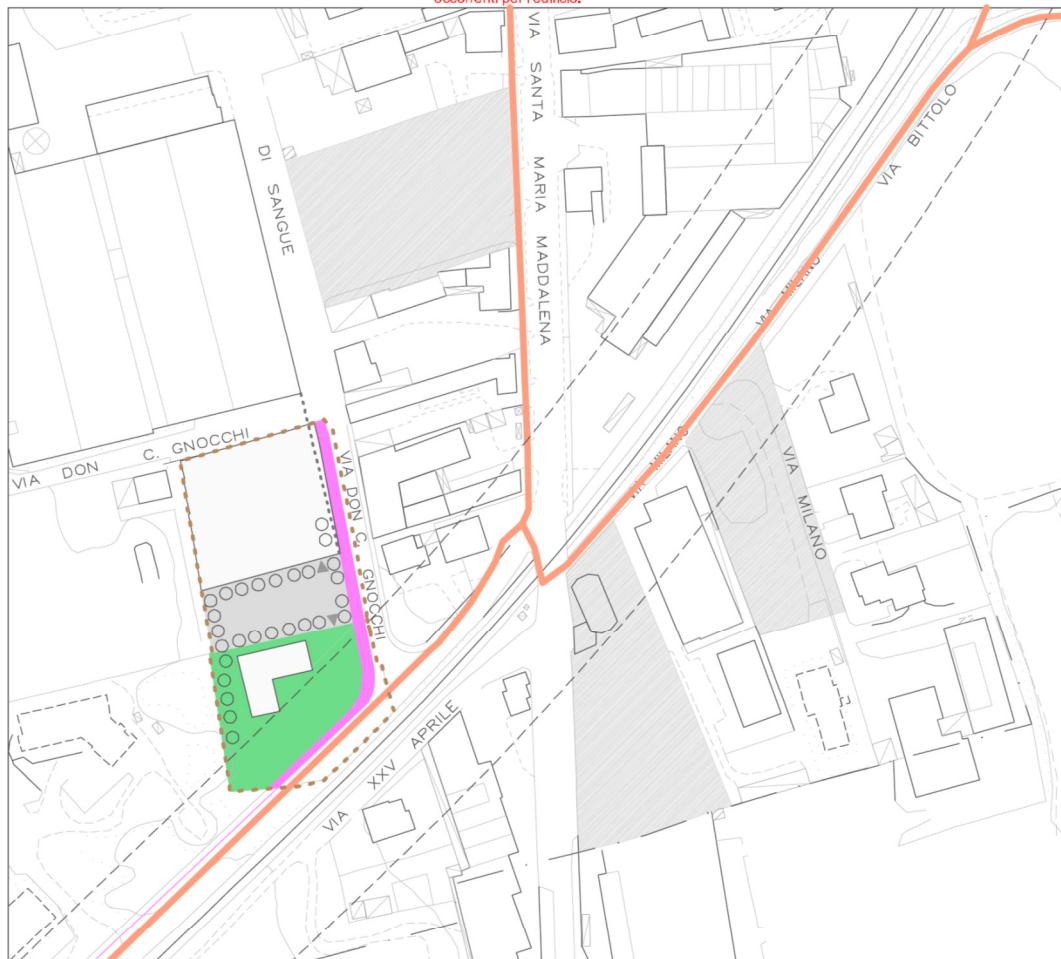
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AR 12 Via Don
Gnocchi - Via
Donatori di Sangue**

L'intervento, è finalizzato alla riqualificazione dell'insediamento esistente con prevalenti attività del terziario, residenza nel limite del 30% della SLP ammessa. E' prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio della zona, l'allargamento di via Don Gnocchi e il prolungamento della viabilità esistente lungo la linea ferroviaria, sino a via S.M. Maddalena. Per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione. E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di Indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione dell'allargamento di via Don Gnocchi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

E' ammesso il mantenimento dell'edificio produttivo esistente lungo via Don Gnocchi, nei limiti della slp indicata dalla scheda. Esso deroga, pertanto, dai limiti di distanza dalle strade. E' in ogni caso prescritto l'allargamento di via Don Gnocchi, con le conseguenti demolizioni a tal fine occorrenti per l'edificio.



scala 1 : 2.000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- allineamenti
- filari alberati
- accessi carrai
- allargamento sede stradale
- fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

	residenziale	commerciale
ST	5.457 m ²	
ITP = IT	0,4 m ² /m ²	
SLP (residenziale 30%)	655 m ²	
SLP (commerciale 70%)		1.528 m ²
volume edificabile	1.965 m ³	
ab. insediabili	13	
parcheggi (6 m ² ab.)	78 m ²	
parcheggi (100% slp)		1.528 m ²
strade	1.000 m ²	
SF	3.614 m ²	
SC (max 50% Sf)	1.807 m ²	
H edifici	2 piani FT	7,5 m

Variante Parziale Luglio 2016

Nuova scheda d'Ambito AR12 - DdP

2.2.1.8 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 18 – AT 2 E AT3 - MODIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DELLE SCHEDE D'AMBITO E SPECIFICAZIONI NORMATIVE

L'istanza n° 18 interessa l'ambito AT 2 (ulteriormente distinto in AT2.1 e AT2.2) e l'ambito AT3.

Per l'ambito AT 2.2 l'istanza segnala che le indicazioni del PGT non hanno più operatività, in quanto è già esistente l'edificazione di cui al punto b) della rappresentazione grafica del PGT. Sul punto i contenuti sono identici a quelli dell'istanza n° 5 trattati al precedente paragrafo 2.2.1.2.

Per l'ambito AT 2.1 l'istanza chiede una riduzione delle volumetrie residenziali insediabili, tramite la riduzione dell'IT da 0,5 mq/mq a 0,35 mq/mq. Al contempo l'istanza suggerisce di specificare che l'indicazione del PGT vigente di edificazione residenziale pari al 70% sia da considerarsi come limite minimo, restando impregiudicata la possibilità di edificazione residenziale per il 100% dell'edificazione ammessa.



AT 2.1 e AT 2.2

Per l'ambito AT3, l'istanza chiede di poter cedere le aree pubbliche in posizione giustapposta a quella indicata dal PGT (verso il confine sud anziché verso quello nord). A sostegno di tale richiesta l'istanza evidenzia che:

- a sud sono già presenti delle aree comunali;
- al confine sud sono presenti edifici a 4 piani che interferirebbero significativamente con le nuove costruzioni;
- lungo il confine sud è presente una linea di media pressione del gas che è opportuno che continui a risiedere in un'area pubblica.

Sempre per l'ambito AT3 è poi ripetuta la richiesta già formulata per l'ambito AT2.2 di specificare che la percentuale di residenza del 70%, indicata dalle schede d'ambito sia da intendersi come limite minimo.



AT3

La Variante 2016 procede con un parziale recepimento delle proposte formulate.

In particolare:

- **per quanto riguarda l'AT2.2 si veda quanto proposto per l'accoglimento dell'istanza n° 5;**
- **per quanto riguarda l'AT2.1 la richiesta viene recepita e l'indice IT viene ridotto a 0,35 mq/mq.**
Deve essere però chiarito che la diminuzione dell'indice IT è accompagnata anche da una diminuzione dell'indice proprio ITP, al fine confermare la necessità che l'attuazione degli interventi privati partecipi all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi attraverso i meccanismi perequativi fissati dal DdP. **La scheda d'Ambito viene pertanto riformulata prevedendo, per l'Ambito AT2.1, di un ITP = 0,15 mq/mq;**
- **per quanto riguarda la richiesta relativa all'ambito AT3, di poter invertire planimetricamente l'area edificabile rispetto a quella di cessione,** occorre ribadire che i contenuti del DdP (e quindi anche quelli delle Schede d'Ambito) non sono conformativi del regime giuridico dei suoli e che pertanto restano possibili diverse articolazioni attuative. Sul punto si richiamano integralmente i contenuti del precedente paragrafo 2.2.1.5 relativamente all'istanza n° 12 e le specificazioni normative all'uopo introdotte al punto 9 dell'art. 9 delle NTA del DdP.

Per quanto riguarda la richiesta, estesa sia all'ambito AT2.1 e AT3, di specificare che il 70% di residenza debba essere inteso quale limite minimo, si evidenzia che dall'analisi delle Schede d'Ambito si evince già tale carattere.

Nelle schede, infatti, la popolazione insediabile teorica è sempre calcolata riferendosi al 100% della volumetria totale realizzabile. Dal che si deriva l'evidenza che è sempre possibile realizzare il 100% di residenza e che **il limite del 70% residenziale è inteso dal PGT vigente solo come limite minimo.**

Sembra però opportuno che tale aspetto sia specificato nelle normativa del DdP, introducendo al punto 6 dell'art. 10 e al punto 4 dell'art. 11 delle NTA del DdP la seguente specificazione:

“Laddove le schede d'Ambito indicano una percentuale di funzione residenziale da insediare, essa deve sempre intendersi come minima, restando comunque possibile insediare, per la totalità della capacità edificatoria, unicamente la funzione residenziale”.

Tale specificazione si applica, quindi, per tutti gli AT e gli AR del DdP e non solo a quelli oggetto di istanza (AT2 e AT3).

La diminuzione dell'indice dell'Ambito AT2.1 determina una riduzione della popolazione teorica insediabile pari a circa – **26 abitanti equivalenti**.

Gli elementi di Variante introdotti determinano la necessità di integrare la Scheda dell'Ambito AT 2.1.

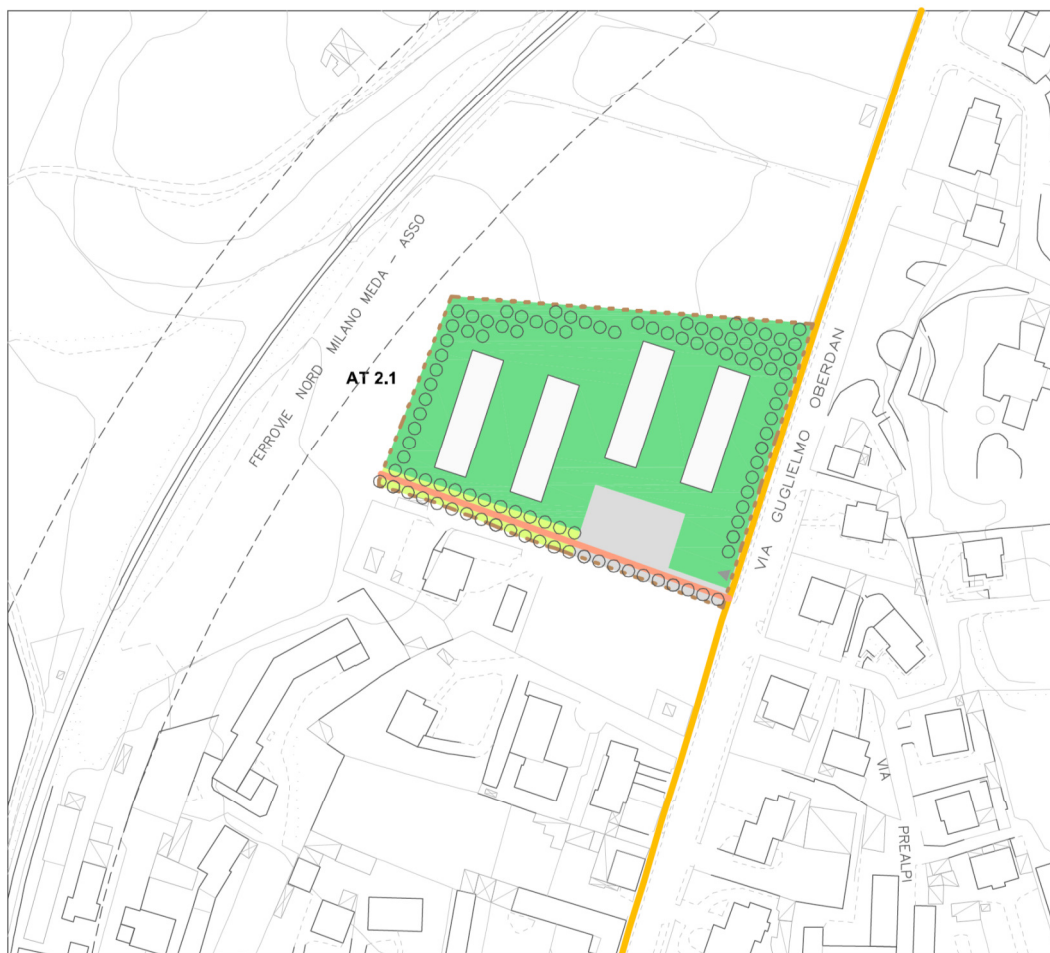
Si richiamano, in questa sede, le modifiche indotte anche dal recepimento dell'istanza n° 5 (precedente paragrafo 2.2.1.2)

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

2.1 Sostituisce la localizzazione del previgente PRG dell'area a destinazione produttiva di via Matteotti. Gli interventi sono finalizzati al completamento del comparto esistente per funzioni residenziali e servizi alla residenza, da coordinare con l'ambito 2.2. Ad esclusione della dotazione dei parcheggi pubblici è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

AT 2.1

Via G. Oberdan



scala 1 : 2.000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- SF - superficie fonciaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- ooo filari alberati
- ▲ accessi carrai
- fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

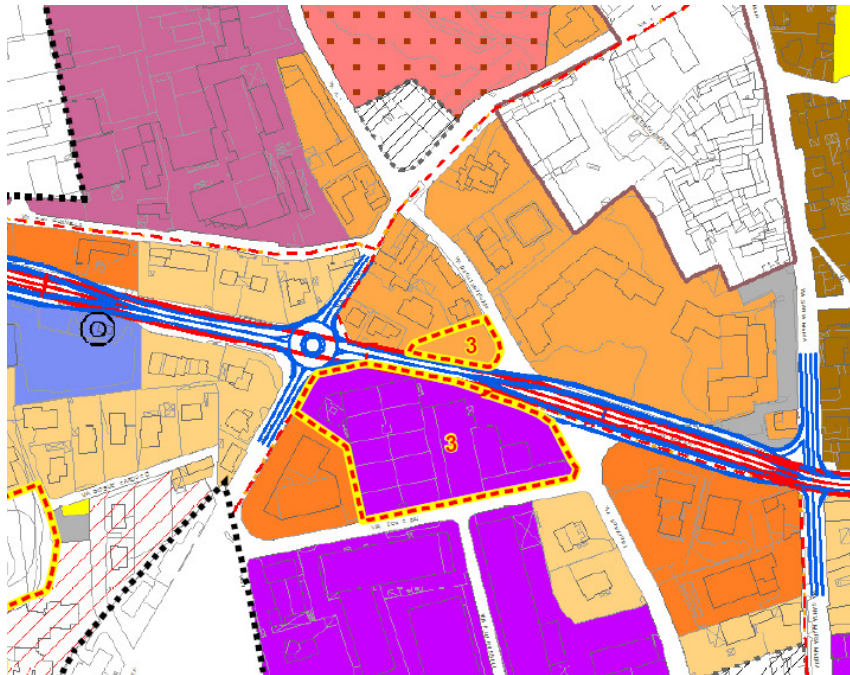
AT 2.1 residenziale 70%		
ST	9.183 m ²	9.183 m ²
ITP	0,15 m ² /m ²	
IT		0,35 m ² /m ²
SLP	1.377 m ²	3.000 m ²
volume edificabile	4.131 m ³	9.000 m ³
ab. insediabili	28 m ²	60 m ²
parcheggi (6 m ² ab.)	168 m ²	360 m ²
strade - percorsi	443 m ²	
SF	8.572 m ²	
SC (max 35% SF)	3.000 m ²	
H edifici	2 piani FT	2 piani FT

Variente Parziale Luglio 2016

Nuova scheda d'Ambito AR12 - DdP

2.2.1.9 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 3 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO VIGENTE DI AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA

L'istanza n° 3 chiede che due aree di proprietà limitrofe (una produttiva, edificata con edifici produttivi e classificata dal PDR come *"Ambito per attività produttive industriali-artigianali – APC-I"*, l'altra non edificata e classificata dal PDR come *"Ambito prevalentemente residenziale, C - Classe 1 – Alta densità"*) siano, entrambe, ricondotte all'interno del DdP in un unico *"Ambito di trasformazione e di riqualificazione urbana"*, che consenta la realizzazione di una slp edificabile pari all'esistente e con destinazione utile all'insediamento di commercio al dettaglio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e attività per servizi alla persona.



Considerando che il PGT persegue l'obiettivo generale della riqualificazione urbana, la richiesta viene recepita dalla Variante per un suo parziale accoglimento, fatta salva la necessità di valutare le corrette quantità da insediare rispetto alle specifiche funzioni richieste.

Si deve infatti considerare che l'area edificata ha una superficie di circa 10.741,00 mq, con una slp edificata di circa 7.090,00 mq, mentre l'area libera antistante ha una superficie di circa 1.155,00 mq.

Data la rilevanza volumetrica degli edifici esistenti, la riconferma della slp esistente porrebbe temi di rilevante criticità. Ne deriverebbe, infatti, una difficoltà di reperimento dei necessari spazi di parcheggio e di manovra degli autoveicoli, nonché una generazione sensibile di traffico connesso all'alta densità edilizia.

La richiesta formulata deve essere ricondotta ad un maggior grado di coerenza rispetto alle esigenze di una corretta strutturazione urbana connessa alla riqualificazione urbanistica. A tal fine la Variante individua, quindi, un indice IT (=ITP) di 0,50 mq/mq esteso all'area edificata, con destinazione dell'area antistante a servizi pubblici (parcheggi di interesse generale e verde urbano). Ne risulta una capacità edificatoria totale di circa 5.370 mq di slp.

All'interno di tale slp si ritiene di poter prevedere un mix funzionale in cui la quota commerciale (superfici di vendita e spazi accessori) sia pari al 60% della slp ammessa (circa 3.222 mq, per l'insediamento di medie

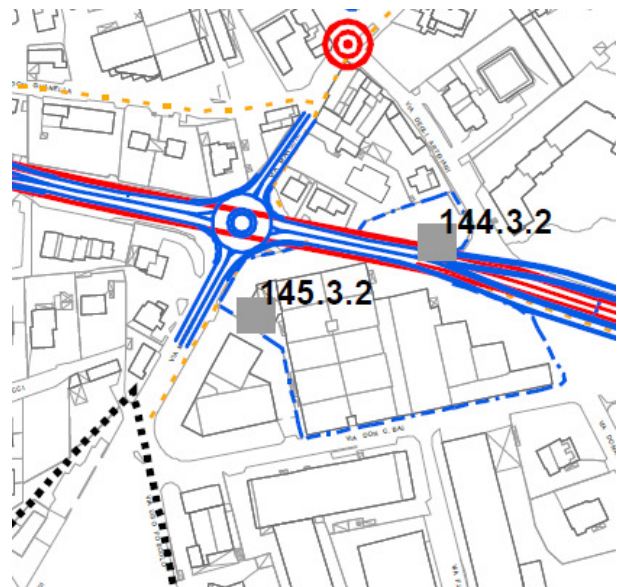
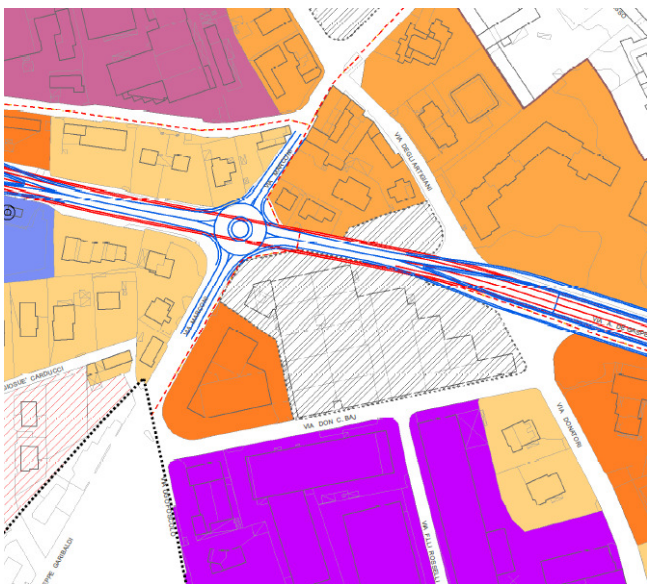
superfici di vendita e di negozi di vicinato) e il restante 40% destinato a servizi o attività paracommerciali (non soggette ad autorizzazione commerciale).

L'insediamento delle funzioni commerciali con superficie di vendita superiori a 800 mq sarà comunque da assoggettare a valutazione di impatto viabilistico da allegare all'istanza di pianificazione attuativa e di ottenimento delle autorizzazioni commerciali, come già previsto dal punto 10 articolo 26 del Piano delle Regole. Il tema viene evidenziato perché contenuto nel parere della Provincia di Como pervenuto in sede di Conferenza di verifica per l'assoggettabilità alla VAS.

Si sottolinea, infine, che il nuovo ambito AR (che viene denominato AR18 dalla Variante) deve consentire e agevolare lo sviluppo progettuale della riqualificazione della SP 32 Novedratese (come richiesto anche dal parere della Provincia di Como emesso in sede di Conferenza per la verifica di esclusione della VAS). A tal fine al Scheda d'Ambito del DdP riporta lo stato attuale delle previsioni di progetto e impone, in sede d'attuazione, la cessione delle aree di contorno all'asse viario necessarie alla sua riqualificazione, con possibilità di realizzare, in tali fasce, opere che non comportino l'occupazione del sottosuolo (con possibile deroga per reti tecniche di minuta entità o di allacciamento ai servizi pubblici esistenti). Considerata la rilevante incidenza che tali aree assumono all'interno del comparto, esse verranno comunque considerate, in sede di attuazione, per la verifica del Rapporto di Copertura.

La Scheda d'Ambito specifica anche che, nel caso in cui la riqualificazione della SP32 dovesse comportare la realizzazione di opere di utilità diretta per l'ambito, in sede di attuazione del comparto potranno essere definite le modalità di compartecipazione economica.

I contenuti introdotti dalla Variante presuppongono la redazione di una scheda d'Ambito (AR18), la modifica delle tavole PR1 del Piano delle regole e PS01 del Piano dei Servizi, nonché di tutte le altre eventuali cartografie complementari del PGT coinvolte dalla modifica.



Stralcio tavole PR01 (PDR) e PS01 (PDS) modificate

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AR 18
Via De Gasperi**

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'insediamento produttivo esistente con funzioni commerciali e funzioni compatibili. La capacità edificatoria deve essere concentrata esclusivamente nell'area posta a sud della SP32.

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi privati e pubblici al servizio delle funzioni insediabili e della zona;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale, anche per la parte necessaria alla riqualificazione della SP32 Novedrate, individuata secondo gli sviluppi progettuali disponibili alla data di attuazione;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- la realizzazione dei percorsi ciclopedonali per le porzioni poste all'interno della ST o nel suo immediato intorno.



scala 1 : 2.000

ST - superficie territoriale

sagome indicative edifici

strade

parcheggi pubblici

aree verdi pubbliche senza occupazione del sottosuolo

SF - superficie fondiaria

percorsi ciclo-pedonali di progetto

parcheggi pubblici piani interrati

filari alberati

accessi carrai

fascia di salvaguardia del progetto di riqualificazione sp. 23

AR18

area 1
commerciale funz.compl.

area 2

ST	10.661 m ²	
ITP = IT	0,5 m ² /m ²	
SLP	3.198 m ²	2.132 m ²
volume edificabile	9.594 m ³	6.396 m ³
parcheggi (100%slp.)	3.198 m ²	2.132 m ²
SF	10.661 m ²	
SC (max 50% Sf)	5.330 m ²	
H edifici	8,5 m	3 piani FT

1.006 m²

*

1.006 m²

* Il parcheggio pubblico dell'area 2 partecipa al soddisfacimento del parcheggio delle funzioni complementari.

L'insediamento di attività commerciali con superficie superiore a 800 mq è soggetta alla verifica di impatto viabilistico nominata dal punto 10 art. 26 del PDR.

Qualora la riqualificazione della SP32 Novedrate dovesse comportare opere di utilità diretta nei confronti dell'ambito, in sede di attuazione potranno essere determinate le modalità di compartecipazione alla spesa.

Variente Parziale Luglio 2016

Nuova scheda d'Ambito AR18 - DdP

2.2.1.10 VARIANTE CONNESSA ALL'ISTANZA N° 1 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO VIGENTE DI AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA

L'istanza n° 1 chiede che l'area produttiva edificata, di proprietà, classificata dal PDR come *"AMBITO APC r – Edifici e complessi industriali in ambito prevalentemente residenziale"* sia riclassificata come area residenziale assoggettata a PII.



Considerando che il PGT persegue l'obiettivo generale della riqualificazione urbana, la richiesta viene recepita dalla Variante per un suo parziale accoglimento, fatta salva la necessità di valutare le corrette quantità da insediare rispetto alle specifiche funzioni richieste. Infatti, si deve considerare che l'area edificata ha una superficie di circa 5.600 mq, con una superficie coperta produttiva edificata pari a circa il 70% dell'area.

Inoltre, considerato che la finalità della Variante è essenzialmente la revisione del DdP, l'accoglimento di quanto richiesto può avvenire unicamente con l'inserimento dell'area all'interno del Documento di Piano come Ambito di Riqualificazione (AR), stralciandolo dal Piano delle Regole.

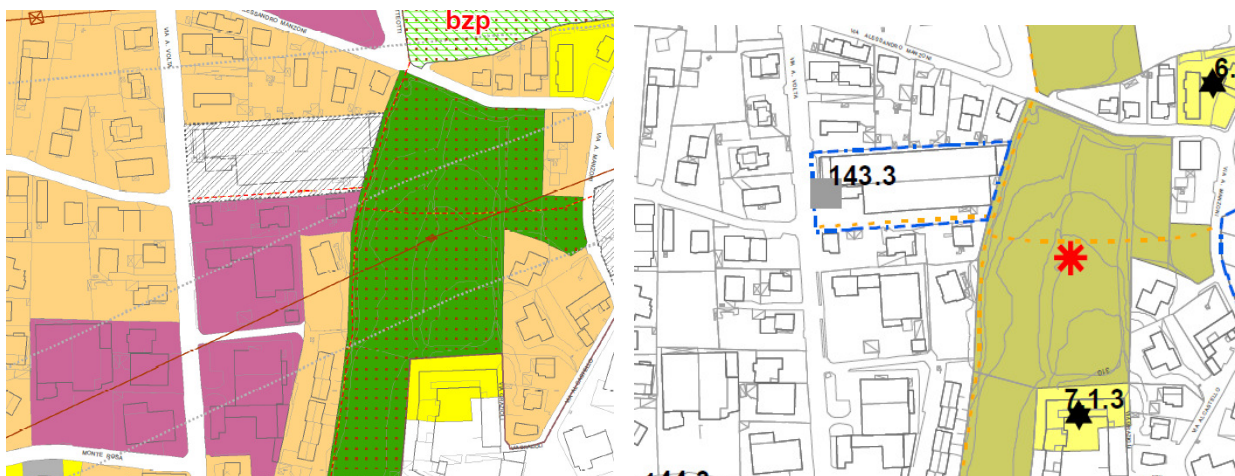
Per analogia con gli altri Ambiti di Riqualificazione del DdP, la Variante assegna all'ambito un indice IT (=ITP) pari a circa 0,50 mq/mq. Ne risulta una capacità edificatoria totale di circa 2.928 mq di slp e 8.784 mc di volume.

In analogia con gli altri AR in ambito urbano viene riconosciuta la quantità minima di residenza pari al 70%, restando quindi insediabili le altre funzioni compatibili per la restante quantità.

L'incremento di popolazione teorica insediabile è comunque pari a **59 nuovi abitanti teorici**.

La riqualificazione dell'ambito deve partecipare, però, anche alla riqualificazione urbana del settore urbano di riferimento. Oltre alla necessaria dotazione di parcheggi, in fase attuativa dovrà quindi essere realizzato un attraversamento pedonale pubblico, in senso est ovest, che colleghi via Volta all'area del Parco urbano del Castello, secondo le ulteriori specifiche contenute nella nuova scheda d'Ambito (AR17).

La variante determina la necessità di modifica delle tavole PR1 e PS01 del PdR e del PdS, la redazione di una nuova scheda d'Ambito e la modifica di tutti gli altri elaborati grafici complementari connessi.

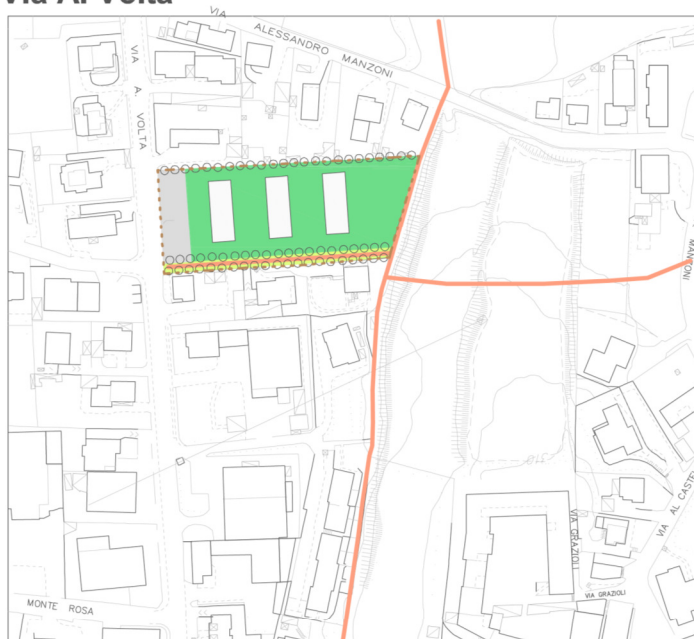


Stralcio tavole PR01 (PDR) e PS01 (PDS) modificate

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**AR 17
Via A. Volta**

L'intervento è finalizzato alla sostituzione dell'insediamento produttivo esistente con funzioni residenziali.
Al fine di introdurre nuovi gradi di permeabilità del settore urbano, è prevista la necessità di realizzare un percorso pedonale di collegamento tra via Volta e il Parco urbano del Castello. Il percorso pedonale sarà realizzato all'interno di una fascia di area pubblica (da cedere) della larghezza minima di 5 m e posta, preferibilmente, lungo il lato sud del comparto.
E' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico necessario alla realizzazione del percorso pedonale di attraversamento est/ovest, mentre per la residua quota di aree per servizi è ammessa la monetizzazione.



- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano

AR 17

	residenziale 70%
ST	5,856 m²
ITP = IT	0,5 m²/m²
SLP	2,928 m²
volume edificabile	8,784 m³
ab. insediabili	59
parcheggi (6 m² ab.)	354 m²
verde pubblico	625 m²
SF	4,877 m²
SC (max 35% SF)	1,706 m²
H edifici	3 piani FT

Variente Parziale Luglio 2016

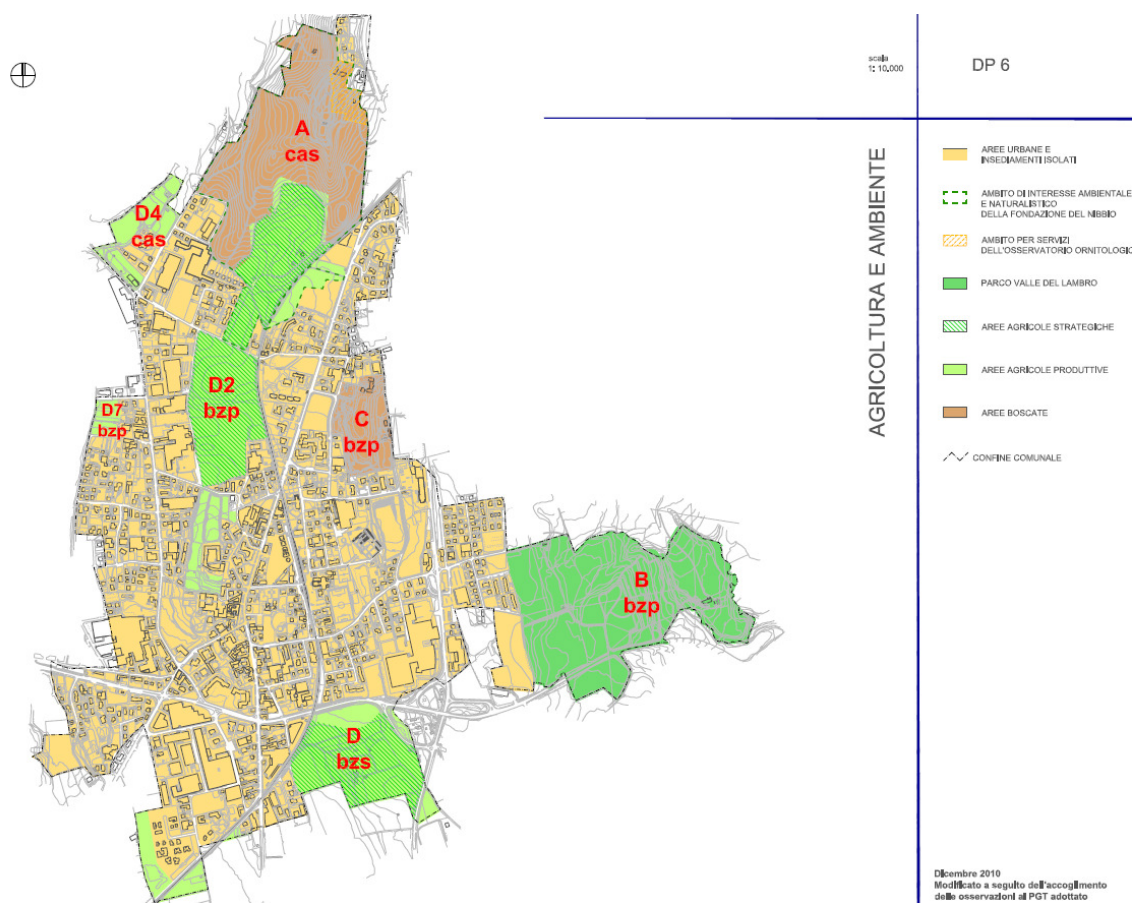
Nuova scheda d'Ambito AR17 - DdP

2.2.2 DEFINIZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE SECONDO LE SPECIFICHE REGIONALI

Alla data di approvazione del PGT le specifiche regionali di consegna degli shp file per la pubblicazione sul BURL non comportavano la redazione della tavola della REC, oggi di consegna obbligatoria.

Tale mancanza, però, può ritenersi di carattere puramente formale, in quanto il PGT di Arosio, comunque conforme alla Rete Ecologica Provinciale, conteneva, di fatto, tutti i contenuti necessari per definire, con maggior dettaglio, la Rete Ecologica Comunale (vedasi contenuti della tavola DP6 di seguito riportata per stralcio).

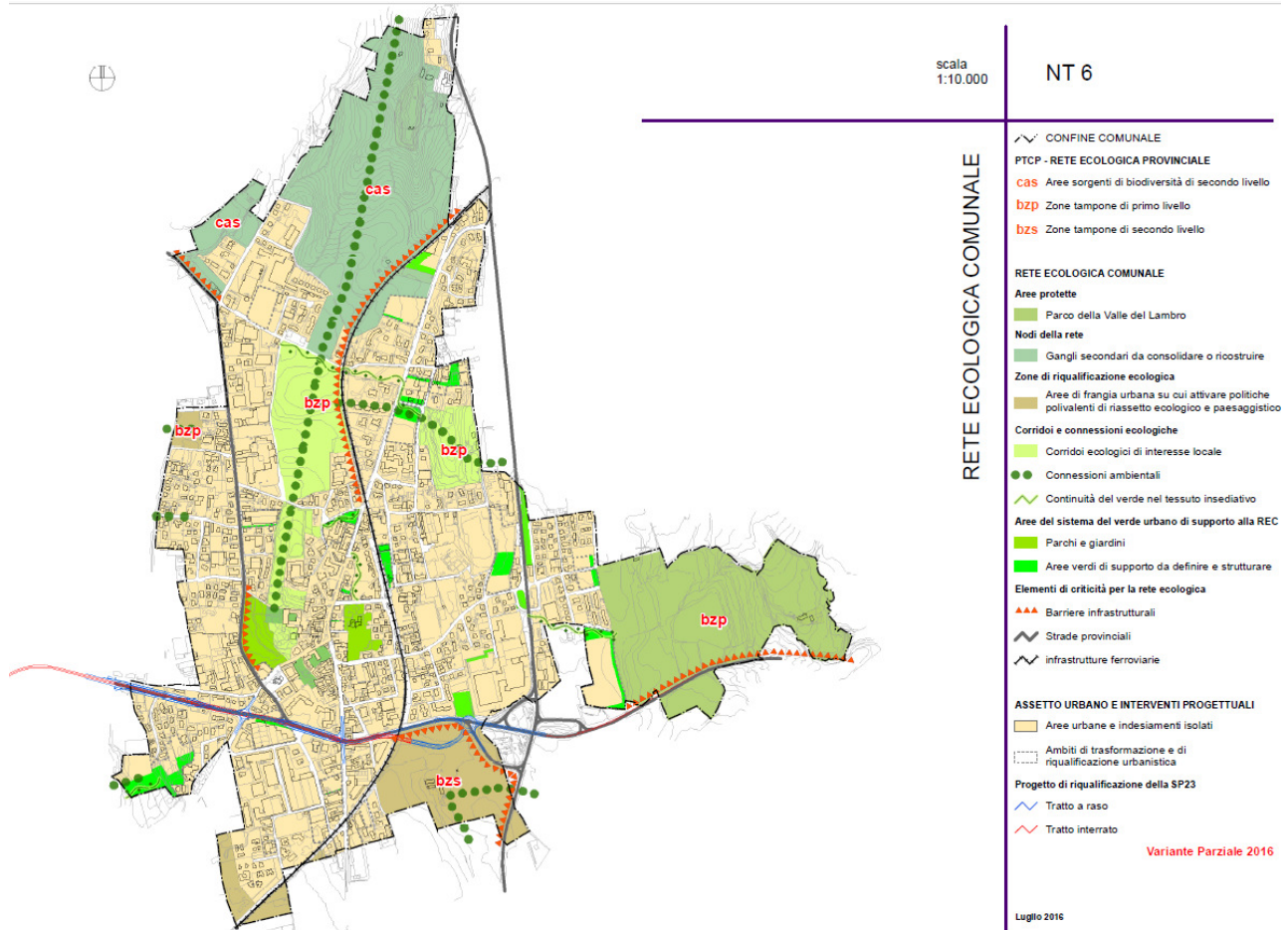
La tavola DP6, infatti, contiene, di fatto, tutti i tematismi richiesti, da catalogare rispetto alle voci di legenda indicate dalle specifiche regionali.



La Variante definisce, su tale base, anche la tavola della Rete Ecologica Comunale conforme alle specifiche regionali.

Sul punto occorre sottolineare che essa recepisce anche quanto indicato dal parere della Provincia di Como reso in sede di conferenza di verifica dell'assoggettabilità alla VAS, ricomprendendo nella rete ecologica anche le aree afferenti al "sistema rurale-paesaggistico-ecologico" della tavola PR1 – Assetto di Piano.

Nel seguito viene riportata, per stralcio, la nuova tavola NT6 della Rete Ecologica Comunale che ricomprende, oltre agli elementi della Rete Ecologica Provinciale anche gli elementi di dettagli utili a definire il progetto del sistema verde e di connessione ambientale interno all'edificato.



2.2.3 MODIFICHE DI DETTAGLIO DELLA NORMATIVA DEL PGT

Come indicato nella Delibera di avvio del procedimento, la Variante Parziale procede anche alla modifica di alcuni passaggi normativi del PGT.

Queste modifiche derivano da alcune principali necessità:

- correggere errori materiali. Tali modifiche vengono effettuate contestualmente alla redazione della variante, pur non costituendo varianti ai sensi del comma 14 bis art.13 della LR 12/05;
- apportare rettifiche e specificazioni alle norme originarie del PGT, al fine di un loro maggiore chiarimento rispetto ad possibili profili interpretativi contrastanti, Anche in questo caso le modifiche effettuate contestualmente alla redazione della variante non costituiscono variante ai sensi del comma 14 bis art.13 della LR 12/05;
- recepire le modifiche della Variante indicate ai precedenti paragrafi;
- risolvere ulteriori aspetti gestionali manifestatisi nel primo periodo di vigenza del PGT, apportando modifiche che in alcuni casi si sostanziano con natura di vera e propria Variante.

Nel seguito, per chiarezza di esposizione, le modifiche alle norme del PGT vengono descritte raggruppandole a seconda dello strumento a cui appartengono, ovvero a seconda che si riferiscano al DdP, al PdR o al PdS.

2.2.3.1 MODIFICHE ALLE NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.2.3.1.1 COMMA 18 ART. 5 NTA DDP – SPECIFICAZIONE INTERPRETATIVA DELLA NORMA

Il comma 18 art. 5 del DdP recita che ai fini della perequazione e della compensazione, *“L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6”*.

Questo principio generale resta evidentemente valido, ma occorre specificare che tale previsione si applica per la realizzazione di interventi che, pur costituendo servizi pubblici, non sono in grado di produrre reddito autonomo.

L'esempio tipico è la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione di interventi edilizi convenzionati. La realizzazione di un parcheggio pubblico, di un percorso pedonale o di una scuola pubblica, da cedere gratuitamente al Comune quale opera di urbanizzazione, senza presenza di attività private suscettibili di produrre autonomo reddito per l'operatore, costituiscono, evidentemente, casi di attuazione in cui non può venire meno il diritto al riconoscimento dei meccanismi di perequazione e compensazione, minando altrimenti alle radici il meccanismo stesso di attuazione delle previsioni pubbliche attraverso i meccanismi di perequazione e convenzionamento con gli attori privati.

Al fine di rendere coerente la norma indicata con le finalità del PGT e finanche con la giurisprudenza consolidata in merito, occorre introdurre, alla fine del comma 18 la seguente frase **“ sempre che ciò non costituisca mera realizzazione di opere di urbanizzazione non suscettibile di produrre autonomo reddito da parte del privato proprietario”**.

2.2.3.1.2 ART. 9 NTA DDP – ADEGUAMENTO A NORMA REGIONALE SOPRAVVENUTA

L'art. 13, comma 1, Lr 14/2016 ha introdotto il comma 1 bis art. 14 della Lr 12/05, che recita: bis. *“All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'[articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001](#), non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'[articolo 46](#) ed è approvata dalla giunta comunale”*.

Tra i destinatari di tale norma sono ovviamente ricompresi tutti gli At e gli AR del DdP di Arosio, nel caso in cui rispondano ai requisiti indicati dalla norma di legge (essere all'interno del tessuto urbano consolidato e riferirsi a interventi diversi dalla nuova costruzione). Si ritiene pertanto opportuno integrare gli articoli di riferimento del DdP, tra cui l'art. 9 – Ambiti di Trasformazione – inserendo un **nuovo comma 5.bis** che recita: **“Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 della LR. 12/05 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso D.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della LR. 12/05 ed è approvata dalla giunta comunale.”**

Per necessità di coerenza, sono integrati allo stesso fine i successivi commi 6 e 7.

2.2.3.1.3 COMMA 10 ART. 9 NTA DDP – SPECIFICAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

Si ritiene opportuno introdurre nell'articolo alcune specificazioni necessarie per la corretta attuazione del piano. In particolare si integra il comma specificando che l'attribuzione della capacità edificatoria ai diversi comparti avviene sulla base della reale conformazione dell'area, quale risulta da apposito rilievo topografico, nonché la specificazione che l'asservimento a uso pubblico trascritto nei registri immobiliari equivale a cessione di area pubblica (come uniformemente riconosciuto dalla giurisprudenza).

Il comma, pertanto, viene integrato come di seguito evidenziato:

10. *Ai fini della valutazione di cui al comma 9, il Comune verifica che:*
- *la SLP massima ammessa **sulla base del rilievo strumentale delle aree**, la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente alla effettiva estensione territoriale dell'intervento ovvero,*
 - *qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, sia possibile, mediante opportune **concentrazioni** dell'edificato, la successiva verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie.*
 - *il Proponente provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione **o all'asservimento all'uso pubblico perenne trascritto nei registri immobiliari**, delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi.*

2.2.3.2 MODIFICHE ALLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

2.2.3.2.1 NUOVO ARTICOLO 5.BIS PDR – RECEPIMENTO PARERE PROVINCIA DI COMO RESO PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Come richiesto dal Parere della Provincia di Como reso in sede di verifica di esclusione della VAS, nel nuovo articolo 5.Bis del PdR si prevede che: *“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.”*

2.2.3.2.2 ARTICOLO 8 PDR – MODIFICA DELLE DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DALLE STRADE PER FUNZIONI PUBBLICHE

Nel periodo antecedente la redazione della variante è emerso un profilo di criticità relativo alla possibilità di ampliare la scuola materna parrocchiale a seguito dei vincoli di distanza dalle strade e del rapporto di copertura stabilito dal PGT per tale funzione.

Considerato che il corretto assetto urbano deve contemperare il corretto assetto fisico del costruito alla necessaria dotazione di strutture pubbliche o di interesse generale, si ritiene di introdurre una modifica al comma 3 dell'art.8 vigente specificando che:

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.

2.2.3.2.3 ARTICOLO 23 PDR –APC. C - AMBITI PER ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE COMMERCIALI – CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

Nel comma 4 (Destinazioni d'uso) dell'art. 23 del PDR la funzione U9 (Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi) è citata sia tra le funzioni ammesse sia tra le funzioni non ammesse.

In considerazione della natura commerciale delle aree normate dall'art.23, l'errore viene corretto rimuovendo la funzione U) tra quelle non ammesse.

2.2.3.2.4 ARTICOLO 25 PDR – RECEPIMENTO PARERE PROVINCIA DI COMO RESO PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Come richiesto dal Parere della Provincia di Como reso in sede di verifica di esclusione della VAS, nell'art. 25 del PDR viene inserito un nuovo ultimo comma che recita: *“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.”*

2.2.3.2.5 ARTICOLO 28.2.2 PDR – RECEPIMENTO PARERE PROVINCIA DI COMO RESO PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Come richiesto dal Parere della Provincia di Como reso in sede di verifica di esclusione della VAS, nell'art. 28.2.2 del PDR viene inserita, nel paragrafo Prescrizioni particolari la seguente prescrizione: **“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.”**

2.2.3.3 MODIFICHE ALLE NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

2.2.3.3.1 COMMA 12 ART. 13 PDS – SPECIFICAZIONE INTERPRETATIVA DELLA NORMA

Viene introdotta, al comma 12 art. 13 delle NTA del PdS, l'identica correzione già apportata al comma 18 art. 5 delle NTA del DdP, inserendo alla fine del comma la dicitura **“ sempre che ciò non costituisca mera realizzazione di opere di urbanizzazione non suscettibile di produrre autonomo reddito da parte del privato proprietario”**.

2.2.3.3.2 ART. 14 PDS – CORREZIONE ERRORI MATERIALI E SPECIFICAZIONE DELLA NORMA

L'articolo 14 è formulato con una serie di rimandi ai punti dello stesso articolo che risulta errato in più di un passaggio.

I richiami ai singoli punti vengono corretti, con necessità di introdurre anche un profilo interpretativo della norma, laddove il punto richiamato è spesso assente o incoerente.

Inoltre, all'ultimo comma viene introdotta l'identica specificazione già indicata al precedente paragrafo.

Per necessità di chiarezza, si riporta di seguito la porzione di articolo art.14 come riscritta e integrata in sede di variante:

“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 Permesso 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)..."

2.2.3.3.3 ART. 15 - AREE SR - PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO – PDS - MODIFICA DEL PARAMETRO RC

Nel periodo antecedente la redazione della variante è emerso un profilo di criticità relativo alla possibilità di ampliare la scuola materna parrocchiale a seguito dei vincoli di distanza dalle strade e del rapporto di copertura stabilito dal PGT per tale funzione.

Considerato che il corretto assetto urbano deve temperare il corretto assetto fisico del costruito alla necessaria dotazione di strutture pubbliche o di interesse generale, si ritiene di introdurre una modifica ai commi 2.1 e 2.2 dell'articolo 15 come di seguito indicato:

"2.1 Parametri edificatori: $IT = 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $RC = \text{50\%}$ ~~40\%~~; $H = m \text{ 13,50}$.
Altezza delle recinzioni $m \text{ 2,00}$ verso strada e confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

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

2.2.3.3.4 LETTERA B) PUNTO 3 ART. 9 - PDS – CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

Alla lettera B) punto 3 dell'art.9 è presente una formulazione incoerente che si ritiene essere un refuso di stampa. Tale refuso viene rimosso come indicato di seguito

"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):

- $P1 = 6,00 \text{ m}^2$ ogni $50,00 \text{ m}^2$ 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):

- $P1 = 20,00 \text{ m}^2$ ogni $50,00 \text{ m}^2$ di SLP; ~~$U = 30,00 \text{ m}^2$~~

...(omissis).....

3 MODIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT VIGENTE INDOTTA DALLA VARIANTE PARZIALE

Sulla base delle quantificazioni già esposte nei precedenti paragrafi 2.2.1.n, è possibile riepilogare la modifica della capacità insediativa teorica indotta dalla Variante rispetto a quella del PGT vigente¹.

La quantificazione dimostra che nella configurazione di variante si registra una diminuzione di capacità insediativa teorica di 8 abitanti rispetto a quella del PGT vigente.

¹ Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili il PGT vigente assume 1 abitante insediabile pari 150 mc di volume costruito

BILANCIO POPOLAZIONE INSEDIATIVA TEORICA PGT-VARIANTE PARZIALE																				
N. istanza	atto	PGT VIGENTE								QUANTIFICAZIONI PRELIMINARI DI VARIANTE								Sostamenti VAR.		PGT - ab.eq.
		ST mq	SF mq	IT mq	ITP /ITE mq	SLP prod/terz. mq	SLP res. mq	Volume mc	ab.eq.	ST mq	SF mq	indice IT mq/mq	ITP mq	SLP prod/terz. mq	SLP res mq	V res	ST			
4	DP	10.247,00	8.094,00	0,40	0,20	3.237,00				8.300,00	6.911,00	0,40		2.764			-	1.947,00		
	PDR									1.947,00	1.661,00	0,45	0,35		747,45	2.242,35	15	1.947,00	15	
5	DP	1.670,00	1.592,00	0,40	0,10		668,00	2.004,00	13	-					-	-	0	1.670,00	13	
	PDR	-								3.400,00				esistente				3.400,00		
9	DP	19.926,00	10.233,00	0,50	0,20	1.533,00	3.578,00	10.734,00	71	18.130,00	8.549,00	0,40	0,15	2.052	1.368	4.103,00	27	1.796,00	44	
	PDR	-				-				1.796,00				600,00	-	-	0	1.796,00	-	
10		porzione a park senza cap. ed																		
12	DP	26.967,00	13.620,00	0,20	0,20		5.393,40	16.180,20	108	26.967,00	13.620,00	0,20	0,20		5.393,40	16.180,20	108	-	-	
16	DP	6.424,00					4.497,00	13.491,00	90	6.424,00		0,7			4.497	13.490,40	90	-	-	
17	DP	5.457,00		0,40	0,40	1.528	655,00	1.965,00	13	5.457,00				1.528	655,00	1.965,00	13	-	-	
18	DP	9.183,00	8.518,00	0,50	0,20		4.259,00	12.777,00	85	9.183,00	8.572,00	0,35	0,15		3.000,00	9.000,00	60	-	25	
18	DP	10.170,00	6.226,00	0,50	0,20		3.113,00	9.339,00	62	10.170,00	6.226,00	0,50	0,20		3.113,00	9.339,00	62	-	-	
1	PDR	5.856,00	5.600,00	esistente		esistente											-	5.856,00		
	DP									5.856,00	5.856,00	0,50			2.928,00	8.784,00	59	5.856,00	59	
3	PDR	11.667,00	10.661,00	0,80	0,50	8.528,80														
	DP									-	10.661,00	0,50		5.330,50				-	-	
TOTALE VARIANTE															1.730,00			-8		

4 ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2016

4.1 NOTE METODOLOGICHE SULL'UTILIZZO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2016

La Variante Parziale 2016 modifica una serie di elaborati del PGT vigente.

Gli elaborati grafici del Documento di Piano sono ricompresi, nel PGT vigente, all'interno della Relazione del DdP.

Pertanto **gli elaborati grafici del DdP modificati dalla Variante** sono raggruppati in un apposito fascicolo e devono intendersi come elaborati sostitutivi di quelli presenti all'interno della Relazione del DdP vigente. Dal punto di vista metodologico e giuridico, però, ogni elaborato riporta la dicitura **"Il presente elaborato fa fede solo relativamente ai termini e alle modifiche oggetto della Variante 2016. Per la disciplina urbanistica delle aree non oggetto di variante fanno fede gli elaborati originali approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010"**, in quanto non è stato possibile ottenere una vera e propria validazione di coerenza dei materiali informatici utilizzati rispetto a quelli approvati. Essi pertanto producono effetti di pianificazione unicamente sui suoli interessati da modifiche indotte dalla Variante 2016. Per tutti gli altri suoli continuano ad avere valore giuridico le tavole approvate dal Consiglio Comunale e vigenti.

La relazione del DdP non viene materialmente modificata, in quanto deve intendersi integrata, per i profili modificati dalla Variante 2016, dalla presente Relazione e dai suddetti elaborati grafici a corredo del DdP.

Le NTA del Documento di Piano, laddove modificate, vengono raccolte nell'apposito fascicolo di Variante, ove sono puntualmente indicate ed evidenziate, per la loro piena comprensione, le modifiche apportate. Fanno parte di tali modifiche anche le schede d'Ambito modificate dalla variante, pur se di seguito singolarmente elencate tra gli elaborati della variante 2016. Si intende che per tutte le parti di NTA non modificate continuano a valere le norme vigenti.

Gli elaborati grafici della Variante 2016 al Piano delle Regole vengono integralmente modificati se interessati da elementi di Variante. Dal punto di vista metodologico e giuridico, però, ogni elaborato riporta la dicitura **"Il presente elaborato fa fede solo relativamente ai termini e alle modifiche oggetto della Variante 2016. Per la disciplina urbanistica delle aree non oggetto di variante fanno fede gli elaborati originali approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010"**, in quanto non è stato possibile ottenere una vera e propria validazione di coerenza dei materiali informatici utilizzati rispetto a quelli approvati. Essi pertanto producono effetti giuridici unicamente sui suoli interessati da modifiche indotte dalla Variante 2016. Per tutti gli altri suoli continuano ad avere valore giuridico le tavole approvate dal Consiglio Comunale e vigenti.

La relazione del Piano delle Regole non viene materialmente modificata e continua a mantenere la sua validità formale, fatti salvi gli eventuali profili di modifica indotti dalla presente Variante, che in tal caso si intendono come sostitutivi o integrativi di quelli vigenti.

Le NTA del Piano delle Regole, laddove modificate, vengono raccolte nell'apposito fascicolo di Variante, ove sono puntualmente indicate ed evidenziate, per la loro piena comprensione, le modifiche apportate. Si intende che per tutte le parti di NTA non modificate continuano a valere le norme vigenti.

Gli elaborati grafici della Variante 2016 al Piano dei Servizi vengono integralmente modificati se interessati da elementi di Variante. Dal punto di vista metodologico e giuridico, però, ogni elaborato riporta la dicitura **"Il presente elaborato fa fede solo relativamente ai termini e alle modifiche oggetto della Variante 2016. Per la disciplina urbanistica delle aree non oggetto di variante fanno fede gli elaborati originali approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010"**, in quanto non è stato possibile ottenere una vera e propria validazione di coerenza dei materiali informatici utilizzati rispetto a quelli approvati. Essi pertanto producono effetti giuridici

unicamente sui suoli interessati da modifiche indotte dalla Variante 2016. Per tutti gli altri suoli continuano ad avere valore giuridico le tavole approvate dal Consiglio Comunale e vigenti.

La relazione del Piano dei Servizi non viene materialmente modificata e continua a mantenere la sua validità formale, fatti salvi gli eventuali profili di modifica indotti dalla presente Variante, che in tal caso si intendono come sostitutivi o integrativi di quelli vigenti.

Le NTA del Piano dei Servizi, laddove modificate, vengono raccolte nell'apposito fascicolo di Variante, ove sono puntualmente indicate ed evidenziate, per la loro piena comprensione, le modifiche apportate. Si intende che per tutte le parti di NTA non modificate continuano a valere le norme vigenti.

4.2 ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2016

Sulla base delle note metodologiche esposte al precedente paragrafo, la Variante parziale 2016 è composta dai seguenti elaborati:

- 1) Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- 2) Parere motivato di non assoggettabilità alla VAS
- 3) Relazione della Variante, di integrazione delle relazioni del DdP, del PdR e del PdS

Documento di Piano.

- 4) Fascicolo degli elaborati grafici del DdP oggetto di Variante – tavola scala 1:10.000 – contenente:

- Tavola DP01	Obiettivi di Piano	scala 1:10.000
- Tavola DP2	Strategie di Intervento	scala 1:10.000
- Tavola DP3	Residenza	scala 1:10.000
- Tavola DP4	Aree per la produzione e le strutture commerciali	scala 1:10.000
- Tavola DP5	Interventi sulla rete infrastrutturale	scala 1:10.000
- Tavola DP6	Agricoltura e Ambiente	scala 1:10.000
- Tavola DP7	Ambiti di Riqualificazione e di Trasformazione urbanistica	scala 1:10.000
- Tavola DP7.0	Ambiti di Riqualificazione e di Trasformazione urbanistica Localizzazione delle istanze preliminari recepite nella Variante 2016	scala 1:10.000
- Tavola DP8	Criteri di intervento	scala 1:10.000
- Tavola DP9	Indirizzi di progetto	scala 1:10.000
- Tavola DP10	Modalità attuativa	scala 1:10.000
- Tavola DP11	Nuova morfologia del costruito	scala 1:10.000
- 5) Fascicolo delle norme tecniche del DdP oggetto di Variante comprendente:

- Testi delle norme modificate, con evidenziazione delle modifiche	
- Scheda AR 12 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AR 17 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AR 18 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AT 1 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AT 2.1 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AT 4 Variante 2016	scala 1:2.000
- Scheda AT 5 Variante 2016	scala 1:2.000

Piano delle Regole.

- | | | |
|---------------|--|----------------|
| 6) Tavola NT1 | Assetto di piano – Sovrapposizioni classi di fattibilità geologica | scala 1:5.000 |
| 7) Tavola NT2 | Assetto di piano – Sovrapposizioni classi di azionamento acustico | scala 1:5.000 |
| 8) Tavola NT4 | Ambiti morfologici | scala 1:10.000 |

- | | | |
|--|---|----------------|
| 9) Tavola NT5 | Carta del paesaggio | scala 1:5.000 |
| 10) Tavola NT6 | Rete ecologica comunale | scala 1:10.000 |
| 11) Tavola PR1.0 | Localizzazione delle istanze preliminari recepite nella Variante 2016 | scala 1:5.000 |
| 12) Tavola PR1 | Assetto di Piano | scala 1:5.000 |
| 13) Tavola PR1A | Assetto di Piano | scala 1:2.000 |
| 14) Tavola PR1B | Assetto di Piano | scala 1:2.000 |
| 15) Tavola PR1C | Assetto di Piano | scala 1:2.000 |
| 16) Fascicolo delle norme tecniche del PdR oggetto di Variante contenente: | | |
| - Testi delle norme modificate, con evidenziazione delle modifiche | | |

Piano dei Servizi.

- | | | |
|--|---|---------------|
| 17) Tavola PS1.0 | Localizzazione delle istanze preliminari recepite nella Variante 2016 | scala 1:5.000 |
| 18) Tavola PS01 | Assetto di Piano | scala 1:5.000 |
| 19) Tavola PS02 | Identificazione e localizzazione aree per standard urbanistici | scala 1:2.000 |
| 20) Fascicolo delle norme tecniche del PdS oggetto di Variante contenente: | | |
| - Testi delle norme modificate, con evidenziazione delle modifiche | | |