

Comune di Binago
(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

VARIANTE
Maggio 2013

A0.1

Responsabile dell'area tecnica:

Avv. Maricla Vitulo

Estensore UFFICIO DI PIANO:

Geom. Rosario Naro

Geom. Pietro Maraschi

Arch. Silvano Molinetti

Valutazione Ambientale Strategica:

Geologo Linda Cortelezzi

AVVIO PROCEDIMENTO	D.C.C. n° 145 del 05/07/2011

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

INDICE

A.1 – PREMESSA	2
A.2 – CONTENUTI E PROCESSO METODOLOGICO DELLA VARIANTE	5
A.2.1 - Gestione informatica.....	5
A.2.2 – Le varianti introdotte.....	5
A.2.2.1 - Realizzazione nuovo campo di calcio	6
A.2.2.2 – Inserimento perimetro Centro abitato e riduzione della fascia di rispetto stradale sulla S.S. 342.	6
A.2.2.3 - Nuovo ambito di trasformazione	7
A.2.2.4 – Modifica ambito di riqualificazione RF5	7
A.2.2.5 – Altre modifiche puntuali introdotte.....	7
A.2.2.6 – Rete ecologica e ambiti non di rete	7
A.3 - ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO	8
A.4 - DETERMINAZIONE OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DELLA VARIANTE AL P.G.T. E COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.....	11
A.4.1 - Dimostrazione e verifica del consumo di suolo ai sensi dell’art. 38 del PTCP.....	11
A.4.2 - Dimensionamento della rete ecologica provinciale a seguito degli interventi previsti dal Documento di Piano	13

A.1 – PREMESSA

Il Comune di Binago è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del C.C. n. 11 del 24/03/2009 e approvato definitivamente con Delibera di C.C. n. 50 del 29/10/2009, successivamente pubblicata sul BURL n. 12 del 24/03/2010.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere ad una variante al Piano finalizzata all'individuazione di un'area per la realizzazione di un nuovo campo sportivo comunale, prevedendo inoltre piccole modifiche ed assestamenti necessari per un aggiornamento dello strumento urbanistico comunale.

Il procedimento è stato precedentemente avviato con Del. G.C. n° 102 del 07/09/2010 e Det. n°143 del 23/09/2010 e successivamente riavviato con specifico avviso (Determina n° 145 del 05/07/2011) pubblicato sul Corriere di Como e all'Albo Pretorio comunale on-line il 19/07/2011.

Con specifico avviso pubblico si è provveduto a dare pubblicità all'avvio del procedimento, a seguito del quale sono pervenute n. 40 richieste dei cittadini e proposte d'ufficio sintetizzate nella tabella seguente.

DOCUMENTO DI PIANO							
ELENCO DELLE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI							
N.	DATA	PROT Gener	OSSERVANTE	mappali	LOCALITA'	Comparto/ zona	OGGETTO
1	11/09/2010	6183	Bracchetti Ernestina	3629, 3283	Via Alfieri	RFR4	DIVISIONE IN DUE COMPARTI
2	16/11/2010	7959	Larghi Antonietta	5095	Via Monte Cervino	AAC	trasformazione in residenziale per 3 unità abitative
3	23/11/2010	8183	Baietti Ugo	4053	Via del Pozzetto	N.A.F.	trasformazione in residenziale per piccola unità abitativa (max 2 unità)
4	26/11/2010	8292	Peron Anna	vari	Via Alle Fontane	RFR3	riconferma volumetria precedente di mc. 1150 contro quella vigente di mc. 6600
5	26/11/2010	8284	Recaldini Paolo	3982	Viale Varese	T.P.C.	riduzione fascia di rispetto stradale in allineamento all'edificio esistente
6	27/11/2010	8305	Comitato Ascoltate anche noi		generica	generica	generica
7	27/11/2010	8307	Scalise Domenico	3419		N.A.F.	trasformazione in residenziale per piccola unità abitativa
8	27/11/2010	8308	Rinaldi Giulio Pietro	8308		parte in zona TUV- parte in zona Parco Pineta	trasformazione da zona Tuv a zona Tuc 2
9	27/11/2010	8310	Faggetti Luca	4958	Via M.T. di Calcutta	parte in zona TUV- parte in zona Parco Pineta	trasformazione da zona Tuv inedificabile a zona Tuv edificabile con 0,5 mc/mq

10a	27/11/2010	8320	Forlani Alessandro	554 591	Via Manzoni	AAC	trasformazione in area APG con compensazione volumetrica
10a			Rezzonico francesco	533-4323 4309 595	Via Manzoni	AAC	trasformazione in area APG con compensazione volumetrica
10b			Comune/Forlani-Rezzonico	537 538 508	Via Mazzini Via Acacie	APG	trasformazione in area RFR a compensazione aree cedute (vedi 10a)
10c			Comune	vari	Via san Carlo (cento di vita associativa)	APG	Cambio d'uso da APG A PAU
11	29/11/2010	8341	Brusa Emilio e Roncoroni Antonia	936	Via Monterosa	PAU	trasformazione da PAU a RFR mc/mq 0,5 - (0,8 con ulteriore beneficio pubblico)
12	29/11/2010	8350	Pini Giorgio e Alessandro	1582	Via Vignadoria	RFR2	allargamento del comparto con incremento volumetrico
13	30/11/2010	8371	Nigro Mauro	580	Via ai Campi	APG	no parziale trasformazione da APG a edificabile per mc. 700 - si conferma APG
14	30/11/2010	8378	Imm. Cinque Più	5116	Via San Francesco	APG	trasformazione da APG a TUC con volumetria di mc 630 (315+315)
15	30/11/2010	8381	Bulgheroni Sandro	2095	Via San Paolo	N.A.F.	trasformazione in residenziale per piccola unità abitativa (1/2 unità)
16	30/11/2010	8382	Pini Fausto e Cristoforo	1582/a	Via Vignadoria	RFR2	incremento volumetrico sino a 0,8
17	30/11/2010	8383	Ghilotti Margerita e Dengo Roberto	689,1247 5603	Via Vignadoria	PAU	possibilità di ampliamento ex fabbricato agricolo
18	30/11/2010	8379	Guglielmetti Enrico	938	Via Monterosa	PAU	trasformazione da PAU a TUC mc/mq 0,5
19	30/11/2010	8380	Arienti Francesco e Girola Marco	263, 266	Via Cappelletta	AAC	trasformazione in residenziale/commerciale
20	30/11/2010	8384	Casa Istituto Suore Figlie dell'immacolata Concezione di Buenos Aires		Piazza XXV Aprile	APG	no trasformazione in turistico-ricettivo - criticità - si ricostruz. parte demolita anche con diversa sagoma con destinaz. Residenziale e volumetria pari alla preesistente -
21	01/12/2010	8438	Bof Urbano	617 e altri	Via Agli Stagni	AAC	trasformazione in artigianale / commerciale
22	01/12/2010	8439	Nozza Giuliano e Bernardoni Vitaliano	941, 943, 4039	Via Monterosa	PAU	no zona Tuc - trasformazione da PAU a RFR mc/mq 0,5 - (0,8 con ulteriore beneficio pubblico)
23	02/12/2010	8476	Guffanti Anna Maria	5003, 5006 5010	Via M. T. di Calcutta	TUC 2	mantenimento della volumetria prevista dal P.L.
24	02/12/2010	8477	Bassi Lorenzo e Favarin Mariella	5004 5007 4989	Via M. T. di Calcutta	TUC 2	mantenimento della volumetria prevista dal P.L.
25	03/12/2010	8536	Uslenghi Giancarla e Bernasconi Maria Rita	235,234, 236	Via Cappelletta	AAC	trasformazione in zona Tuv
26	06/12/2010	8591	Larghi Umberto, Maurilio e Giovanna	1240	Via Indipendenza	PAVR	allargamento del comparto senza incremento volumetrico
27	11/02/2011	1170	Arch. Valzelli Francesco	mappali vari	Via Acacie	AAC	trasformazione in artigianale come atp1
28	11/02/2011	1169	Bernasconi Erina e Graziella	686	Via Vignadoria	RFR2	incremento volumetrico
29	15/02/2011	1227	Larghi Alberto e Corrado	3724	Via Degli Stagni	AAC e rispetto cimiteriale	no trasformazione in residenziale (rispetto cimiteriale e vicinanza area rifiuti)
30	25/02/2011	1518	Rupe sas	3983 5305	Viale Varese	PAU	trasformazione da zona Pau in zona TUC
31	25/02/2011	1519	Perin Giuseppe	726	Via Beethoven	APG E viabilità	cessione in cambio di volumetria congrua
32	26/02/2011	1547	Lucca Carlo e Martini Elisa	4558	Via San Carlo 19	viabilità	trasformazione da zona Viabilità in zona TUC1

33	26/02/2011	1549	Arch. Jr. Enea Guzzetti	1250, 1251 1252		RFR5	trasformazione da P.L. a P.C. convenzionato con studio generale preliminare
34	28/02/2011	1568	Brusa Emilio, Roncoroni Antonia e Carcano Renata	264 265 268 269	Via Roma, Via Regazzoni Vicolo S.Agata	N.A.F. (PR2)	possibilità demolizione e ricostruzione dei fabbricati ai map-pali 264 e 265
35	17/08/2011	6562	Pini Giorgio e Alessandro	1582	Via Vignadoria	RFR2	allargamento del comparto con incremento volumetrico
36	17/08/2011		Eredi Poletti		Via Mazzini	N.A.F. (PR1)	individuazione PR1bis
37a	17/08/2011		Bersani Ines		Via IV Novembre	NAF E APG	individuazione P.R. e cambio d'uso da APG a RFR
37b	17/08/2011		Bersani Ines		Via San Carlo	T.U.V. inedificabile	cambio d'uso da tuv a rfr e apg rfr mq. 2100 mc/mq 1,26
38	17/08/2011		vari proprietari		Via Boffi	ATP1 E RFP2	unione ATP1 e RFP2 e stralcio RFP2
39	17/08/2011		Rezzonico Francesco		Via Manzoni	AAC E RFR1	cambio d'uso da AAC a RFR1bis
40	17/08/2011		Canziani e altri		Via della Piretta	P.A.U.	cambio d'uso da PAU a TUV inedificabile

Le indicazioni pervenute dai cittadini e le proposte d'ufficio sono state analizzate dettagliatamente, con lo scopo di conoscere meglio i fabbisogni di adeguamento dello strumento urbanistico, tenendo conto della necessità di rispondere innanzitutto alle richieste di ordine generale che non comportano consumo di suolo, indirizzate alla risoluzione di problematiche puntuali o applicative dello strumento urbanistico vigente.

A.2 – CONTENUTI E PROCESSO METODOLOGICO DELLA VARIANTE

A.2.1 - Gestione informatica

La prima attività progettuale che si è resa necessaria è stata la revisione del sistema informatico di redazione del PGT, in quanto i dati in possesso del Comune non rispondevano alla metodologia di redazione del SIT prevista dalla Regione Lombardia.

Utilizzando la metodologia e le linee guida predisposte dalla Regione e con le modalità indicate nello specifico “schema fisico” sono stati rivisti gli elaborati costituenti il PGT ed in particolare si è creata una strutturazione dei dati geografici nel sistema GIS, utilizzando il sistema di coordinate UTM-WGS84.

Questo ha comportato un ridisegno delle tavole di piano, che sono state riprodotte in ambiente ArcGis, con la predisposizione delle informazioni nel formato shape files, permettendo al Comune di disporre della strumentazione urbanistica strutturata con un sistema GIS, base per una corretta gestione futura del territorio.

Inoltre si è ritenuto opportuno aggiornare la cartografia di base aggiungendo le infrastrutture di viabilità già realizzate, quali le due grandi rotonde sulla SS. 342, oltre che provvedere all’inserimento sulle tavole di progetto del vincolo derivante dall’area di salvaguardia dei “pozzi acacie”, inserendo le corrette fasce di rispetto e integrandole con la fascia di rispetto complessiva delle captazioni idriche.

A.2.2 – Le varianti introdotte

Le necessità di adeguamento dello strumento urbanistico hanno comportato modifiche al Documento di Piano, al Piano dei servizi ed al Piano delle Regole, introducendo varianti alle tavole di progetto, alle relazioni ed alla normativa.

Per facilità di lettura si è ritenuto opportuno predisporre una sola relazione di variante che riassume le modifiche apportate, indicando con precisione quali componenti del PGT dovranno essere modificate, vista anche l’interazione esistente, nel caso della variante più importante riguardante l’individuazione dell’area per il nuovo campo di calcio, tra il Documento di Piano ed il Piano dei Servizi.

Vista l’entità della variante e l’inserimento di due nuovi ambiti di trasformazione si rende necessaria la predisposizione della Valutazione Ambientale Strategica, per valutare le possibili incidenze delle nuove previsioni sulle matrici ambientali e per favorire un processo di partecipazione alle scelte progettuali.

Le varianti introdotte riguardano i seguenti punti:

A.2.2.1 - Realizzazione nuovo campo di calcio

Si tratta della variante di maggior rilievo, già oggetto di accordo di primo livello tra il Comune di Binago ed i proprietari delle aree. La traduzione in norma urbanistica dell'accordo prevede l'individuazione di un ambito di trasformazione suddiviso in due comparti separati con le seguenti caratteristiche:

Comparto AT 1a – Si tratta dell'area attualmente classificata dal PGT in Zona agricola A.A.C.- Ambiti agro-colturali - In questo comparto si deve prevedere la superficie necessaria per la realizzazione del campo di calcio e relativi servizi, oltre che una piccola porzione di area a destinazione residenziale (in risposta alla richiesta n. 39) che comporta anche una ripermimetrazione dell'ambito denominato RFR-1.

Comparto AT 1b – Area di proprietà comunale attualmente destinata in Zona APG - Area attrezzature pubbliche o di interesse generale - che verrà permutata in cambio dell'acquisizione delle aree del comparto AT_1a e sulla quale si prevede la possibilità di realizzare un insediamento residenziale con una volumetria massima pari a 4.920 mc. La scheda dell'ambito di trasformazione è allegata alla presente relazione.

A.2.2.2 – Inserimento perimetro Centro abitato e riduzione della fascia di rispetto stradale sulla S.S. 342.

Si è reso necessario inserire negli elaborati del PGT il perimetro del Centro Abitato definito ai sensi del D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 (Codice della Strada), informazione che non è presente né nella Tavola dei vincoli né in quella del Piano delle Regole.

Ciò ha permesso anche di ridurre l'ampia area di rispetto stradale posta lungo la strada statale, consentendo un migliore utilizzo delle aree prospicienti l'infrastruttura, senza peraltro compromettere la visibilità e l'ampliabilità della stessa.

Nella tavola di progetto è stata inserita, su tutto il tratto del centro abitato, una fascia di rispetto di m. 10 in luogo di quella di m. 30 contenuta nel PGT vigente.

A.2.2.3 - Nuovo ambito di trasformazione

A seguito dell'avvio del procedimento sono giunte alcune richieste di ampliamento delle aree residenziali in località S. Salvatore, in una zona collocata in prossimità del tessuto urbano consolidato, nella quale sono già presenti le urbanizzazioni primarie.

Si tratta di una piccola area di espansione di complessivi mq. 4.593, collocata in un ambito che per caratteristiche paesaggistiche ed ambientali consente la trasformabilità del comparto.

A.2.2.4 – Modifica ambito di riqualificazione RF5

La variante introduce una modifica all'ambito di riqualificazione denominato RF5, ripermetrando le aree ed inserendo la possibilità di attuare le previsioni di sviluppo attraverso un permesso di costruire convenzionato, con una normativa specifica che permette alle proprietà coinvolte di intervenire in tempi diversi, previo uno studio generale che dimostri le modalità di accesso alle proprietà contermini e l'effettiva utilizzabilità delle aree limitrofe all'intervento.

A.2.2.5 – Altre modifiche puntuali introdotte

La variante introduce piccole modifiche alle tavole di progetto, quali l'eliminazione dei piani attuativi già conclusi, denominati PAVR, l'eliminazione di "un'area bianca " priva di destinazione, inserendola in una zona TUC_1 – Tessuto urbano di completamento, l'eliminazione del Piano di Recupero denominato PA2, in quanto non attuato e scaduto e l'inserimento del tracciato dell'elettrodotto.

A.2.2.6 – Rete ecologica e ambiti non di rete

A seguito delle modifiche introdotte si rende necessario verificare gli obiettivi quantitativi di sviluppo contenuti nella variante confrontandoli con il PTCP della Provincia di Como. Oltre che una verifica complessiva dei dati riguardanti la rete ecologica provinciale, ridefinendo le quantità di aree riguardanti la rete ecologica; un apposito capitolo della relazione conterrà i dati relativi.

A.3 - ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DI PIANO

Le modifiche introdotte negli elaborati di piano sono sinteticamente le seguenti:

DATI E CARTOGRAFIA DI BASE

- Aggiornamento della cartografia di base con le infrastrutture di viabilità già realizzate quali le due rotonde sulla SS. 342 individuate su alcune tavole come infrastrutture di progetto.
- Recepimento e correzione delle tavole in cui si riporta il vincolo derivante da aree di salvaguardia pozzi acacie e inserimento dei dati corretti

DOCUMENTO DI PIANO

Tav. P2.1_verifica ICS = Modifica consumo di suolo e quindi tabella corrispondente per:

- Rettifica della fascia di rispetto della SS.;
- Inserimento Ambito di trasformazione AT_1 a/b;
- Inserimento Ambito di trasformazione AT_2 ;
- Inserimento di una piccola area in zona TUC-1 da zona bianca;

Tav. P2.3_proposta modifica rete ecologica = Modifica della rete ecologica in base a:

- Inserimento Ambito di trasformazione AT_1 a/b;
- Inserimento Ambito di trasformazione AT_2;

Tav. P3.1_linee di indirizzo orientamenti iniziali (Sintesi Propositiva)= Rettificata in base:

- Due nuovi ambiti inseriti AT_1a/b e AT_2;
- Eliminazione dell'area RFR-5 divenuto PCC;
- Adeguamento individuazione “coni visivi paesaggistici” a quelli riportati sulla tavola Tav. P3.2q_indicazioni progettuali;
- Adeguamento dei soli tratti definiti “assi stradali di livello locale esistenti e di progetto” che sono riportati anche sulla tavola Tav. P3.2q_indicazioni progettuali definiti “raccordi”;

Tav. P3.2_indicazioni progettuali (Sintesi Propositiva)= Modificata in base:

- Nuovi ambiti di trasformazione AT_1a/b e AT_2;
- Rettifica perimetro RFR-1;

- Modifica del tessuto urbano consolidato da Piano delle regole con l'inserimento di una piccola area a strada in zona TUC-1, e dell'area RFR-5 divenuta PCC;
- Eliminazione dell'area RFR-5 divenuto PCC;
- Riconteggio degli estratti riguardanti le singole zone presenti sulla tavola;
- Adeguamento del percorso ciclo-pedonale (definito percorso sovracomunale) a quello riportato sulla tavola Tav. P3.1_linee di indirizzo_orientamenti iniziali (Sintesi Propositiva)

Tav. A0_1- Relazione Tecnica di variante

E' il presente elaborato, che riassume l'insieme delle varianti proposte e riguarda sia le modifiche introdotte nel documento di piano che quelle riguardanti il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi.

Nella relazione sono illustrate le modifiche puntualmente introdotte e sono allegate le schede relative ai nuovi ambiti di trasformazione introdotti.

Sono inoltre illustrati i nuovi conteggi relativi alla rete ecologica in riferimento alla pianificazione provinciale ed i nuovi indici relativi al consumo di suolo.

PIANO DEI SERVIZI

Tav. S2.1_progetto = Modificata in base a:

- Rettifica del tessuto urbano consolidato (inserimento di una piccola area a strada in zona TUC-1);
- Modifica del tessuto relativo agli ambiti di trasformazione e alle aree di riqualificazione con l'inserimento dei nuovi ambiti di trasformazione AT_1a/b e AT_2, alla rettifica del perimetro RFR-1 e all'eliminazione dell'area RFR-5 divenuta PCC;
- Inserimento del nuovo standard da nuovo Ambito di trasformazione AT_1a che avrà sigla APGn-41;
- Adeguamento del percorso ciclo-pedonale (definito percorso sovracomunale-proposta di Greenways) a quello riportato sulla tavola Tav. P3.1_linee di indirizzo_orientamenti iniziali (Sintesi Propositiva)
- Modifica del paragrafo 3.3 "IL DIMENSIONAMENTO" con i nuovi valori recepiti da osservazioni accolte.
- Modifica del paragrafo 3.4 " INFRASTRUTTURE E MOBILITA'" per la rettifica della viabilità di progetto ora già realizzata (Rotonde sulla SS. 342 Briantea).

PIANO DELLE REGOLE

Tav. R1.1_ambiti territoriali omogenei = Modificata in base a :

- Rettifica della fascia di rispetto della SS. (Richiesta n°5);
- Rettifica dell'individuazione degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per l'inserimento dei due nuovi ambiti di trasformazione AT_1a/b e AT_2;
- Rettifica degli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE per la ripermimetrazione dell'area RFR-1 e l'eliminazione dell'area RFR-5;
- Rettifica dell'individuazione delle AREE AGRICOLE (A.C.C.) per l'inserimento dell'ambito di trasformazione AT_1a/b e precisamente porzione a;
- Rettifica dell'individuazione degli AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE (P.A.U.) per l'inserimento dell'ambito di trasformazione AT_2;
- Rettifica dell'individuazione dell'IMPIANTO RECENTE (TUC-1) per l'inserimento di una piccola area bianca di viabilità in zona TUC-1; eliminazione dei piani attuativi già conclusi (P.A.V.R.); inserimento del PCC;

Tav. R2_tavola delle previsioni di piano = Modificata in base a :

- Rettifica della fascia di rispetto della SS.;
- Rettifica dell'individuazione degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per l'inserimento dei due nuovi ambiti di trasformazione AT_1a/b e AT_2;
- Rettifica degli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE per la ripermimetrazione dell'area RFR-1 e l'eliminazione dell'area RFR-5;
- Rettifica dell'individuazione delle AREE AGRICOLE (A.C.C.) per l'inserimento dell'ambito di trasformazione AT_1a/b e precisamente porzione a;
- Rettifica dell'individuazione degli AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE (P.A.U.) per l'inserimento dell'ambito di trasformazione AT_2;
- Rettifica dell'individuazione dell'IMPIANTO RECENTE (TUC-1) per l'inserimento di una piccola area bianca di viabilità in zona TUC-1; eliminazione dei piani attuativi già conclusi (P.A.V.R.);
- Inserimento del nuovo PCC;
- Inserimento in evidenza del tracciato dell'elettrodotto;
- Eliminazione del PR vigente non da richiesta ma perché non attuato e scaduto.

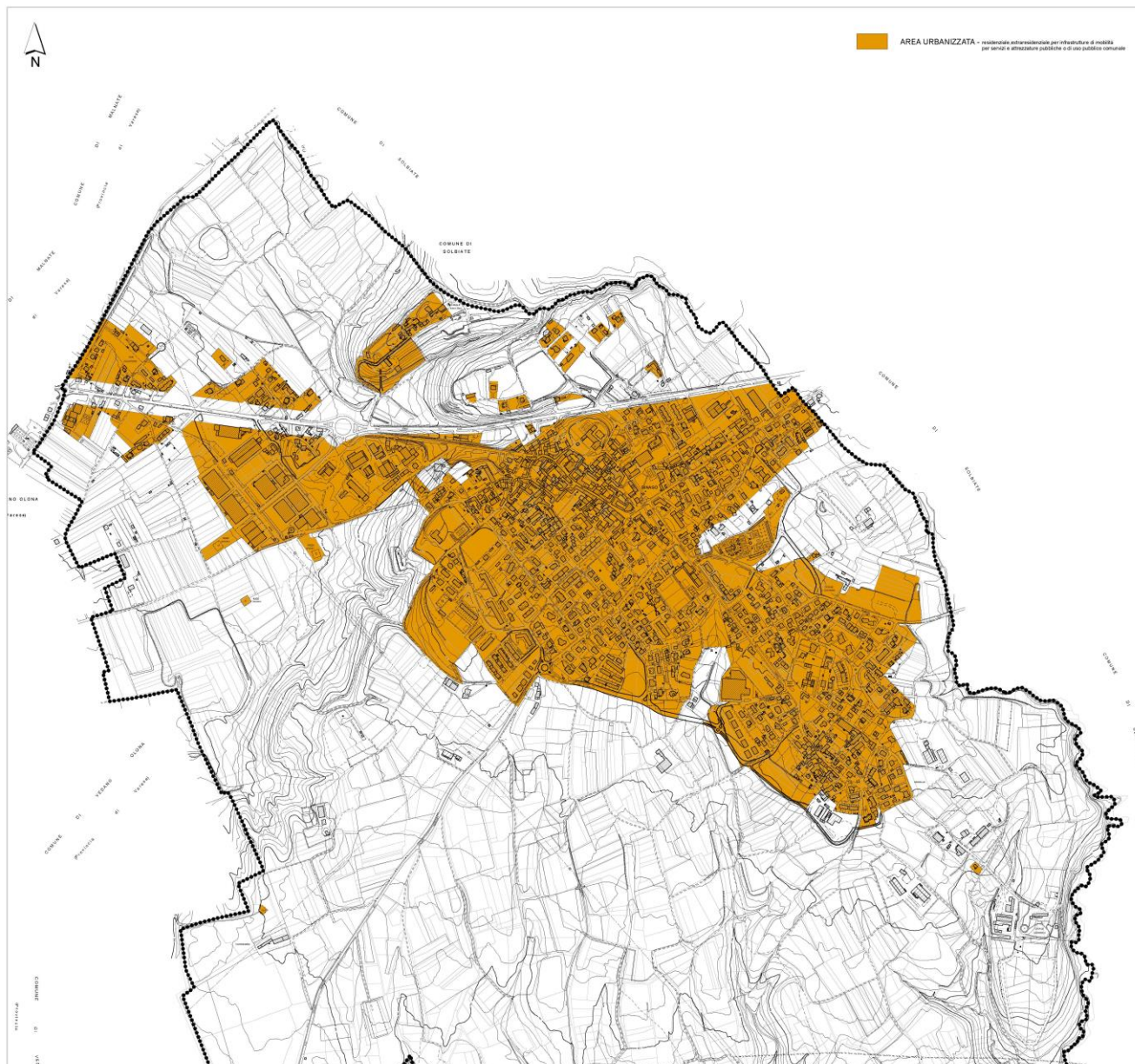
A.4 - DETERMINAZIONE OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DELLA VARIANTE AL P.G.T. E COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.

A.4.1 - Dimostrazione e verifica del consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 del PTCP

Il PGT vigente ha verificato le coerenze di sostenibilità insediativa secondo i criteri dettati dall'articolo 38 delle NTA del PTCP. La tabella seguente è stata aggiornata secondo i dati attuali relativi al territorio comunale, integrando gli ambiti strategici del PGT vigente e le trasformazioni occorse sul territorio comunale.

Il Comune di Binago, in base ai parametri provinciali può fruire di uno sviluppo su nuove aree di espansione limitandone il consumo a mq 76.130, senza l'applicazione dei parametri di premialità previsti dal PTCP.

Verifica di compatibilità urbanistica secondo l'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P.			
S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE (area confine comunale SIT)	Mq.	6.916.050
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA	Mq.	1.268.838
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T.)	%	18,35%
Classe I.C.S.	BINAGO APPARTIENE ALL'AMBITO N. 6 OLGIAESE		A
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	%	6,00%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.)	Mq.	76.130
SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE (S.A.E. = L.A.E. mq)		Mq.	76.130



Calcolo Area Urbanizzata aggiornata

Il PGT vigente ha verificato il rispetto dei parametri di consumo di suolo disciplinati dall'art. 38 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, prevedendo un consumo di suolo pari a mq. 37.561, in misura largamente inferiore a quello ammesso.

Le previsioni di nuovo consumo di suolo del vigente PGT risultano:

AMBITI	CONSUMI DI SUOLO mq.
Ambiti AT_1a	20.453
Ambiti AT_1b	--
Ambiti AT_2	4.593
Riduzione fascia di rispetto stradale	12.515
Totale generale	mq 37.561 < mq. 60.652 (precedente S.A.E.) mq. 37.561 < mq. 76.130 (S.A.E. variante)

Il consumo di suolo previsto nel PGT, con gli incrementi dovuti alla presente variante è pari a **37.561 mq** ed è contenuto anche nella soglia di sostenibilità prevista dal nuovo conteggio fatto per la verifica di compatibilità urbanistica secondo l'art. 38 delle N.T.A. del PTCP **76.130 mq**.

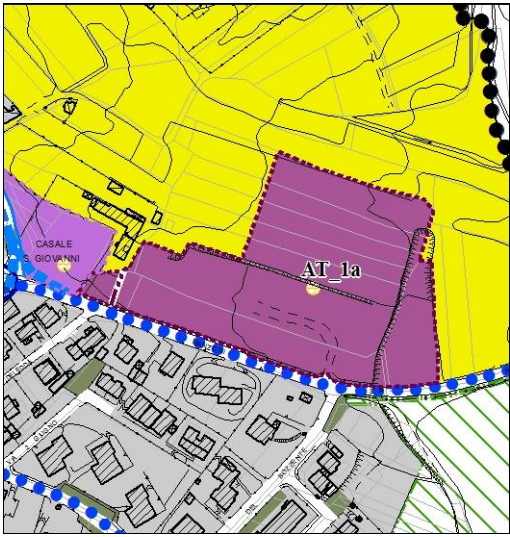
A.4.2 - Dimensionamento della rete ecologica provinciale a seguito degli interventi previsti dal Documento di Piano

Di seguito viene riportata la tabella comparativa di sintesi dei conteggi della Rete Ecologica provinciale a seguito degli interventi di trasformazione degli ambiti strategici del Documento di Piano, mettendo a confronto la pianificazione vigente con quella oggetto di variante.

Rete ecologica del PTCP										
Modificata sulla scorta delle previsioni del Documento di Piano										
<i>(Misurata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico comunale)</i>										
	PGT vigente <i>(riperimetrazione Prov CO ott 2009)</i>					PGT variante				
ECP	mq	799.788	ha	80,0	69,8%	mq	776.196	ha	77,6	69,8%
BZP	mq	336.522	ha	33,7	29,4%	mq	325.385	ha	32,5	29,2%
BZS	mq	9.442	ha	0,9	0,8%	mq	11.211	ha	1,1	1,0%
Totale	mq	1.145.752	ha	114,6	100,0%	mq	1.112.792	ha	111,2	100,0%

ALLEGATI

Ambito di Trasformazione AT-1a

Stralcio Tav. P3.2 del Documento di Piano	Ortofoto
	

IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Binago – Via Manzoni
Superficie territoriale	Mq. 20.453
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	3 - Medio/Alta
Rapporto con il P.G.T. vigente	A.A.C.
Rapporto con il Rete ecologica P.T.C.P.	Corridoi ecologici di 1° livello – ECP

PARAMETRI EDIFICATORI

Destinazione dell'area	La porzione di area denominata sub comparto 1 è interamente destinata ad uso pubblico e farà parte del Piano dei Servizi. Le destinazioni consentite riguardano la realizzazione di un campo di calcio e delle attrezzature connesse l'attività sportiva. Per il sub comparto 2 è consentita la destinazione residenziale.
Parametri urbanistici sub comparto 1	L'intervento si configura come opera pubblica e l'intervento utilizza la deroga urbanistica di cui all'art. 7 del DPR 380/2001 e l'art. 40 della Legge 12/2005.
Volume ammissibile sub comparto 2	mc. 550
Parametri urbanistici sub comparto 2	Corrispondono a quelli contenuti nella zona TUC-2 del Piano delle Regole.

PRESCRIZIONI SPECIALI

L'Ambito di Trasformazione AT-1a deve essere sviluppato mediante l'approvazione di un piano attuativo congiunto con l'ambito AT-1b, in attuazione agli accordi di primo livello stipulati tra il Comune e le proprietà coinvolte. La cessione gratuita delle aree pubbliche facenti parte del comparto 1 costituisce presupposto per l'attribuzione di un valore compensativo di edificabilità contenuto negli accordi di primo livello, di cui alla Delibera

del C.C. 11 giugno 2012 n. 16, da localizzare nell'ambito di trasformazione denominato AT-1b, secondo le quantità e modalità contenute nell'accordo sopra citato.

Il P.A. è ulteriormente suddiviso nei sub comparti 1 e 2, per i quali le previsioni insediative sono le seguenti:

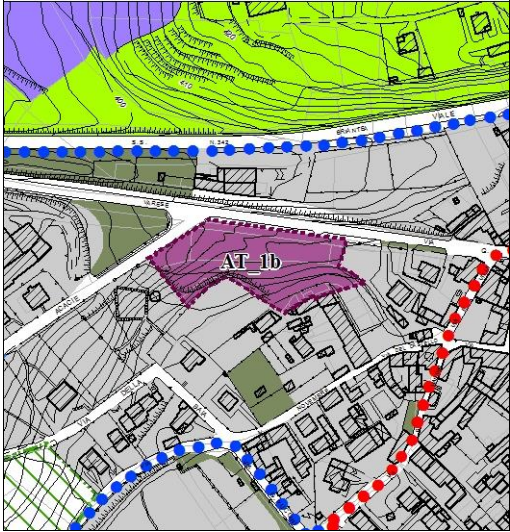
-*Sub comparto 1* – è destinato alla realizzazione del nuovo campo di calcio comprensivo dei servizi necessari quali spogliatoi, tribune ed in genere le volumetrie necessarie per la realizzazione completa dell'impianto sportivo, oltre che degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato e a parcheggi.

-*Sub comparto 2* – è destinato alla realizzazione di un intervento di natura residenziale con una volumetria complessiva pari a 550 mc., nel rispetto dei parametri edilizi indicati per le zone TUC-2 del Piano delle Regole.

La realizzazione delle volumetrie in questo sub comparto è subordinato alla cessione gratuita delle aree non oggetto dell'accordo di primo livello e contenute nella Richiesta n. 39 sintetizzata nel Capitolo A1 – Premessa della presente Relazione.

NOTE

Ambito di Trasformazione AT-1b

Stralcio Tav. P3.2 del Documento di Piano	Ortofoto
	

IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Binago – Via Varese
Superficie territoriale	Mq. 5.216
Classe di fattibilità geologica	Parte in terza e parte in seconda
Classe di sensibilità paesistica	2 – Media
Rapporto con il P. G.T. vigente	A.P.G.
Rapporto con il Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	mc. 4.920
Parametri urbanistici	Corrispondono a quelli contenuti nella zona TUC-1 del Piano delle Regole.
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriale ed artigianale di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

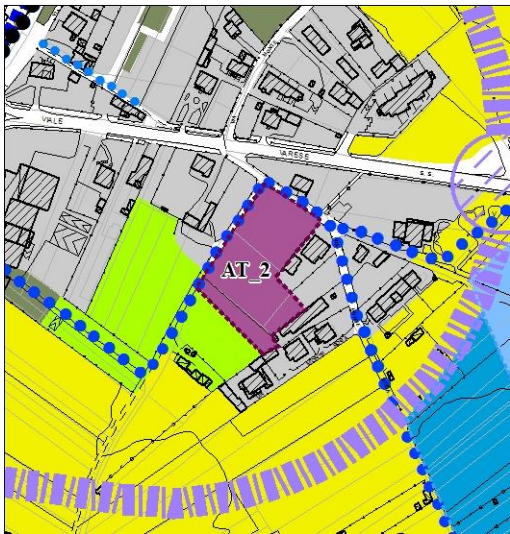
PRESCRIZIONI SPECIALI

L'Ambito di Trasformazione AT-1b deve essere sviluppato mediante l'approvazione di un piano attuativo congiunto con l'ambito AT-1a, in attuazione agli accordi di primo livello stipulati tra il Comune e le proprietà coinvolte. La cessione gratuita delle aree pubbliche facenti parte del comparto 1 dell'ambito AT-1a costituisce presupposto per l'attribuzione di un valore compensativo di edificabilità contenuto negli accordi di primo livello, di cui alla Delibera del C.C. 11 giugno 2012 n. 16, localizzati nel presente ambito di trasformazione denominato AT-1b, secondo le quantità e modalità contenute nell'accordo sopra citato.

NOTE

Il P.A. può attribuire una diversa ripartizione volumetrica tra le proprietà coinvolte nel rispetto dei limiti massimi contenuti nella presente scheda.

Ambito di Trasformazione AT-2

Stralcio Tav. P3.2 del Documento di Piano	Ortofoto
	

IDENTIFICAZIONE

<i>Localizzazione</i>	San Salvatore – Via Monte Rosa
<i>Superficie territoriale</i>	Mq. 4.593
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	Seconda
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	2 – Media
<i>Rapporto con il P. G.T. vigente</i>	P.A.U.
<i>Rapporto con il Rete ecologica P.T.C.P.</i>	Corridoi

PARAMETRI EDIFICATORI

<i>Volume ammissibile</i>	Da 2500 a 3700 mc
<i>H. max</i>	m. 7.00
<i>Parametri urbanistici</i>	Corrispondono a quelli contenuti nella zona TUC-1 del Piano delle Regole.
<i>Destinazione funzionali <u>non ammesse</u></i>	Primarie (rurali) Secondarie (industriale ed artigianale di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

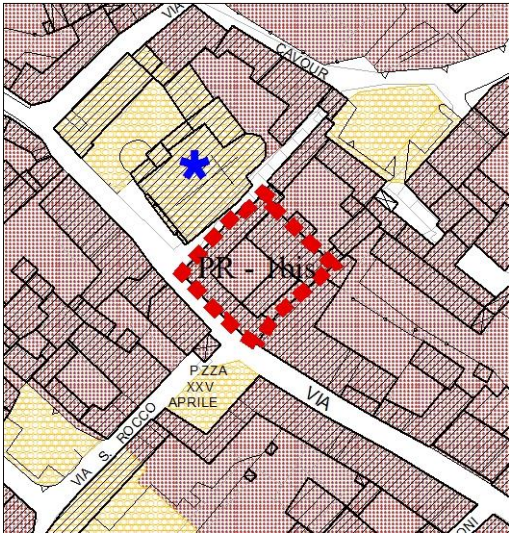
PRESCRIZIONI SPECIALI

Il volume ammissibile è pari a 2.500 mc., ampliabili fino a raggiungere la volumetria massima di 3.700 mc., in forza di un beneficio pubblico da concordare in sede di formazione del P.A.
--

MODALITA' DI INTERVENTO

L'intervento è attuabile mediante l'approvazione di un P.A. da parte del Consiglio Comunale.
--

Piano di Recupero PR-1bis

PIANO DELLE REGOLE	ORTOFOTO
	

IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Binago
Superficie territoriale	Mq. 801
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	2 - Media

PARAMETRI EDIFICATORI

I parametri edificatori ammessi nel comparto sono quelli contenuti nel progetto di recupero predisposto dal Politecnico di Milano e depositato presso il Comune.	
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriale ed artigianale di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI e BENEFICIO PUBBLICO

L'intervento si deve riferire agli elementi architettonici ed i recuperi formali previsti nel progetto predisposto dal Politecnico di Milano, prevedendo obbligatoriamente la destinazione ad uso pubblico della Via porticata a piano terra. Sono a carico dell'intervento l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e la sistemazione della pavimentazione su Via Mazzini (fronte chiesa) e piazza XXV Aprile.
--