

COMUNE DI



Maslianico

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

PARTE SECONDA * :

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI :

VARIANTE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO E
SOSTENIBILITA' DELLA VAS

VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° del .2018
approvazione dell'bera C. C. n° del .2018

il tecnico

Il sindaco

Il segretario

resp. area Tecnica

dott. Arch. Marielena Sgrol

Sig. Tiziano Citterio

Dott.ssa Tiziana Puricelli

Geom. Carmen I. Longhi

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito dei pareri espressi
In sede di conferenza di verifica di VAS

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

ABC: modifiche introdotte a seguito espressione dei pareri ed osservazioni formulati nell'ambito della conferenza di verifica di esclusione della VAS

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il comune di Maslianico è dotato di Piano del Governo del Territorio vigente composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvato con deliberazione di C.C. n° 14 del 20.05.2013 e pubblicato sul BURL n° 45 del 06.11.2013.

Il vigente Piano del Governo del Territorio necessita di una revisione generale, a fronte delle argomentazione di seguito meglio precise:

- aggiornamento della vigente strumentazione urbanistica con gli interventi attuati ed in fase di attuazione in particolare :
 - eliminazione del disposto normativo particolare di cui alla lettera I poiché ha avuto attuazione
 - classificazione di un'area pertinenziale di abitazioni alienata dal Comune in ambito R1
 - riconoscimento in zona R2 dei compatti di via Verdi e via Privata Mondelli, in quanto piani attuativi conclusi, con l'inserimento di un disposto normativo puntuale, nel quale si precisa che dovrà essere mantenuta la conformazione dei lotti ed i volumi previsti nel piano di lottizzazione
 - eliminazione di un'area edificabile boscata, a seguito di esplicita richiesta formulata dalla proprietà.
 - classificazione di una porzione di immobile comunale in Edifici di particolare rilevanza storica- architettonica e culturale , in uniformità con l'edificio adiacente.
- recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale 2017- Piano della Mobilità Ciclistica Regionale - Direttiva Alluvioni), recentemente modificati ed integrati e della pianificazione di settore (Piano di Indirizzo Forestale (PIF)).
- revisione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio e della fase partecipativa effettuata con i soggetti direttamente interessati, anche a fronte dell'entrata in vigore della L.R. 31/2014 e delle modifiche introdotte dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. in relazione all'opportunità di avvalersi del Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa del Piano di Recupero
- redazione di un progetto di variante urbanistica che incentivi ed agevoli il recupero del patrimonio edilizio esistente e consenta l'utilizzo di immobili esistenti con funzioni quali artigianato di servizio e/o artigianato non molesto al fine di prevenire la dismissione degli immobili.

- revisione dei criteri di perequazione ed incentivazione in relazione al nuovo sistema socioeconomico di riferimento.
- monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e introduzione dei correttivi necessari e funzionali a consentire l'attuazione degli interventi rispetto ai singoli interventi
- applicazione del criterio del “ Bilancio Ecologico” , in attuazione dei contenuti della L.R. 16/2017, con la finalità di salvaguardare nuovo suolo ad elevato valore ambientale ed utilizzo di suolo di minor pregio, posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, per la qualificazione del sistema dei servizi
- revisione del testo normativo del Piano delle Regole con l'aggiornamento del testo a fronte dei recenti disposti normativi entrati in vigore, tra cui anche la regolamentazione dell'invarianza idraulica ed idrogeologica.

1.2 LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2014 N. 31 “DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO” COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R. 16/2017

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante sostanziale al Piano Territoriale Regionale e successivamente alla L.R. 12/2005 e s.m.i. inerisce alla volontà di introdurre dei criteri per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinchè, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente.

L.R. 31/2014

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

- superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 “Modifiche all’art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)” pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l’art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell’ambito del regime transitorio di “*approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis---* *La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*”

La variante urbanistica al vigente piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari, così come già riportato negli indirizzi strategici, le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi, nonché la rivalutazione degli ambiti di trasformazione previsti dal piano delle regole, che non hanno trovato una concreta attuazione o che rilevano delle significative criticità di attuazione, nel rispetto del criterio del “bilancio ecologico”

Nella definizione delle schede normative degli ambiti di recupero e completamento e dei Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole saranno inoltre rivisti i criteri di compensazione e perequazione al fine di renderli coerenti alla situazione economica contemporanea e rispondere alle esigenze della popolazione.

“Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1 In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono: ...omissis

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.”

Un approfondimento interessante, indicato dal nuovo disposto normativo, al fine di rendere coerenti le modifiche del territorio, è la redazione della carta del Consumo di Suolo.

“... omissis...

*k) dopo la lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 è aggiunta la seguente: "e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato *Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo. Omissis “**

2- LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LA VARIANTE ALLE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il progetto della variante urbanistica non modifica il progetto urbanistico – ambientale e paesaggistico, nel suo impianto originario, bensì effettua un aggiornamento rispetto ad una miglior definizione del sistema ambientale da parte della pianificazione sovraordinata e di settore.

Hanno costituito riferimento iniziale, per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale nella versione di aggiornamento ai sensi della L.R. 31/2014 , del Piano Paesistico Regionale 2017, del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, del Piano Territoriale della Provincia di Como, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Nella stesura della variante alla vigente pianificazione urbanistica, sono stati declinati i suddetti contenuti tenendo anche in debita considerazione il monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica confrontato con il trend demografico dell'ultimo decennio.

Le risultanze della ricognizione sovraesposta, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 così come modificati dalla L.R. 16/2017, hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica.

Riveste significativa importanza il monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica ed i diversi incontri effettuati con i soggetti, direttamente coinvolti nel processo di piano oltre che con le parti sociali.

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico in aderenza alle considerazioni condivise nel percorso da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

2.1 – IL PROGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica ha preservato l'impianto della vigente strumentazione urbanistica ed ha provveduto ad effettuare un aggiornamento del quadro conoscitivo, anche rispetto ai piani di settore sovraordinati.

La variante al piano del governo del territorio ha interessato in particolare gli ambiti territoriali che non hanno trovato una concreta attuazione, eliminando le criticità rilevate ed ha considerato le informazioni assunte e le richieste formulate, nella fase di monitoraggio, da parte dei soggetti direttamente coinvolti e dalle parti sociali.

In generale sono stati adeguati i criteri di perequazione e compensazione in riferimento alla situazione socioeconomica contemporanea e sono stati recepiti i disposti normativi del nuovo codice dei contratti e degli appalti D.lgs n° 50/2016, per l'applicazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e della realizzazione delle opere pubbliche a titolo di contributo aggiuntivo e perequazione di comparto.

Il progetto urbanistico si è posto l'obiettivo di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la modifica del progetto urbanistico attraverso la revisione dei valori delle perequazioni e della quantificazione delle aree da destinare a standard pubblici nell'ambito del comparto, nonché in un caso è stato applicato il concetto di "bilancio ecologico", in relazione alla esigenza di razionalizzazione recuperare un ambito dismesso urbano restituendo aree di valore ambientale alla rete ecologica comunale.

2.1 A - LA VARIANTE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

PIANI DI RECUPERO- PIANI DI LOTTIZZAZIONE- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI-

La variante generale al P.G.T. è intervenuta, in prevalenza attraverso la revisione dei comparti sottoposti a pianificazione attuativa ed in particolare negli ambiti sottoposti a piano di recupero.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la trasformazione attraverso piano di recupero di contesti con edificazione industriale e/o artigianale nella destinazione residenziale.

Dal monitoraggio effettuato si è rilevato che le richieste alle singole proprietà erano di preservare la funzione esistente eliminando alcuni vincoli normativi che risultavano gravosi in caso di nuovi ingressi di altre attività.

La scelta operata dalla variante è stata quella di consentire il proseguo delle attività artigianali non moleste ed artigianato di servizio alla persona con la finalità di prevenire una situazione di patrimonio edilizio dismesso e di poter ridurre le capacità edificatorie residenziali, rendendole maggiormente coerenti rispetto al trend demografico dell'ultimo decennio.

Si rileva un unico caso di trasferimento di una volumetria conferita dal P.G.T. ad un ambito agricolo , il quale viene restituito alla rete ecologica e la volumetria prevista viene localizzata in un'area appartenente alla medesima proprietà, dismessa ed interna al tessuto urbano consolidato.

Le rettifiche alle schede normative degli ambiti di recupero e/o completamento, esplicitate nelle singole schede, sono relative principalmente all'utilizzo della modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato e/o alla rettifica di alcuni parametri ai fini di rendere possibile gli interventi di recupero.

Riveste significativa importanza la revisione dei criteri di perequazione ed incentivazione ai fini di renderli coerenti con la realtà economica contemporanea, nonché la riduzione del quantitativo in capo del privato di cessione delle aree di uso pubblico e generale.

Le modifiche introdotte dalla variante sono esplicitate in ogni singola scheda normativa, ove a margine sono riportate le valutazioni effettuate da parte della Valutazione Ambientale Strategica rispetto ai contenuti della variante.

2.1 B- IL PIANO DELLE REGOLE

La variante urbanistica al piano del governo del territorio non modifica in modo sostanziale l'impianto della vigente strumentazione urbanistica.

Il progetto urbanistico effettua alcuni recepimenti derivanti dall'approvazione e/o adozione di piani di settore comunali e/o sovraordinati ed aggiorna gli elaborati in relazione agli interventi viabilistici ed edificatori che hanno trovato una concreta attuazione.

A) RECEPIMENTI

Nell'ambito del progetto di variante urbanistica si procede ad effettuare il recepimento di quanto di seguito riportato.

- **PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)**

La Provincia di Como- ora Settore Foreste di Regione Lombardia ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), strumento pianificatorio di settore sovraordinato rispetto alla pianificazione comunale.

La variante urbanistica recepisce con la rappresentazione degli ambiti, qualificati dal piano di settore come aree boscate, nonché una azione attuativa dello stesso consistente in un rimboschimento di un'area di proprietà comunale (deliberazione di giunta comunale n° 21 del 02.03.2017)

- **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni**

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Lo studio geologico comunale è stato confrontato con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

La suddetta situazione vincolistica è stata rappresentata nell'elaborato "Vincoli".

B) LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante urbanistica, ha inserito dei disposti normativi puntuali, strettamente connessi alla regolamentazione di ambiti, per i quali, nel corso degli incontri effettuati con i soggetti interessati, i quali hanno resa manifesta l'esigenza di poter proseguire nello svolgimento dell'attività insediata, seppur incongrua rispetto al contesto in cui è inserita.

Si precisa pertanto che il cambio di funzioni e destinazioni, maggiormente coerenti rispetto ai contesti in cui sono inseriti, avverrà alla dismissione dell'attività ed a fronte di un piano attuativo, concertato con l'Amministrazione Comunale.

Altri disposti puntuali ineriscono il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o l'attribuzione ai lotti liberi di piani attuativi, con urbanizzazioni già completate, dei volumi conferiti agli stessi nell'ambito della distribuzione dei volumi di P.L.

3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE ALLA REVISIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.

La variante generale si è posta l'obiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione e compensazione per gli ambiti di completamento ed introdurre degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

*La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.*

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE – TURISTICO RICETTIVO

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato e funzione turistico- ricettivo prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 50,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq. 10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto di variante generale alla vigente strumentazione urbanistica ha determinato il dimensionamento di piano che viene di seguito riportato.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a Maslianico al 31.12.2017 è pari a 3.327 abitanti.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **3.327 abitanti**

 - Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal precedente P.R.G. in fase di attuazione.
 - PL via per Piazza Santo Stefano **1.573,00 mc**
TOTALE: 1.573,00 mc : 150 mc/ab = **11 abitanti**

 - Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente riconfermati o modificati dalla variante urbanistica.
 - PL 1 v (ex PL1) **1.450,00 mc**
 - PL 2 v (non variato) Casa Albergo **12.000,00 mc**
 - PL 3 v (ex PdC 3) **1.357,60 mc**

 - PdC 1 v (ex PR5) commerciale **1.020,00 mq slp**
 - PdC 2 v (ex PR6) **1.400,00 mc**
 - PdC 3 v (ex PdR6 in attuazione) **1.046,00 mc**
 - PdC 4a/b v (ex PdC 4a/b) **2.590,00 mc (volume esistente)**
 - PdC 5a v (ex PdC 1) **450,00 mc**
 - PdC 5b v (nuovo) **337,00 mc**
 - PdC 6 v (nuovo) **1.100 ,00 mc**

 - PdR 1 v (ex PR7) **2.450,00 mc (volume esistente)**
 - PdR 2 v (ex PR8) commerciale **4.455,00 mq slp**
-
- Abitanti derivanti da ambiti sottoposti a norma speciale previsti dal P.G.T. variante:
TOTALE: **600 mc: 150 mc/ab = 4 abitanti**

TOTALE ABITANTI INSEDIABILI **63 abitanti**

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON
ABITANTI INSEDIABILI 63 abitanti + 3.327 abitanti = TOTALE 3.390 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE**Incremento abitanti previsto:**

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **107 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **63 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di 44 abitanti le previsioni di nuovi insediamenti previsti del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili circa del 40 %.

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 13 abitanti

Previsione insediativa P.G.T. vigente rispetto abitanti residenti 2012 pari a 3.366		Previsione insediativa prevista dalla variante al <u>P.G.T.</u>
107 abitanti	>	63 abitanti

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute per 3.390 abitanti x 18 mq/ab. **61.020,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale esistenti **81.005,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale in progetto **10.794,76 mq**
- Aree di uso pubblico e generale in progetto da ambiti di completamento **11.925,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO** **103.724,76 mq**

103.724,76 mq > 61.020,00 mq

Pari ad una dotazione di 30,59 mq/ab > 18 mq/ab.

5- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- SOSTENIBILITÀ DELLA VAS

Si riportano di seguito gli ambiti di completamento e di riqualificazione del Piano delle Regole per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico.

Delle singole schede normative vengono effettuate le considerazioni di merito da parte della valutazione ambientale strategica in relazione alla sostenibilità ambientale – economica e sociale.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Preliminare e nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Il progetto di variante urbanistica ha effettuato una sintesi dei rilievi operati in fase di monitoraggio e del percorso partecipativo effettuato con i soggetti direttamente coinvolti dalle previsioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente, nonché dei contenuti propri dei piani sovraordinati e di settore intervenuti dalla vigenza del piano del governo del territorio.

Le risultanze delle indicazioni fornite nell'ambito dei piani di settore e dei piani sovraordinati sono rappresentate negli appositi capitoli introduttivi ad essi dedicati.

Il progetto urbanistico del piano urbanistico vigente che inerisce agli ambiti agricoli ed alla rete ecologica non è oggetto di modifiche se non per l'adeguamento della delimitazione degli ambiti boscati al Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Permangono inalterate le previsioni delle schede normative degli ambiti territoriali P.L. 2 – Villa Zeloni e PRU1 – Cover , entrambi contesti territoriali appartenenti al Piano delle Regole , per i quali si prevede un livello urbanistico attuativo preliminare alla realizzazione degli interventi edilizi edificatori.

SCHEDA PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

P.L.1v – VIA MAZZINI

(ex P.L.1 VIA SOVERNICO / VIA MAZZINI / VIA XX SETTEMBRE)

VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

Il comparto in oggetto interessa una zona, già sottoposta a piano di lottizzazione nell'ambito del P.R.G. vigente, la quale non ha avuto attuazione. L'ambito in oggetto è interessato da ambiti prativi terrazzati con presenza di alberature isolate.

Progetto P.G.T. :

Il P.G.T. conferma la previsione di piano di lottizzazione concentrando l'edificazione ad ovest del comparto, in un ambito più prossimo ad edificazione già esistente, lasciando l'ambito ad est come zona verde di appoggio della rete ecologica provinciale. Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale vengono ubicate in prossimità della chiesa ed a nord di via XX Settembre con lo scopo di mantenere un cannoneciale verde a valorizzazione dell'edificio religioso e la realizzazione di aree a parcheggio, quale integrazione di quelle già esistenti nella piazza antistante il comune lungo via XX Settembre. La cessione delle aree in un luogo diverso è reso possibile poiché trattasi della medesima proprietà. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata definita una diversa localizzazione dell'edificazione nell'ambito del compendio ed un miglioramento del progetto delle opere pubbliche di comparto.

La variante di P.G.T. conferma la previsione di piano di lottizzazione concentrando l'edificazione nella porzione est dell'ambito territoriale e preservando quali aree pertinenziali verdi gli ambiti posti ad est del medesimo.

La localizzazione della nuova edificazione dovrà preservare il cono di visuale verso la Chiesa Parrocchiale. A scomposto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere realizzato l'allargamento stradale lungo via Mazzini lungo l'intero ambito, ad esclusione della porzione posta in corrispondenza della curva a sud dello stesso. Nella porzione nord – est del compendio, lungo via Mazzini, dovrà essere realizzato l'allargamento stradale e la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico. Nelle suddette aree, lungo via Mazzini, deve essere verificata una dotazione di numero due posti auto ogni nuova unità abitativa. Il Piano dei Servizi mantiene la previsione di cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale, nei contesti ubicati in prossimità della Chiesa, a nord di via XX Settembre, finalizzati alla realizzazione di aree a parcheggio ed arredo verde, quale integrazione di quelle già esistenti nella piazza antistante il municipio lungo via XX Settembre.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

• <u>Superficie fondiaria :</u>	5.940,00 mq.
• <u>Superficie da destinare ad allargamenti stradali :</u>	100,00 mq.
• <u>Superficie da destinare a parcheggio – via Mazzini – nord- est :</u>	475,00 mq
• <u>Superficie in cessione - aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale nord via XX Settembre :</u>	1.750,00 mq
• <u>Volumi assegnati :</u>	1.450,00 mc.
• <u>Piani Fuori Terra :</u>	2 piani oltre sottotetto abitabile
	La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
• <u>Altezza :</u>	8,50 m.
• <u>Rapporto di copertura:</u>	40%
• <u>Area drenante:</u>	30%

- **Destinazioni ammesse:**

funzione principale : residenza e relativi accessori.

funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.

- **Destinazioni non ammesse:** esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

- **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Il piano dei servizi prevede la cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale ubicate a sud-est della Chiesa e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prosecuzione di quelli già esistenti con fronte sulla piazza pubblica ubicati a nord di via XX Settembre, per una superficie pari a 1.750,00 mq.

Si prevede la cessione delle aree poste a nord – est di via Mazzini e realizzazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico in numero di due posti auto pubblici ogni nuova unità abitativa

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Prescrizioni Paesaggistiche :** La progettazione architettonica e l'allocazione dei volumi nell'ambito del comparto deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante, in cui lo stesso è inserito, al fine di avere una integrazione coerente rispetto all'ambiente ed al costruito circostante. Il progetto urbanistico ed architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, il quale comprenda anche le aree pertinenziali poste ad est del comparto e, in generale, preservi il cono di visuale verso la Chiesa Parrocchiale e dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Prescrizioni viabilistiche :**

Nell'ambito della progettazione urbanistica del comparto si deve prevedere l'allargamento della viabilità esistente lungo via Mazzini, con esclusione della porzione posta in corrispondenza della curva a sud e nella porzione nord – est , in corrispondenza della previsione di nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico.

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a titolo di perequazione e sscoputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovranno realizzare gli allargamenti stradali lungo via Mazzini e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico posti a nord – est del comparto, lungo via Mazzini.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

- **Modalità di intervento:**

Piano di lottizzazione

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: il comparto è interamente all'interno del centro abitato ma esterno al centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: la porzione del comparto a nord ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3c); la porzione del comparto a sud, invece, ricade per la maggior parte in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3b e sottoclasse 3f);
- Studio Acustico: la porzione del comparto, ubicata lungo via Mazzini e via Soverico, ricade in classe II – Aree prevalentemente residenziali; mentre la porzione di comparto, ubicata lungo via XX settembre, ricade in classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica conferma i volumi già acquisiti nell'ambito del P.R.G. vigente, ed il progetto urbanistico già definito nella scheda normativa vigente, queste ultime già valutate positivamente nel processo di valutazione ambientale strategica del P.G.T.

Il progetto di variante distribuisce diversamente la localizzazione dei volumi nell'ambito del comparto preservando i vincoli di natura paesaggistica ed ambientale, le cessioni delle aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale e le opere pubbliche da realizzare.

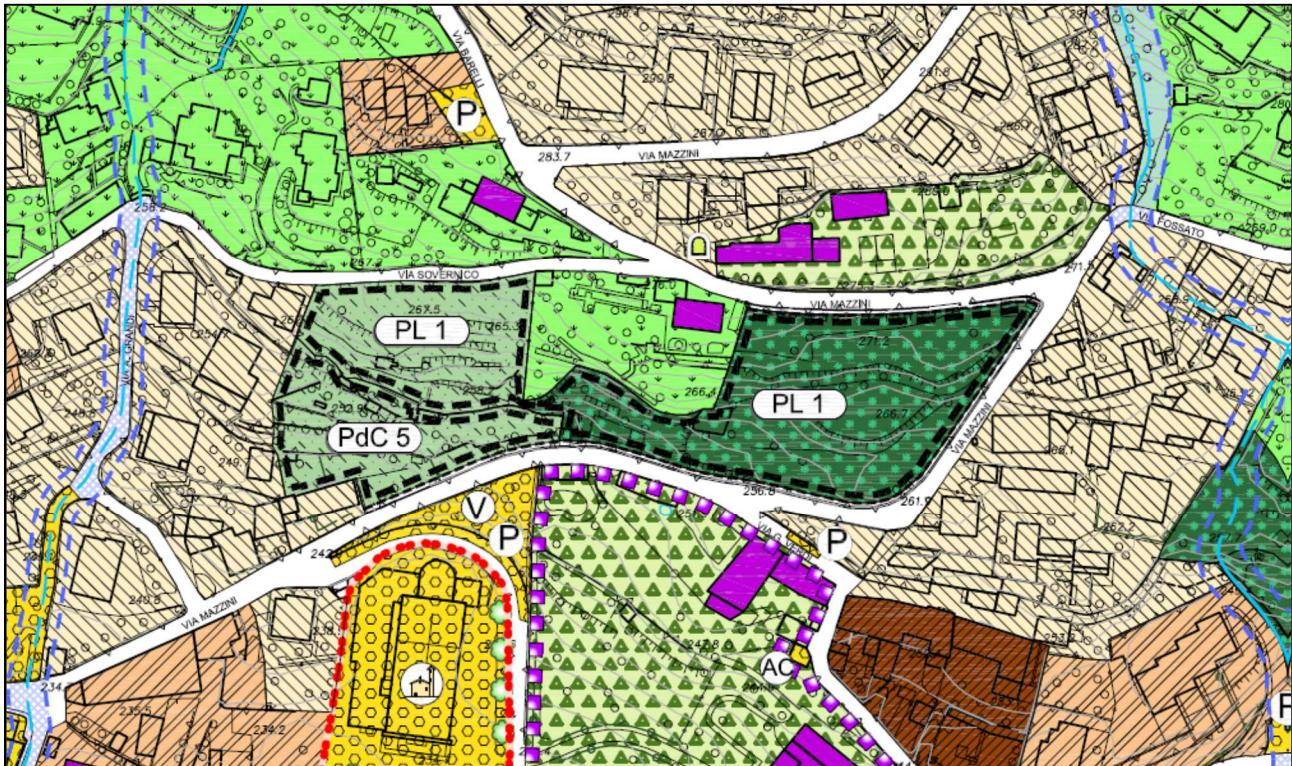
L'intervento è pertanto sostenibile sia da un punto di vista ambientale che sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE

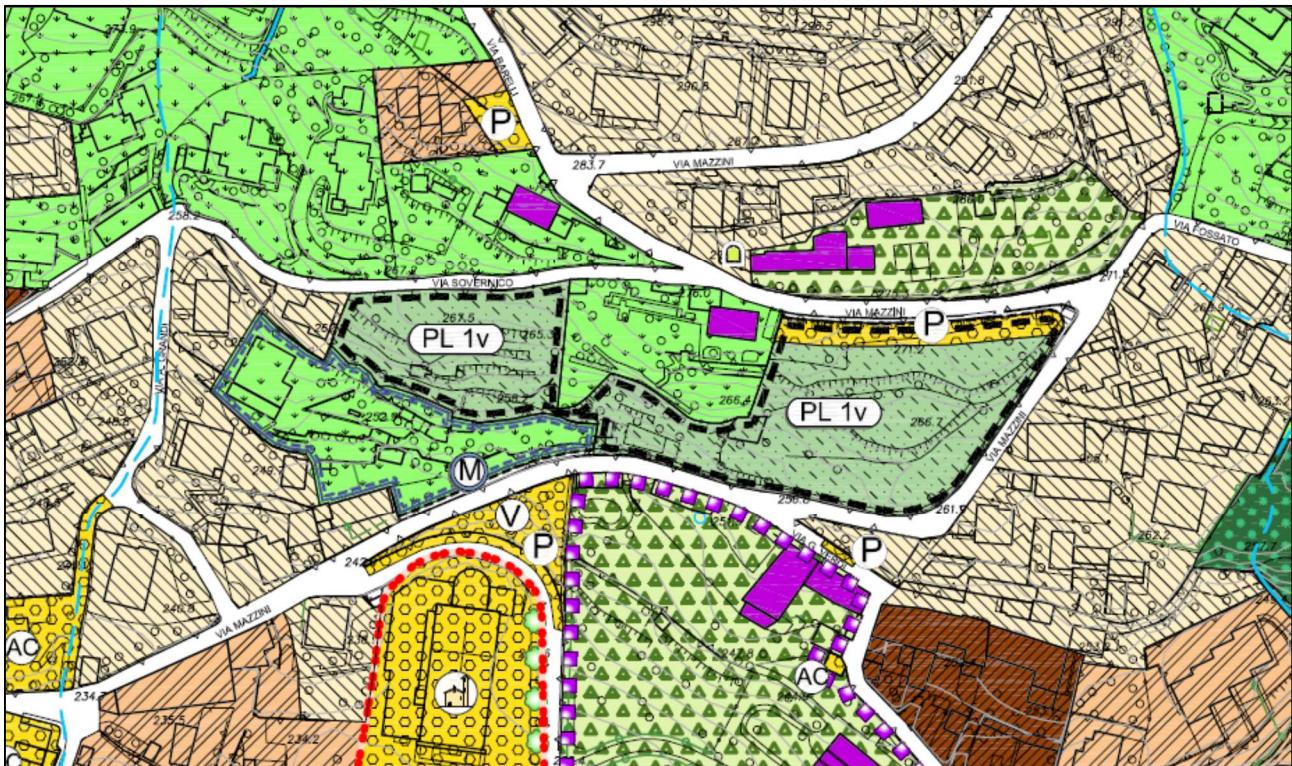
P.L.1v – VIA MAZZINI

(ex P.L.1 VIA SOVERNICO / VIA MAZZINI / VIA XX SETTEMBRE)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
P.L.3v (ex PdC3 – EX P.L. PORTA)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a nord- est del territorio comunale e del tessuto consolidato per il quale il P.R.G. prevede l'attuazione di un piano di lottizzazione che coinvolge due lotti di diverse proprietà, l'uno libero da edificazione, il secondo giardino di pertinenza di un'abitazione esistente. L'area è posta a nord del tessuto urbano consolidato e costituisce area di espansione del costruito esistente. Lo stato dei luoghi è pratico.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sul lotto libero attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla garanzia di un accesso carraio ed alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione. Per la restante porzione del comparto viene riconosciuto lo stato di fatto dei luoghi, pertinenza dell'abitazione esistente.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata concertata una diversa definizione dell'edificazione nell'ambito del comparto ed un miglioramento nella determinazione della realizzazione delle opere pubbliche di comparto.

In particolare si è rilevata la criticità di dare attuazione al comparto in modo disgiunto rispetto al compendio posto ad est, in considerazione della impossibilità di creare un idoneo acceso carraio ai luoghi.

La soluzione urbanistica maggiormente coerente con lo stato dei luoghi è quella di prevedere un unico piano di lottizzazione, coinvolgendo nuovamente la proprietà posta ad est del compendio.

Quanto sopra consente la fattibilità degli interventi edificatori attraverso la formazione di un nuovo acceso carraio idoneo sia per la nuova edificazione che per la proprietà pubblica "Cava dei Pini".

La variante urbanistica comporta, ai sensi della L.R. 16/2017 l'applicazione del criterio del bilancio ecologico, meglio rappresentato nel capitolo della scheda normativa ad esso dedicato.

L'ambito di completamento viene sottoposto ai nuovi criteri di contributo straordinario aggiuntivo e perequazione introdotti dalla variante e dall'applicazione dei nuovi parametri per le aree da destinare ad attrezzature di uso pubblico e generale, in misura pari a 26,5 mq./ab.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria - territoriale : 2.010,00 mq.
- Volumi assegnati : 1.357,60 mc.

• Prescrizioni paesaggistiche – urbanistico vincolistiche:

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, la volumetria dovrà essere concentrata nella porzione sud dell'area, il più possibile vicino all'edificato esistente, mantenendo una fascia a filtro tra gli interventi e la rete ecologica posta a monte caratterizzata dalla presenza di carpino nero e nocciolo, nonché le aree boscate così come rappresentate dal Piano di Indirizzo Forestale.

Si precisa che le aree boscate, così come riportate degli elaborati di piano, riproducendo la consistenza definita nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), appartengono alla rete ecologica del P.T.C.P. e non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista specializzato in materia.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- Altezza : 8,50 m.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Aree di uso pubblico o generale :

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterni alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità pubblica per l'accesso al comparto pubblico "Cava dei Pini".

La viabilità di accesso al compendio potrà avvenire dalla viabilità esistente che si innesta su via per Piazza Santo Stefano, poi attraverso le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico e generale.

La nuova viabilità di progetto verrà meglio definita in sede di redazione del progetto dell'opera pubblica e dovrà preservare gli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovranno realizzare la nuova viabilità di accesso alla "Cava dei Pini" comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché la barriera verde posta a nord del comparto.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• Oneri concessori

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

- Modalità di intervento: Piano di lottizzazione

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto è all'interno del perimetro del centro abitato, ma esterno dal perimetro del centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3f)
- Studio Acustico: classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: l'intera estensione del comparto ricade nella fascia degli Elementi di Secondo Livello della R.E.R

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica prevede il ripristino della situazione del P.R.G. previgente al P.G.T. , introducendo il piano di lottizzazione, estendendo la previsione edificatoria attraverso il coinvolgimento della proprietà posta ad est del compendio

La criticità posta in essere per l'attuazione dell'intervento è l'ubicazione del comparto il quale è difficilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica, la situazione di stralcio proposta nella strumentazione urbanistica vigente non ha trovato nel corso degli anni una concreta attuazione.

Si ripropone pertanto il Piano di Lottizzazione, già indicato dal vigente P.R.G., con il conferimento alle aree della medesima volumetria, ponendo come condizione la realizzazione di un idonea viabilità pubblica che non solo vada a servire la nuova edificazione, ma anche il compendio pubblico "Cava dei Pini".

Si valuta pertanto l'intervento previsto dalla variante , a fronte della rimozione della criticità di accesso ed al mantenimento delle prescrizioni ambientali, sostenibile da un punto di vista sociale- economico ed ambientale.

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017**VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

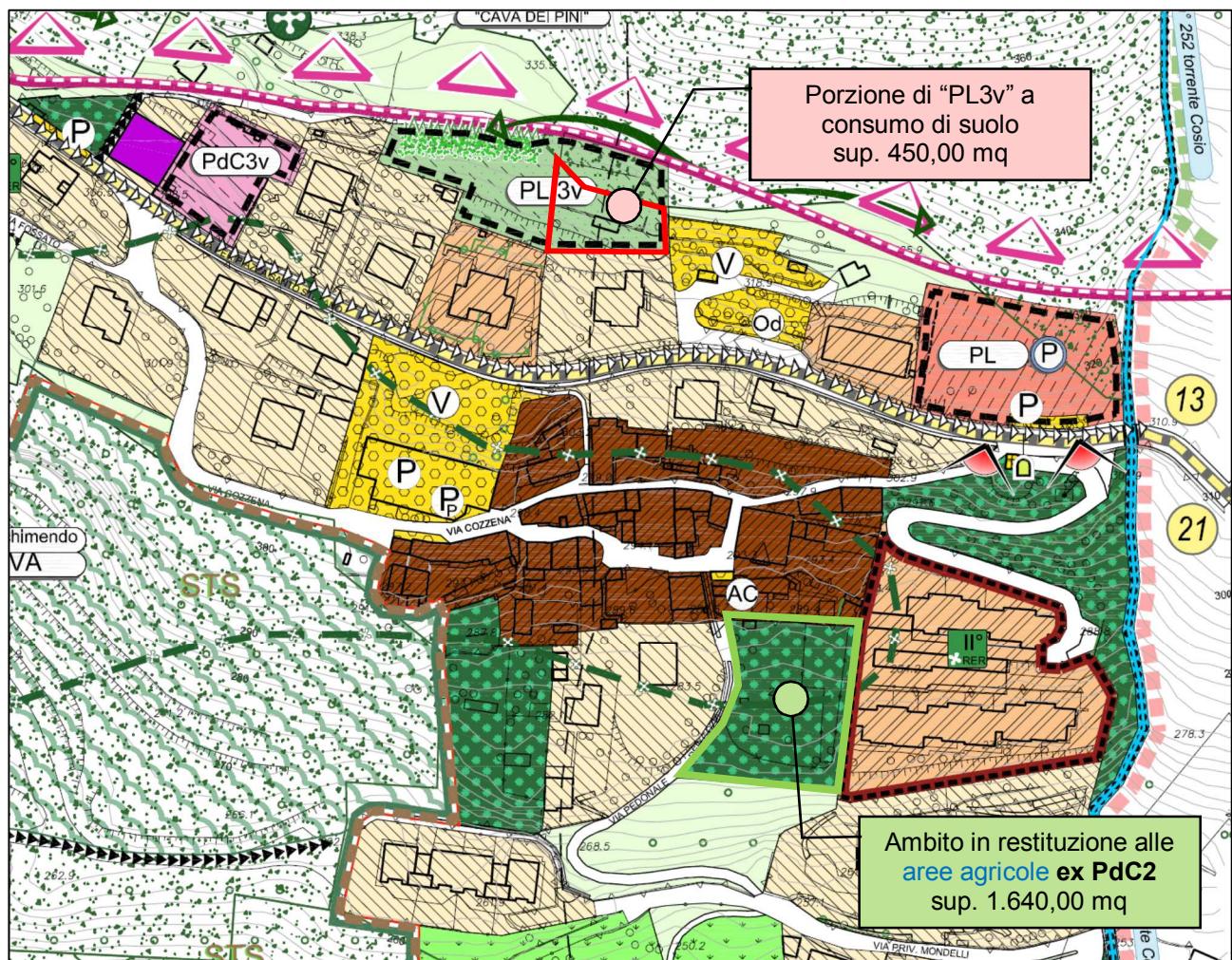
Superficie a consumo di suolo (al netto dell'ambito boscato che non può essere trasformato e deve rimanere nella consistenza stabilita dal P.I.F.)

450,00 mq

Superficie in restituzione alle aree agricole:

1.640,00 mq

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO RESTITUZIONE ALLE AREE AGRICOLE	
1.640,00 mq - 450,00 mq = 1.190 mq > 0	



Stralcio tavola 14 "Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole" con individuazione in rosso della porzione di PL3v a consumo di suolo e in colore verde l'area oggetto di restituzione **alle aree agricole** (ex PdC2).

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PTCP PROVINCIALE (art. 38 NTA del PTCP)

Superficie Ammissibile di Espansione	8.237,32 mq
Superficie Aree di Espansione PGT Vigente	1.216,65 mq
Residuo di consumo di suolo 8.237,32 mq - 1.216,65 mq =	7.020,67 mq
CONSUMO DI SUOLO AMMISSIBILE:	7.020,67 mq

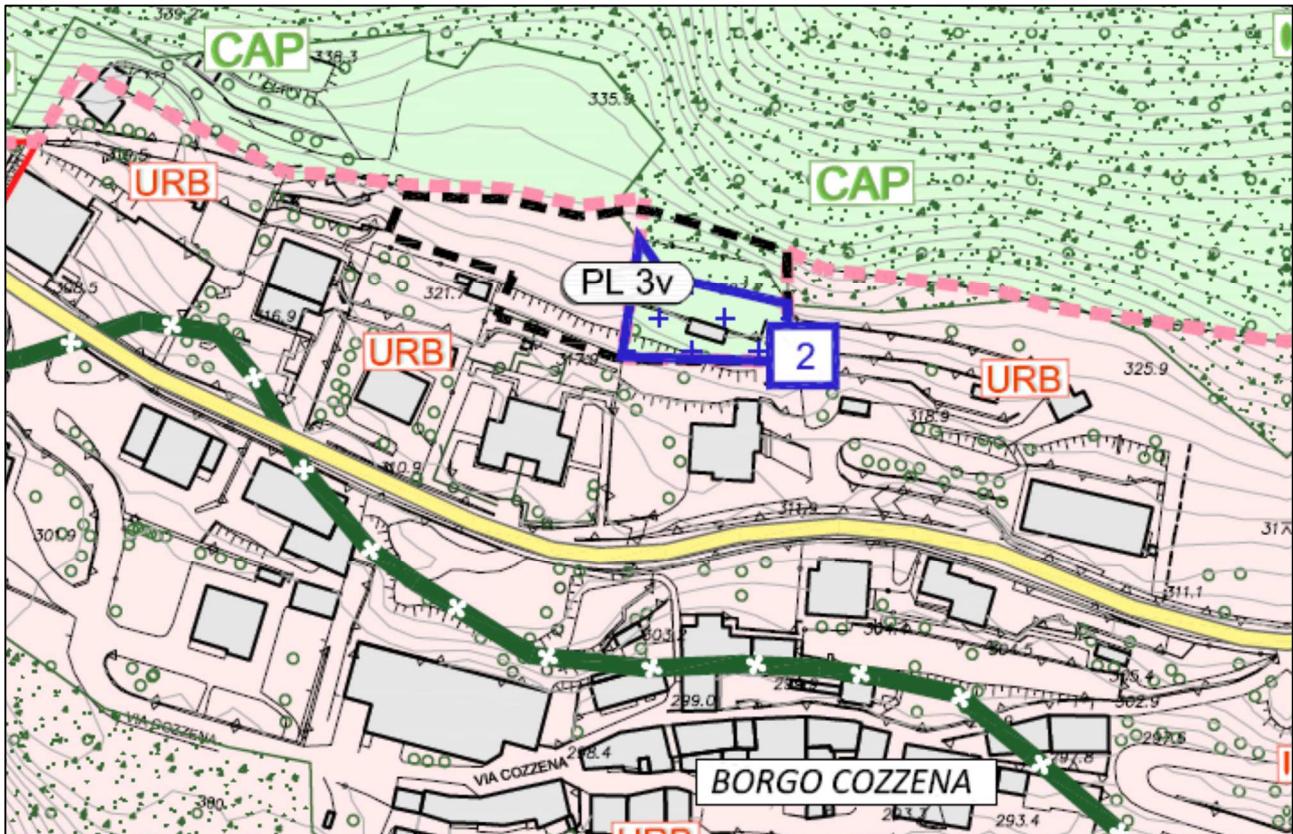
VARIANTE GENERALE AL P.G.T.:

L'ambito boschato ubicato all'interno del P.L. 3 v non può essere trasformato e deve rimanere nella consistenza stabilita dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

La variante urbanistica comporta consumo di nuovo suolo ai fini delle verifiche con il P.T.C. Provinciale, per una porzione del PL3v pari a una superficie di 450,00 mq

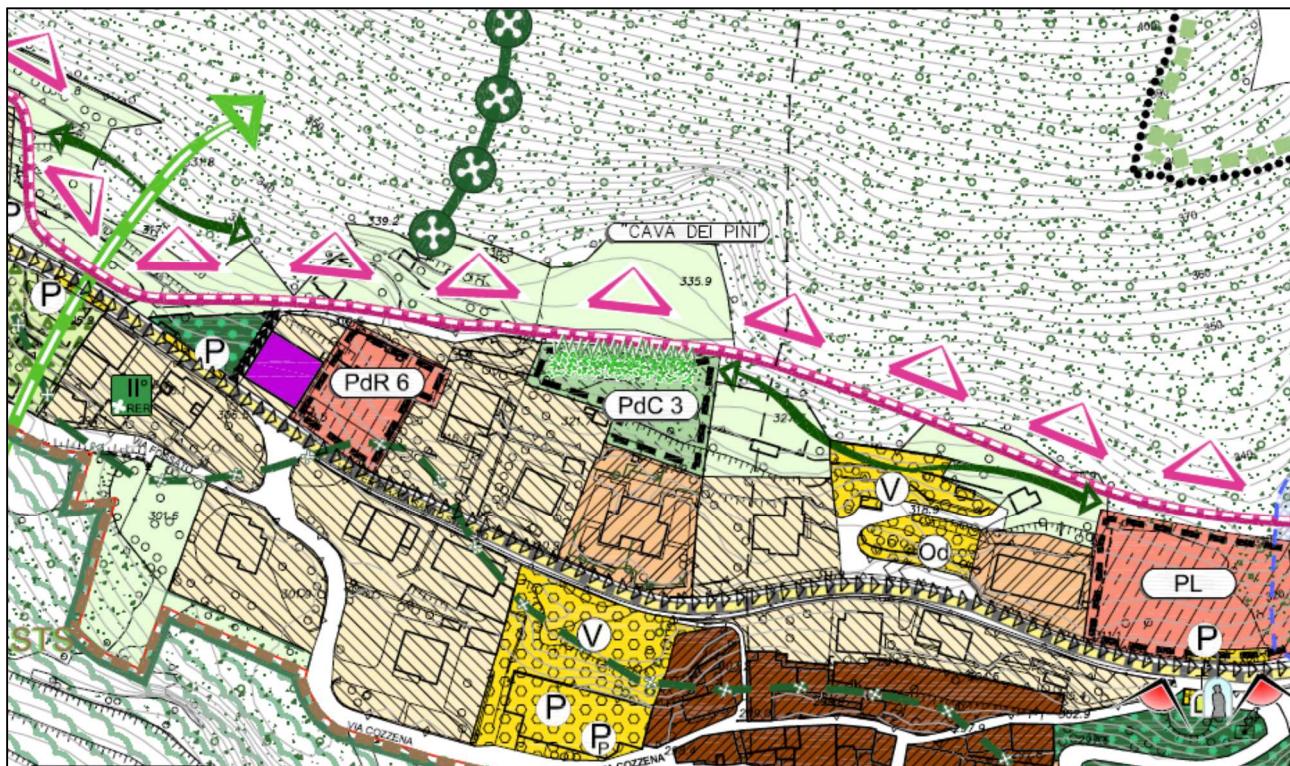
TOTALE FINALE RESIDUO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO A SEGUITO DELLA VARIANTE GENERALE AL P.G.T. :

7.020,67 mq - 450,00 mq = 6.570,67

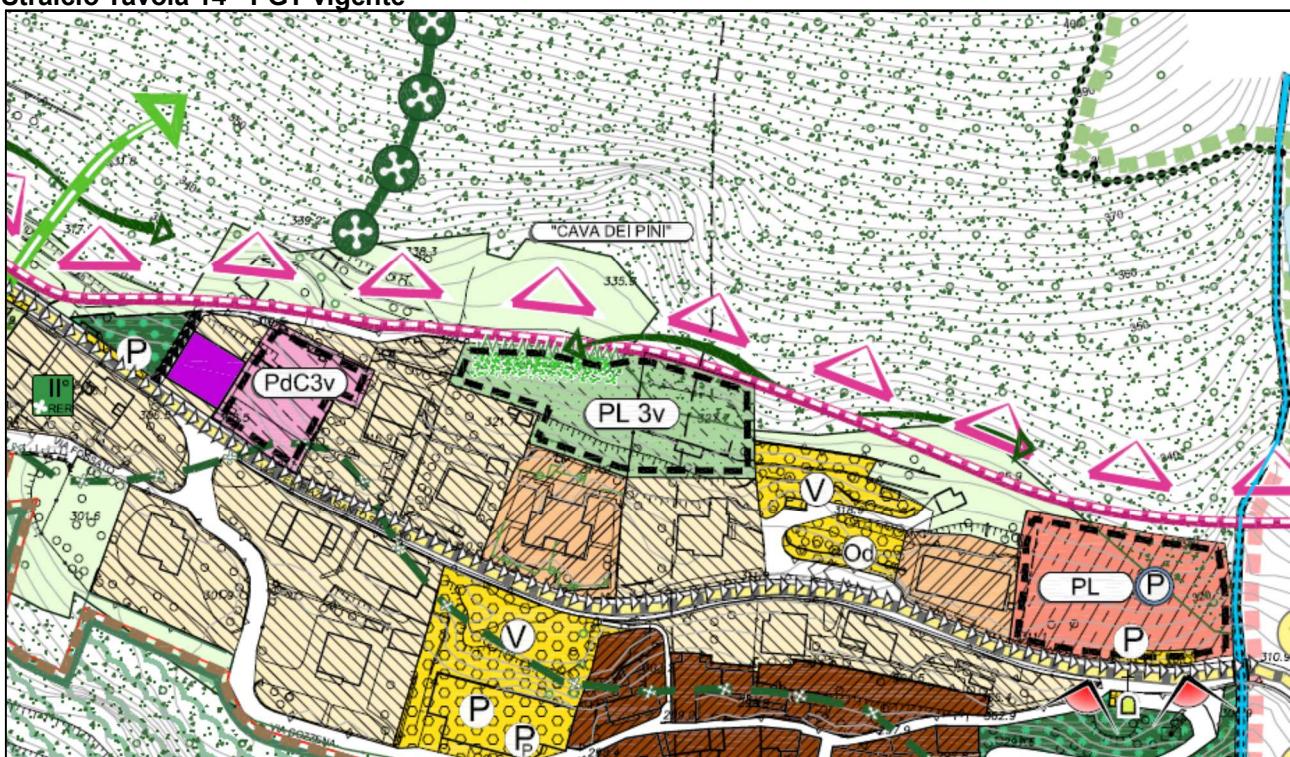


Stralcio tavola 2.3 Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo urbanizzato con individuazione della porzione di PL3v [da computare ai fini del consumo di suolo..](#)

PIANO DELLE REGOLE
P.L.3v (ex PdC3 – EX P.L. PORTA)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

PIANO DELLE REGOLE

PdC 1v– VIA ROMA (ex P.R. 5 - PASQUALOTTO) VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un'area edificata un tempo destinata a mensa della zona industriale oggi dismessa. Attualmente l'edificio con fronte strada ha insediata un'attività di ristorazione. L'area è densamente edificata ed è caratterizzata dalla presenza di una edificazione fronte strada con caratteristiche tipologiche ed architettoniche, riconducibili all'architettura di una soglia storica passata, diversamente l'edificazione retrostante, realizzata successivamente, non mostra caratteristiche di rilevo.

Progetto P.G.T. :

Il P.G.T. prevede il recupero del fabbricato esistente attribuendo al comparto destinazioni funzionali compatibili con quelle già insediate. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Variante al progetto P.G.T. :

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata definita una diversa possibilità di intervento rispetto all'edificazione esistente nell'ambito del comparto. In particolare, mantenendo l'edificazione esistente, si prevede la possibilità di incremento del volume, attraverso la possibilità di recupero del sottotetto del corpo di fabbrica retrostante.

L'ambito viene sottoposto ai nuovi criteri di contributo straordinario aggiuntivo e perequazione introdotti dalla variante e dall'applicazione dei nuovi parametri per le aree da destinare ad attrezzature di uso pubblico e generale, in misura pari a 26,5 mq./ab.

Norma transitoria:

E' ammesso il mantenimento delle attività insediate con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' altresì ammesso il subentro di attività con uguale categoria rispetto a quella esistente e la possibilità di subentri di altre società senza che la stessa costituisca una nuova attività.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie fondiaria: 1.100,00 mq.
- Volume oggetto di ristrutturazione edilizia : esistente
- Volume in progetto oggetto di ristrutturazione edilizia :
recupero del sottotetto del corpo di fabbrica retrostante
- Altezza: esistente
- Piani fuori terra: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : ristorazione, bar, residenza e relativi accessori.
funzioni complementari:uffici, studi professionali, studi medici, turistico- ricettivo
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

- **Arearie di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterni alla recinzione.

Il Piano dei Servizi prevede la cessione di una superficie sulla porzione ovest del lotto, da utilizzarsi per la realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Prescrizioni paesaggistiche - vincolistiche:**

Il fabbricato posto lungo via Roma , identificato in cartografia con apposito simbolo grafico deve essere preservato da un punto di vista compositivo- architettonico poiché riveste un aspetto simbolico, percepibile da viabilità pubblica.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovranno realizzare il percorso pedonale di collegamento tra via Roma e via XXV Settembre.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.Igs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intera superficie del comparto rientra nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001), quasi totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- Studio Acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

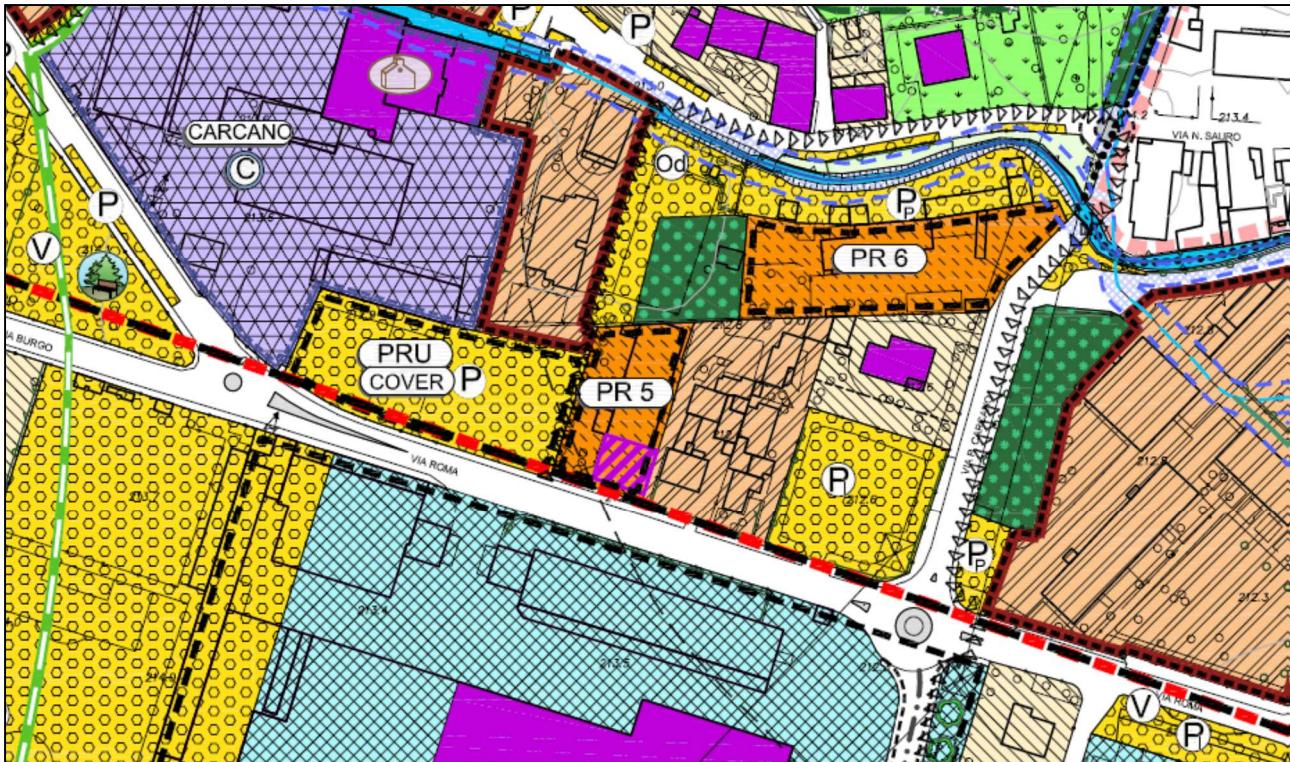
La variante urbanistica riconosce la presenza dell'attività di ristorazione insediata e prevede l'opportunità, mantenendo l'edificazione esistente di avere un incremento volumetrico attraverso il recupero ai fini abitativi dell'edificio restrostante.

La modifica progettuale urbanistica preserva la previsione contenuta nel piano dei servizi della cessione delle aree e la realizzazione del percorso pedonale di collegamento e valorizza, preservando l'edificazione esistente che mantiene un valore simbolico.

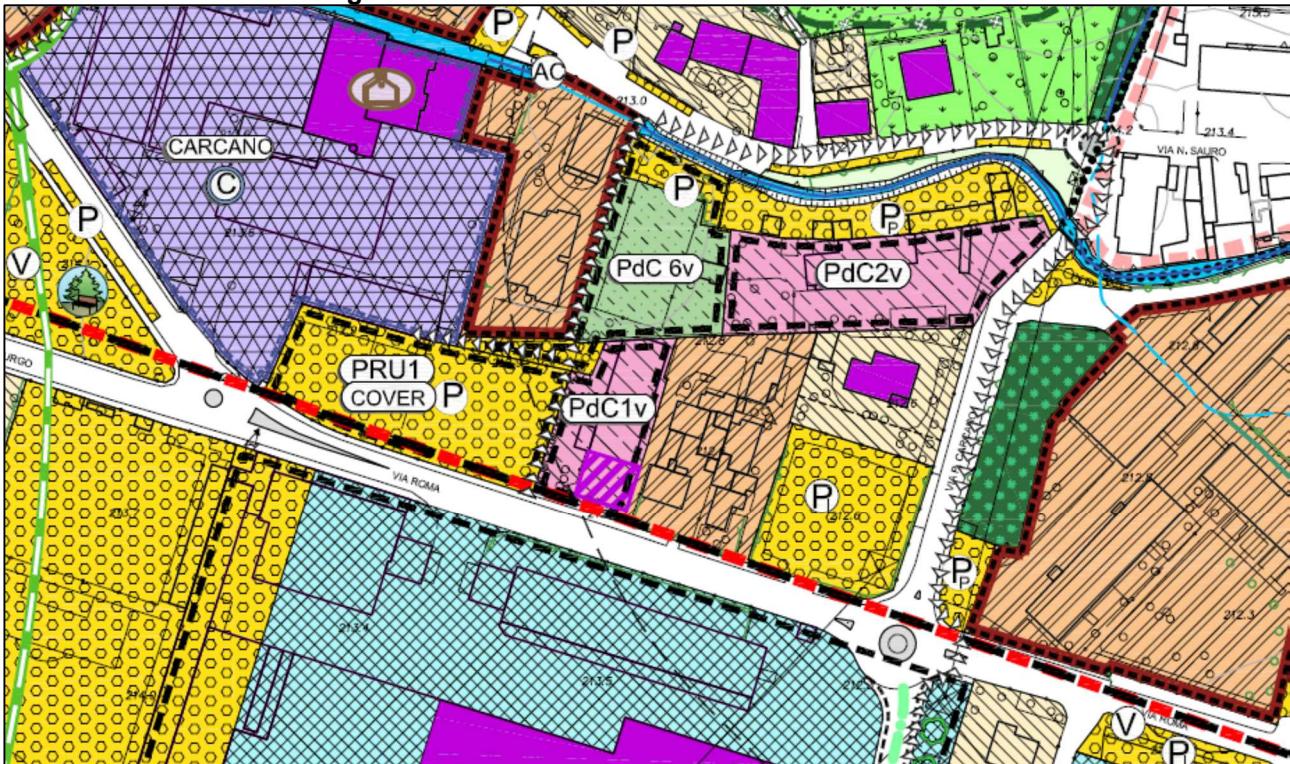
La soluzione proposta è maggiormente sostenibile poiché pur dando risposta ad una necessità di ampliamento volumetrico preserva la situazione esistente prevedendo la ristrutturazione dei contesti.

L'intervento è pertanto maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale- sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE PdC 1v– VIA ROMA (ex P.R. 5 - PASQUALOTTO) VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 2v– VIA P. CARCANO (ex P.R. 6- GIROTTI)
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'area interessa un comparto oggi dismesso ove era presente un'attività artigianale di carrozzeria, oggi dismessa, già sottoposto a piano di recupero dal P.R.G. vigente.

L'ambito, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato, determina uno stato di disordine e di scarso decoro ponendosi in contrasto con l'intorno residenziale circostante.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 2.000,00 mq.
- Volume assegnato (in conformità quanto già ammesso dal P.R.G. vigente) : 1.400,00 mc
- Altezza: 8,50 metri
- Piani fuori terra: 2 oltre al piano sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 20%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali

Modalità di intervento

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con una loro distribuzione nell'ambito del comparto

Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto è interno al centro abitato, ma esterno al centro edificato; la porzione del terreno più ad est è interessato dal passaggio della Linea elettrica AT (mezzaria elettrodotto-132Kw) - Fascia di rispetto secondo DM 29.05.2008 e relativi allegati (G.U. n°156/20008) e D.P.C.M. 08.07.2003 (G.U. n° 200 del 29.08.2003); Fascia di rispetto di 3 μ t - definita dall' art. 4 - dpcm 8 luglio 2003 e Fascia di rispetto di 10 μ t - definita dall' art. 3 - dpcm 8 luglio 2003; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001), totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera area ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- Studio Acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica riconferma una possibilità di recupero già prevista dal P.R.G. vigente di un contesto dismesso oggi in pessime condizioni ambientali, così come già anche confermato e valutato nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica della vigente strumentazione urbanistica.

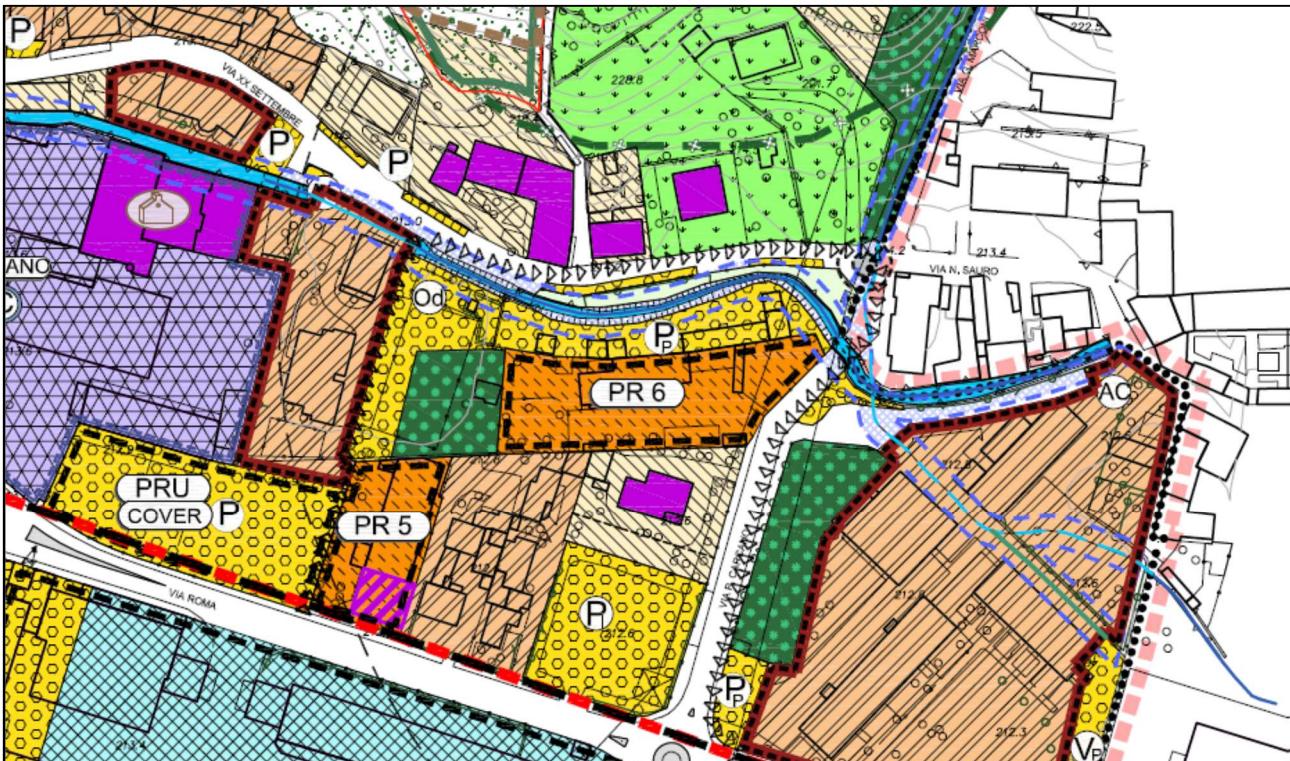
Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea al fine di incentivare il recupero dell'edificazione dismessa.

A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

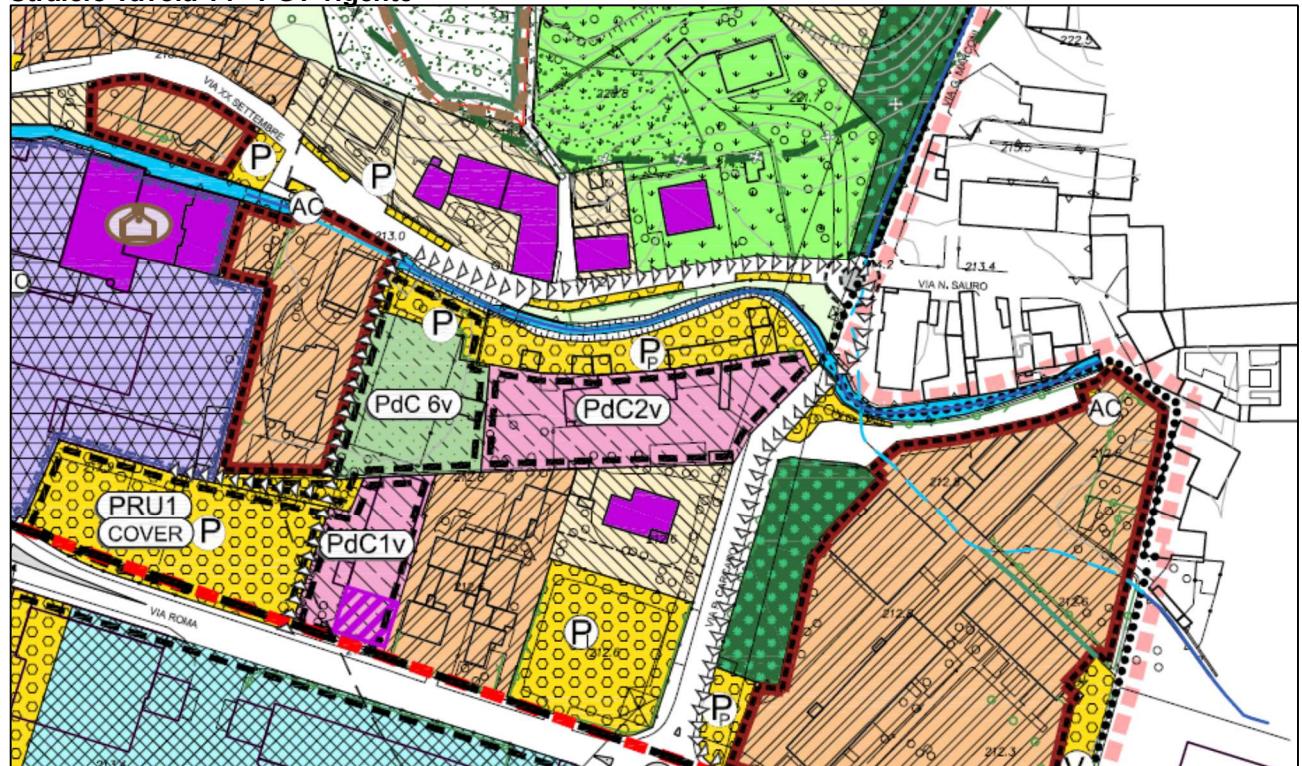
PIANO DELLE REGOLE

PdC 2v– VIA P. CARCANO (ex P.R. 6- GIROTTI)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE**PdC 3v– VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO****(ex P.d.R. 6 in attuazione)****VARIANTE URBANISTICA****Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'area interessa un comparto oggi dismesso ove era presente un'attività con bocciofila, per il quale il vigente strumento urbanistico prevedeva la realizzazione degli interventi edificatori attraverso un piano di recupero in fase di attuazione. La pianificazione attuativa è oggi decaduta.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente sottopone il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

• Superficie territoriale e fondiaria: 893,00mq.

• Volume assegnato
(secondo quanto già ammesso dal P.d.R. 6 in attuazione): 1.046,00 mc

Modalità di Intervento:

Le autorimesse dovranno essere realizzate interrate in corrispondenza del muro esistente al di sopra del quale si prevede la realizzazione di un piano cantina con h. 2,40. Al di sopra del piano cantina si potranno sviluppare 4 piani fuori terra di cui l'ultimo sottotetto abitabile. La modifica rispetto alla distribuzione dei piani non costituisce variante, purchè nell'ambito del mantenimento dell'altezza massima consentita (ina di gronda dell'edificio confinante)

• **Vincolo di altezza:** La realizzazione della nuova edificazione in sostituzione dell'edificazione esistente non dovrà superare l'altezza dell'edificio adiacente.

Destinazioni ammesse:

funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.

• **Destinazioni non ammesse:** esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

Prescrizioni viabilistiche

La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione dell'allargamento della viabilità comunale, in corrispondenza del lotto.

Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto è interno al centro abitato, ma esterno al centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera area ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3b – Sottoclasse 3f). Per quanto riguarda la Pericolosità Sismica Locale, l'intera area ricade in zona Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.
- **Studio Acustico:** Classe II – Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale:** Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica riconferma il recupero di un immobile dismesso, sottoposto a pianificazione attuativa, in fase di attuazione, oggi decaduta.

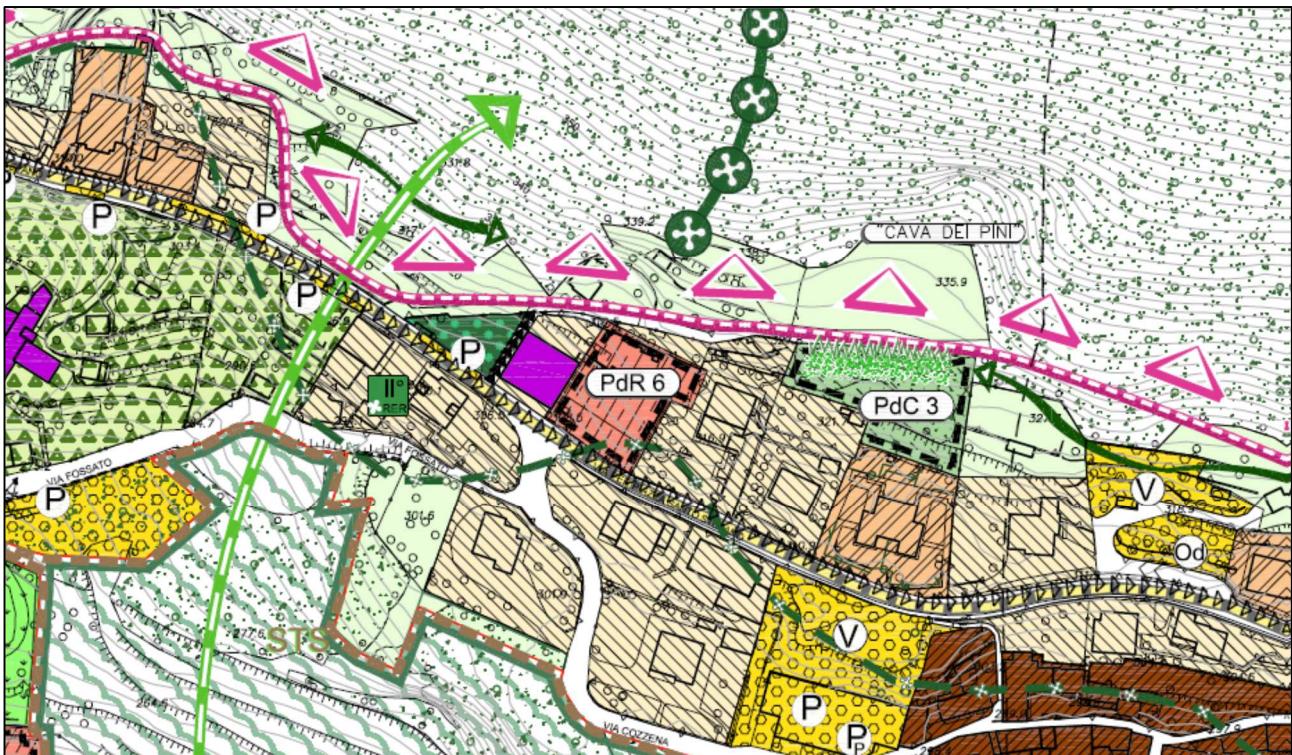
Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea al fine di incentivare il recupero dell'edificazione dismessa.

A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

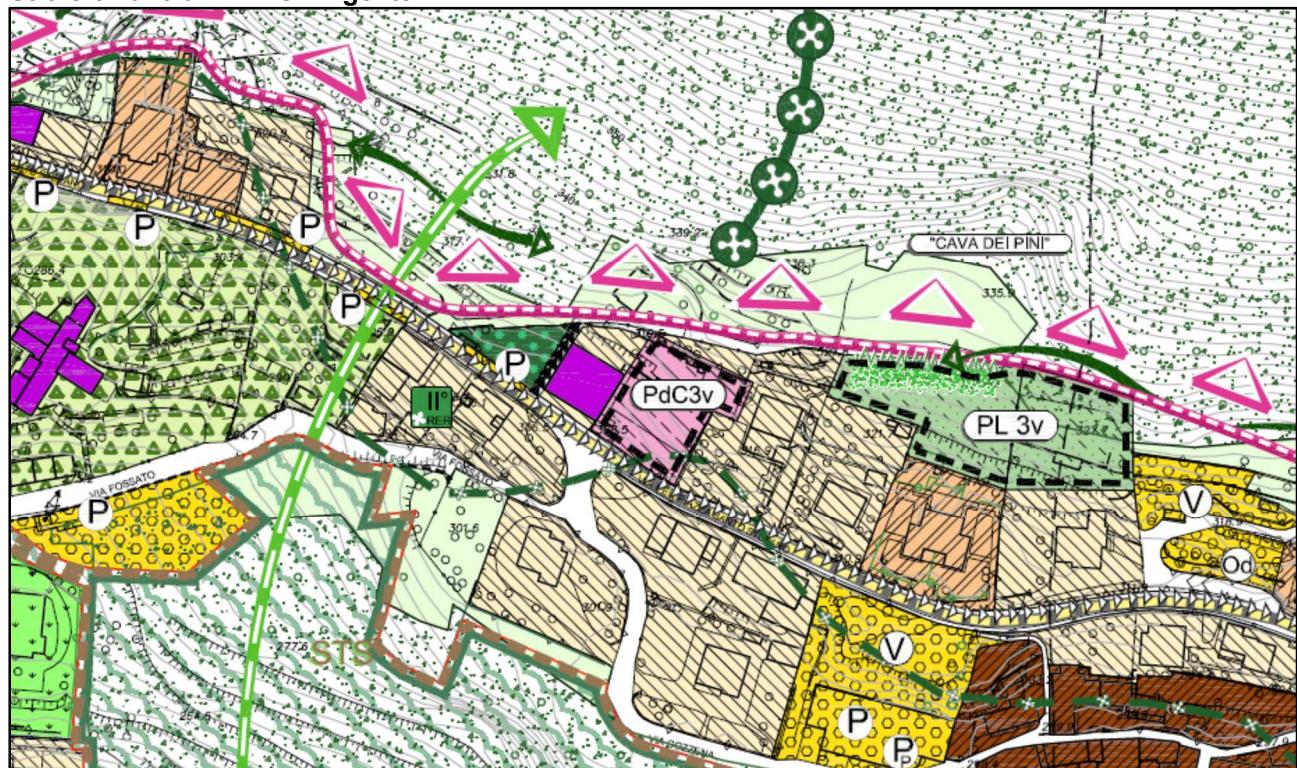
PIANO DELLE REGOLE

PdC 3v – VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO (ex P.d.R. 6 in attuazione)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT variante

PIANO DELLE REGOLE

PdC 4av – VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 a)

VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a sud di via XXV, per il quale nella pianificazione urbanistica pre vigente , rispetto al P.G.T., è stato predisposto un progetto di recupero volto alla realizzazione di un porticato di uso pubblico lungo la viabilità comunale posta a nord e la realizzazione di alcuni spazi a parcheggio. Il comparto è caratterizzato dalla presenza di edificazione di impianto storico esistente, in parte con presenza di elementi architettonici di valore, in parte priva di importanza poiché oggetto di trasformazioni in epoche successive.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sui lotti attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale, anche coperto lungo Via XX Settembre. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione ed in particolare per il comparto a i parametri edificatori, con esclusione del volume, che viene preservato quello del vigente P.G.T., e l'accesso al compendio.

Quanto sopra al fine di superare le criticità per l'attuazione degli interventi rilevati nella fase di monitoraggio.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 690,00 mq.
- **Volume assegnato (secondo quanto già ammesso dal P.G.T. vigente) :**
volume esistente aumento del 20% a fronte di perizia di stima asseverata
- Altezza: 11 metri
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile a falde con h. media ponderale 2,70
non realizzato in deroga rispetto ai disposti di cui alla L.R. 12/2015 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 70%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- **Prescrizioni viabilistiche**
L'accesso al compendio dovrà avvenire dalla porzione sud del comparto attraverso la proprietà comunale. Lungo il fronte di via XX Settembre dovrà essere mantenuto un calibro di viabilità pari a 6 metri oltre a 1,20 di marciapiede. In corrispondenza dell'edificazione oggetto dei presenti interventi il passaggio potrà anche essere porticato.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le prescrizioni viabilistiche e la realizzazione degli interventi saranno oggetto di apposita convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto rientra sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato; l'intero comparto è sottoposto al vincolo PAI Cn (Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione più ad est è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra all'interno del perimetro del centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: la maggior parte dell'area è in classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b), la porzione più ad est è in Classe 4- Fattibilità con gravi limitazioni (sottoclasse 4d)
- Studio Acustico: classe IV - Aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : URB – aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

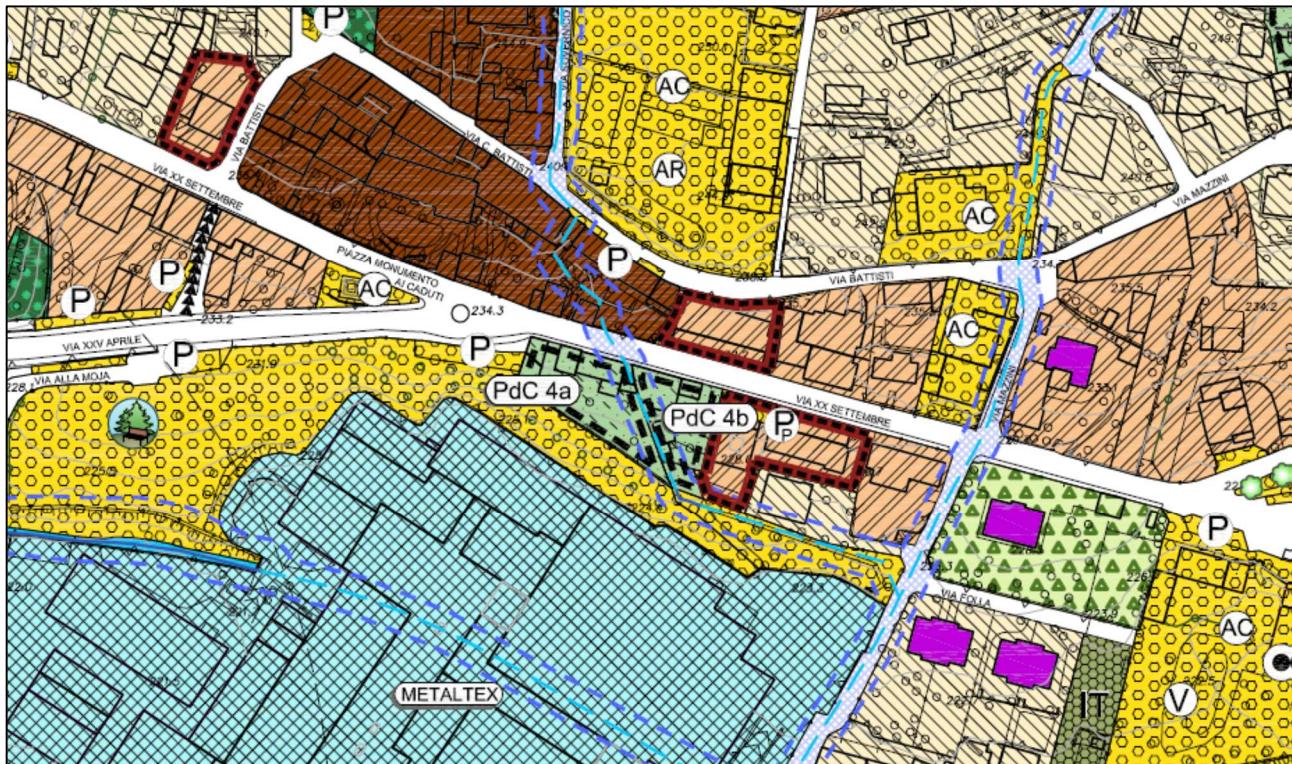
La previsione urbanistica riconferma il recupero di un immobile dismesso, per il quale il vigente piano del governo del territorio prevedeva la preliminare redazione di permesso di costruire convenzionato.

Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea al fine di incentivare il recupero dell'edificazione dismessa.

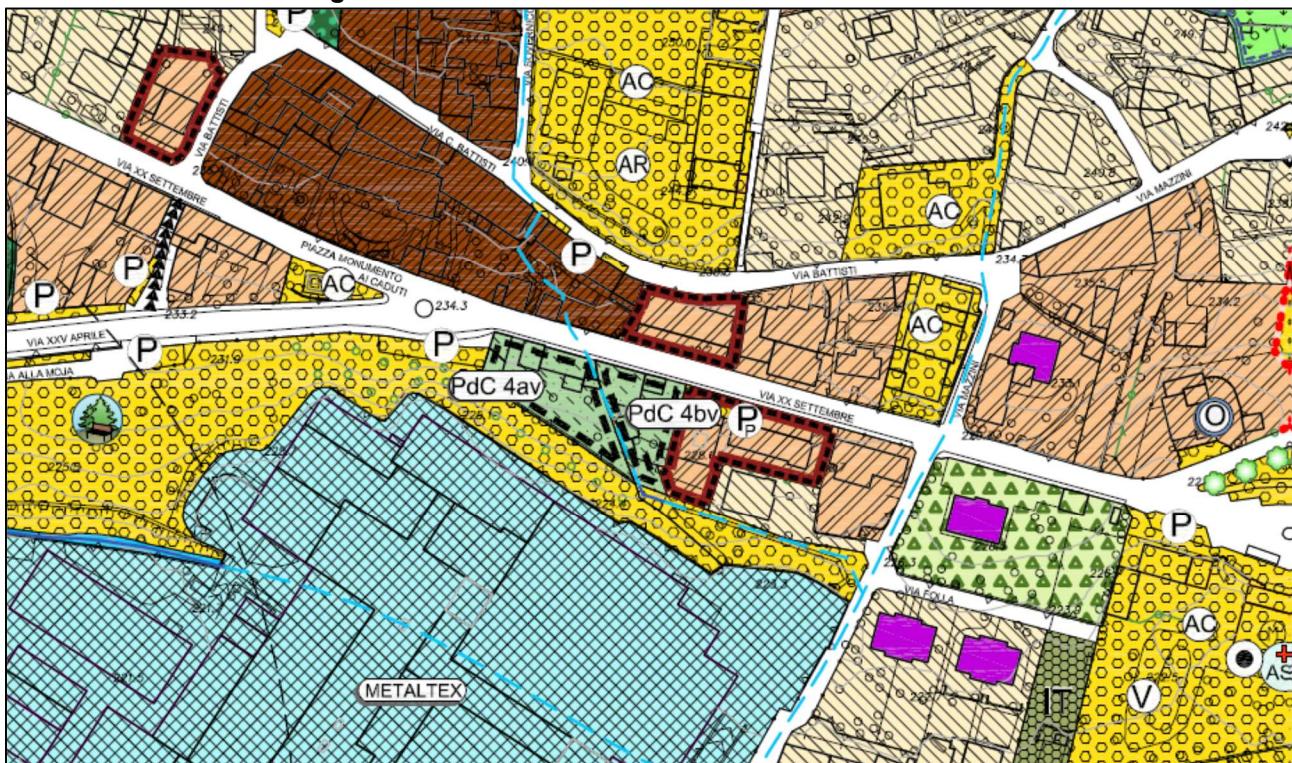
Si provvede altresì a modificare i parametri per la realizzazione degli interventi edificatori al fine di superare le criticità rilevate nella fase di monitoraggio e a garantire una valida alternativa per consentire un idoneo accesso carraio all'immobile.

A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE
P.d.C. 4av – VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 a)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE

PdC 4bv– VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 b)

VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto ubicato a sud di via XXV, per il quale nella pianificazione urbanistica pre vigente , rispetto al P.G.T., è stato predisposto un progetto di recupero volto alla realizzazione di un porticato di uso pubblico lungo la viabilità comunale posta a nord e la realizzazione di alcuni spazi a parcheggio. Il comparto è caratterizzato dalla presenza di edificazione di impianto storico esistente, in parte con presenza di elementi architettonici di valore, in parte priva di importanza poiché oggetto di trasformazioni in epoche successive.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi secondo le volontà rese manifeste dai singoli proprietari, al fine dell'attuazione degli interventi. Si prevede l'edificazione sui lotti attraverso la redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale, anche coperto lungo Via XX Settembre. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione ed in particolare per il comparto a i parametri edificatori, con esclusione del volume, che viene preservato quello del vigente P.G.T., e l'accesso al compendio.

Quanto sopra al fine di superare le criticità per l'attuazione degli interventi rilevati nella fase di monitoraggio.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 475,00 mq.
- Volume assegnato (secondo quanto già ammesso dal P.G.T. vigente) :
volume esistente aumento del 20% a fronte di perizia di stima asseverata
- Altezza: 11 metri
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile a falde con h. media ponderale 2,70
non realizzato in deroga rispetto ai disposti di cui alla L.R. 12/2015 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 70%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- Prescrizioni viabilistiche
Lungo il fronte di via XX Settembre dovrà essere mantenuto un calibro di viabilità pari a 6 metri oltre a 1,20 di marciapiede. In corrispondenza dell'edificazione oggetto dei presenti interventi il passaggio potrà anche essere porticato.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Arearie di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le prescrizioni viabilistiche e la realizzazione degli interventi saranno oggetto di apposita convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto rientra sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato; l'intero comparto è sottoposto al vincolo PAI Cn (Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione più ad est è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra all'interno del perimetro del centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: la maggior parte dell'area è in classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b), la porzione più ad est è in Classe 4- Fattibilità con gravi limitazioni (sottoclasse 4d)
- Studio Acustico: classe IV - Aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : URB – aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica riconferma il recupero di un immobile dismesso, per il quale il vigente piano del governo del territorio prevedeva la preliminare redazione di permesso di costruire convenzionato.

Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea al fine di incentivare il recupero dell'edificazione dismessa.

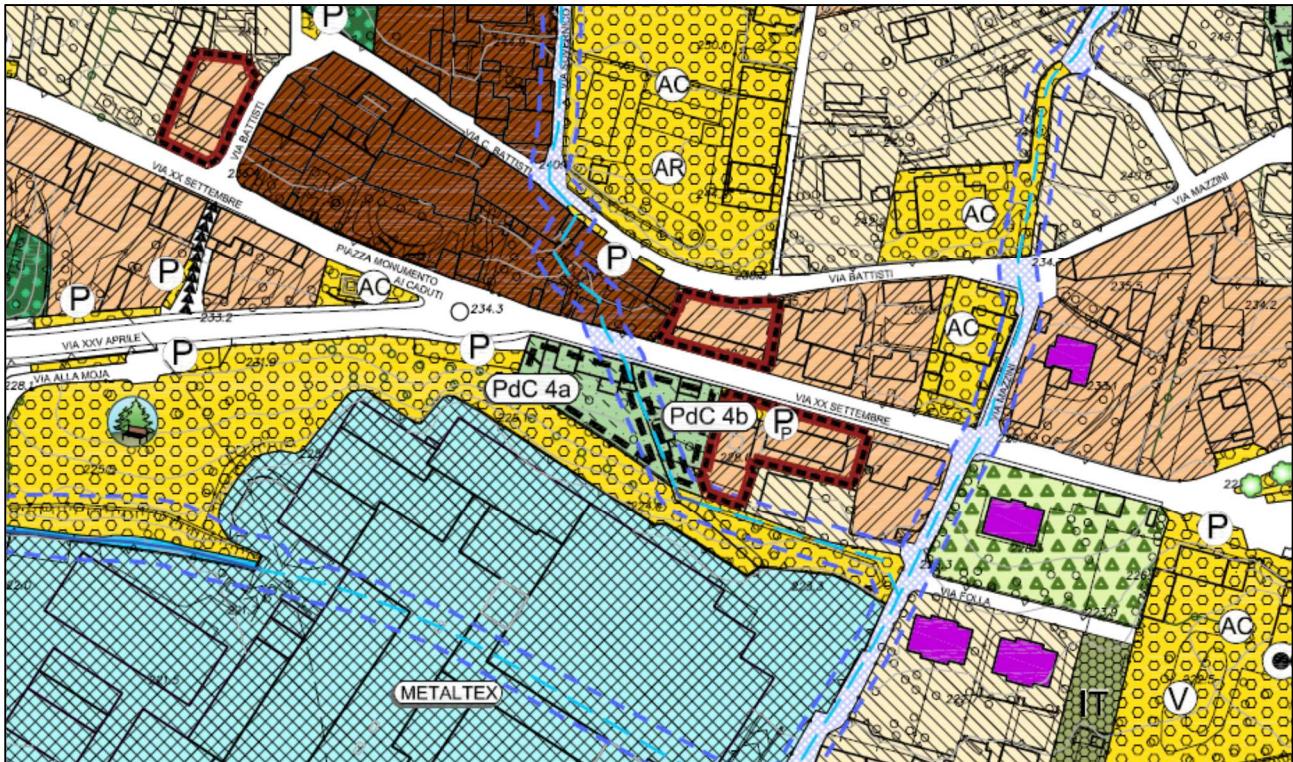
Si provvede altresì a modificare i parametri per la realizzazione degli interventi edificatori al fine di superare le criticità rilevate nella fase di monitoraggio.

A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

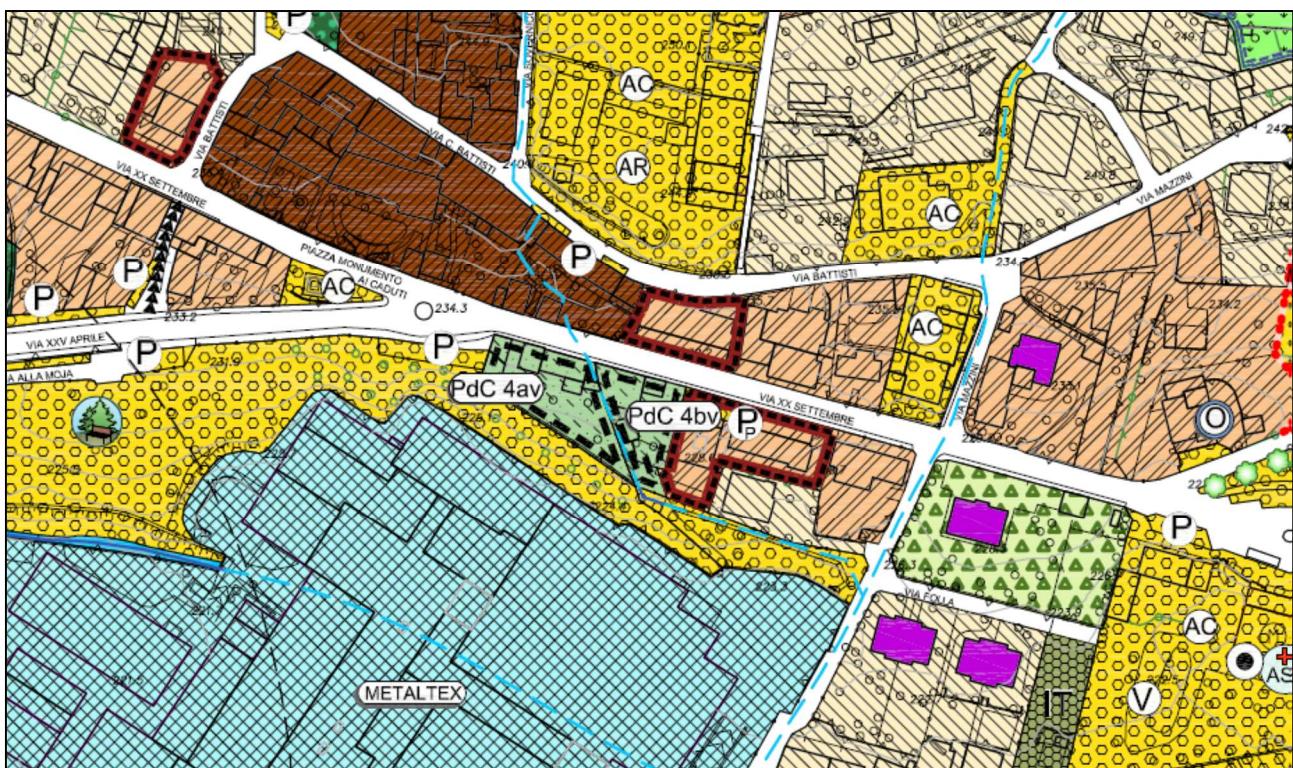
PIANO DELLE REGOLE

PdC 4bv – VIA XX SETTEMBRE (ex P.d.C. 4 b)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE

PdC 5av– VIA PRIVATA CARTERETTA (ex P.d.C. 1 VIA PRIVATA CARTERETTA) VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto libero da edificazione, nel P.R.G. vigente già classificato in piano di lottizzazione, unitamente alla porzione est dell'attuale area di completamento, pertinenza delle abitazioni esistenti. Lo stato dei luoghi ha una morfologia scoscesa prativa e la presenza di due gruppi di essenze arboree posti ai margini della proprietà.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi che, così come indicati nel P.R.G. non trovano un riscontro concreto in considerazione dell'eccessivo regime vincolistico. Si prevede pertanto l'edificazione del lotto libero con la monetizzazione delle aree standard precedentemente localizzate nell'area di pertinenza degli edifici esistenti ad est, con conseguente eliminazione della stessa non sussistendo alcun interesse pubblico nell'acquisizione della medesima nel patrimonio comunale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione. Si prevede altresì il reinserimento dell'ambito ubicato ad est del comparto come permesso di costruire convenzionato e vengono ripartite le volumetrie conferite al lotto secondo la suddivisione millesimale già prevista nel piano di lottizzazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria - territoriale : 976,00 mq.
- Volumi assegnati : 450,00 mc.
- Altezza : 8,50 m.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto ricade sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato;
- **Classe di fattibilità geologica:** la maggior parte della superficie del comparto ricade classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3c – sottoclasse 3f), mentre la restante parte ricade in classe II – Fattibilità con modeste limitazioni (Sottoclasse 2a)
- **Studio Acustico:** classe II - Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

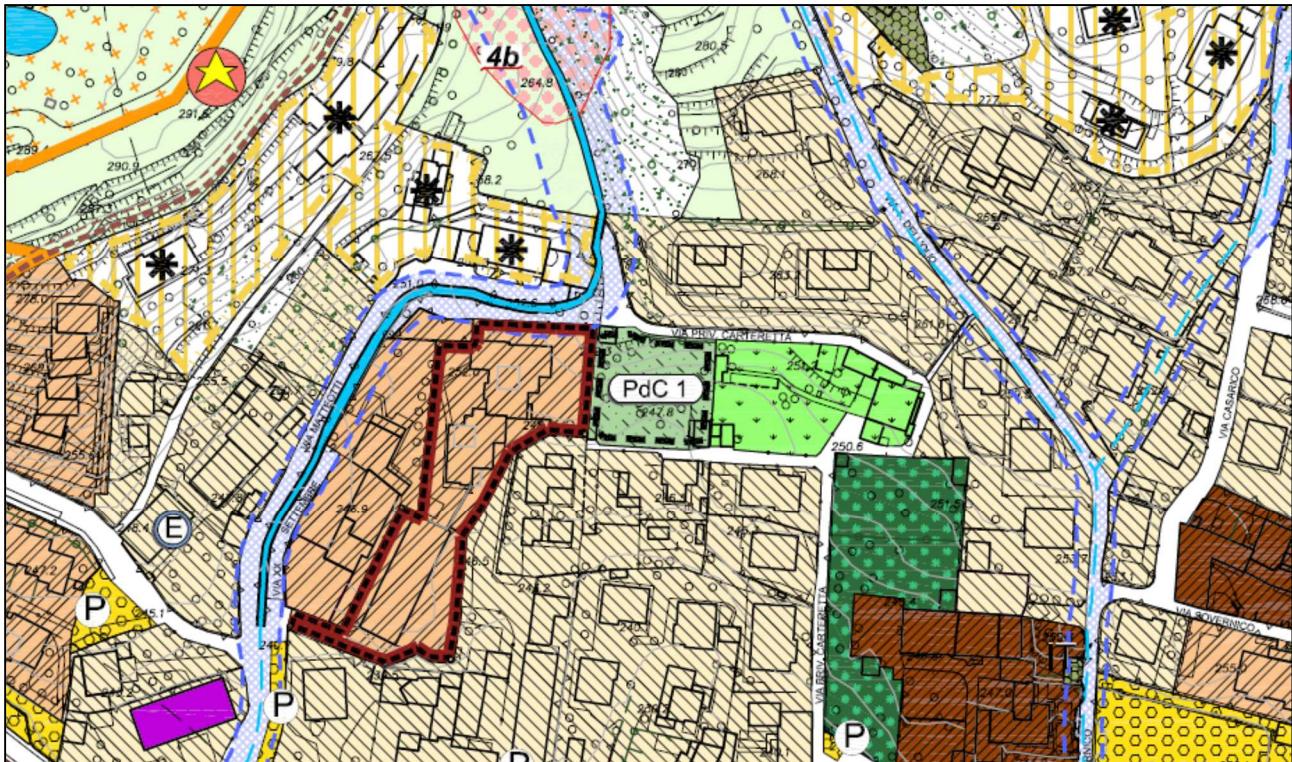
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica riconferma la suddivisione del compendio, in precedenza ricompreso in un unico piano di lottizzazione in due ambiti di intervento separati, per il quale il vigente piano del governo del territorio prevedeva la preliminare redazione di permesso di costruire convenzionato.

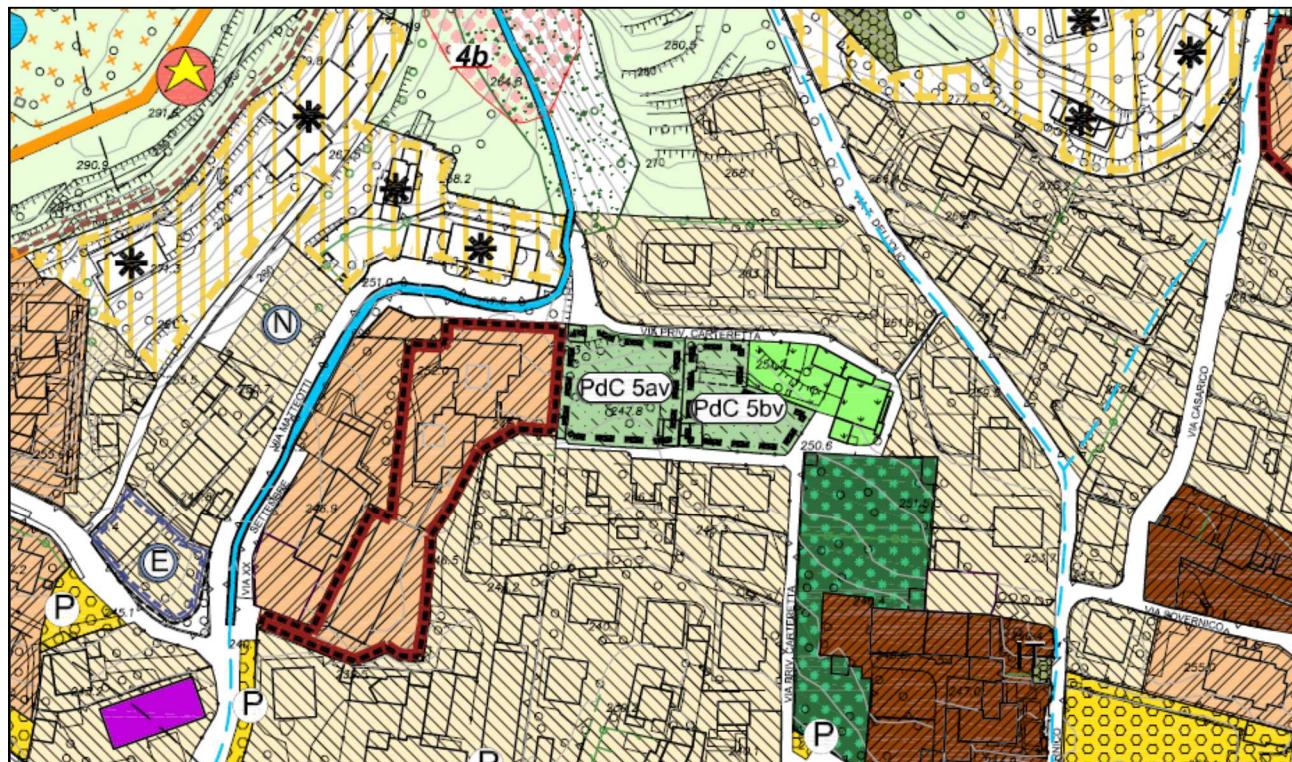
Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea e conferisce ai singoli lotti le volumetrie , in relazione alle quote millesimali afferenti il piano di lottizzazione.

A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE

PdC 5av– VIA PRIVATA CARTERETTA
(ex P.d.C. 1 VIA PRIVATA CARTERETTA)

Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE
PdC 5bv– VIA VIA PRIVATA CARTERETTA
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto libero da edificazione, nel P.R.G. vigente già classificato in piano di lottizzazione, unitamente alla porzione est dell'attuale area di completamento, pertinenza delle abitazioni esistenti. Lo stato dei luoghi ha una morfologia scoscesa prativa e la presenza di due gruppi di essenze arboree posti ai margini della proprietà.

Progetto di P.G.T.

Il P.G.T. ridefinisce la progettazione urbanistica del comparto al fine di rendere attuabili gli interventi che, così come indicati nel P.R.G. non trovano un riscontro concreto in considerazione dell'eccessivo regime vincolistico. Si prevede pertanto l'edificazione del lotto libero con la monetizzazione delle aree standard precedentemente localizzate nell'area di pertinenza degli edifici esistenti ad est, con conseguente eliminazione della stessa non sussistendo alcun interesse pubblico nell'acquisizione della medesima nel patrimonio comunale.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione. Si prevede altresì il reinserimento dell'ambito ubicato ad est del comparto come permesso di costruire convenzionato e vengono ripartite le volumetrie conferite al lotto secondo la suddivisione millesimale già prevista nel piano di lottizzazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie fondiaria - territoriale : 730,00 mq.
- Volumi assegnati : 337,00 mc.
- Piani Fuori Terra : 2 piani oltre sottotetto abitabile
La realizzazione del sottotetto è consentita nel rispetto delle disposizioni, delle tempistiche e dei limiti imposti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Altezza : 8,50 m.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

• **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

• **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Approfondimenti di settore:

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** l'intero comparto ricade sia nel perimetro del centro abitato sia nel perimetro del centro edificato;
- **Classe di fattibilità geologica:** l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3b – sottoclasse 3c – sottoclasse 3f).
- **Studio Acustico:** classe II - Aree prevalentemente residenziali
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale:** aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

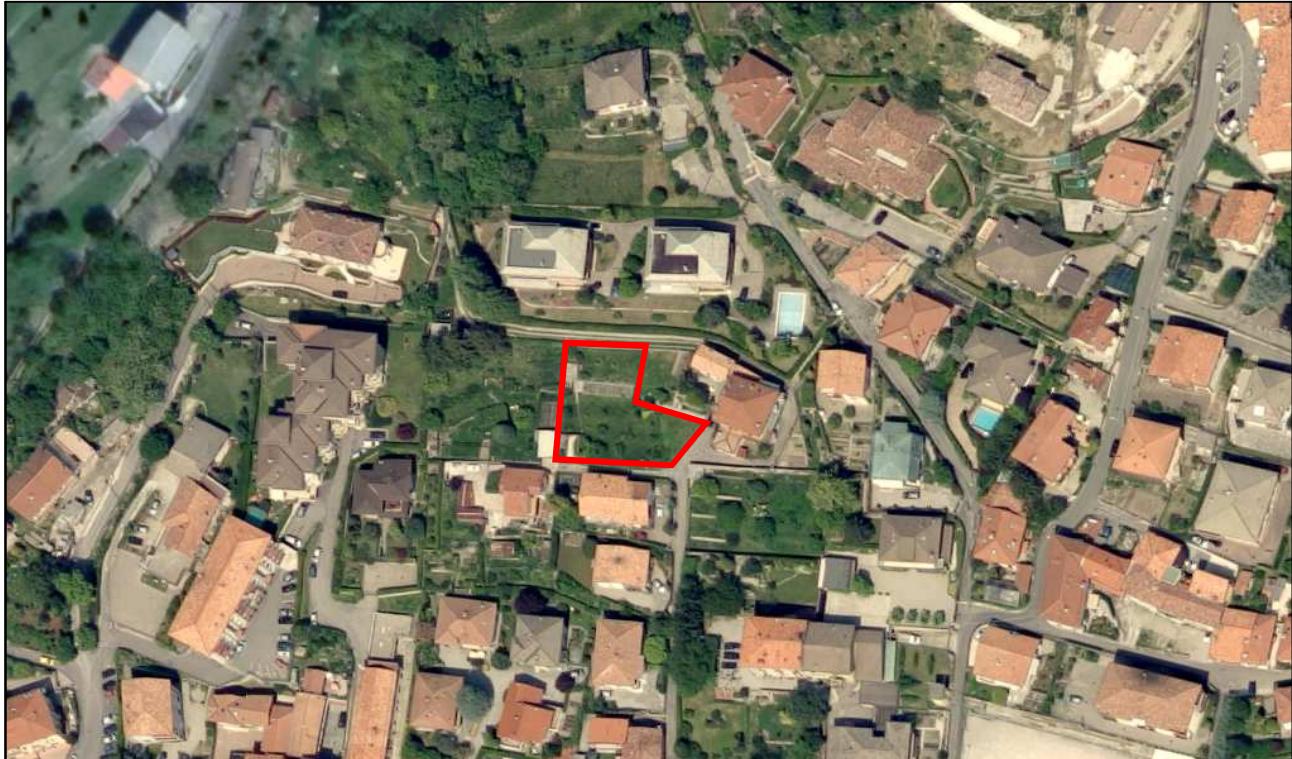
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica riconferma la suddivisione del compendio, in precedenza ricompreso in un unico piano di lottizzazione in due ambiti di intervento separati, per il quale il vigente piano del governo del territorio prevedeva la preliminare redazione di permesso di costruire convenzionato.

Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea e conferisce ai singoli lotti le volumetrie, in relazione alle quote millesimali afferenti il piano di lottizzazione.

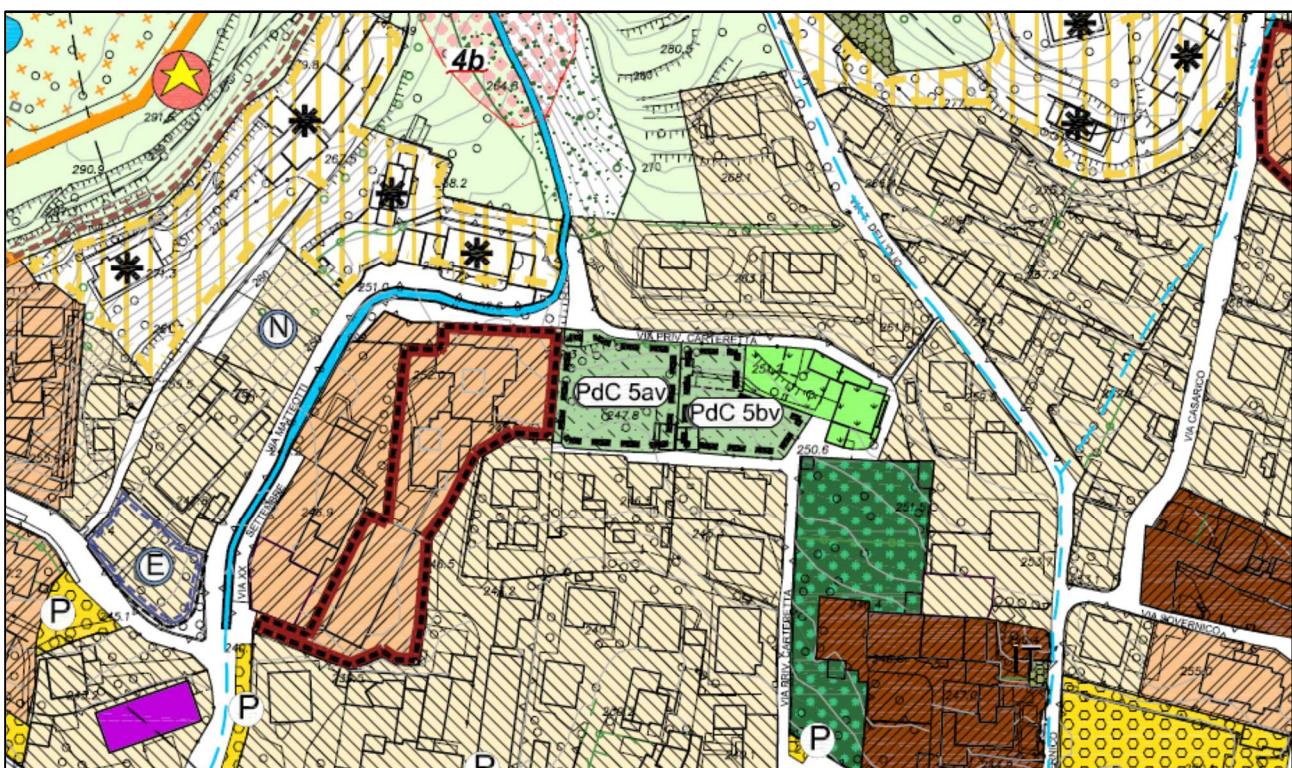
A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valuta l'intervento maggiormente sostenibile da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE

PdC 5bv– VIA VIA PRIVATA CARTERETTA
VARIANTE URBANISTICA

Stralcio Foto Aerea con individuazione dell'ambito oggetto di variante

Stralcio Tavola 14 - PGT variante



PIANO DELLE REGOLE

PdC 6v– VIA XX SETTEMBRE

VARIANTE URBANISTICA

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica prevede in un ambito territoriale posto a sud di via XX Settembre, ove attualmente si rileva la presenza di un tennis dismesso, la realizzazione, attraverso preliminare permesso di costruire convenzionato, dell'edificazione conferita dalla vigente strumentazione urbanistica al Pdc 2 a sud della frazione di Cozzena. Quest'ultima area viene riconsegnata alla zona agricola ed alla rete ecologica comunale e classificata come area a verde di protezione del centro storico.

La scelta operata, possibile poiché le aree appartengono alla medesima proprietà, deriva dalla difficile attuazione degli interventi nell'ambito denominato PdC 2 a causa delle criticità rilevate per un accesso carraio ai contesti e per la morfologia dei luoghi.

La variante urbanistica sottoporre il compendio a permesso di costruire convenzionato ed introduce i nuovi criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Si prevede la realizzazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggi lungo via XX Settembre e la cessione e realizzazione del percorso ciclopipedonale di collegamento tra via Roma e via XX Settembre per la porzione corrispondente al lotto di proprietà.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.665,00 mq.
- Superficie da destinare a standard parcheggio pubblico lungo via XX Settembre : 300,00 mq
- Superficie fondiaria : 1.365,00 mq.
- Volumi assegnati : 1.100,00 mc.
- Altezza massima: La nuova edificazione si potrà sviluppare in altezza fino al raggiungimento dell'altezza dell'abitazione adiacente.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza e relativi accessori.
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture di vendita – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, funzioni industriali
- Prescrizioni viabilistiche:
L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla via XX Settembre attraverso il ponte esistente
Il soggetto attuatore dovrà realizzare il percorso pedonale, in corrispondenza dell'area di sua proprietà al fine di determinare un collegamento previsto nel Piano dei Servizi tra via Roma e via XX Settembre.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I/045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali devono essere realizzati 2 posti auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione. In particolare dovranno essere cedute e realizzate le aree a parcheggio poste lungo via XX Settembre per una superficie pari a 300,00 mq. , e le aree in corrispondenza del lotto per realizzare il collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

Nelle predette aree dovranno essere localizzati due posti auto ogni nuova unità abitativa, i quali non potranno essere oggetto di monetizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione della totalità degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessionari per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o attraverso anche l'utilizzo del Contributo straordinario aggiuntivo, dovrà realizzare il parcheggio pubblico lungo via XX Settembre ed il percorso ciclopedonale, in corrispondenza del lotto di collegamento tra via Roma e via XX Settembre.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.Igs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Oneri concessionari**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione secondarie e costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessionario, così come previsto per legge.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto ricade nel perimetro del centro abitato, mentre solo una piccola porzione a sud ricade nel centro edificato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001) e quasi totalmente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: la maggior parte della superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3d) e solo una piccola porzione a nord, in corrispondenza dell'alveo pavimentato, ricade in classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni (Sottoclasse 4d). Per quanto riguarda la Pericolosità Sismica Locale, l'intera area ricade in zona Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e / o fluvio-glaciali granulari e / o coesivi.
- Studio Acustico: classe III – Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale: aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La proposta di variante urbanistica è significativamente migliorativa poiché consente di recuperare un ambito dismesso ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato e di restituire alla rete ecologica comunale un ambito territoriale con caratteristiche morfologiche ed ambientali funzionali quale protezione del vecchio nucleo della frazione di Cozzena.

Il piano dei servizi prevede altresì la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico in un ambito territoriale che ne definisce una significativa carenza, nonché la previsione di contribuire, nel tratto posto in corrispondenza della proprietà alla realizzazione del collegamento ciclopedinale posto in corrispondenza del lotto.

Il progetto di variante urbanistica interviene attraverso una modifica dei criteri di compensazione ed incentivazione, nonché all'adeguamento dei parametri per il reperimento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in conformità con la realtà economica contemporanea.

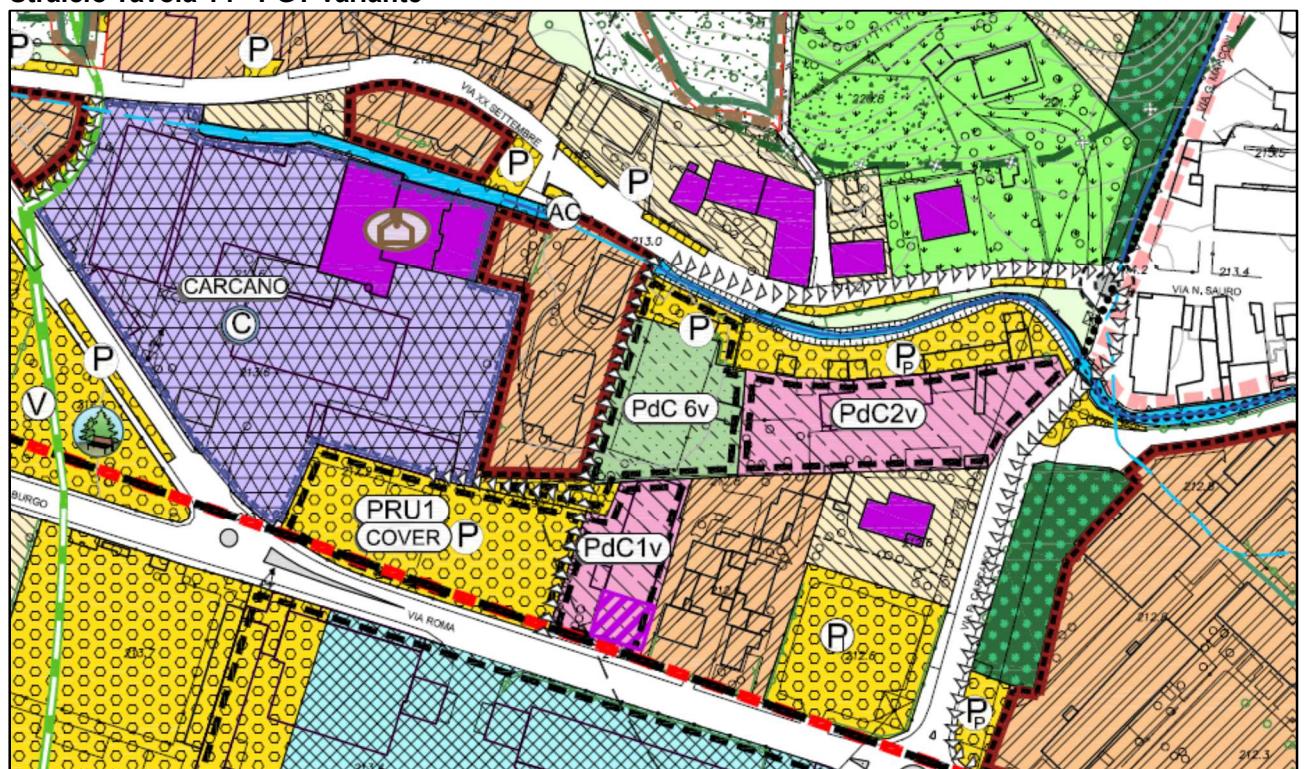
A fronte delle azioni migliorative introdotte dalla variante si valutano le modifiche introdotte dalla variante urbanistica sia per la frazione di Cozzena che per il compendio dismesso Ex Tennis con accesso da via XX Settembre migliorativi e sostenibili da un punto di vista ambientale, sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE
PdC 6v – VIA XX SETTEMBRE
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Foto Aerea con individuazione dell'ambito oggetto di variante

Stralcio Tavola 14 - PGT variante



PIANI DI RECUPERO

PIANO DELLE REGOLE

PdR 1v– VIA XX SETTEMBRE (ex P.R. 7- MILLE- SIGHINOLFI)

VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un edificio, parte di un ambito costruito con destinazione residenziale, già oggetto di recenti ristrutturazioni. La porzione di immobile per cui si prevede la riqualificazione con piano di recupero è addossato ad un pendio scosceso. La porzione retrostante è classificata nel PIF quale ambito boschato e manifesta delle problematiche da un punto visto geomorfologico per cui necessitano interventi funzionali. L'edificazione in oggetto è caratterizzata da una tipologia edilizia di tipo industriale, con campate alternate a falde regolari ed altezze elevate, strettamente connessa, anche fisicamente all'edificazione residenziale confinante. Detta situazione di stato dei luoghi determina difficoltà progettuali, nella realizzazione degli interventi, che, tuttavia non possono che trovare riscontro in un progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Progetto variante di P.G.T. :

Il P.G.T. attraverso un puntuale strumento di intervento attuativo prevede la riconversione residenziale dell'edificio. Qualora, nell'ambito dello sviluppo del piano lo si renda necessario, in funzione della situazione geomorfologica ed della caratterizzazione degli ambiti boscati, deve essere coinvolto l'ente territorialmente competente in materia. Deve inoltre essere proposta una soluzione progettuale di recupero volta alla salvaguardia e messa in sicurezza dell'ambiente naturale retrostante. Eventuali rettifiche funzionali non costituiscono elemento di variante al piano. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso.

La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a piano di recupero, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanisticiL'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 770,00 mq.
- Volume assegnato (volume esistente) 2.450,00 mc
La definizione del volume esistente sarà determinata in sede di piano di recupero a fronte di perizia di stima asseverata, al netto delle superfettazioni.
- Altezza: massima come edificio esistente antistante
- Piani fuori terra: 3 oltre al piano sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : residenza con relativi accessori e funzioni complementari
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.

Modalità di intervento

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti oggetto di piano di recupero, anche in posizione differente nell'ambito del comparto di proprietà identificato nella cartografia di piano con apposita simbolo grafico, compatibilmente con il limite di rete ecologica (STS), la cui destinazione è stata prescritta dalla Provincia di Como ed in funzione delle indicazioni contenute nello studio geologico di dettaglio e da eventuali approfondimenti agronomici in accompagnamento alla pratica edilizia.

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Area di uso pubblico o generale :**

Nell'ambito del comparto deve essere ceduta al Comune una superficie per aree ed attrezzature di uso pubblico e generale pari a 26,5 mq./ ab, all'interno delle quali deve essere realizzato 1 posto auto pubblico ogni nuova unità abitativa, esterno alla recinzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di impossibilità fisica di cessione delle aree e/o realizzazione degli spazi pubblici esterni, dare il proprio assenso per la monetizzazione delle suddette aree. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

La monetizzazione delle aree di uso pubblico viene effettuata o con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale e/o in base alle apposite tariffe stabilite dalla deliberazione comunale.

- **Contributo straordinario aggiuntivo**

Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014. La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia **che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica** e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o potranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di comparto

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

- **Approfondimenti di settore:**

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Relazione agronomica relativa al patrimonio arboreo in merito all'area di pertinenza dell'intervento.

• Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto ricade nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7 /2611 del 27.11.2000 - n° 7/ 61 e 62 del 20.9.2001)
- Classe di fattibilità geologica: l'intera superficie del comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3c);
- Studio Acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: l'intera estensione del comparto ricade nella fascia degli Elementi di Secondo Livello della R.E.R - classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica prevede la riconversione di un comparto con destinazione diversa in zona residenziale attraverso lo strumento del Piano di Recupero, a completamento di una situazione di interventi di riqualificazione del costruito esistente già in essere.

L'intervento è già stato valutato sostenibile da parte della Valutazione Ambientale Strategica del P.G.T.

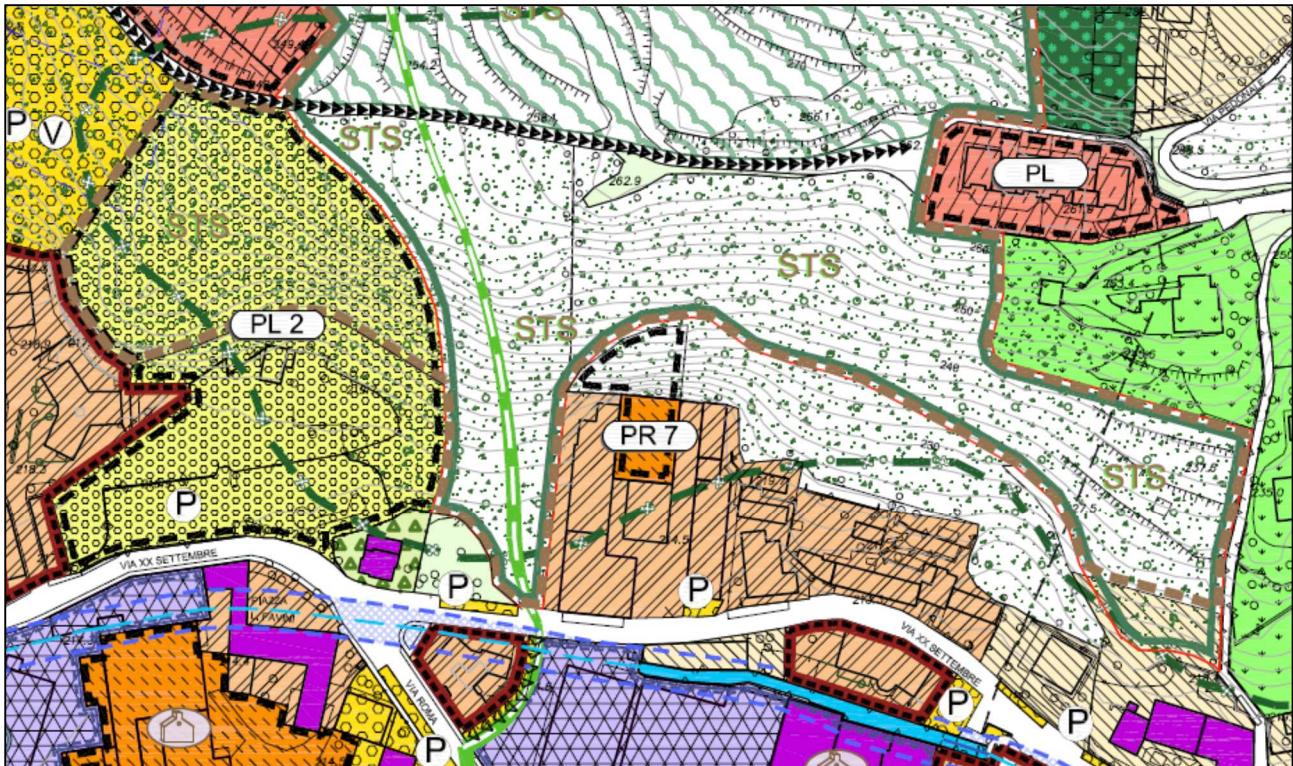
La variante urbanistica ripropone la medesima scelta progettuale modificando i criteri di perequazione ed incentivazione ed adeguandoli alla realtà contemporanea.

Si valuta pertanto l'intervento sostenibile da un punto di vista ambientale- sociale ed economico.

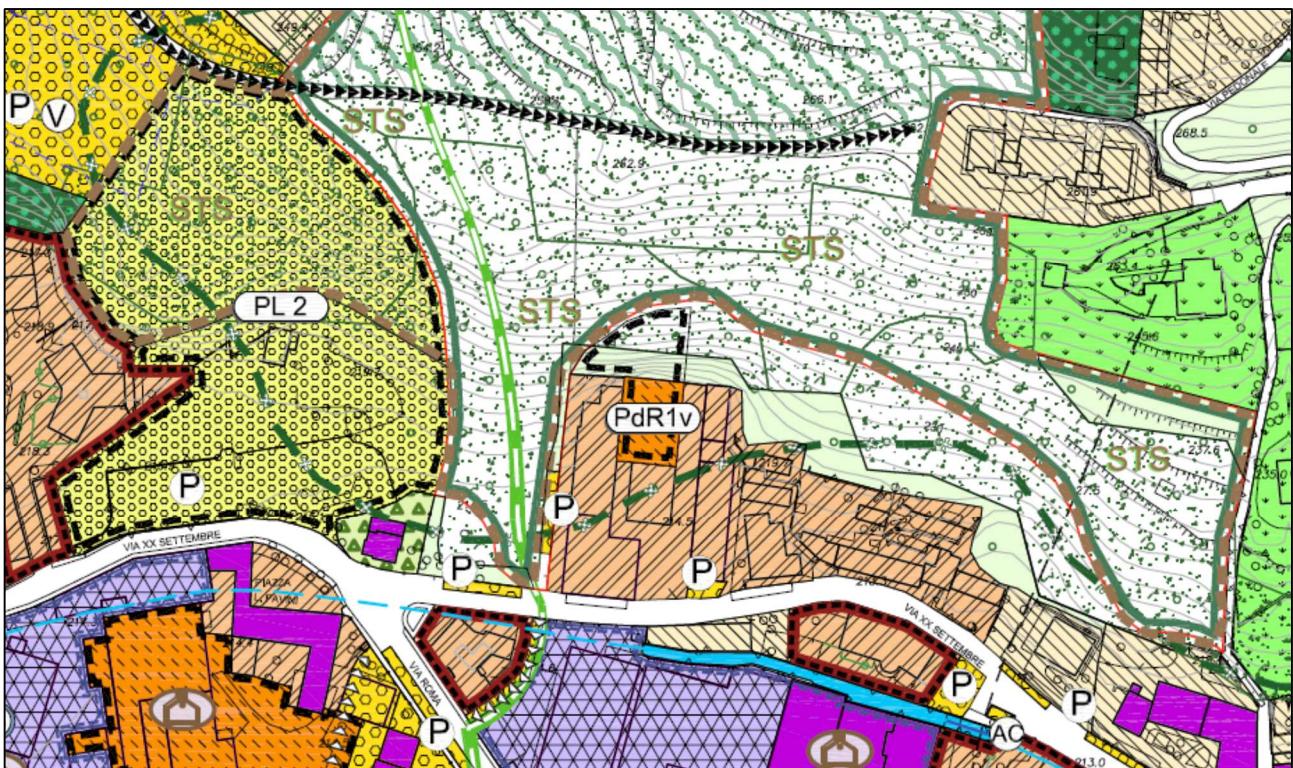
PIANO DELLE REGOLE

PdR 1v – VIA XX SETTEMBRE (ex P.R. 7- MILLE- SIGHINOLFI)

VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

PIANO DELLE REGOLE**PdR 2v– VIA BURGO (ex P.R. 8- EX CARTARIA SAN MARCO)****VARIANTE URBANISTICA****Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un'area posta a nord di via Burgo, un tempo sede della Cartaria San Marco. All'interno del complesso immobiliare sono presenti residui elementi architettonici e compositivi, riconducibili all'archeologia industriale, che testimoniano dell'esistenza, in passato, di un importante insediamento produttivo, risalente a prima della fine dell'ottocento. Lungo via Burgo vi è un edificio risalente agli anni trenta, coeva dell'adiacente immobile adibito a scuola, che testimonia anche la presenza di tipologie architettoniche ripropositive del "liberty medioevale" di fine ottocento e primi novecento.

L'ambito edificato è oggi totalmente dismesso.

Progetto variante di P.G.T. :

Il P.G.T. prevede il recupero dell'edificazione esistente attraverso la strumentazione del Piano di Recupero con destinazioni funzionali compatibili rispetto al contesto in cui lo stesso è inserito. L'intervento proposto dovrà prestare una particolare attenzione sia al contesto di appartenenza, in considerazione dei caratteri simbolici-formali dell'edificazione esistente, sia rispetto all'edificazione e agli spazi interni appartenenti sia al comparto che all'area di interesse pubblico e generale confinante ove si rileva la presenza dell'edificio di testimonianza dell'architettura della fine ottocento e primi del novecento, ove ha sede la Scuola Media. L'intervento edilizio è subordinato alla dotazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e funzionali alla nuova edificazione e/o cambi d'uso. La variante urbanistica mantiene la previsione del P.G.T. vigente di sottoporre il compendio a piano di recupero, modificando i criteri di perequazione e compensazione e le dotazioni di aree standard in cessione.

Parametri edilizio – urbanistici

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale e fondiaria: 3.850,00 mq.
- Superficie linda di pavimento assegnata (s.l.p. esistente) 4.455,00 mq.
La definizione della superficie linda di pavimento reale esistente sarà determinata in sede di piano di recupero a fronte di perizia di stima asseverata, al netto delle superfettazioni.
Nell'ambito della superficie linda di pavimento assegnata è ammesso il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale sino ad una s.l.p. massima di 2.100,00 mq. .
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : esercizi di vicinato, ristorazione, bar, artigianato di servizio alla persona, residenza nel limite massimo ammesso dalla scheda normativa
funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici.
- Destinazioni non ammesse: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona.
- **Modalità di intervento**
E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e dell'edificio con destinazione di palazzina uffici oggi dismesso, con esclusione dell'edificio contrassegnato nella scheda di piano ubicato lungo la via Burgo. Il complesso immobiliare produttivo dismesso, di valore storico - simbolico (identificato con apposita simbologia nella tavola grafica) è connotato nelle componenti prospettiche da parziali caratteri tipologici e puntuali elementi costruttivi e decorativi tipici dell'archeologia industriale.

La soluzione progettuale nell'ambito del recupero funzionale e morfologico dovrà essere volta alla conservazione degli elementi di apprezzabile ed effettiva testimonianza, da valutare compiutamente a seguito di un puntuale rilievo del fabbricato, riconducibili all'archeologia industriale, mediante un'accurata progettazione preceduta e supportata da una dettagliata ricognizione grafica e fotografica dell'esistente. Eventuali superfettazioni dovranno essere eliminate. Relativamente al fabbricato posto lungo via Burgo , identificato in cartografia con apposito simbolo grafico, è ammessa, in deroga rispetto alla presente norma, la demolizione e ricostruzione, qualora , in fase attuativa degli interventi venga presentato una soluzione progettuale atta a risolvere le criticità del contesto circostante e che qualifichi da un punto di vista architettonico ed ambientale il contesto.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Prescrizioni ambientali**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde con la finalità di agevolare la permeabilità delle aree pertinenziali, anche in attuazione del regolamento regionale dell'invarianza idraulica ed idrogeologica.

• **Area di uso pubblico o generale :**

La dotazione di aree standard da cedere al comune è pari a 26,5 mq/ab, per le quali non è ammessa la monetizzazione. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato , nell'ambito delle quali per ogni nuova unità abitativa residenziale dovranno essere garantiti due box e/o posto auto scoperto per unità.

Si deve altresì prevedere la realizzazione di un posto auto ogni nuova unità abitativa residenziale esterno alla recinzione per le quali si prevede la cessione al comune e non è consentita la monetizzazione.

Nell'ambito della cessione delle aree, per le funzioni diverse da quelle residenziali, dovrà essere prevista la dotazione di spazi per il parcheggio previste dalle norme vigenti.

Gli spazi per la sosta potranno essere reperiti anche su aree pubbliche limitrofe al comparto.

• **Perequazione di Comparto ed opere pubbliche a scomputo oneri**

A titolo di perequazione di comparto e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il soggetto attuatore dovrà provvedere alla esecuzione e cessione delle seguenti opere pubbliche:

- Demolizione dell'edificio della "Casa della Musica" esistente su proprietà comunale
- Realizzazione della nuova "Casa della musica", secondo le indicazioni e progetto redatto di concerto con l'Amministrazione Comunale di consistenza e superficie uguale a quella esistente.
- Sistemazione a verde dell'area di proprietà comunale ove attualmente sorge la "Casa della Musica" e realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via Burgo e via Roma
- Realizzazione di nuova recinzione tra la proprietà pubblica, ove ha sede l'istituto scolastico e l'area di proprietà privata, garantendo la realizzazione, lungo il confine, di uno spazio da destinare a barriera verde con la creazione di un nuovo accesso.

La cessione delle opere pubbliche al Comune dovrà avvenire preliminarmente all'ultimazione degli interventi edificatori da parte del privato.

• **Oneri concessionari ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

La realizzazione di opere pubbliche realizzate a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Piano di recupero

- **Approfondimenti di settore:**

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico.
- Relazione acustica con grado di approfondimento richiesto in funzione della determinazione e classe definita nell'ambito dello studio acustico.
- Dichiarazione o Piano di Bonifica , qualora l'ambito sia interessato da inquinamento , in funzione dell'attività svolta in loco precedentemente.

- **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: l'intero comparto ricade nel perimetro sia del centro edificato che del centro abitato; la porzione del comparto a nord è interessata dal vincolo della fascia PAI Cn (Area di conioide non recentemente attivatosi o completamente protetta); la porzione del comparto a nord è interessata dalla fascia di rispetto idraulica del reticolo idrico minore; l'intero comparto rientra nella fascia rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (l.r. n°17 del 27.3.2000 - dec. g.r. n°7/2611 del 27.11.2000 - n° 7/61 e 62 del 20.9.2001);
- Classe di fattibilità geologica: l'intero comparto ricade in classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Sottoclasse 3d);
- Studio Acustico: Classe III - Aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di secondo livello- classe di sensibilità paesistica 5 (determinata in sede di P.G.T.)

ASSOGGETTABILITÀ VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano attuativo non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La previsione urbanistica prevede la possibilità di recupero di un ambito di valore simbolico presente nel territori comunale ed ubicato nell'ambito di un contesto che vede la presenza di altra edificazione che si può qualificare quale archeologia industriale strettamente legata al simbolo storico - culturale ed economico dell'industria cartaria presente in Maslianico.

La previsione di Piano di Recupero è già stata valutata nell'ambito del processo di valutazione Ambientale Strategica del P.G.T. vigente.

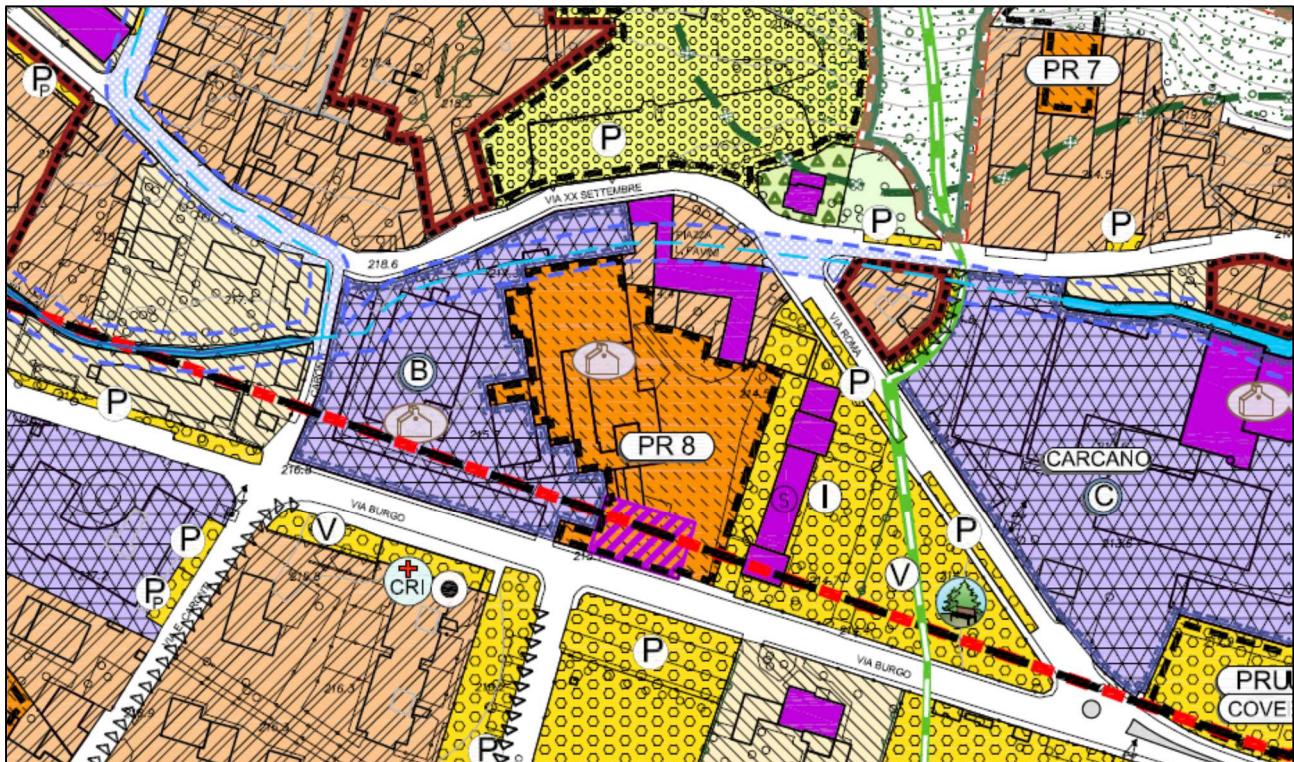
La variante, senza modificare le volumetrie ammesse nell'ambito del comparto ha meglio differenziato le funzioni insediabili, mantenendo la funzione residenziale alla soglia di sostenibilità per la fruizione, la localizzazione degli spazi a parcheggio e la dotazione dei servizi pubblici comunali (scuole etc.)

Il progetto urbanistico ha rivisto la realizzazione degli interventi di comparto a titolo compensativo e le dotazioni di aree standard rispetto alle funzioni di futuro insediamento, nonché i vincoli sull'immobile che ne limitavano il recupero.

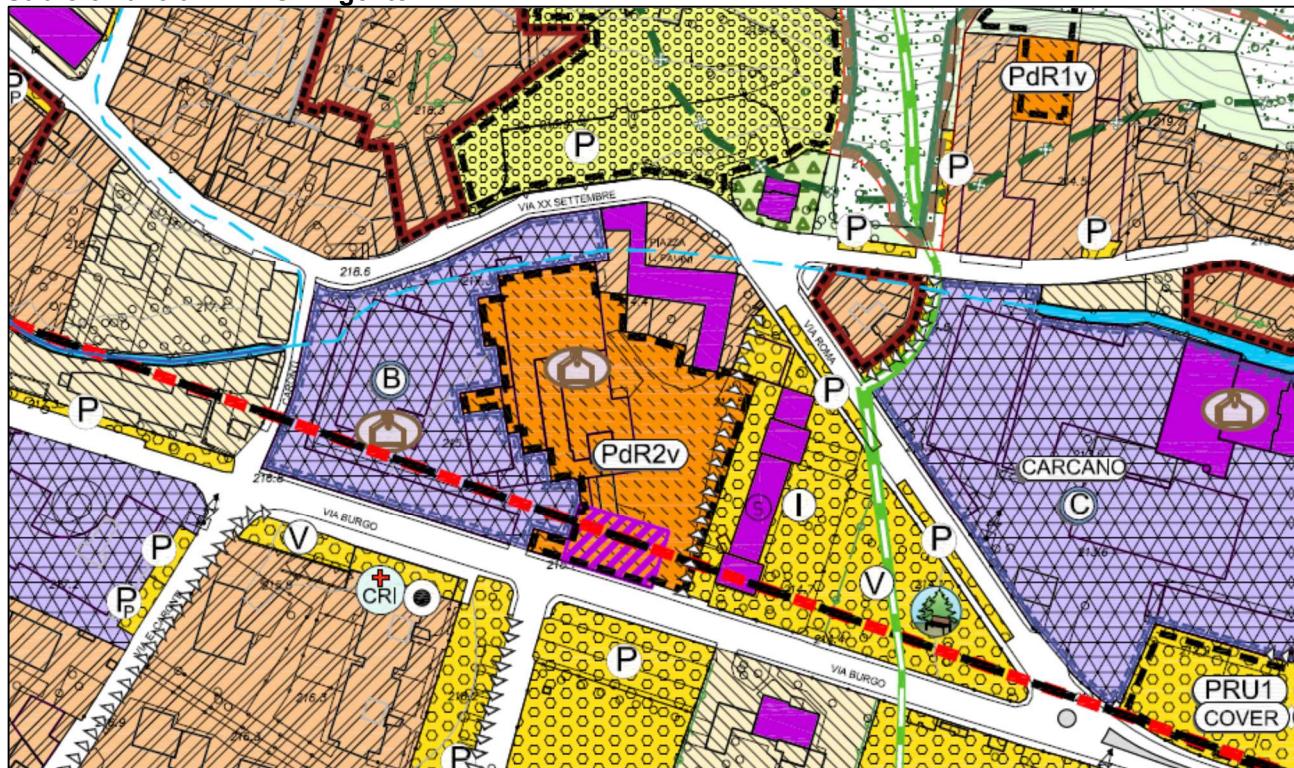
Le criticità emerse nella fase di monitoraggio sono state superate dalle modifiche della scheda normativa di variante con la finalità di dare attuazione al recupero di un immobile dismesso ubicato nel centro del paese e sulla via principale percorrenza del paese.

L'intervento è pertanto sostenibile da un punto di vista ambientale sociale ed economico.

PIANO DELLE REGOLE
PdR 2v – VIA BURGO (ex P.R. 8- EX CARTARIA SAN MARCO)
VARIANTE URBANISTICA



Stralcio Tavola 14 - PGT vigente



Stralcio Tavola 14 - PGT proposta di variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI****E****DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE**

Viene modificato il disposto normativo ammettendo la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con la possibilità di incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente. E' posto in carico all'intervento la cessione dell'area necessaria per l'allargamento stradale e la realizzazione dello stesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché i costi di frazionamento e le spese notarili comprensive degli oneri fiscali.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le modalità indicate dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. attraverso la presentazione al comune del progetto dell'opera pubblica da sottoporre all'approvazione da parte degli organi competenti.

Il comune si riserva di individuare la figura del validatore dell'opera pubblica e del collaudatore del progetto con spese ed oneri a carico del soggetto attuatore.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**IV (EX P.R. 2 – VIA XXV APRILE)****DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE**

E' ammessa la presenza dell'insediamento con le destinazioni esistenti fino al permanere delle medesime. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento e/o cambio d'uso sino al 20% dei volumi esistenti funzionale ad adeguamenti funzionali e/o igienico sanitari.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione delle funzioni insediate, la predisposizione di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**L1 (EX P.R. 1 – DOGANA)****DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE**

E' ammessa la presenza dell'insediamento con le destinazioni esistenti fino al permanere delle medesime. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'ampliamento e/o cambio d'uso sino al 20% dei volumi esistenti funzionale ad adeguamenti funzionali e/o igienico sanitari.

In considerazione della rilevata esigenza di revisione del compendio immobiliare nonchè della funzione urbanistica del medesimo rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione delle funzioni insediate, la predisposizione di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Le funzioni ammesse nell'ambito della trasformazione urbanistica sono: residenziale, turistico-ricettiva, artigianale di servizio alla persona, esercizi di vicinato sino a 150 mq di s.l.p. commerciale.

In considerazione della significativa esigenza di spazi per la sosta, rispetto al contesto in cui l'insediamento è ubicato, dovranno essere garantiti gli spazi da destinare a parcheggio per le nuove funzioni insediate i quali non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Nell'ambito della revisione urbanistica del comparto dovranno essere previsti degli spazi da destinare a parcheggio pubblico

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti , alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L2 (EX P.R. 3 – LUCIANTEX)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

*E' ammessa la presenza dell'insediamento **artigianale/ industriale/ artigianato di servizio** esistente. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'**ampliamento della s.l.p., sino al massimo della superficie coperta ammessa, rispetto alla funzione insediata e degli impianti tecnologici nell'ambito della sagoma dell'edificazione esistente.***

Non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta se non quella funzionale alla posa in opera di strutture copri e scopri.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, o al cambio di destinazione nella destinazione commerciale la predisposizione di un Permesso di Costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato in cui sono inseriti, nonché la previsione di una barriera verde ad ovest del comparto.

La pianificazione attutiva dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., rispetto ai contenuti, alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In caso di frazionamento in più attività devono essere verificati ed individuati gli spazi destinati a parcheggio in relazione alle nuove funzioni insediate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L3 (EX P.R. 4 – RIVA)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

*E' ammessa la presenza dell'insediamento **artigianale/ industriale/ artigianato di servizio** esistente. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente e l'**ampliamento della s.l.p. sino al massimo della superficie coperta ammessa, rispetto alla funzione insediata e degli impianti tecnologici nell'ambito della sagoma dell'edificazione esistente.***

Non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta se non quella funzionale alla posa in opera di strutture copri e scopri.

Il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, o al cambio di destinazione nella destinazione commerciale la predisposizione di un Permesso di Costruire convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato in cui sono inseriti ed all'ambiente agricolo circostante.

La pianificazione attutiva dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , rispetto ai contenuti, alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In caso di frazionamento in più attività devono essere verificati ed individuati gli spazi destinati a parcheggio in relazione alle nuove funzioni insediate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

M (EX P.d.C. – COMPARTO A NORD DI VIA MAZZINI)

DISPOSTO NORMATIVO DI VARIANTE

Viene riconosciuto l'ambito territoriale come area di pertinenza dell'abitazione esistente e classificata l'intera area in zona VV- ville con contesti di verde ambientale.

Si prescrive che la proprietà dovrà cedere a titolo gratuito al Comune, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale l'area necessaria per l'allargamento stradale di via Mazzini.

Gli oneri di frazionamento e le spese notarili sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

N

Viene identificato negli elaborati di piano con apposita lettera N il disposto normativo introdotto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni del vigente P.G.T. che viene di seguito riportato.

“Il lotto di proprietà della signora Butti Giuseppina, contraddistinto catastralmente ai mappali n° 513/A e n° 1684 foglio n° 3- via Privata Butti ha assegnata una capacità volumetrica pari a 600,00 mc. L'area contrassegnata in cartografia con apposito retino ai fini dell'individuazione della zona urbanistica, in eccedenza rispetto al volume generato dall'applicazione dell'indice edificatorio di zona, è inedificabile e, costituisce, esclusivamente area di pertinenza della nuova edificazione”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

O

Viene introdotto un disposto normativo speciale per l'edificio esistente, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera O ed ubicato lungo via alla chiesa, ove la variante ammette la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi della porzione di sottotetto posta a nord/ ord ovest, corrisponde al lato opposto rispetto alla Piazza XX Settembre su cui affaccia il Municipio, al fine di consentire l'abitabilità di due locali attualmente adibiti a ripostiglio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

P

Rimane identificato come P.L. in fase di attuazione il comparto a nord di via per Piazza Santo Stefano e sottoposto a disposto normativo speciale di cui alla lettera G.

Norma speciale lettera P

Allo scadere della convenzione urbanistica, in considerazione che sono già stati espletati gli obblighi convenzionali verso il comune attraverso la monetizzazione delle aree standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compresi i sottoservizi, il comparto è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

I parametri edificatori da applicarsi al comparto sono quelli conferiti al medesimo nell'ambito del piano di lottizzazione. E' dovuto al comune il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di Costruzione al momento della realizzazione degli interventi edificatori.

Si deve prevedere la cessione di aree esterne alla proprietà da destinarsi a parcheggio pubblico lungo via Piazza Santo Stefano, nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa, esterno alla proprietà.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

I disposti normativi speciali introdotti dalla variante urbanistica sono relativi in prevalenza a compendi che vedono la presenza di edificazione con funzione artigianale e/o comparti speciali quali la ex Dogana per i quali il P.G.T. prevedeva la riconversione in zona residenziale.

Nel corso del monitoraggio del P.G.T. e degli incontri partecipativi si è rilevato che le richieste avanzate erano di insediamento di funzioni quali deposito, artigianato di servizio non molesto compatibile con la zona residenziale.

La variante ha pertanto introdotto questa opportunità al fine di non determinare dei compendi dismessi, in ogni caso in allineamento con il trend demografico discendente dell'ultimo decennio che ha interessato il Comune di Maslianico. Le azioni pianificatorie introdotte dalla variante urbanistica sono positive da un punto di visto ambientale- sociale ed economico.

Le altre varianti minori introdotte riguardo interventi puntuali e chiarificatori dei disposti normativi per interventi singoli.

6- GLI EFFETTI DELLA VARIANTE SULL'AMBIENTE

La variante urbanistica, nella sua globalità e rispetto alle valutazioni ambientali effettuate nell'ambito del rapporto ambientale del P.G.T. risulta essere migliorativa rispetto all'ambiente.

Le varianti proposte, seppur di ordine minore e aventi come riferimento il tessuto urbano consolidato, sono state tutte esaminate con una schedatura di dettaglio in cui è stata valutata la sostenibilità della scelta operata anche rispetto ai vincoli derivanti dagli studi di settore allegati al P.G.T.

Le varianti urbanistiche interessano ambiti del tessuto urbano consolidato o aree prossime a contesti già interessati da edificazione e, in taluni casi, migliorano il progetto della rete ecologica.

6.1 - I PUNTI DI FORZA E I PUNTI DI DEBOLEZZA

Rispetto al quadro generale di riferimento le varianti proposte vanno a risolvere delle criticità in essere che si sono riscontrate nel corso de monitoraggio del P.G.T. , anche a seguito di istanze delle singole proprietà in particolare:

- L'opportunità per alcuni ambiti di completamento di trovare una concreta attuazione sia della nuova edificazione che del progetto di rete ecologica comunale che paesaggistico, oggi non attuabili i considerazione della molteplicità dei soggetti coinvolti e dei parametri di aree ed attrezzature pubbliche da cedere, nonché di criteri di compensazione non parametrati al sistema socioeconomico contemporaneo.
- La possibilità di preservare nella maggior parte dei compatti le funzioni artigianali e di deposito, compatibili con l'edificato circostante previene la dismissione dell'edificazione, la quale può essere ristrutturata e utilizzata oltre a ridurre l'incremento demografico in linea con il trend degli ultimi dieci anni.
- La modifiche minori portano a migliorare il quadro pianificatorio vigente.
- Riveste altresì un miglioramento per la tutela dell'ambiente il recepimento della Pianificazione del Piano di Indirizzo Forestale e del Piano Alluvioni

6.2 - LA COERENZA ESTERNA ED INTERNA DELLE VARIANTI DI PIANO

Le varianti urbanistiche risultano coerenti con gli indirizzi strategici di piano poiché interessano esclusivamente delle puntuale aree di completamento, con modifiche volte a migliorare il sistema dei servizi e del paesaggio .

La coerenza esterna è resa manifesta attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica con l'inserimento delle previsioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como ora Regione Lombardia oltre che del Piano della Mobilità ciclistica Regionale.

Le modifiche apportate si raffrontano prevalentemente con una realtà interna comunale poiché non coinvolgono, se non marginalmente e per modifiche di lievi entità, la rete ecologica provinciale e regionale.

Di significativa importanza la redazione del Piano delle Attrezzature Religiose (PAR) che per il comune di Maslianico rappresenta una ricognizione dei servizi esistenti, così come già rappresentate nel Piano dei Servizi Comunale; non vi sono nuovi interventi da effettuarsi.

La valutazione ambientale strategica valuta pertanto positivamente l'adeguamento alla normativa avendo introdotto nel piano del governo del territorio anche il piano di settore; non vi sono rilievi da effettuarsi rispetto ad eventuali ricadute sull'ambiente poiché non vi sono nuove aree in previsione.

6.3 - IL CONFRONTO CON IL SISTEMA AMBIENTALE E CON GLI ECOSISTEMI

Le varianti proposte migliorano sia il sistema ambientale relativamente all'opportunità di migliorare il sistema dei servizi e dell'ambiente, anche attraverso la restituzione di aree alla rete ecologica provinciale e agli ambiti agricoli. Il progetto ambientale ed ecologico, oltre che storico ambientale già presente nel piano del governo del territorio non è stato modificato in modo sostanziale da parte della variante urbanistica.

7- VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si valuta pertanto , dato atto della puntuale analisi effettuata e delle considerazioni sotto l'aspetto ambientale e paesistica esposte nei capitoli precedenti e le risultanze positive derivanti dall'attuazione degli interventi proposti in variante per gli ecosistemi e per l'ambiente con impatti minimi si ritiene che la proposta sia coerente con gli indirizzi strategici del P.G.T, i criteri direttivi e le tutele urbanistico- ambientali e paesistiche di carattere provinciale , regionale e comunitario.