



COMUNE DI

Alserio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO UNICO

L.R. 12/2005 - L.R. 4/2008

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO
parte seconda

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

delibera di adozione C.C. n° del .2019
delibera di approvazione C.C. n° del .2019

il tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco
sig. Stefano Colzani

resp. area
Edilizia Privata ed Urbanistica
arch. Antonino Tramontana

collaboratrice
Silvia Aragona

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

NOTA: ABC MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERE ESPRESSI DAGLI ENTI.

ABC : precisazioni del testo normativo

NOTA: MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI

ART. 31- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO

Gli ambiti di ristrutturazione urbanistica, di recupero del patrimonio edilizio esistente, a cui appartengono le aree individuate come rigenerazione urbana, ed ambiti di completamento del patrimonio edilizio esistente costituiscono parte integrate del tessuto urbano consolidato ed afferiscono al piano delle regole.

Per ogni comparto urbanistico è stata redatta apposita scheda normativa con l'indicazione di parametri, destinazioni, perequazioni /compensazioni, incentivazioni e realizzazione di opere pubbliche.

RU 1 - ex P.I.I. 1 UNIONPLAST
PIANO DI RECUPERO URBANO
VIA PAPA GIOVANNI XXII

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

Il comparto è ubicato nel centro del comune ed è posto in un contesto ove si rileva la presenza dei principali servizi pubblici ed il centro storico di Alserio. L'area è inoltre posta in prossimità dei contesti territoriali appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro ed al SIC del Lago di Alserio.

L'area è attualmente interessata dalla presenza di un edificio, ove è insediata un'azienda attiva sul territorio e che svolge al pieno la propria attività.

L'edificazione nell'ambito del comparto è di natura intensiva. Si rileva inoltre la significativa carenza di spazi da destinare al parcheggio, in generale, per la fruizione dei servizi pubblici, dell'insediamento artigianale e degli ambiti di centro storico.

Il vigente piano del governo del territorio sottoponeva il comparto, alla dismissione dell'attività, a programma integrato di intervento (P.I.I.) finalizzato al cambio di destinazione d'uso verso funzioni maggiormente coerenti rispetto al contesto circostante.

Il monitoraggio della previsione urbanistica rileva il proseguo dello svolgimento dell'attività insediata e la conseguente non immediata dismissione dello svolgimento dell'attività artigianale.

La L.R. 31/2014 ha introdotto il tema della "rigenerazione urbana", strumento operativo applicabile alle varianti urbanistiche, il quale coinvolge tematiche piu' ampie e maggiormente idonee al contesto in esame anziché il programma integrato di intervento.

La variante urbanistica prevede la possibilità di proseguo dell'attività insediata e/o della destinazione esistente ed ammette adeguamenti funzionali allo svolgimento della medesima, sino al suo permanere

Il progetto urbanistico prevede inoltre, al momento della dismissione di intervenire attraverso un Piano di Recupero Urbano, in cui è ammesso l'insediamento di funzioni quali l'artigianato, artigianato di servizio alla persona, insediamenti commerciali di vicinato sino a 150 mq. di s.l.p. e la funzione residenziale con l'applicazione dell'indice massimo di 1,2 mc/mq..

La realizzazione degli spazi destinati al parcheggio dovuti per legge, in relazione alle nuove funzioni che si andranno ad insediare, dovranno essere realizzati interrati.

In considerazione della sensibilità dei luoghi la trasformazione urbanistica prevede la concertazione con l'Amministrazione Comunale della perequazione urbanistica per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e/o nel Piano Triennale delle OOPP. La definizione degli interventi da realizzarsi sarà indicata nell'apposita convenzione urbanistica.

Le finalità che si sono poste alla base della programmazione negoziata saranno connesse al miglioramento del sistema dei servizi, anche attraverso la realizzazione di nuovi spazi da destinare al parcheggio per la fruizione delle strutture pubbliche esistente e conterranno anche compensazioni di natura ambientale e paesaggistiche rivolte alla tutela dell'ambiente prossimo al SIC del Lago di Alserio

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 3.425,00 mq
- Indice edificatorio : 1,20 mc/mq.
- Volume 4.110,00 mc.
- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Disposizioni speciali:
Nell'ambito della progettazione degli interventi edilizi gli spazi a parcheggio dovuti per legge in relazione delle attività insediate dovranno essere realizzati interrati, al fine di non creare interferenze con i problemi viabilistici e di carenza di spazi da destinare alla sosta dei veicoli già esistente.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, esercizi di vicinato sino ad un massimo di 150 mq. di superficie commerciale, residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, bar, ristoranti, turistico – ricettivo.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche** :
Il progetto edilizio della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui la nuova edificazione verrà inserita, in considerazione della vicinanza agli ambiti sottoposti alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro ed alla Valutazione di Incidenza sul SIC.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore** :
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la eventuale valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni
Valutazione ambientale: In caso di attuazione del cambio di destinazione d'uso dovrà essere redatto un piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene, qualora necessario, effettuate eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006
- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**
A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al Comune un importo pari ad €/mc.25,00, in aggiunta agli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.
L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.
Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione e recupero ambientale si dovrà prevedere il ripristino delle aree prative non destinate a standard poste in adiacenza alla via Papa Giovanni XXII

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero
- **SIC- Lago di Alserio** Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

Norma di salvaguardia:

Fino al permanere dell'attività industriale/ artigianale è ammessa la conservazione della destinazione d'uso propria dell'intero comparto. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale.

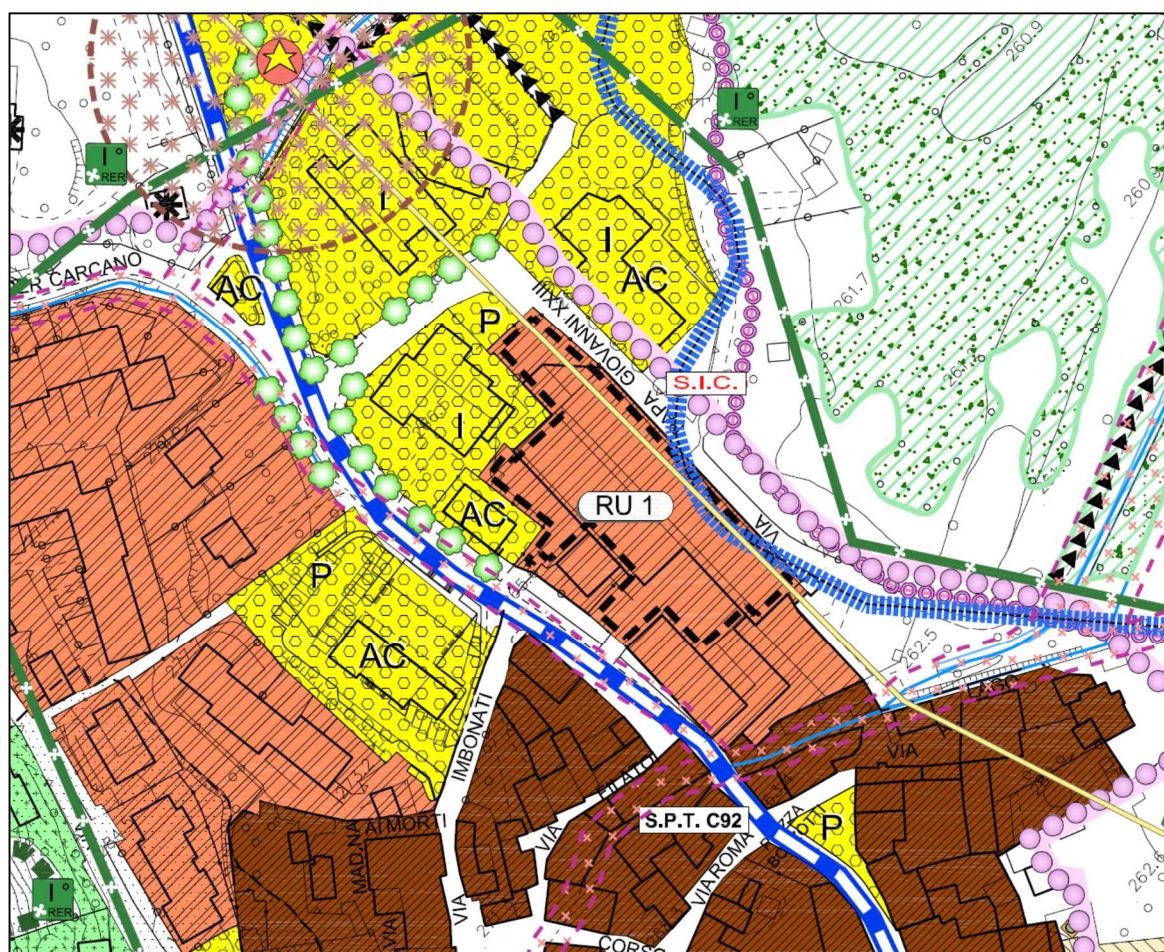
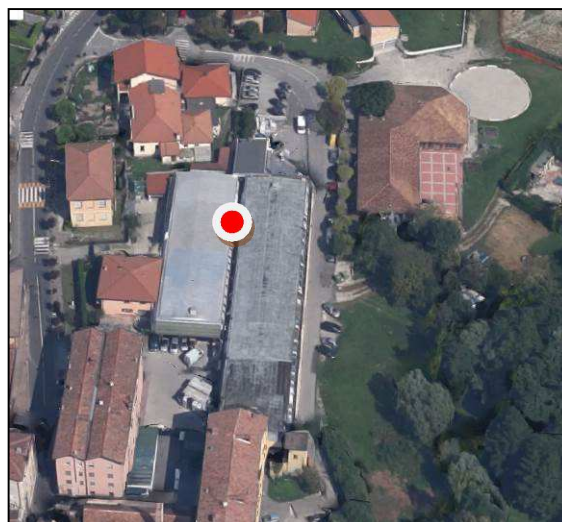
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - Vincolo paesaggistico D.M. 01.07.1967, dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio - D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/39.
 - Fascia rispetto su tutto il territorio comunale - Osservatorio Brera di Merate e Sormano
 - Interno al centro edificato
 - Interno al centro abitato
 - Interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (lago di Alserio)
 - In minima parte interessato dal limite del Sito di Importanza Comunitaria SIC lago di Alserio
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 2 - Fattibilità con moderate limitazioni , una piccola parte in classe 3b con consistenti limitazioni
- **Classe studio acustico:** Classe III - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** area urbanizzata
- **Rete Ecologica Regionale:** Esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

RU 1 - ex P.I.I. 1 UNIONPLAST
PIANO DI RECUPERO URBANO
VIA PAPA GIOVANNI XXII



RU 2 - EX DELMAR - ex P.I.I. 2 DELMAR

RIGENERAZIONE URBANA

VIA DON GUANELLA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di riqualificazione

Il comparto edificato, ove sorge un'edificazione industriale, la cui attività oggi è dismessa, è ubicato a nord della via Don Guanella e confinante con un'altra attività, oggi ancora insediata "Alserio marmi".

L'edificazione nell'ambito del comparto interessa un contesto isolato, in un luogo con una elevata sensibilità paesaggistica ed ambientale.

L'ambito è compreso nel Parco Valle Lambro, ove è classificato come ambito di riqualificazione insediativa, regolamentato dall' art. 22 N.T.A. – P.T.C. del Parco ed interessato dalla Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago di Alserio.

Il vigente piano del governo del territorio sottopone il comparto, alla dismissione dell'attività, a programma integrato di intervento (P.I.I.).

Il monitoraggio della previsione urbanistica rileva la dismissione dell'attività, ancora operante al momento della redazione del piano del governo del territorio ed oggi dismessa.

La L.R. 31/2014 ha introdotto il tema della "rigenerazione urbana", strumento operativo applicabile alle varianti urbanistiche, il quale coinvolge tematiche più ampie e maggiormente idonee al contesto in esame, anziché il programma integrato di intervento.

La variante urbanistica prevede la trasformazione del comparto nella destinazione residenziale, con una riduzione della capacità volumetrica conferita al contesto, in caso di trasformazione urbanistica, nella vigente strumentazione urbanistica.

L'attuazione delle opere nel comparto dovrà avvenire previa presentazione e approvazione di un "Programma Convenzionato di Riqualificazione" da concertare con il Parco Regionale della Valle del Lambro, nel quale verranno stabilite le opere pubbliche di carattere ambientale – paesaggistico, da effettuarsi quali a titolo esemplificativo il recupero della sentieristica e/o cartellonistica delle greenway.

Il comparto viene qualificato come riqualificazione e rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 31/2014, in considerazione degli interventi di natura pubblica che verranno realizzati a titolo compensativo e della riqualificazione paesaggistica ed urbana del comparto dismesso.

La realizzazione degli spazi destinati al parcheggio dovuti per legge, in relazione alle nuove volumetrie che si andranno a realizzare, dovranno essere realizzate interrate al fine di preservare la visione d'insieme della nuova edificazione rispetto al paesaggio circostante.

Nell'ambito del piano di riqualificazione debbono essere effettuati i necessari approfondimenti idrogeologici e ambientali, finalizzati alla progettazione preliminare negli interventi all'interno del comparto.

Il piano di riqualificazione prevede la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio lungo via Don Guanella, quale punto di partenza per la mobilità leggera oltre alla realizzazione di un percorso pedonale di collegamento a sud del cimitero sino al centro del paese.

L'integrazione dei percorsi pedonali consente la messa a sistema della mobilità leggera urbana con i percorsi nel Parco e le percorrenze dei comuni contermini, di interesse sovracomunale.

Il progetto edilizio dovrà prestare una particolare attenzione all'ambiente sensibile in cui verrà inserita la nuova edificazione e dovrà essere accompagnata da un progetto del verde, redatto da un professionista qualificato in materia. Quest'ultimo dovrà coinvolgere sia gli spazi pubblici che gli spazi privati.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 13.500,00 mq.
- Volume assegnato 15.600,00 mc.
- Superficie fondiaria: 12.430,00 mq.
- Spazi da destinare a parcheggio pubblico- lungo via Don Guanella ... 1.070,00 mq.
- Altezza: 8 metri
- Piani fuori terra 2 piani oltre sottotetto abitabile
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- **Disposizioni speciali:**

Geologiche: Le aree nell'ambito dei 4 metri, previsti dal rispetto idraulico della roggia appartenente al reticolo idrico minore, che scorre ad est del comparto, potranno essere idoneamente sistemate al fine di non definire situazioni di pericolo.

Spazi da destinare a parcheggio al servizio delle abitazioni: Gli spazi da destinare a parcheggio funzionali alla nuova edificazione, al fine di soddisfare la verifica di 1/10 mc/mq. rispetto al volume realizzato, ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i., dovranno essere realizzati interrati, in conformità degli approfondimenti dello studio idrogeologico al fine di preservare la visione paesaggistica d'insieme e favorire un inserimento coerente della nuova edificazione rispetto al contesto circostante.

Norme urbanistiche: E' ammessa la sistemazione della morfologia dei luoghi fino al raggiungimento di un massimo di metri 1,50 rispetto alla quota naturale del terreno.

- **Destinazioni ammesse:**

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche – agronomiche :**

La riqualificazione del comparto dovrà avvenire attraverso la realizzazione di interventi edilizi che si integrino con il contesto di elevato valore ambientale preservando le visuali dalla via Don Guanella verso il Lago. Quanto sopra in considerazione dell'appartenenza del contesto alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro ed alla Valutazione di Incidenza sul SIC. Il progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto del verde degli spazi privati, redatto da un professionista qualificato in materia, al fine di definire la continuità con gli ambiti naturali circostanti.

Tutti gli interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale dovranno essere concordati con il Parco e dovranno essere obbligatoriamente essere realizzati utilizzando specie autoctone.

Il progetto dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 26'' Tutela storico- paesistica'' delle N.T.A. di P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro

Il progetto edilizio dovrà rilevarsi pienamente compatibile con il quadro paesistico, nel rispetto delle tipologie tradizionali dei luoghi e con il divieto assoluto di ogni alterazione dei caratteri ambientali ed architettonici consolidati

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: Dovrà essere integrato lo studio geologico comunale attraverso una relazione di dettaglio inerte lo studio del reticolo idrico minore, per la porzione di roggia oggi intubata, con un idoneo diametro atto a soddisfare le reali esigenze di portata del banino d'utenze di riferimento. La porzione di roggia, già oggi a cielo aperto, che scorre ad est del comparto verso il lago, sarà oggetto di interventi previsionali di riqualifica.

Valutazione ambientale: Nell'ambito del programma di riqualificazione dovrà essere redatto un piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene e, qualora necessario, effettuate eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

Le opere pubbliche che l'operatore dovrà attuare a titolo perequativo ed a scomputo degli oneri concessori, consistono nella realizzazione di spazi da destinare al parcheggio e arredo verde lungo la via Don Guanella oltre alla sistemazione delle aree poste in adiacenza al cimitero.

Si prevede inoltre la formazione del collegamento pedonale a sud di via Don Guanella dal cimitero sino all'area urbanizzata per una lunghezza lineare pari a circa 300,00 ml., per la realizzazione del quale è posto, a carico dell'Amministrazione Comunale, l'acquisizione della disponibilità delle aree da parte dei privati. La realizzazione dei suddetti interventi consente di avere a disposizione spazi a parcheggio funzionali alla fruibilità dei percorsi delle greenway e a collegare il centro paese con gli ambiti naturalistici di valore ambientale anche dei comuni contermini.

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le aree con destinazione a parcheggio e verde e il percorso pedonale, in continuità di quelli già esistenti.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

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 sovracomunali**

Parco Regionale della Valle del Lambro: Programma Convenzionato di Riqualificazione (art. 5 comma 6 N.T.A. del P.T.C. del Parco)

Il progetto urbanistico dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 5" Strumenti di attuazione del piano" delle N.T.A. di P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro

- **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero
Riqualificazione e rigenerazione urbana (L.R. 31/2014)

- **SIC- Lago di Alserio**

Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

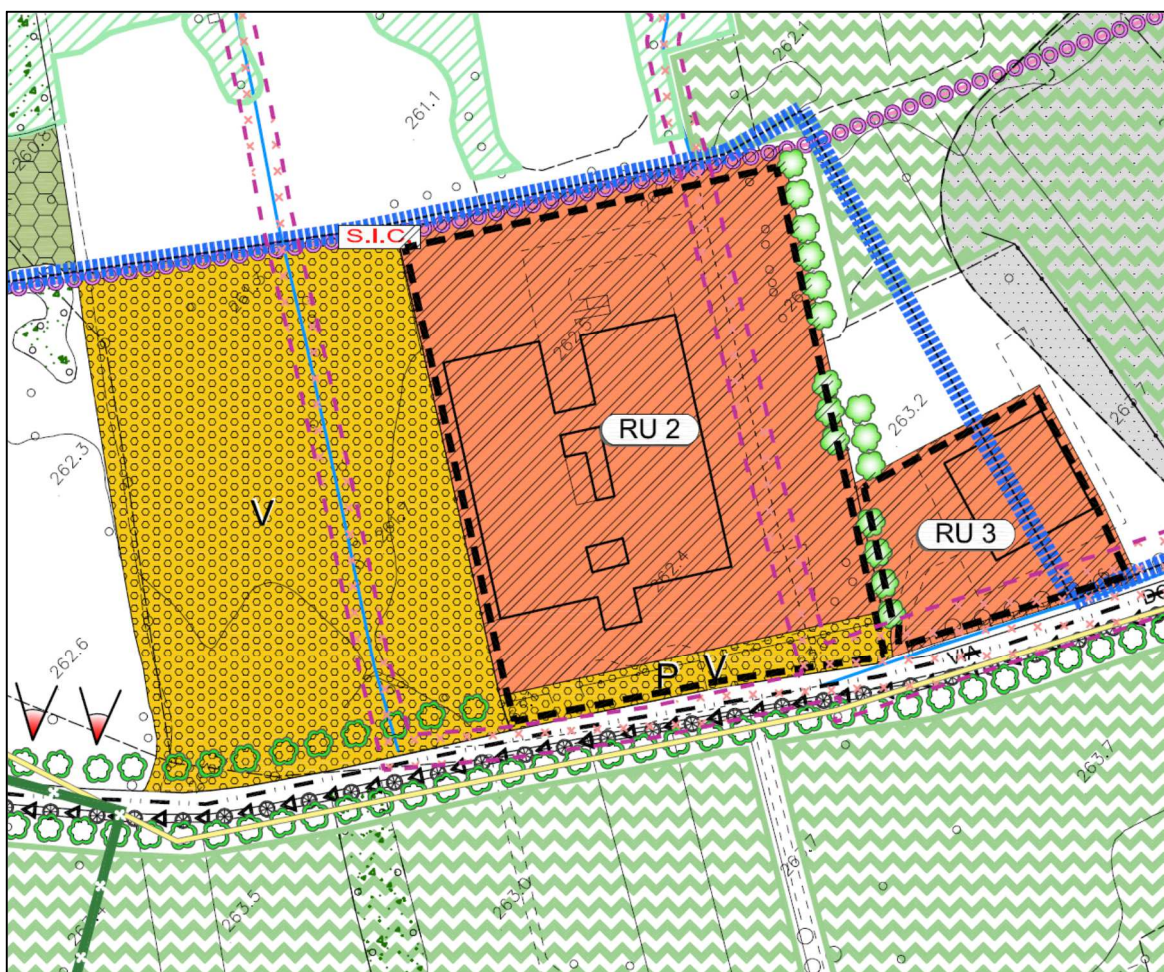
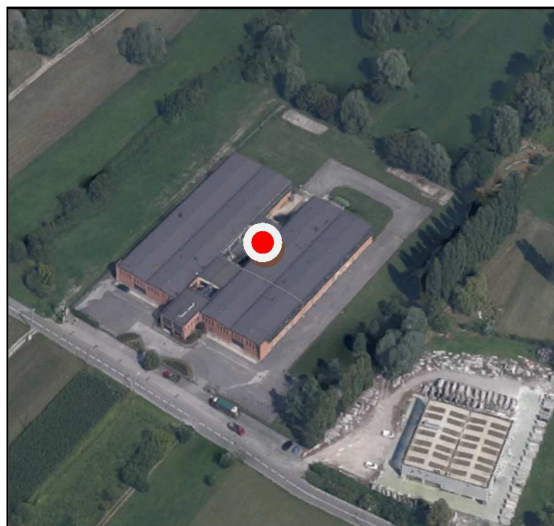
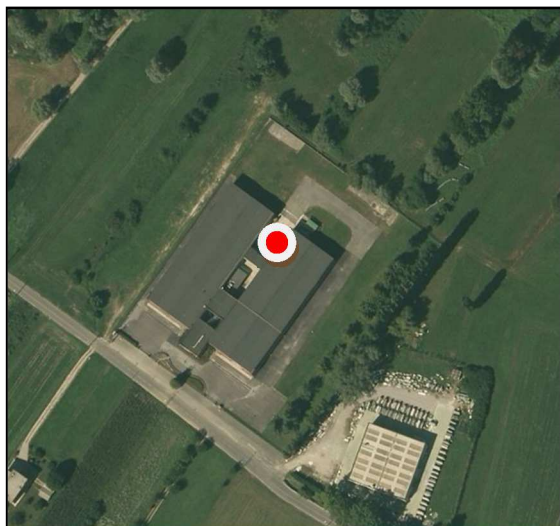
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - In area di rispetto del lago di Alserio (n°133) D.Lgs. n°42/2004 art 142, comma 1, lettera b, 300mt)
 - Interessato dal reticolo idrico minore – fascia di rispetto 4 mt
 - In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
 - In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
 - Parzialmente interessato dal perimetro del SIC, esterno al Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Esterno al centro abitato ed al centro edificato
- **Classe di fattibilità geologica:** in parte in classe 2 “Fattibilità con modeste limitazioni e in parte in classe 3 “Fattibilità con consistenti limitazioni”
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4a - Amplificazioni litologiche e geometriche e Z4b - Amplificazioni litologiche e geometriche
- **Classe studio acustico:** Classe III° - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** area urbanizzata
- **Rete Ecologica Regionale:** Settore 50 – Laghi briantei – elementi di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

RU 2 - ex P.I.I. 2 DELMAR
RIGENERAZIONE URBANA
VIA DON GUANELLA



RU 3 - ex P.I.I. 3 ALSERIO MARM
PIANO DI RECUPERO URBANO
VIA DON GUANELLA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

Il comparto edificato, ove sorge un'edificazione industriale, la cui attività di lavorazione marmi è oggi ancora insediata ed operante, è ubicato a nord della via Don Guanella e confinante con un'altra attività, oggi dismessa Ex Delmar.

L'edificazione nell'ambito del comparto è interessata un contesto isolato in un luogo con una elevata sensibilità paesaggistica ed ambientale.

L'ambito è compreso nel Parco Valle Lambro, ove è classificato come ambito di riqualificazione insediativa, regolamentato dall' art. 22 N.T.A. – P.T.C. del Parco ed interessato dalla valutazione di Incidenza sul SIC del Lago di Alserio.

Il vigente piano del governo del territorio sottopone il comparto, alla dismissione dell'attività, a programma integrato di intervento (P.I.I.).

Il monitoraggio della previsione urbanistica rileva il proseguo dell'attività insediata senza una esigenza di dismissione concreta nell'immediato.

La L.R. 31/2014 ha introdotto il tema della "rigenerazione urbana", strumento operativo applicabile alle varianti urbanistiche, il quale coinvolge tematiche più ampie e maggiormente idonee al contesto in esame, anziché il programma integrato di intervento.

La variante urbanistica prevede, in caso di trasformazione urbanistica, la riconversione nella destinazione residenziale.

L'attuazione delle opere nel comparto dovrà avvenire previa presentazione e approvazione di un "Programma Convenzionato di Riqualificazione" da concertare con il Parco Regionale della Valle del Lambro, nel quale verranno stabilite le opere pubbliche di carattere ambientale – paesaggistico.

Il comparto viene qualificato come riqualificazione e rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 31/2014, in relazione all'ubicazione del comparto rispetto al contesto circostante ed alla previsione di intervento rispetto all'adiacente contesto con edificazione dismessa.

La realizzazione degli spazi destinati al parcheggio dovuti per legge, in relazione alle nuove volumetrie che si andranno ad edificare, dovranno essere realizzate interrato al fine di preservare la visione d'insieme della nuova edificazione rispetto al paesaggio circostante.

Nell'ambito del piano di riqualificazione debbono essere effettuati i necessari approfondimenti idrogeologici e ambientali, finalizzati alla progettazione preliminare negli interventi all'interno del comparto.

Le opere pubbliche da realizzarsi in sede di redazione di piano di riqualificazione saranno oggetto di concertazione in sede di stesura della convenzione urbanistica.

Il progetto edilizio dovrà prestare una particolare attenzione all'ambiente sensibile in cui verrà inserita la nuova edificazione e dovrà essere accompagnata da un progetto del verde, redatto da un professionista qualificato in materia. Quest'ultimo dovrà coinvolgere sia gli spazi pubblici che gli spazi privati.

Parametri edilizio – urbanistici

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u> | 3.000,00 mq. |
| • <u>Volume assegnato</u> | 3.600,00 mc. |
| • <u>Altezza:</u> | 8 metri |
| • <u>Piani fuori terra</u> | 2 piani oltre sottotetto abitabile |
| • <u>Rapporto di copertura:</u> | 40% |
| • <u>Area drenante:</u> | 30% |

- **Disposizioni speciali:**

Spazi da destinare a parcheggio al servizio delle abitazioni: Gli spazi da destinare a parcheggio funzionale alla nuova edificazione al fine di soddisfare la verifica di 1/10 mc/mq. rispetto al volume realizzato, ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i. dovranno essere realizzati interrati, in conformità degli approfondimenti dello studio idrogeologico al fine di preservare la visione paesaggistica d'insieme e favorire un inserimento coerente della nuova edificazione rispetto al contesto circostante.

- **Destinazioni ammesse:**

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- **Destinazioni non ammesse:** medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche – agronomiche :**

La riqualificazione del comparto dovrà avvenire attraverso la realizzazione di interventi edilizi che si integrino con il contesto di elevato valore ambientale preservando le visuali dalla via Don Guanella verso il Lago. Quanto sopra in considerazione dell'appartenenza del contesto alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro ed alla Valutazione di Incidenza sul SIC. Il progetto edilizio dovrà essere integrato da un progetto del verde degli spazi privati, redatto da un professionista qualificato in materia, al fine di definire la continuità con gli ambiti naturali circostanti.

Tutti gli interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale dovranno essere concordati con il Parco e dovranno essere obbligatoriamente essere realizzati utilizzando specie autoctone.

Il progetto dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 26" Tutela storico- paesistica" delle N.T.A. di P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro

Il progetto edilizio dovrà rilevarsi pienamente compatibile con il quadro paesistico, nel rispetto delle tipologie tradizionali dei luoghi e con il divieto assoluto di ogni alterazione dei caratteri ambientali ed architettonici consolidati

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Valutazione ambientale: Nell'ambito del programma di riqualificazione dovrà essere redatto un piano di indagine ambientale ai sensi del Regolamento locale d'igiene e, qualora necessario, effettuate eventuali procedure di caratterizzazione e bonifica dei luoghi ex D.lgs n° 452/2006

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

Il progetto della viabilità prevede che gli spazi da destinare ad autorimesse private, ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato in relazione alle diverse funzioni insediate dovranno essere realizzati interrati. In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi.

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al Comune un importo pari ad €/mc.25,00 oltre agli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento sovracomunali**

Parco Regionale della Valle del Lambro: Programma Convenzionato di Riqualificazione
(art. 5 comma 6 N.T.A. del P.T.C. del Parco)

Il progetto urbanistico dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 5" Strumenti di attuazione del piano" delle N.T.A. di P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero
Riqualificazione e rigenerazione urbana (L.R. 31/2014)

• **SIC- Lago di Alserio**

Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

Norma di salvaguardia:

Fino al permanere dell'attività industriale/ artigianale è ammesso la conservazione della destinazione d'uso propria dell'intero comparto nel rispetto dei parametri edilizio – urbanistici e delle funzioni ammesse dall'ambito I- Industriale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Interventi Ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria ed ampliamento dell'edificazione esistente

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento dell'ambito I $I_s = 0,50 \text{ mq./mq.}$

Indice di sfruttamento con monetizzazione $I_s = 0,60 \text{ mq./mq}$

Rapporto di copertura dell'ambito I $R_c = 50\%$

Rapporto di copertura con monetizzazione $R_c = 60\%$

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:

MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore superficie coperta e superficie lorda di pavimento, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 20,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento.

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, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

- **Modalità di intervento sovracomunali**

Parco Regionale della Valle del Lambro: Programma Convenzionato di Riqualificazione
(art. 5 comma 6 N.T.A. del P.T.C. del Parco)

Il progetto urbanistico dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 5" Strumenti di attuazione del piano" delle N.T.A. dl P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo – Piano di Recupero
Riqualificazione e rigenerazione urbana (L.R. 31/2014)
- **SIC- Lago di Alserio** Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio
Preliminarmente l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

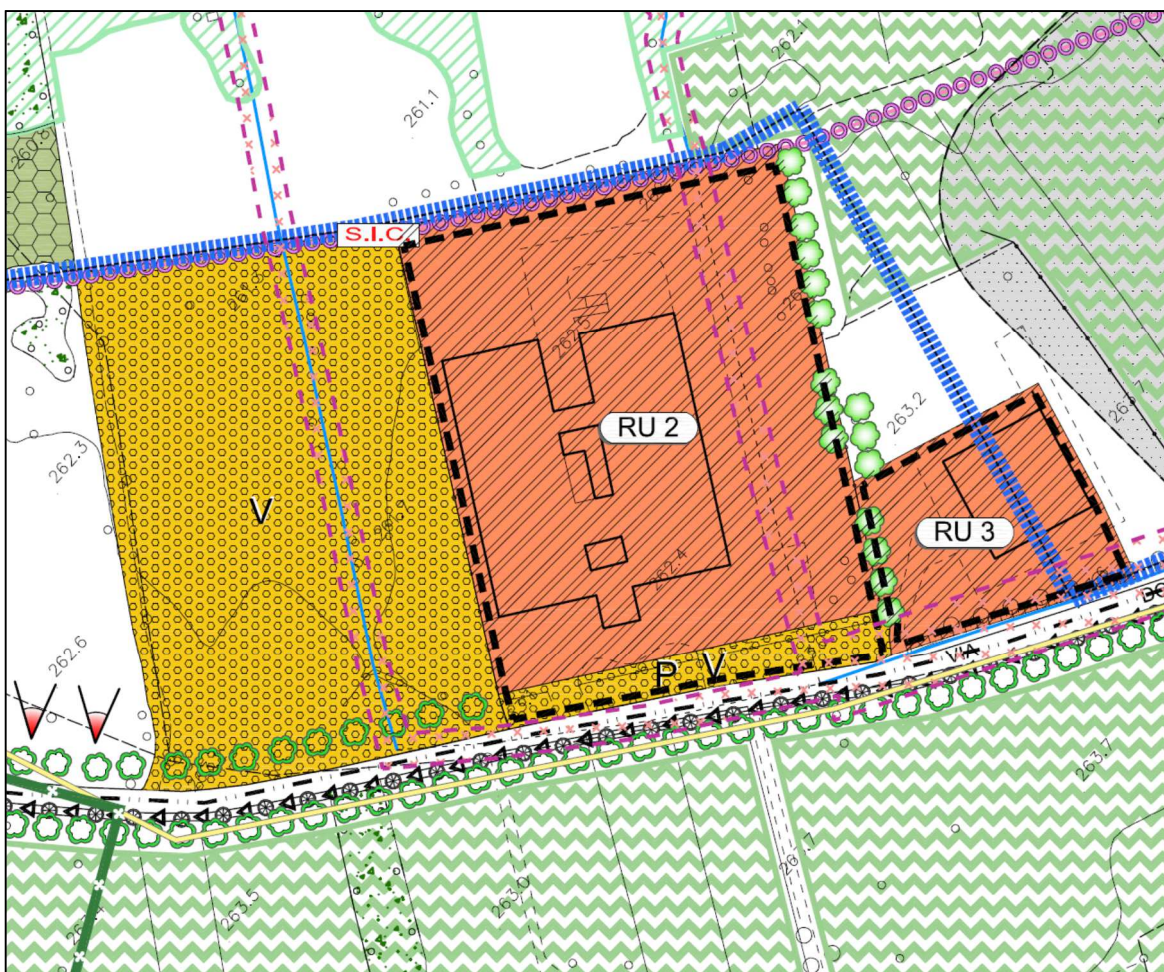
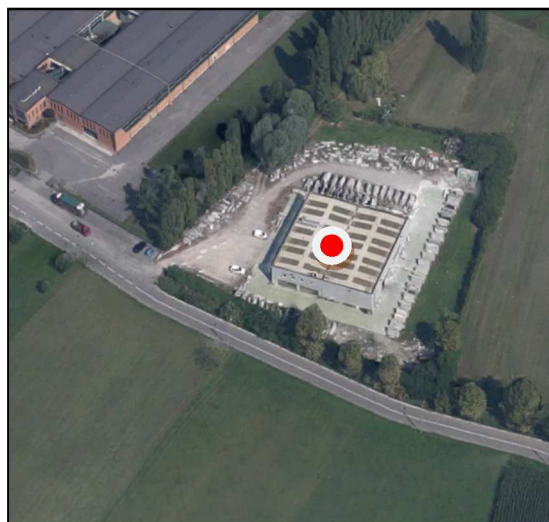
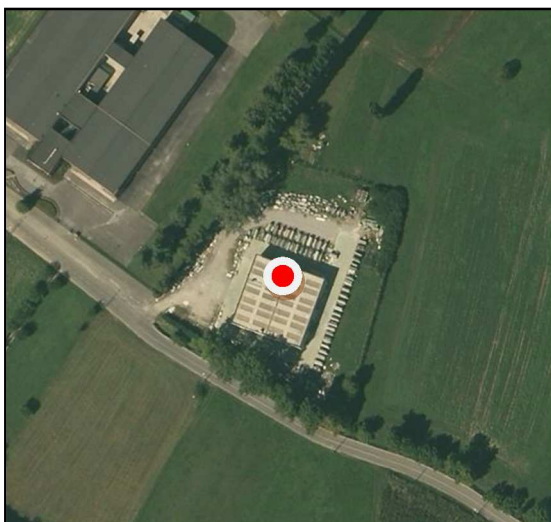
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - In area di rispetto del lago di Alserio (n°133) D.Lgs. n°42/2004 art 142, comma 1, lettera b, 300mt)
 - Interessato dal reticolo idrico minore – fascia di rispetto 10 mt
 - In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
 - Parzialmente interessato dal perimetro del SIC, interno al Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Esterno al centro abitato ed al centro edificato
 - In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
- **Classe di fattibilità geologica:** in parte in classe 2 "Fattibilità con modeste limitazioni
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4a - Amplificazioni litologiche e geometriche
- **Classe studio acustico:** Classe III° - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** area urbanizzata
- **Rete Ecologica Regionale:** Settore 50 – Laghi briantei – elementi di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

RU 3 - ex P.I.I. 3 ALSERIO MARMI
PIANO DI RECUPERO URBANO
VIA DON GUANELLA



PL n° 1 – VIA MILANESE
STRADA PROVINCIALE n°40

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è ubicato lungo via Milanese dalla quale ha accesso ed è caratterizzato dalla presenza di due edifici con una consistenza pari a circa 700,00 mc.

Nell'ambito della 2^ variante urbanistica è stato conferito al lotto una volumetria aggiuntiva pari a 600,00 mc. questi ultimi già oggetto di perequazione urbanistica, concretizzata nella realizzazione di un parcheggio pubblico, in continuità con quello esistente. Si configura pertanto sul lotto una volumetria pari a 1.300,00 mc.

L'ambito, seppur connesso al corridoio ecologico, è posto tra due comparti con destinazione industriale e, nel corso del tempo dalla redazione del P.G.T. ad oggi, il contesto è significativamente mutato, in considerazione della dismissione e dell'impoverimento delle aree verdi che definiscono il giardino di pertinenza. Nella valutazione complessiva dell'area, rispetto all'intero territorio comunale, l'ambito costituisce il completamento molto rado, con la valorizzazione delle porzioni di valore ambientali prossime al corridoio ecologico e con la creazione di barriere verdi, di valore ambientale ed anti rumore, verso le aree con destinazione industriale.

La variante attribuisce al lotto ulteriori 2.000,00 mc. sino a raggiungere un volume complessivo sul lotto pari a circa 3.300,00 mc.

In considerazione della superficie complessiva del comparto, pari a circa 15.000,00 mq., e della necessità di definire un progetto d'insieme che tenga nella debita considerazione tutti gli aspetti connessi alla distribuzione dei nuovi volumi oltre al progetto del verde di valorizzazione, verso le aree appartenenti alla rete ecologica e il verde di protezione verso la zona industriale, la variante prevede di sottoporre il contesto a piano di lottizzazione.

A titolo di compensazione, per il volume aggiunto al lotto, si prevede il pagamento al comune di somma pari ad €/mc 25,00 da utilizzarsi per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

In considerazione della non esigenza di localizzazione al servizio del comparto di aree da destinare a standard pubblici, si prevede la loro monetizzazione per un importo pari a € 30/mq. ab., da calcolarsi rispetto ai volumi aggiuntivi conferiti ai lotti.

La valorizzazione della monetizzazione deriva dal fatto che trattasi di aree periferiche e di scarsa utilità per il sistema dei servizi pubblici. L'esigenza di aree da destinare a parcheggio è già stata assolta con la precedente variante urbanistica attraverso il completamento degli spazi per la sosta al servizio della zona industriale.

Il pagamento al comune delle suddette somme non esclude dal pagamento al comune, al momento della realizzazione degli interventi degli oneri concessori e alla realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio ai sensi e per la verifica della Legge n° 122/89 e s.m.i..

Il progetto edilizio dovrà inoltre essere accompagnato da un progetto del verde, il quale dovrà analizzare sia gli spazi pertinenziali privati che le aree poste ai margini del comparto, ai fini di preservare i collegamenti con la rete ecologica e creare delle barriere verso la zona industriale.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 15.436,00 mq

Volume assegnato:

- Volume già esistente sul lotto
(volume rilevato ed assentito con titoli abilitativi edilizi) volume esistente
circa 700,00 mc.
- Volume conferito all'area con la 2^ variante urbanistica
già oggetto di compensazione 600,00 mc
- Volume aggiuntivo 2.000,00 mc
- **Totale volume assegnato:** **volume esistente**
(volume rilevato ed assentito con titoli abilitativi edilizi) circa 700,00 mc.
Volume conferito al lotto 2.600,00 mc.

- Altezza: 6,50 metri
- Piani fuori terra : 2 oltre a sottotetto agibile e non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.) e che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un professionista specializzato in materia, il quale dovrà prestare una particolare attenzione alle connessioni del comparto rispetto all'adiacente rete ecologica provinciale e alla creazione di una barriera con la duplice funzione ambientale e di tutela del rumore soprattutto verso gli adiacenti contesti industriali.
La nuova edificazione, nell'ambito del comparto, dovrà prediligere la realizzazione di corpi di fabbrica con ampi contesti verdi pertinenziali i quali dovranno integrarsi con il progetto del verde sopra descritto.
- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato.
Qualora lo si renda necessario rispetto alla presenza di prossimi insediamenti industriali, si dovrà provvedere a redigere valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011).
- **Aree di uso pubblico o generale :**

Il progetto dei servizi non rileva l'esigenza, in relazione all'aggiunta dei volumi conferiti al lotto, di localizzare spazi da destinare a parcheggio di uso pubblico, in considerazione del completamento degli spazi a parcheggio già realizzati a titolo compensativo in capo alla 2^a variante degli atti di P.G.T. Si prevede pertanto la monetizzazione delle suddette aree con una valorizzazione €/mq. 30,00 , quantificazione che si reputa equa, rispetto alla ubicazione e delle esigenze di aree rispetto al contesto in cui gli stessi sono inseriti.
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

- **Compensazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al Comune un importo pari ad €/mc.25,00 da calcolarsi rispetto ai volumi aggiuntivi conferiti al lotto pari a 2.000,00 mc.; le somme verranno impiegate dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e/o nel Piano triennale delle opere pubbliche.

Al momento della realizzazione degli interventi, dovranno inoltre essere corrisposti al Comune, gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale,

- **Modalità di intervento:** Piano Attuativo (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- **SIC- Lago di Alserio** Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

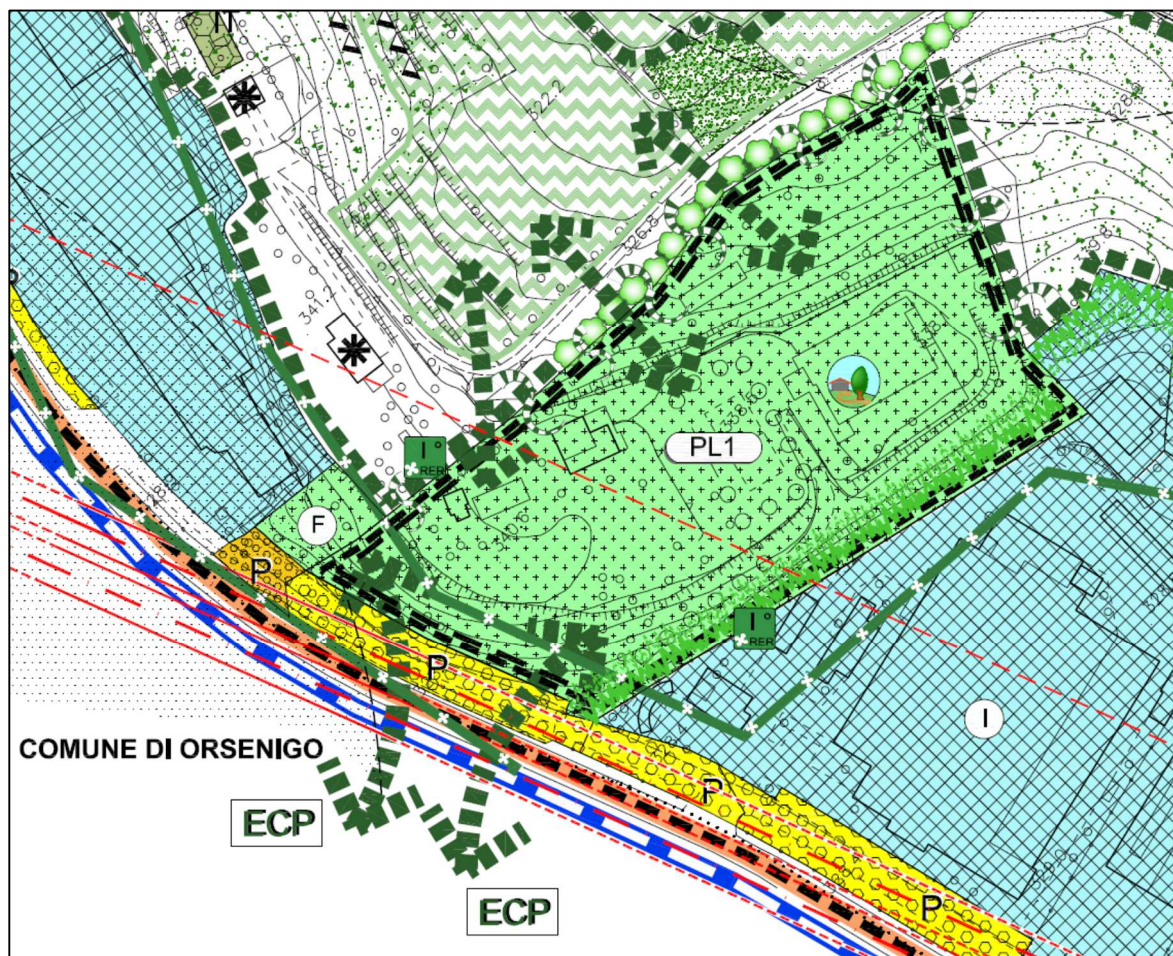
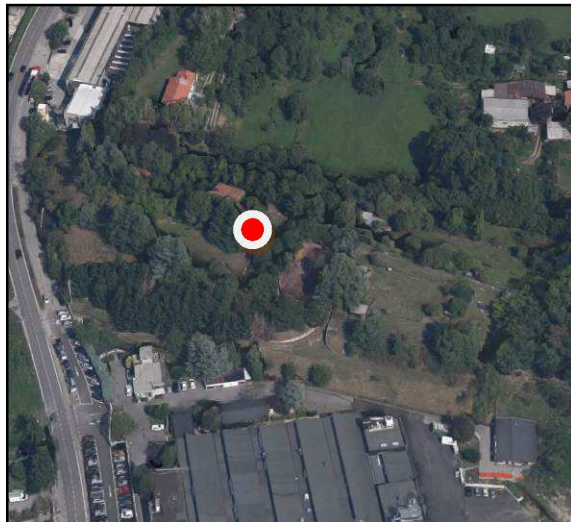
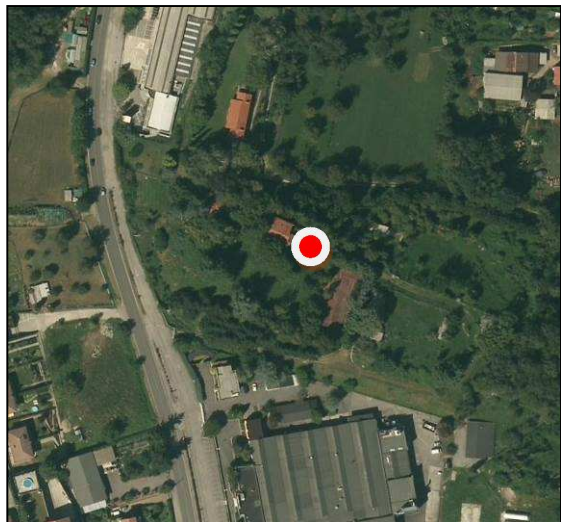
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
 - Esterno al perimetro del SIC e del Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Esterno al centro abitato ed al centro edificato
 - In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
- **Classe di fattibilità geologica:** 3a “Fattibilità con consistenti limitazioni”
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche
- **Classe studio acustico:** Classe IV° - Aree di intensa attività umana, una parte in classe III Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** area urbanizzata
- **Rete Ecologica Regionale:** settore 50 Laghi briantei – elementi di I° livello
- **“Autostrada Regionale Varese- Como – Lecco(tratta Como- Lecco) : in parte interessato dal corridoio di salvaguardia urbanistica della larghezza di 60,00 metri dal limite del sedime stradale in progetto**

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

PL n° 1 – VIA MILANESE
STRADA PROVINCIALE n°40



PdC n° 1 - ex ES3b
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA BELVEDERE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area di completamento dell'edificato esistente, ubicato tra via Galbera e il vecchio nucleo di C.na Galbera per il quale la vigente strumentazione urbanistica prevede la trasformazione in zona residenziale. La variante conferma la previsione vigente, meglio precisando i contenuti normativi ed indicando che l'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Permane anche l'onere perequativo e/o compensativo già quantificato in € 20.000,00 che verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e/o nel Piano triennale delle opere pubbliche

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 2.000,00 mq
- Indice fondiario : 0,40 mq/mq
- Volume assegnato 2.400,00 mc.
- Altezza: 6,50 metri
- Piani fuori terra : 2 oltre a sottotetto agibile e non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.) e che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della personaLe funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che preveda la conservazione delle alberature poste lungo via Belvedere. E' consentita la realizzazione di ville e villette con giardino bifamigliari.

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

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi. 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

Si conferma un onere di perequazione e/o compensazione pari ad € 20.000,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano Triennale delle opere pubbliche e/o dal Piano dei Servizi. 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.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

L'operatore, a scapito degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le eventuali anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

- **SIC- Lago di Alserio**

Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
- In fascia di rispetto dei punti di captazione acqua potabile (D.P.R n. 236/88, r 200 mt)
- Esterno al perimetro del SIC e del Parco Regionale della Valle del Lambro
- Esterno al centro abitato ed al centro edificato
- In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale

- **Classe di fattibilità geologica:** 3a "Fattibilità con consistenti limitazioni"

- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche

- **Classe studio acustico:** Classe II° - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

- **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate

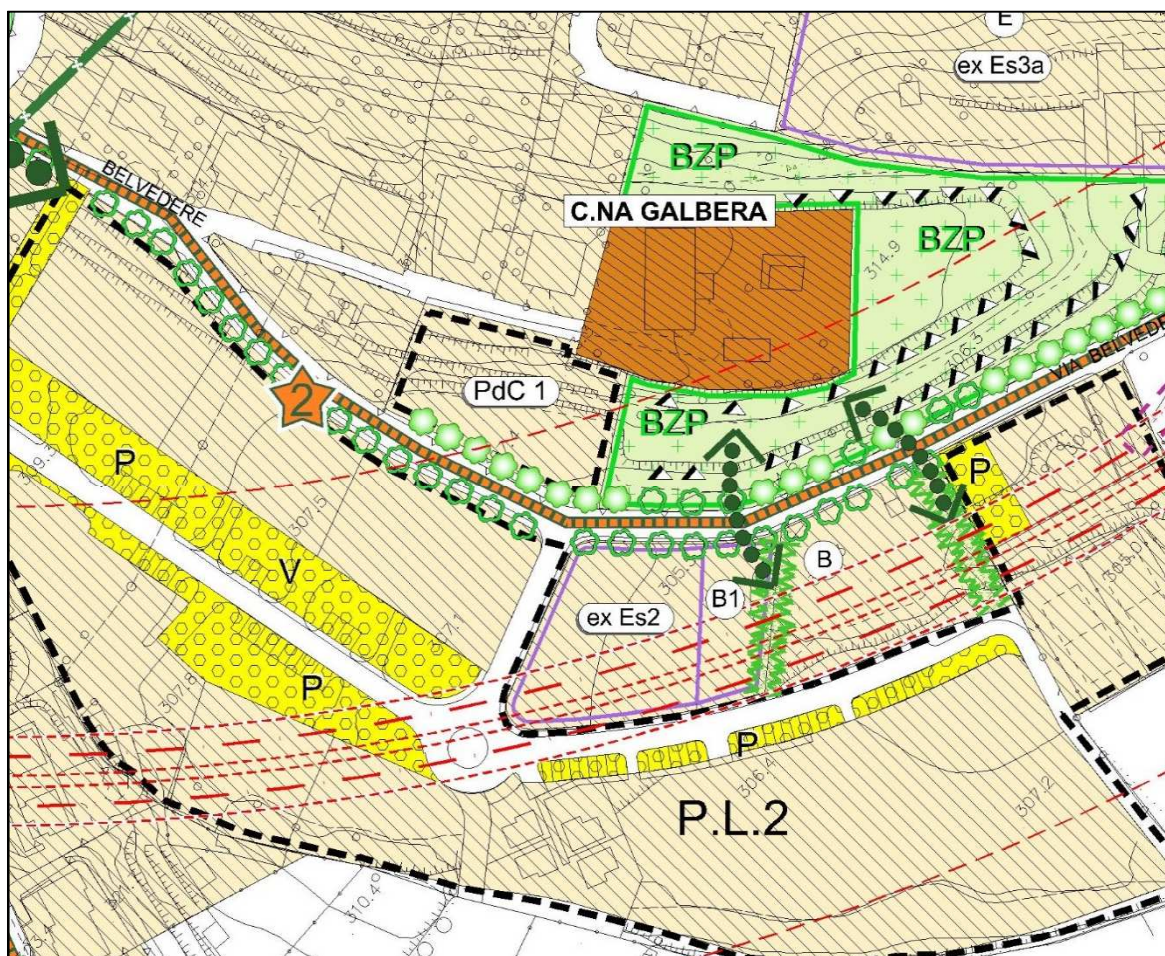
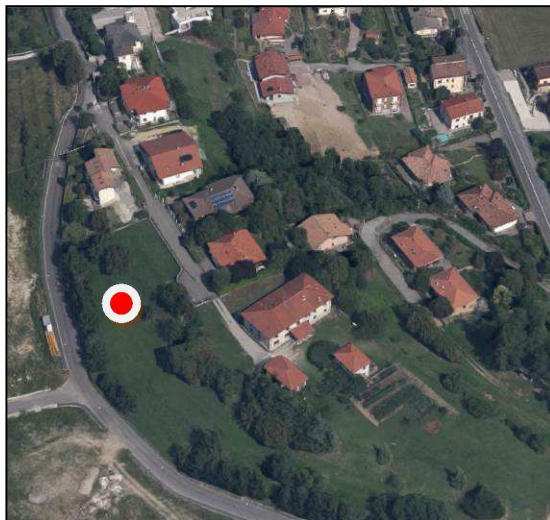
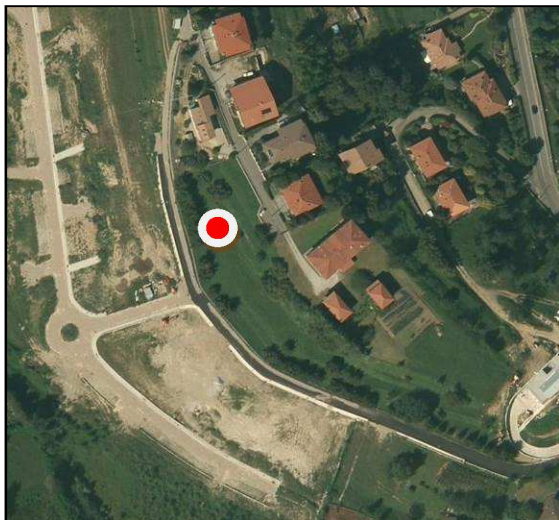
- **Rete Ecologica Regionale:** esterno alla RER

- **"Autostrada Regionale Varese- Como – Lecco (tratta Como- Lecco) : in parte interessato dal corridoio di salvaguardia urbanistica della larghezza di 60,00 metri dal limite del sedime stradale in progetto**

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PdC n° 1 - ex ES3b
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA BELVEDERE



PdC n° 2 - ex ES4b
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PER ANZANO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa due aree, ubicate a sud di via per Anzano per il quale la vigente strumentazione urbanistica indica, per una la trasformazione in zona residenziale, mentre per l'altra la cessione al Comune per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

La variante conferma la previsione vigente, meglio precisando i contenuti normativi ed indicando che l'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Permane anche l'onere perequativo e/o compensativo già quantificato in € 20.000,00 che verranno utilizzati, in prevalenza per la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio e verde, dei quali si prevede la cessione, qualora si rilevi un avanzo economico le risorse verranno utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.185,00 mq
- **S.L.P. assegnata** **592,50 mq.**
- Altezza: 6,50 metri
- Piani fuori terra: 1 piano fuori terra oltre a sottotetto agibile e non abitabile
- **Rapporto di copertura:** **60%**
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto: E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.) e che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40

- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della personaLe funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali – Agronomiche :**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che preveda la piantumazione di essenze individuate tra quelle segnalate nelle norme del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro. E' consentita la realizzazione di ville e villette con giardino bifamigliari ad un piano fuori terra. Dovrà essere preservata la visuale dalla via per Anzano verso il Lago di Alserio.

Tutti gli interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale dovranno essere concordati con il Parco e dovranno essere obbligatoriamente essere realizzati utilizzando specie autoctone. Il progetto dovrà essere redatto in attuazione dei disposti di cui all'art. 26" Tutela storico- paesistica" delle N.T.A. di P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro. Il progetto edilizio dovrà rilevarsi pienamente compatibile con il quadro paesistico, nel rispetto delle tipologie tradizionali dei luoghi e con il divieto assoluto di ogni alterazione dei caratteri ambientali ed architettonici consolidati.

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

Il progetto dei servizi prevede l'asservimento all'uso pubblico e/o la cessione, a titolo gratuito, a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree con destinazione parcheggio e verde a sud di via per Anzano per una superficie pari a mq. 1.050,00

La variante prevede una diversa ubicazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico al fine di una miglior fruibilità dei medesimi e di rendere possibile la realizzazione degli interventi, in conformità con la morfologia dei luoghi. La realizzazione dell'opera pubblica dovrà essere realizzata in conformità di quanto previsto dall'art. 35 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Quanto sopra considera assolta la verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute al Comune. 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

• **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione e compensazione debbono essere realizzati gli spazi con destinazione a parcheggio e verde a sud della via per Anzano meglio definiti negli elaborati di piano e descritti al punto precedente.

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.

Qualora l'importo della perequazione quantificato in € 20.000,00 sia superiori agli importi necessari per la realizzazione degli interventi, le somme in avanzo verranno utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche, come da apposita concertazione con l'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere corrisposti poi al comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi. L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le eventuali anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

• **SIC- Lago di Alserio**

Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

Regime vincolistico

• **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
- Esterno al perimetro del SIC, interno al Parco Regionale della Valle del Lambro
- Interno al centro abitato ed esterno al centro edificato
- In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale

• **Classe di fattibilità geologica:** 2 "Fattibilità con modeste limitazioni"

• **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche

• **Classe studio acustico:** Classe III° - Aree di tipo misto

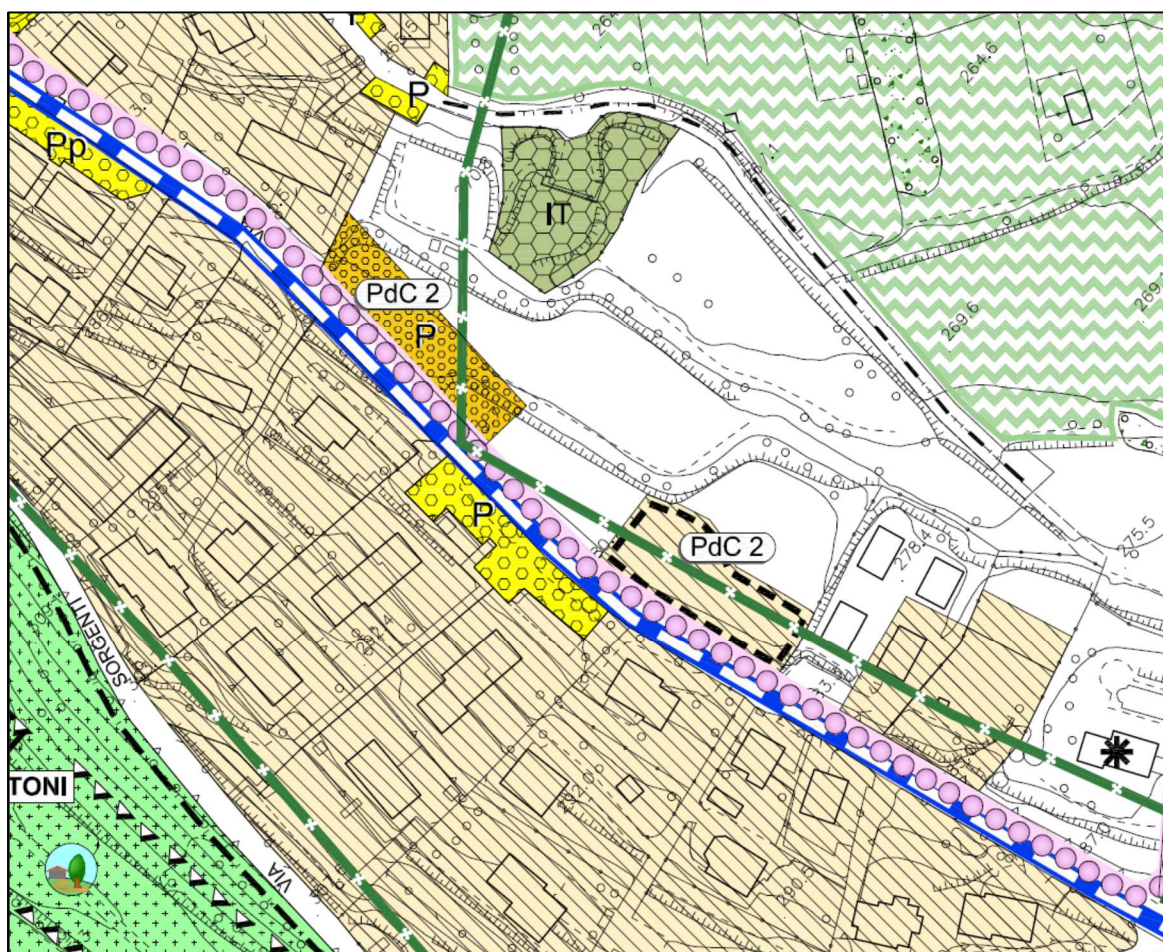
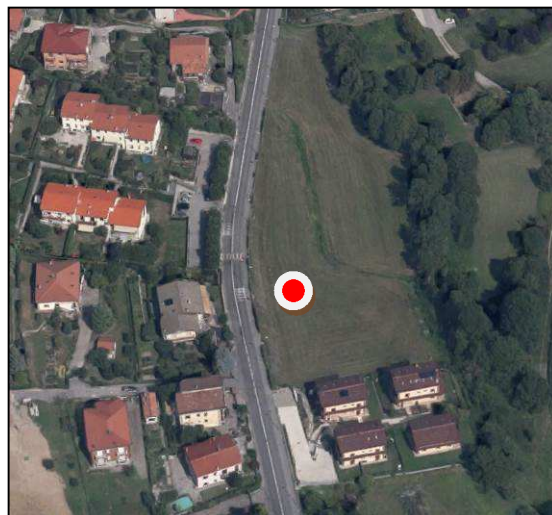
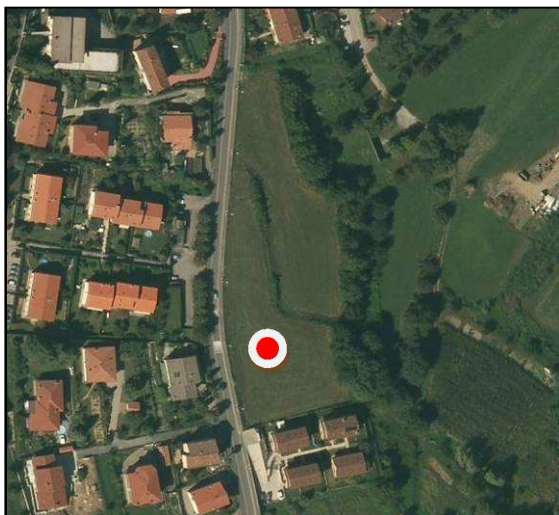
• **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate

• **Rete Ecologica Regionale:** parzialmente inserito nel settore 50 laghi briantei, elementi di I° livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PdC n° 2 - ex ES4b
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PER ANZANO



PdC n° 3 - ex P.dR. San Giocondo
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PER ANZANO - VIA DON GUANELLA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto inerisce ad un ambito di centro storico già oggetto di piano di recupero, oggi decaduto, per il quale il progetto urbanistico di variante definisce un progetto puntuale di dettaglio per i singoli corpi di fabbrica, così come meglio riportato negli schemi grafici della presente scheda normativa.

Il compendio immobiliare riveste un significativo valore storico ed architettonico oltre che culturale, in considerazione dell'ubicazione posta tra la via Don Guanella e la via Per Alserio ed essendo il medesimo posto antistante l'ingresso per la chiesa Parrocchiale.

Le targhe apposte sull'edificio riportanti le indicazioni stradali ed il nome del Comune, rivestono di per sé un valore storico simbolico di appartenenza e di identificazione dell'identità del paese.

I disposti normativi di dettaglio, in relazione agli interventi che debbono essere effettuati nell'ambito del comparto, consentono di sottoporre il medesimo a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr n° 380/2001 e s.m.i..

Le autorimesse per la verifica dei parametri di cui alla Legge 122/89 e s.m.i., funzionali alle nuove abitazioni, verranno realizzate interrate, con ingresso da una piattaforma, interna al comparto, con accesso dalla via Per Anzano.

Nella presente scheda normativa verranno precisate le modalità di intervento per le singole porzioni di edificio ed in particolare i corpi di fabbrica che potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione, previa presentazione di perizia statica, redatta da tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità di poter intervenire con tecniche di recupero.

In caso di demolizione di parte del compendio immobiliare dovrà essere redatta apposita perizia atta a definire la consistenza del patrimonio immobiliare, oggetto di intervento di recupero.

La ricostruzione della porzione di compendio immobiliare dovrà preservare la visuale e gli elementi simbolici oggi esistenti quali scritte, targhe, aperture con crocini, portali al fine di salvaguardare la visione d'ingresso al paese dalla via Per Anzano.

E' ammessa la realizzazione di loggiati e ballatoi funzionali all'accesso alle abitazioni poste ai piani superiori ed il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ove la conformazione dell'edificio ne consenta l'utilizzo ai fini residenziali.

In considerazione del valore simbolico insito nella porzione di immobile posto lungo la via per Alserio si prevede, a titolo perequativo, la cessione al comune di una porzione di edificio posta al piano terreno, interamente ristrutturata, da adibire a museo.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.185,00 mq
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della personaLe funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Prescrizioni Storico – Paesaggistiche ed ambientali :

Il progetto edilizio dovrà preservare gli elementi simbolici presenti nei corpi di fabbrica percepibili visivamente dalla via Per Alserio e dalla via Don Guanella quali scritte, targhe, aperture con crocini e portali. A titolo esemplificativo si allegano immagini rappresentative degli elementi simbolici sottoposti a tutela. **Le targhe e le scritte dovranno essere asportate con apposite tecniche di restauro da professionisti specializzati e poi riposizionate nell'immobile nella medesima posizione dalla quale sono state asportate.**

• **Prescrizioni Normative:**

E' ammessa la demolizione di porzioni di corpi di fabbrica per i quali si rende impossibile il recupero, così come dimostrato da perizia statica sottoscritta da tecnico abilitato.

Preventivamente agli interventi di demolizione dovrà essere redatta apposita perizia nella quale venga quantificata la consistenza del compendio immobiliare.

• **Volumetria ammessa e modalità di intervento :**

Il progetto di recupero del compendio immobiliare troverà attuazione attraverso le indicazioni contenute negli schemi illustrativi grafici, che vengono di seguito riportati che costituiscono parte integrante della scheda normativa e i quali trovano riscontro nelle modalità di intervento e quantificazione di seguito esplicitata. Nell'ambito della perizia e del progetto edilizio verranno definite con maggior precisione la consistenza delle porzioni di immobili oggetto di intervento edilizio.

PIANO INTERRATO

Pi 1 – Porzione di nuova formazione **spazi a cantine e locali tecnici** mq. 150,00

Pi 2 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di risanamento conservativo
spazi accessori al servizio dei soprastanti locali commerciali mq. 83,20

PIANO TERRENO

Pt 1 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di risanamento conservativo
spazi con destinazioni residenza/esercizi di vicinato/ristoranti /bar /ecc..

Pt 1 a commerciale mq. 85,90

Pt 1 b residenziale mq. 113,70

Pt 2 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di demolizione e ricostruzione
spazi con destinazioni residenza/esercizi di vicinato/ristoranti /bar /ecc.. mq. 236,70

Pt 3 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di demolizione e ricostruzione
spazio museale in cessione al Comune . mq. 59,00

Pt 4 – **Porzione di immobile soggetta ad interventi di demolizione e ricostruzione
spazi con destinazioni residenza/esercizi di vicinato/
ristoranti /bar /ecc** mq. 45,00

Pt 5 – Spazi commerciali esterni . mq. 45,00

Pt 6 – Loggiati e ballatoi per accessi ai piani superiori . mq. 103,79

PIANO PRIMO

Pp1 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di risanamento conservativo
spazi con destinazioni residenza/esercizi di vicinato/ristoranti /bar /ecc..

Pt 1 a commerciale mq. 77,75

Pt 1 b residenziale mq. 140,30

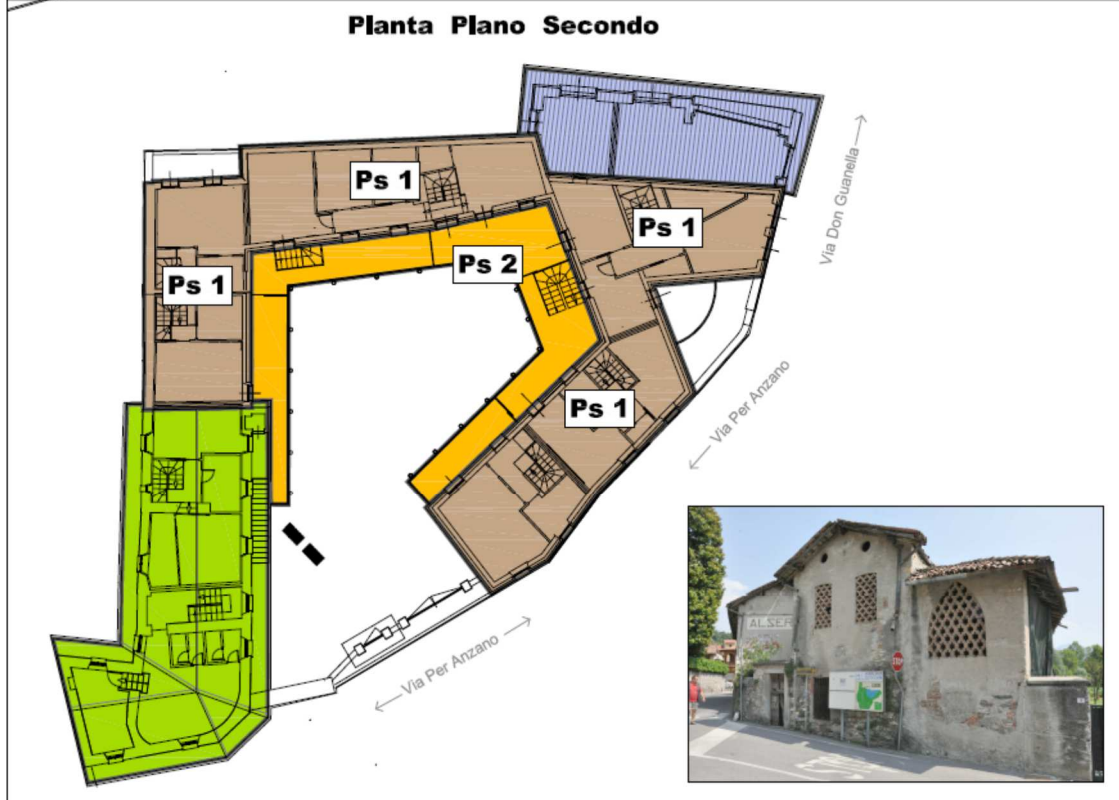
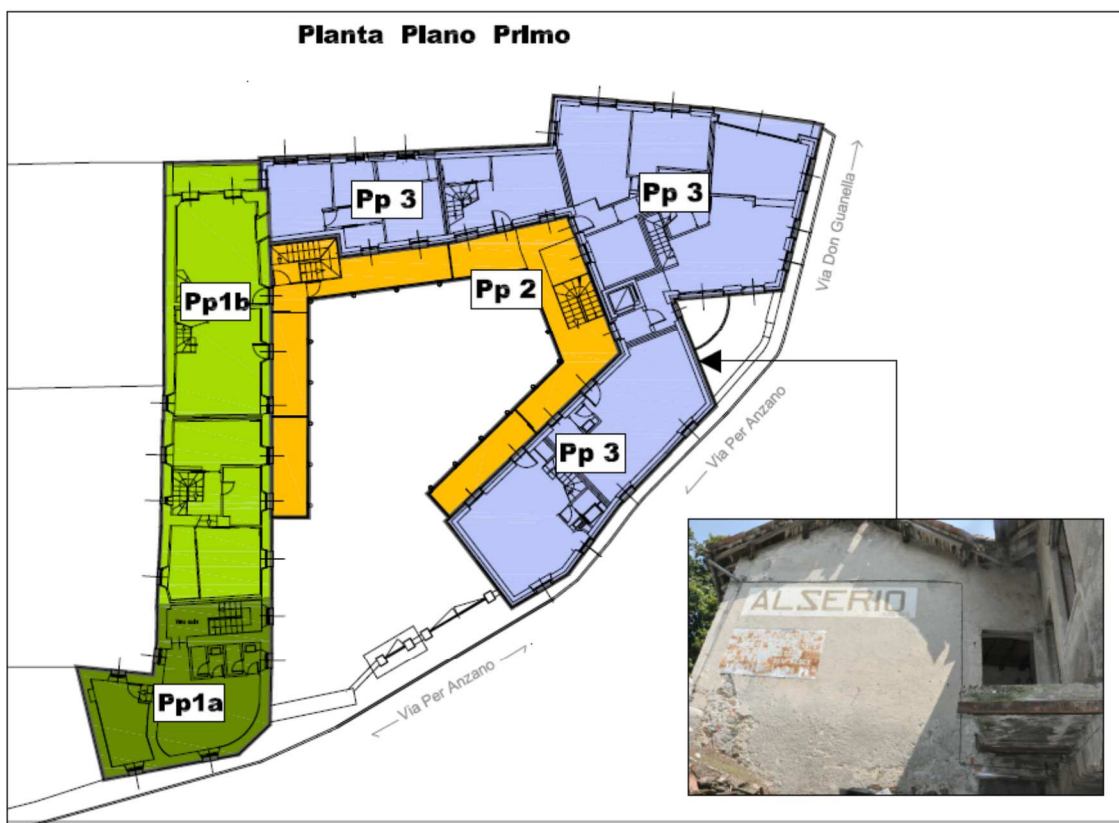
Pp 2 – Loggiati e ballatoi per accessi ai piani superiori . mq. 108,70

Pp 3 – Porzione di immobile soggetta ad interventi di demolizione e ricostruzione
spazi con destinazioni residenza/esercizi di vicinato/ristoranti /bar /ecc.. mq. 338,76

PIANO SECONDO

Ps1 – Porzione di nuova formazione con destinazione recupero dei sottotetti ai fini abitativi
con h. media ponderale pari a 2,40 m. mq. 346,32

Ps 2 – Loggiati e ballatoi per accessi ai piani superiori . mq. 97,29



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

Il progetto urbanistico considera già assolto, in sede di stesura del precedente piano di recupero, l'onere dovuto per la monetizzazione delle aree da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale.

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 saranno realizzati interrati nell'area di proprietà comunale contraddistinta catastalmente al mappale n° 858 (area ceduta all'Amministrazione comunale in occasione del convenzionamento dell'ex P.R. San Giocondo).

Il Comune cederà il diritto di superficie del sottosuolo, senza limiti temporali dell'attuale parcheggio di via Don Guanella, così come sopra individuato, per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali degli appartamenti derivanti dal recupero del comparto Ex P.R. San Giocondo.

La somma economica da corrispondere al Comune, verrà stabilita da apposita perizia di stima giurata redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e regolamentato nell'apposita convenzione urbanistica.

L'operatore dovrà realizzare a proprie cure e spese il parcheggio lungo via Don Guanella oggi esistente, previa presentazione di apposito progetto dell'opera pubblica da sottoporre all'approvazione degli organi comunali competenti, ai sensi del D.Lgs n° 50/2016.

La variante urbanistica prevede quale alternativa, senza che la stessa costituisca variante urbanistica per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico nel sottosuolo del campo da calcio parrocchiale sito lungo via Don Guanella.

La realizzazione degli interventi è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo tra il soggetto attuatore e la parrocchia, proprietaria del compendio, nonché alla realizzazione delle opere per la formazione del nuovo campo da calcio. Gli oneri per la realizzazione del nuovo campo da calcio sono a carico dell'operatore, in attuazione degli accordi che verranno intrapresi tra lo stesso e la parrocchia.

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione dovrà essere ceduta al Comune una porzione di edificio posta al piano terreno, interamente ristrutturata, da adibire a museo, come meglio rappresentato nella schema grafico allegato alla presente scheda normativa.

Dovranno essere corrisposti poi al Comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

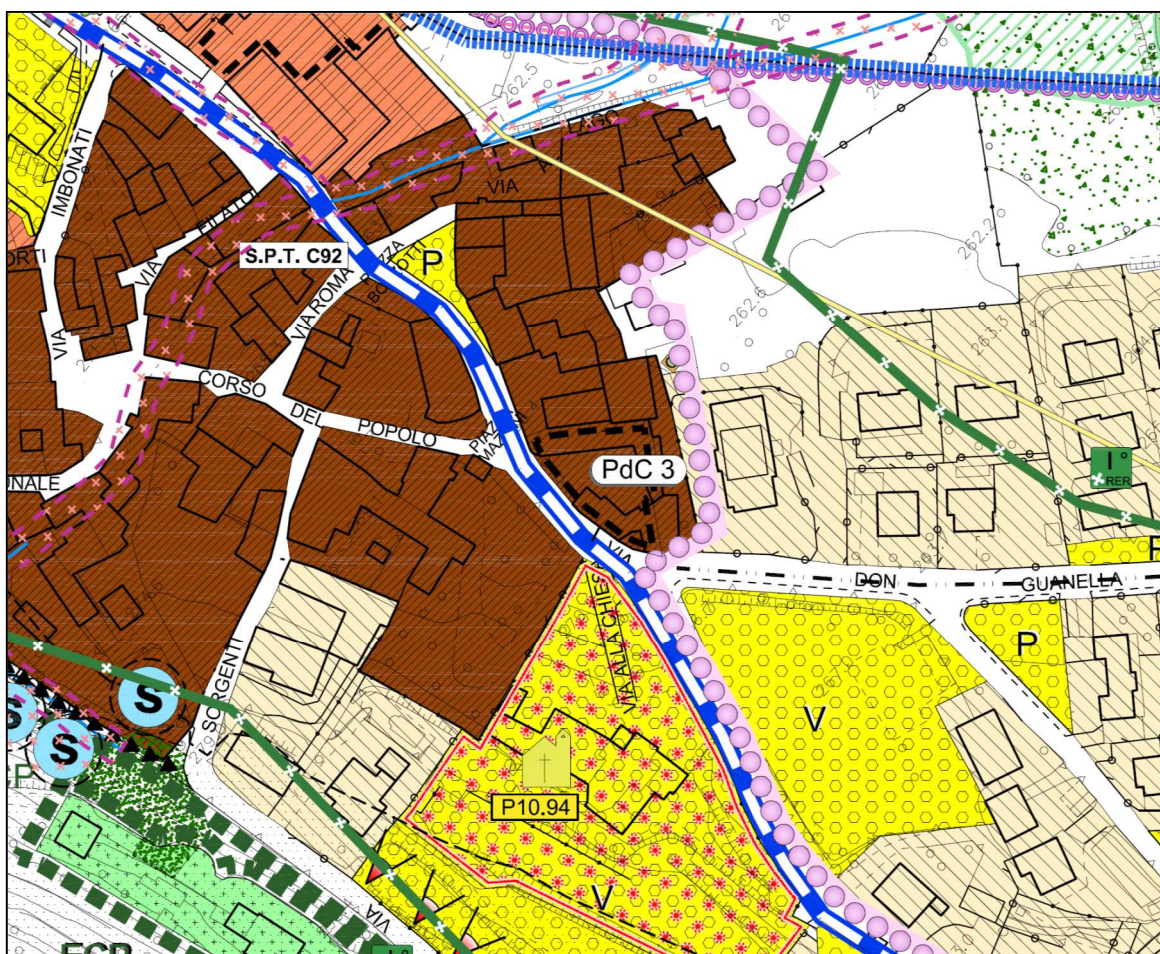
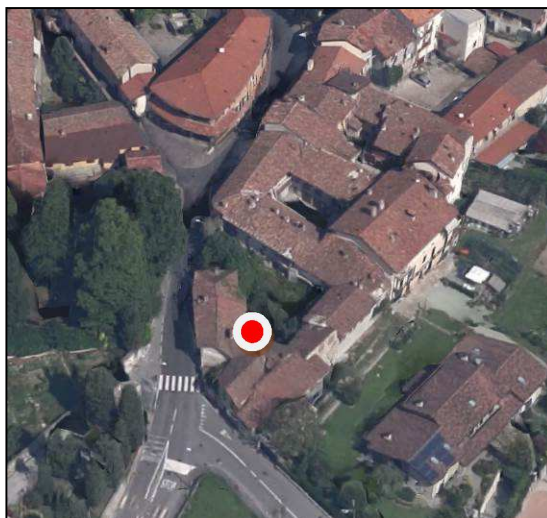
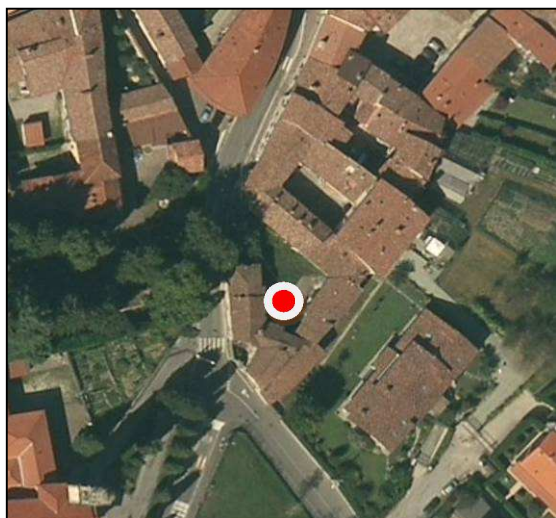
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**
 - In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
 - In fascia di rispetto dei punti di captazione acqua potabile (D.P.R n. 236/88, r 200 mt)
 - Esterno al perimetro del SIC ed al Parco Regionale della Valle del Lambro
 - Interno al centro abitato ed interno al centro edificato
 - In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
 - Ricadente in ambito di centro storico
- **Classe di fattibilità geologica:** 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”
- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4a - Amplificazioni litologiche e geometriche
- **Classe studio acustico:** Classe III° - Aree di tipo misto
- **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate
- **Rete Ecologica Regionale:** esterno alla RER

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PdC n° 3 - ex P.dR. San Giocondo
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PER ANZANO - VIA DON GUANELLA



EX Es2 – IN ATTUAZIONE
VIA BELVEDERE
NORMA SPECIALE B1

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto inerisce ad una porzione di area già oggetto di dispositivo particolare nella seconda variante agli atti di P.G.T. di cui alla lettera B nella quale si precisava che:

“L'area residuale ad ovest contraddistinta catastalmente come parte del mappale n° 1557 potrà essere utilizzata come spazio da destinare a giardino verde privato, con il vincolo di inedificabilità, quale pertinenza dell'ambito di trasformazione Es2

La natura privata degli spazi a verde ad est ed ovest del comparto oggetto di variante non dovrà disattendere alla funzione conferita dal piano di collegamento verde all'interno del tessuto urbano consolidato”

Permane la previsione di mantenere ad est del comparto una porzione da destinare a verde di connessione nell'ambito della rete ecologica comunale (REC)

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale complessiva : 2.800,00 mq
- Superficie territoriale comparto ES2 (in attuazione) 2.000,00 mq
- Superficie territoriale porzione di area contraddistinta con la lettera B1 800, 00 mq

La superficie territoriale di cui alla lettera B1 potrà essere utilizzata come spazio da destinare a giardino verde privato, con il vincolo di inedificabilità, quale pertinenza dell'ambito di trasformazione Es2

La natura privata degli spazi a verde ad est ed ovest del comparto oggetto di variante non dovrà disattendere alla funzione conferita dal piano di collegamento verde all'interno del tessuto urbano consolidato.

- Altezza: 6,50 metri
- Piani fuori terra: 2 piani oltre a sottotetto agibile e non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.) e che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**

Nell'ambito del completamento del progetto edilizio dovrà essere mantenuta la previsione di piano del collegamento verde ad est del lotto il quale costituisce parte integrante della rete ecologica comunale.

- **Modalità di intervento:** **Titolo abilitativo edilizio semplice**

- **SIC- Lago di Alserio** Valutazione di incidenza sul SIC Lago di Alserio

Preliminarmente , l'ambito, in fase autorizzativa deve essere sottoposto alla Valutazione di Incidenza sul SIC

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
- In fascia di rispetto dei punti di captazione acqua potabile (D.P.R n. 236/88, r 200 mt)
- Esterno al perimetro del SIC e del Parco Regionale della Valle del Lambro
- Esterno al centro abitato ed al centro edificato
- In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
- Interessato dalla previsione viabilistica sovralocale Como-Varese

- **Classe di fattibilità geologica:** 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”

- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche

- **Classe studio acustico:** Classe II° - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

- **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate

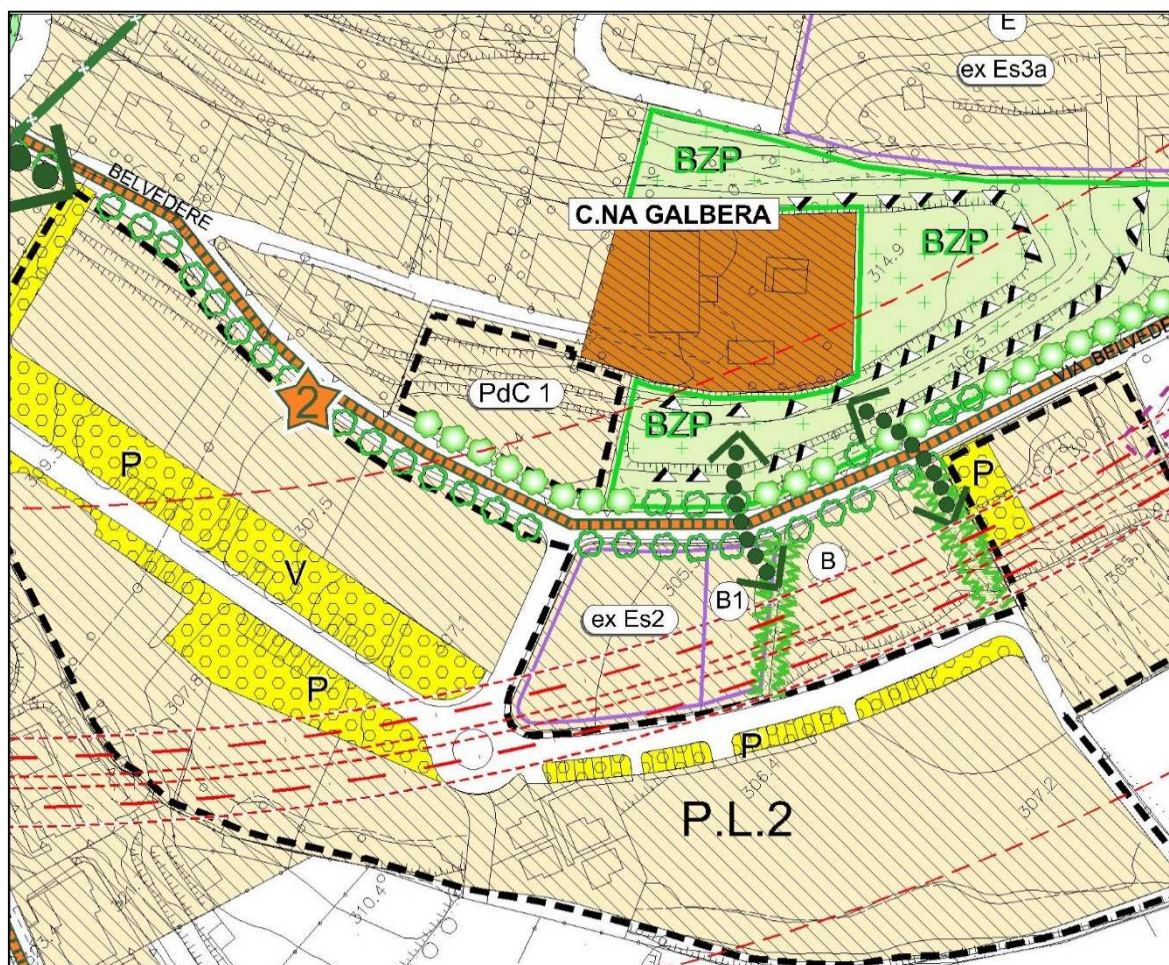
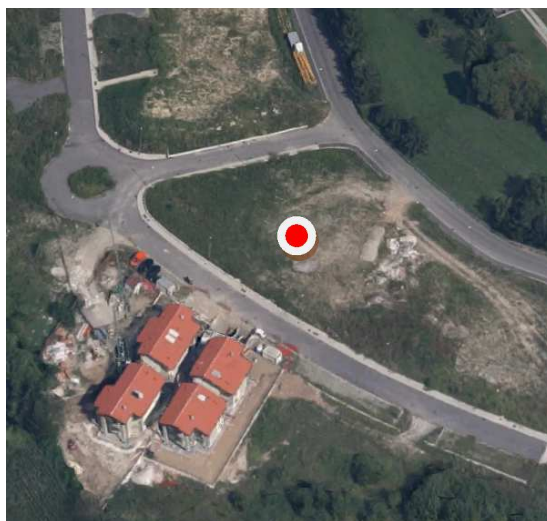
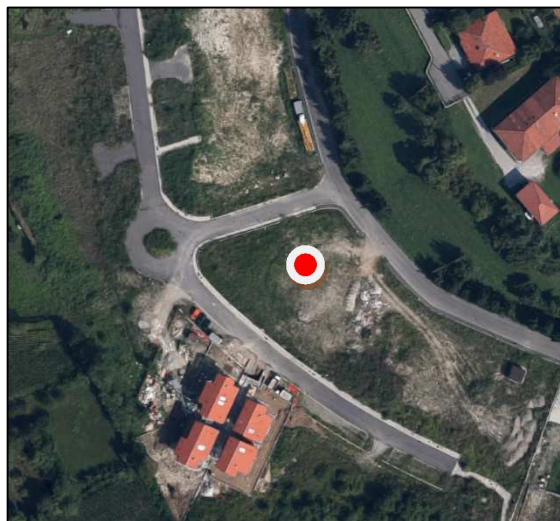
- **Rete Ecologica Regionale:** esterno alla RER

- **“Autostrada Regionale Varese- Como – Lecco (tratta Como- Lecco): in parte interessato dal corridoio di salvaguardia urbanistica della larghezza di 60,00 metri dal limite del sedime stradale in progetto**

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. titolo abilitativo semplice non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

EX Es2 – IN ATTUAZIONE
VIA BELVEDERE
NORMA SPECIALE B1



NORMA SPECIALE F
VIA MILANESE
STRADA PROVINCIALE n°40

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area posta ad est di via Milanese e classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in zona I- Industriale ed esterna al confinante compendio industriale. L'area, oltre ad essere pertinenza dell'abitazione posta a nord-est, in ambito agricolo contraddistinta con il simbolo *, nello stato dei luoghi è omogenea rispetto al comparto posto ad est con destinazione residenziale.

La variante per affinità con il vicino comparto residenziale, classifica l'ambito in zona residenziale e prevede nella porzione antistante, lungo via Milanese la realizzazione del completamento degli spazi con destinazione a parcheggio.

L'opera pubblica verrà realizzata, a titolo di perequazione e l'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 875,00 mq
- Aree ed attrezzature di uso pubblico e generale (parcheggi) 395,00 mq.
- Superficie fondiaria 480,00 mq
- Volume assegnato 300,00mc.
- Altezza: 6,50 metri
- Piani fuori terra : 2 piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile
- Rapporto di copertura: 30%
- Area drenante: 30%
- Piano sottotetto : E' ammessa la realizzazione nel piano sottotetto di spazi che rispondano ai requisiti di superfici accessorie (s.n.r.) e che abbiano un'altezza media ponderale inferiore a metri 2,40
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale : residenza e relativi accessori.
 - funzioni complementari : uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona

Le funzioni complementari sono ammesse sino al raggiungimento della percentuale massima del 20% rispetto alla destinazione principale.

- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni Paesaggistiche- Ambientali :**
Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che valuti in particolare i contesti posti del comparto posti a confine con la zona industriale e con gli ambiti di rete ecologica.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

Approfondimento acustico: deve essere redatta apposita valutazione del clima acustico. Il clima acustico, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 8 della legge 447/95 può essere sostituita da autocertificazione di tecnico abilitato. Qualora lo si renda necessario rispetto alla presenza di prossimi insediamenti industriali, si dovrà provvedere a redigere valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011).

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

Il progetto dei servizi prevede l'asservimento all'uso pubblico e/o la cessione, a titolo gratuito, a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree con destinazione parcheggio ad est di via Milanese per una superficie pari a mq. 395,00. Quanto sopra considera assolta la verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute al Comune. 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

- **Perequazione urbanistica , Opere Pubbliche ed oneri concessori**

A titolo di perequazione e compensazione debbono essere realizzati gli spazi con destinazione a parcheggio e verde ad est di via Milanese, meglio definiti negli elaborati di piano e descritti al punto precedente.

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.

Dovranno essere corrisposti poi al Comune gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, stabiliti dalla apposita deliberazione comunale, al momento della realizzazione degli interventi.

L'operatore, a scapito degli oneri concessori, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà realizzare delle opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, fino al raggiungimento di un importo superiore rispetto agli oneri dovuti al Comune in base alle tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi. Le eventuali anzidette opere saranno puntualmente identificate nell'ambito della convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- o In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
- o In fascia di rispetto dei punti di captazione acqua potabile (D.P.R n. 236/88, r 200 mt)
- o Esterno al perimetro del SIC e del Parco Regionale della Valle del Lambro
- o Esterno al centro abitato ed al centro edificato
- o In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
- o Interessato dalla previsione viabilistica sovralocale Como-Varese
- o Ricadente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (pozzo in comune di Orsenigo)

- **Classe di fattibilità geologica:** 3 "Fattibilità con consistenti limitazioni"

- **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche

- **Classe studio acustico:** Classe V° - Aree prevalentemente industriali

- **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate

- **Rete Ecologica Regionale:** esterno alla RER

- **"Autostrada Regionale Varese- Como – Lecco (tratta Como- Lecco) : in parte interessato dal corridoio di salvaguardia urbanistica della larghezza di 60,00 metri dal limite del sedime stradale in progetto**

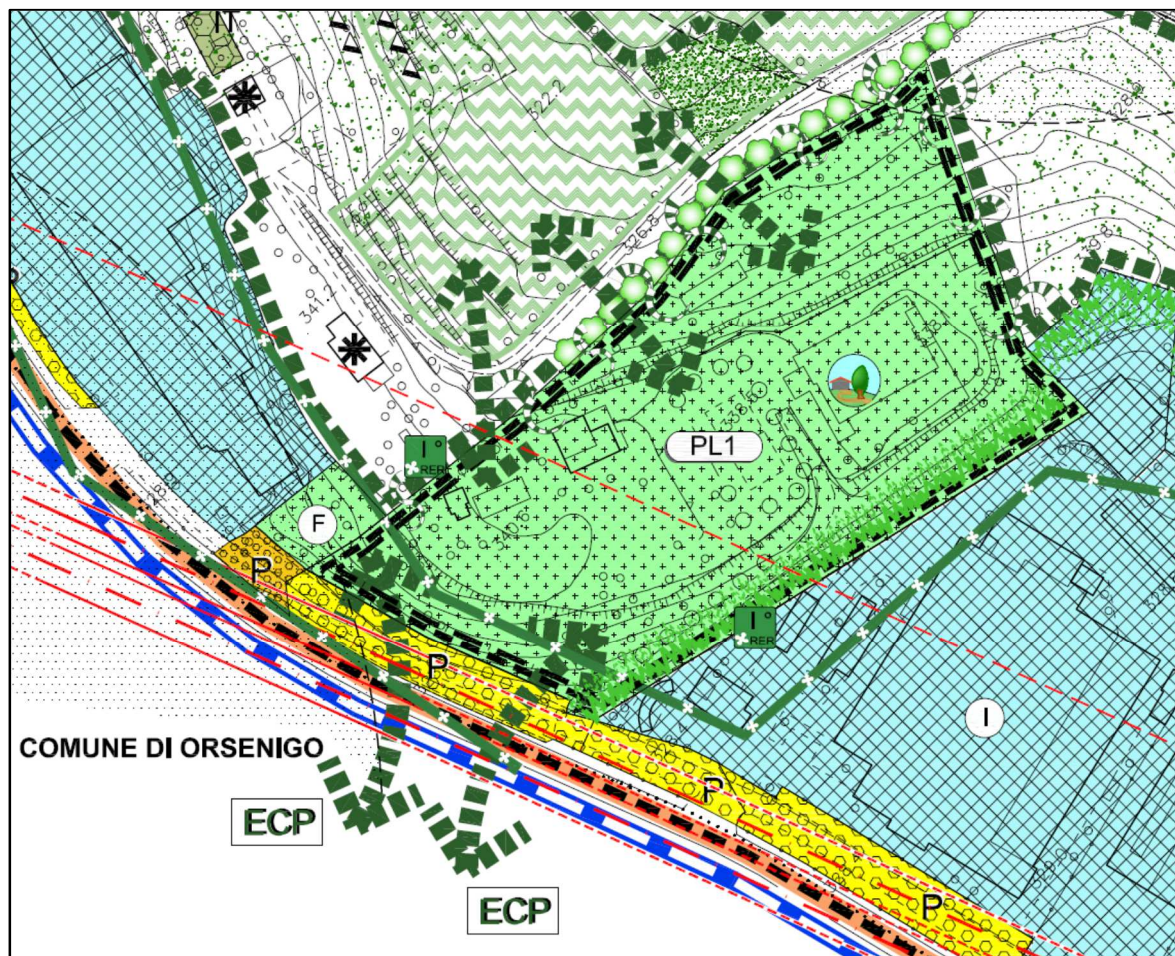
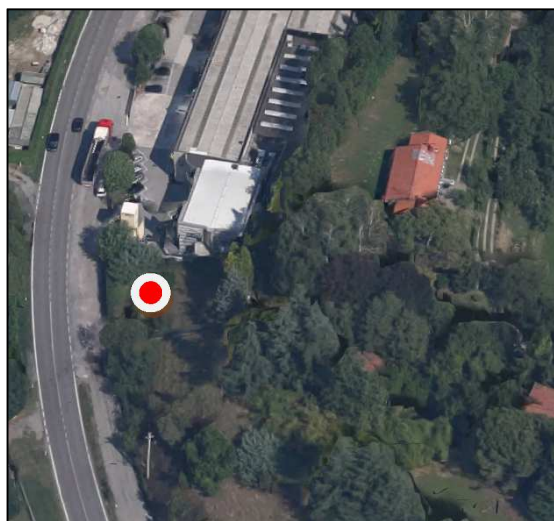
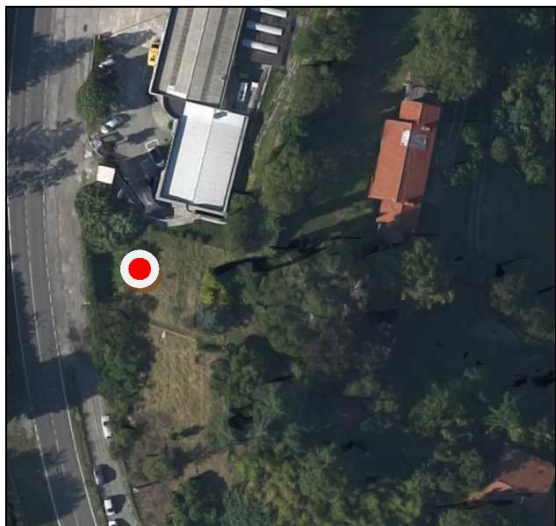
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

NORMA SPECIALE F

VIA MILANESE

STRADA PROVINCIALE n°40



NORMA SPECIALE G

EX COMPARTO -ES5

VIA DEI CILIEGI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un'area ubicata a sud est di via dei Ciliegi, per il quale la vigente strumentazione urbanistica prevede l'attuazione degli interventi edificatori di natura residenziale attraverso un unico ambito denominato ES5 - Comparto via dei Ciliegi a cui era stata posta a capo una somma a titolo di perequazione urbanistica per un importo pari ad € 20.000,00 per la realizzazione degli interventi consistenti in opere pubbliche previste nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

Il comparto è lambito sul lato est dalla previsione del tracciato della Pedemontana – Collegamento Como – Varese e Albese S.S. n° 36.

La criticità nel dare attuazione agli interventi previsti dalla previsione urbanistica consiste nella pluralità di proprietà coinvolte, oltre che nella previsione del tracciato viario di interesse sovralocale – regionale.

L'opera pubblica verrà realizzata, a titolo di perequazione e l'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

La variante urbanistica, in funzione delle proprietà secondo lo schema dei mappali catastali, così come sovrapposta al progetto del piano delle regole ed al piano dei servizi suddivide gli interventi per lotti singoli di intervento a cui è attribuita la perequazione in quota rispetto alla volumetria conferita alle singole proprietà.

La perequazione e gli oneri concessori dovuti al comune per la realizzazione degli interventi edilizi saranno impiegati nell'adeguamento del calibro stradale con giratoria di ritorno al termine di via dei Ciliegi ed alla realizzazione di alcuni posti auto, ove la morfologia dei luoghi lo consente.

Parametri edilizio – urbanistici

In attuazione delle prescrizioni vincolanti introdotte nel parere di compatibilità della 3^a variante agli atti di P.G.T. da parte di Regione Lombardia, al fine del mantenimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale per la mobilità indicato dal P.T.R. "Autostrada regionale Varese – Como- Lecco (tratta Como- Lecco) è vietata la realizzazione delle volumetrie, conferite ai singoli lotti, così come riportate nello schema grafico (stralcio mappa catastale) allegato, il quale costituisce parte integrante della presente scheda normativa, in loco.

Le volumetrie, che sono da intendersi aggiuntive rispetto ai volumi propri derivanti dall'applicazione dell'indice volumetrico alla zona R2 – residenziale di completamento, interna al tessuto urbano consolidato, potranno essere trasferite con apposito atto di asservimento dei diritti edificatori, in ambiti del tessuto urbano consolidato edificabili.

Nell'area di conferimento dei suddetti volumi è derogato il parametro della verifica volumetrica, dovranno essere rispettati gli altri parametri riferiti agli specifici ambiti urbanistici.

LOTTO G1

(la proprietà si estende anche ai terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 202 e n°768 classificati dalla vigente strumentazione urbanistica in zona R2 - Residenziale esistente e di completamento)

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1636 (quota millesimale 65,05)

- o **superficie territoriale non edificabile di riferimento** **232,75 mq.**
- o volumetria 279,30 mc
- o perequazione 1.300,00 €

Il lotto non interessa l'allargamento della via dei Ciliegi e la localizzazione degli spazi a parcheggio

LOTTO G2

(la proprietà si estende anche ai terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 636 e n°1514 classificati dalla vigente strumentazione urbanistica in zona R2 - Residenziale esistente e di completamento)

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1639 (quota millesimale 151,45)

- o **superficie territoriale non edificabile di riferimento** **541,90 mq.**
- o volumetria 650,28 mc
- o perequazione 3.050,00 €

Parte dei lotti di proprietà sono interessati dall'allargamento stradale di via dei Ciliegi.

LOTTO G3

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1634 (quota millesimale 139,59)

- o **superficie territoriale non edificabile di riferimento** **499,46 mq.**
- o volumetria 599,35 mc
- o perequazione 2.800,00 €

Il lotto non interessa l'allargamento della via dei Ciliegi e la localizzazione degli spazi a parcheggio

LOTTO G4

(la proprietà si estende anche ai terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1641 e n°762 classificati dalla vigente strumentazione urbanistica in zona R2 - Residenziale esistente e di completamento)

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1640 (quota millesimale 31,42)

- o superficie territoriale agricola 112,41mq.
- o **volumetria** **134,89 mc**
- o perequazione 650,00 €

Parte dei lotti di proprietà sono interessati dall'allargamento stradale di via dei Ciliegi e dalla formazione degli spazi a parcheggio.

LOTTO G5

(la proprietà si estende anche al terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 663 classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in zona R2 - Residenziale esistente e di completamento)

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1012 (quota millesimale 206,92)

- o **superficie territoriale (agricola mq.484,87- non edificabile di riferimento mq.255,49) 740,36mq.**
- o **volumetria** **888,43 mc**
- o perequazione 4.150,00 €

Parte dei lotti di proprietà sono interessati dall'allargamento stradale di via dei Ciliegi e dalla formazione degli spazi a parcheggio.

LOTTO G6

(la proprietà si estende anche al terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 761 classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in zona R2 - Residenziale esistente e di completamento)

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1013 (quota millesimale 174,47)

- o **superficie territoriale (agricola mq.336,37- non edificabile di riferimento mq.287,87) 624,24mq.**
- o **volumetria** **749,08 mc**
- o perequazione 3.450,00 €

Parte dei lotti di proprietà sono interessati dall'allargamento stradale di via dei Ciliegi e dalla formazione degli spazi a parcheggio.

LOTTO G7

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 1317 (quota millesimale 186,88)

- **superficie territoriale (agricola mq.372,80- non edificabile di riferimento mq.295,87) 668,67mq.**
- **volumetria 802,40 mc**
- **perequazione 3.750,00 €**

Il lotto non interessa l'allargamento della via dei Ciliegi e la localizzazione degli spazi a parcheggio

LOTTO G7

parte del mappale catastale contraddistinto al n° 385 (quota millesimale 44,22)

- **superficie territoriale non edificabile di riferimento 158,21mq.**
- **volumetria 189,85 mc**
- **perequazione 850,00 €**

Il lotto non interessa l'allargamento della via dei Ciliegi e la localizzazione degli spazi a parcheggio

● **Allargamento stradale via dei Ciliegi e realizzazione spazi per la sosta :**

Le proprietà che sono interessate dall'allargamento stradale e dalla localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio dovranno cedere a titolo gratuito, con atto notarile a carico del comune, le aree al comune per la realizzazione degli interventi.

Il Comune con le risorse derivanti dagli oneri perequativi assommati agli oneri concessori derivanti dalla realizzazione degli interventi, sino a concorrere agli importi necessari, tenendo in considerazione le suddette cessioni da parte di alcune proprietà, provvederà a redigere il frazionamento delle aree per l'ampliamento stradale e la realizzazione degli spazi a parcheggio ed alla realizzazione dell'opera pubblica. Quanto sopra previa affidamento incarico per redazione del progetto della stessa secondo i disposti normativi e regolamentari vigenti in materia al momento della realizzazione degli interventi pubblici.

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 suddetta cessione delle aree ed il versamento degli importi dovuti al Comune, a titolo perequativo, avverrà al momento del trasferimento dei diritti edificatori.

● **Modalità di intervento:**

Titolo abilitativo singolo
Permesso di Costruire e/o **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

Regime vincolistico

● **Vincoli ambientali – tecnologici:**

- In vincolo paesaggistico: D.M. n°78 del 16.02.1970 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Alserio – D.Lgs n°42/2004, art. 136 ex L.1497/89
- Esterno al perimetro del SIC e del Parco Regionale della Valle del Lambro
- Esterno al centro abitato ed interno al centro edificato
- In fascia di rispetto osservatori astronomici Brera e Merate su intero territorio comunale
- Interessato dalla previsione viabilistica sovralocale Como-Varese
- Ricadente in fascia di rispetto delle acque pubbliche (pozzo in comune di Orsenigo)

● **Classe di fattibilità geologica:** 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”

● **Pericolosità Sismica Locale:** Z4c - Amplificazioni litologiche e geometriche

● **Classe studio acustico:** Classe III° - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

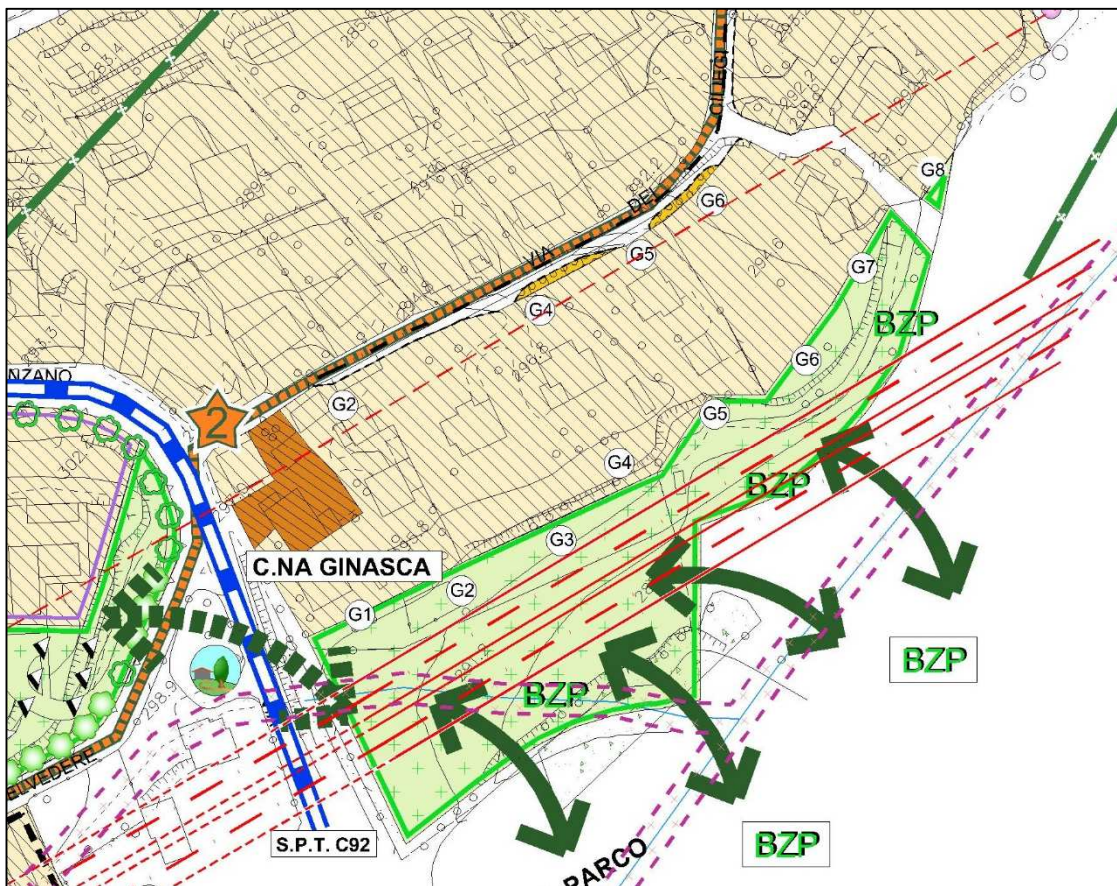
● **Rete Ecologica Provinciale:** aree urbanizzate

● **Rete Ecologica Regionale:** esterno alla RER

● **“Autostrada Regionale Varese- Como – Lecco (tratta Como- Lecco) : in parte interessato dal corridoio di salvaguardia urbanistica della larghezza di 60,00 metri dal limite del sedime stradale in progetto**

NORMA SPECIALE G EX COMPARTO -ES5

VIA DEI CILIEGI





SCHEDA NORMATIVA

Approvata con la 2^a variante urbanistica agli atti di P.G.T. con deliberazione C.C. n° 28 del 02.10.2013 e pubblicata sul BURL n° 49 del 04.12.2013. La scheda normativa è stata parzialmente modificata dalla 3^a variante a seguito dell'introduzione della NORMA SPECIALE B1 EX Es2 – IN ATTUAZIONE VIA BELVEDERE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

B

B - VIA BELVEDERE

L'area interessata dalla modifica urbanistica è un lotto ineditato ed abbandonato ubicato lungo via Belvedere il quale si configura come lotto intercluso, di un'area residenziale di completamento sottoposta a piano di lottizzazione residenziale già approvato e convenzionato.

Descrizione dell'area

L'ambito totalmente urbanizzato con accesso dalla via Belvedere è oggi sterrato , con presenza di sterpaglie ai margini e deposito di materiale di risulta.

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è destinata dal P.G.T vigente alla realizzazione di un parco pubblico ed è previsto un collegamento della rete ecologica interna al tessuto urbano consolidato.

Progetto variante di P.G.T. :

Constatato dalla redazione del P.G.T. ad oggi che la destinazione attribuita all'area , nell'ambito del piano dei servizi, non appare funzionale alle esigenze della popolazione , ma soprattutto la realizzazione di un parco pubblico sarebbe ricettacolo di incuria e di situazione di poca sicurezza, si prevede una variante di previsione urbanistica, maggiormente coerente al contesto ambientale circostante. In particolare viene attribuito un volume edificatorio pari a 2.700 mc. da realizzarsi nella porzione centrale del lotto.

A titolo perequativo , per la mancata realizzazione del servizio pubblico con destinazione a parco pubblico si richiede il versamento al comune di un contributo pari ad €/mq. edificabile 50,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche o nel Piano dei Servizi.

Al fine di conservare il progetto degli spazi verdi , all'interno del tessuto urbano consolidato previsto dal P.G.T. l'intervento avrà a proprio carico la realizzazione di un viale alberato lungo via Belvedere e la creazione sul lato est ed ovest del lotto di due barriere verdi queste ultime di natura privata, che dovranno costituire parte integrante del progetto architettonico, con indicazioni fornite da un agronomo in fase progettuale esecutiva.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale- fondiaria :2.240,00 mq
- Spazi a verde privato :800,00 mq.
- Volumi assegnati : 2.700 mc.
- Piani Fuori Terra - Altezza : 2 piani oltre a sottotetto abitabile - H max 8,50 metri
- Modalità d'intervento - prescrizioni urbanistiche : villette a schiera, edifici in linea.
- Destinazioni ammesse : residenziale

L'edificabilità dell'area si concretizza solo successivamente all'acquisizione da parte del comune di Alserio della porzione contraddistinta catastalmente al mappale n° 1555, di cui si prevede la cessione nella apposita convenzione sottoscritta dalla M.A.G.A. COSTRUZIONI s.r.l. con il comune medesimo.

Il volume assegnato dovrà essere interamente realizzato all'interno del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1555 e nell'ambito della realizzazione degli interventi si dovrà mantenere uno spazio a verde alberato ad est del comparto.

Prescrizioni Paesaggistiche :

La progettazione architettonica dovrà essere accompagnata da un progetto del verde che interessa la porzione est ed ovest del comparto che pur mantenendo la natura di verde privato dovranno conservare la funzione di collegamento verde del sistema del verde interno al tessuto urbanizzato, oltre che il viale alberato lungo via Belvedere.

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

In alternativa alla realizzazione del parco pubblico dovrà essere versata al comune una somma pari ad €/mq. edificabile 50,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche o nel Piano dei Servizi.

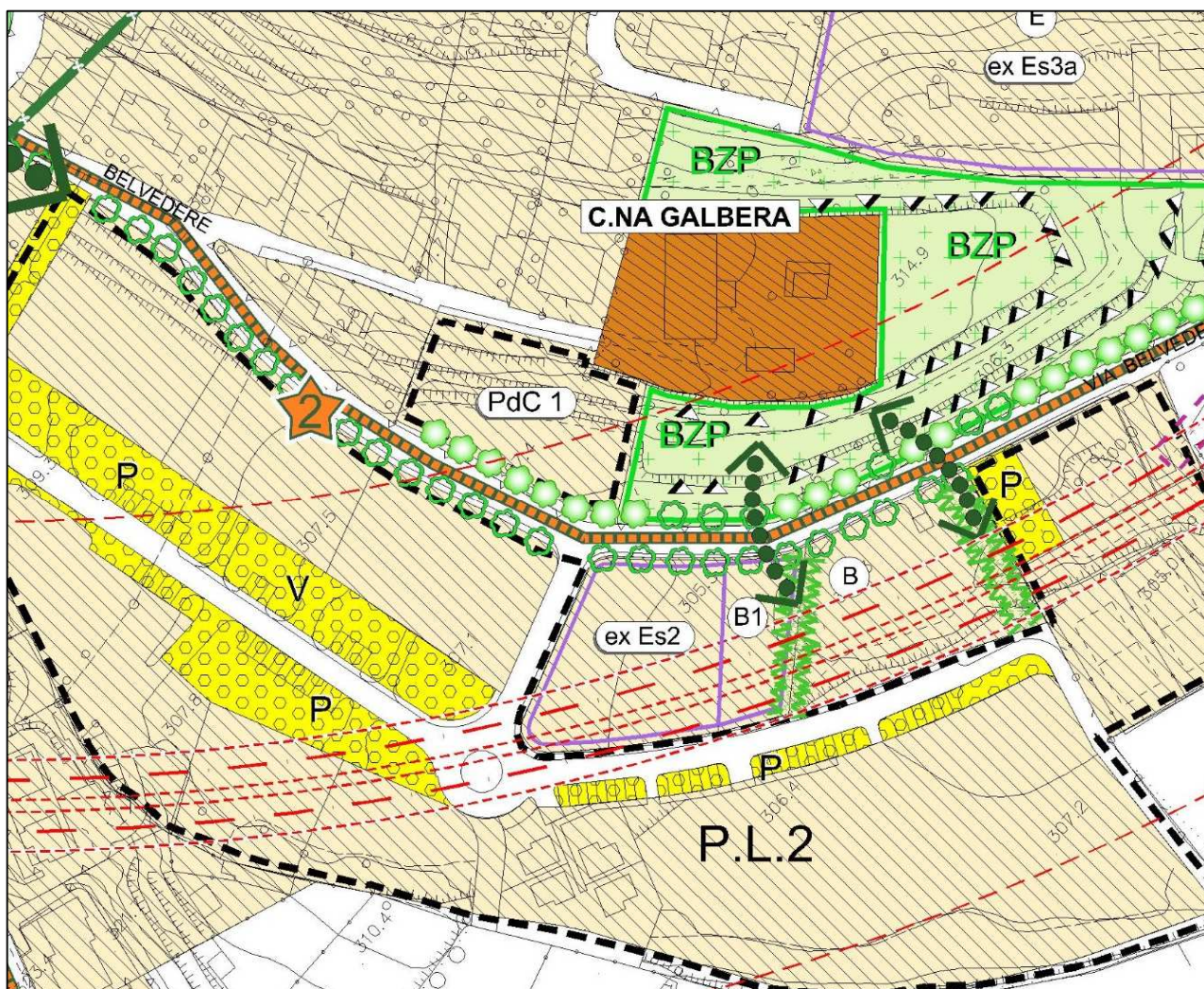
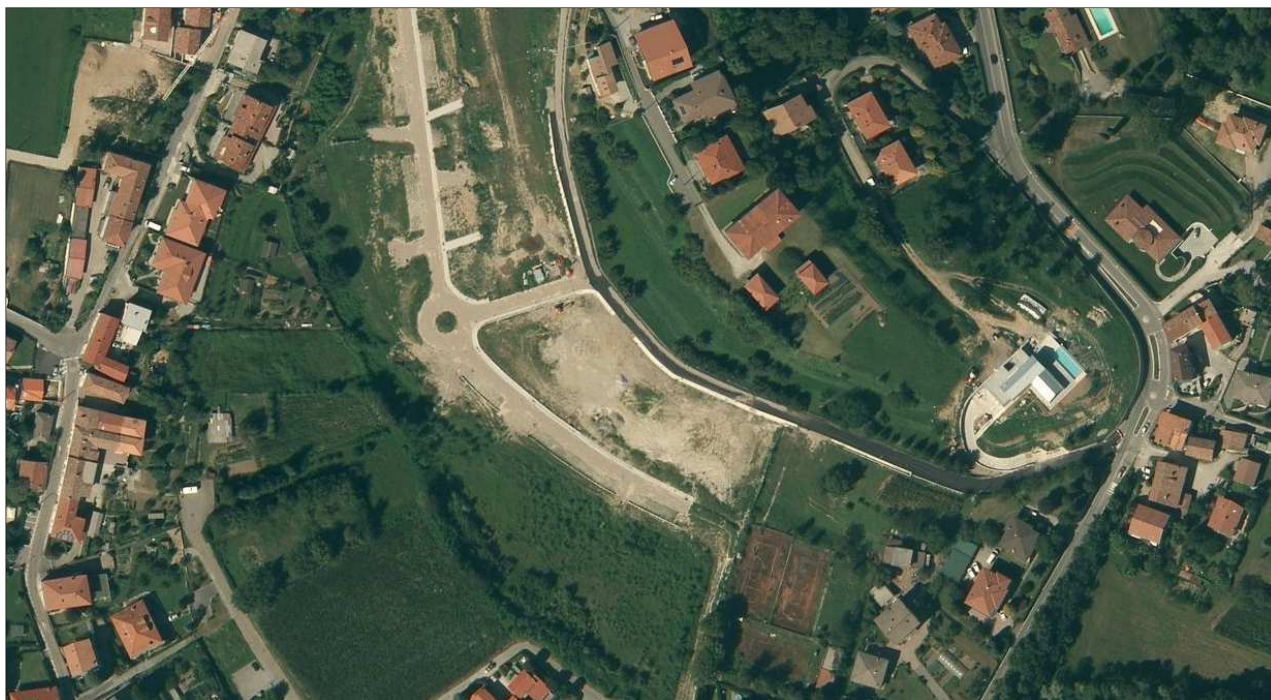
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2 con modeste limitazioni
- Studio Acustico: classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: esterno alla Rete Ecologica Regionale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

Vista aerea con individuazione del comparto **N.T.A. speciale B**



SCHEDA NORMATIVA

Approvata con la 2^a variante urbanistica agli atti di P.G.T. con deliberazione C.C. n° 28 del 02.10.2013 e pubblicata sul BURL n° 49 del 04.12.2013.

Nella 3^a variante urbanistica viene meglio esplicitato il testo normativo per una giusta interpretazione del medesimo, senza variarne i contenuti, e viene meglio rappresentato l'intervento da un punto di vista grafico.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

D

D - VIA MILANESE

Il comparto in oggetto è ubicato nell'ambito del corridoio ecologico ECP , con accesso da via Milanese - S.P. n° 40 ed è ubicato in prossimità di ambiti urbanizzati del P.T.C.P. e del P.G.T.

Descrizione dell'area

L'accesso all'ambito oggetto di variante urbanistica avviene da una strada asfaltata ubicata ai margini dell'area industriale di via Milanese , che poi prosegue sempre nella porzione retrostante del contesto industriale sterrata , sino a raggiungere la sommità della collina.

L'area in oggetto appartiene ad un contesto che è classificato dal P.G.T. vigente in ambito boscato, mentre nella proposta di piano di indirizzo forestale PIF è individuata come area a bosco incolto , non ad alto fusto, ma di formazione recente.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, come risulta dagli appositi approfondimenti agronomici riportati in apposite schede e dalla documentazione fotografica allegata, l'area si presenta spoglia , caratterizzata in prevalenza dalla presenza di rovi e di alberature isolate .

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è classificata dal P.G.T. vigente in ambito boscato e corridoio ecologico. La viabilità di accesso asfaltata è esterna al corridoio ecologico, mentre la viabilità interna esistente, interna al corridoio ecologico è sterrata. In prossimità alla porzione di area oggetto di variante urbanistica vi sono già edificazione esistente ed accessori.

Progetto variante di P.G.T. :

Il progetto di variante urbanistica prevede la realizzazione di un volume residenziale pari a 600,00 mc. da allocarsi in prossimità del tessuto urbano consolidato esistente con le indicazioni costruttive dettate dalla scheda tecnica volumetrica e dalle indicazioni agronomiche.

L'accesso alla nuova edificazione **dovrà utilizzare il sedime esistente** nella prima porzione, in asfalto, e **per la parte non asfaltata, dovrà essere realizzata in terra stabilizzata (es glorit), in aderenza alla morfologia dei luoghi, al fine di consentire l'accesso al nuovo intervento edilizio.**

Il nuovo volume avrà una porzione interrata ed un piano fuori terra. L'ubicazione della nuova edificazione è posta in prossimità del costruito esistente. Il progetto agronomico, riportato in apposita scheda, prevede il rimboschimento della porzione di territorio posta tra la zona industriale e la nuova edificazione e della porzione antistante l'edificio.

A compensazione ambientale per la nuova edificazione, oltre alla riqualificazione dell'area di corridoio ecologico, è posto a carico dell'intervento la progettazione e risistemazione arborea del viale Tassera, alberatura sottoposta a tutela del Parco Regionale della Valle del Lambro, attualmente in pessime condizioni come risulta dal rilievo agronomico, dal progetto preliminare e computo metrico allegati.

Il rilievo e progetto agronomico riportati nelle schede urbanistiche sono state redatte dall'agronomo Ettore Frigerio.

Parametri edilizio – urbanistici

- **Volumi assegnati** : 600,00 mc.
- **Piani Fuori Terra - Altezza** :1 piano fuori terra
1 piano seminterrato qualora su tutti i lati lo stesso abbia una porzione seminterrata, ovvero in funzione della composizione architettonica progettuale non sia possibile la lettura in nessun lato di due piani fuori terra
- **Modalità d'intervento** : vedi scheda normativa urbanistica- architettonica e agronomica
- **Destinazioni ammesse** : residenza

Prescrizioni edilizio - urbanistiche Provincia di Como (espresse nel parere VAS)

Al fine di conferire una precisa conformazione dell'ambito interessato dall'intervento edilizio e della pertinenza, viene rappresentata negli elaborati di piano un'area edificabile ove sarà possibile realizzare un edificio con pianta della superficie di 200,00 mq e la relativa area di pertinenza. La restante porzione del comparto rappresentata con la definizione "area prativa" ed "ambito boscato oggetto di progetto di riqualificazione ambientale" trovano riscontro normativo nell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. - rete ecologica. Quest'ultimo costituisce riferimento per la realizzazione degli interventi nei sopra indicati ambiti territoriali ed in particolare si richiama l'art. 11 punto 8 per la realizzazione di recinzioni delle proprietà.

Prescrizioni Paesaggistiche :

La progettazione architettonica dovrà seguire le indicazioni vincolanti e prescritti ove inserite nell'apposita scheda planivolumetrica ed agronomica

Compensazioni ambientali :

Si prevede la ricostruzione e la riqualificazione dell'ambito boscato, ora degradato, posto in adiacenza della nuova edificazione oltre al progetto agronomico e alla ricostruzione con nuova piantumazione e sostituzione delle alberature danneggiate del viale Tassera . Quanto sopra come da scheda agronomica di dettaglio. L'intervento compensativo di recupero delle alberature di Viale Tassera dovrà preventivamente acquisire le autorizzazioni previste per legge.

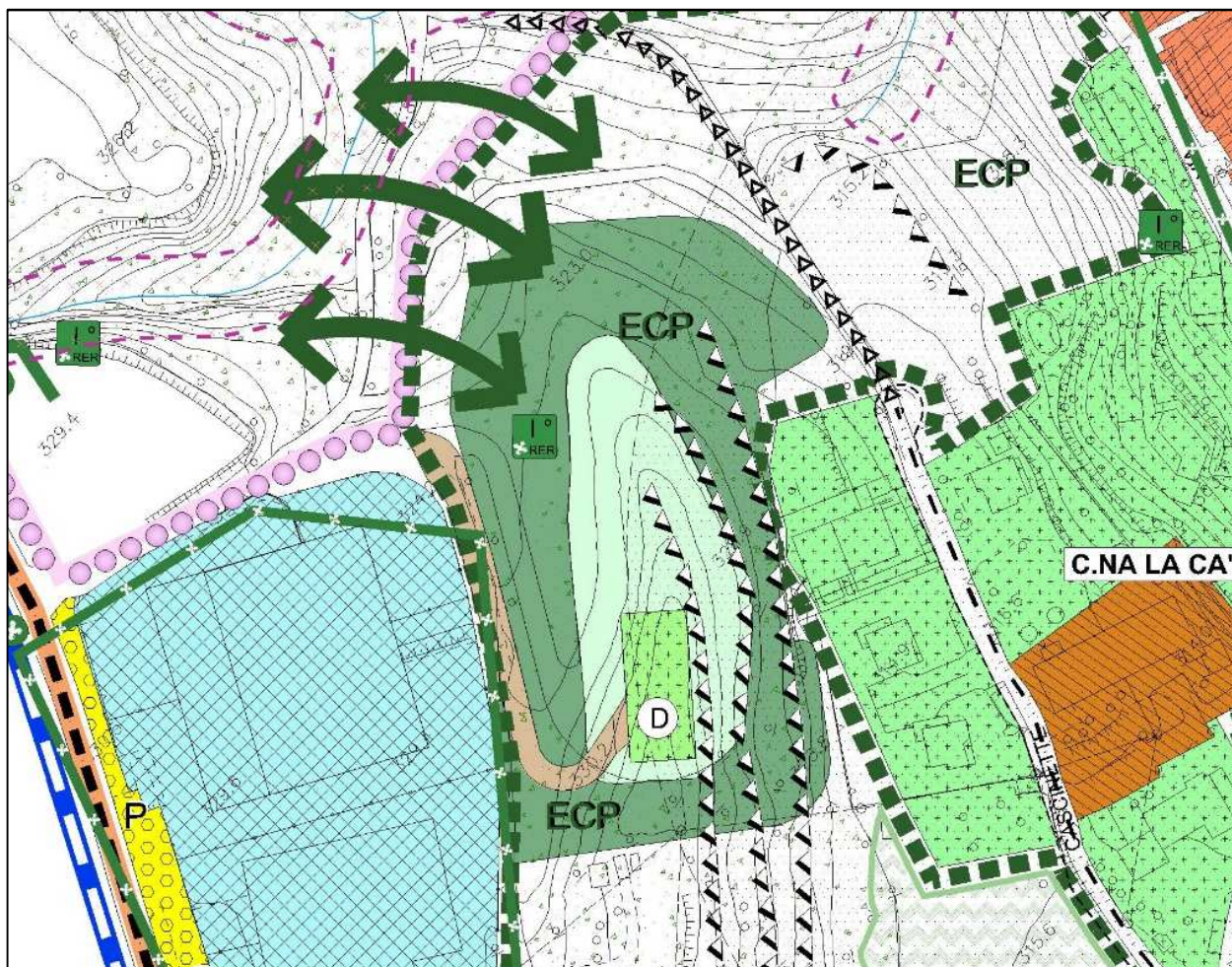
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici**: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- **Classe di fattibilità geologica**: classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A)
- **Studio Acustico**: classe IV di intensa attività umana
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale** : corridoio ecologico di I° livello ECP
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale**:
elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

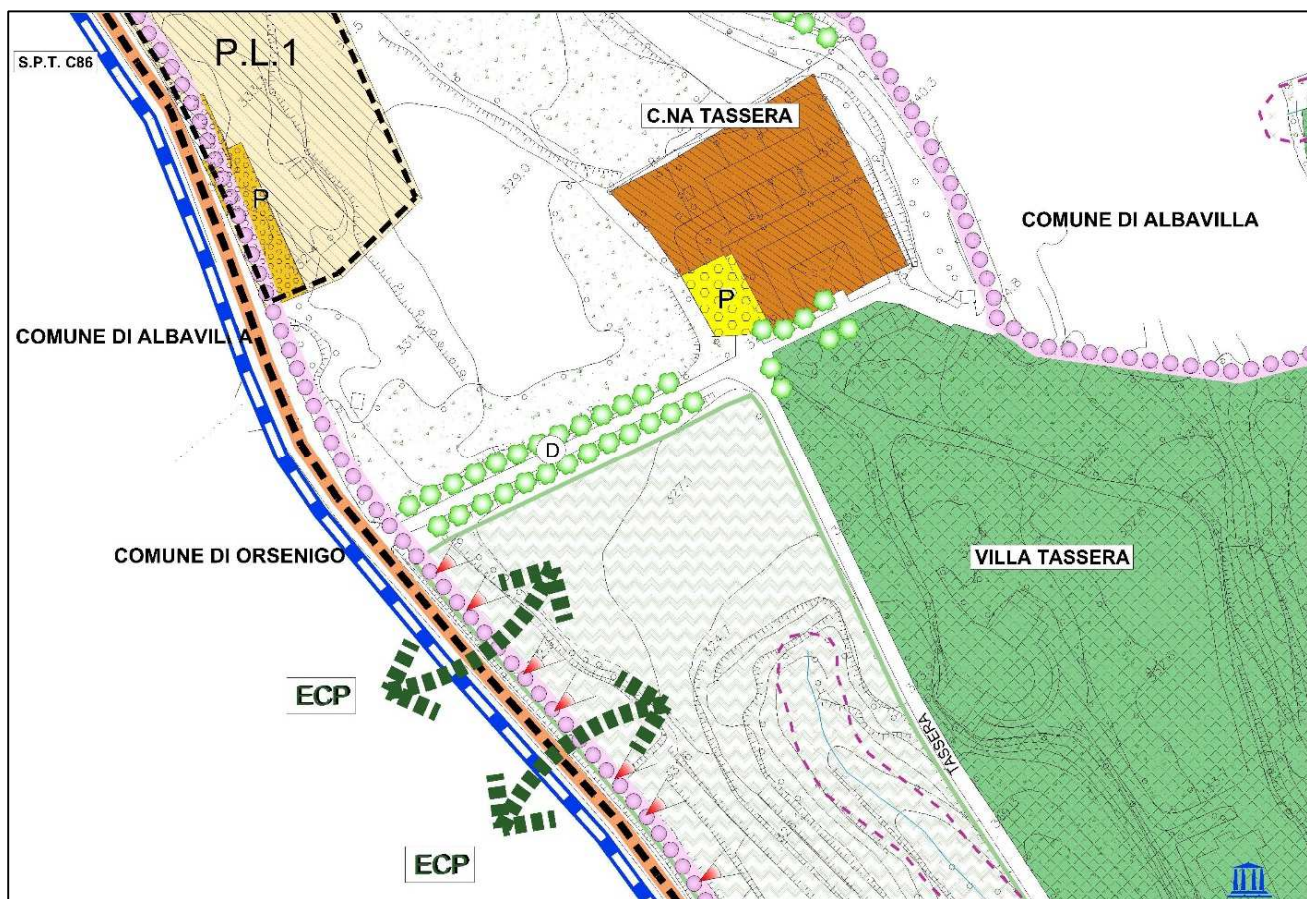
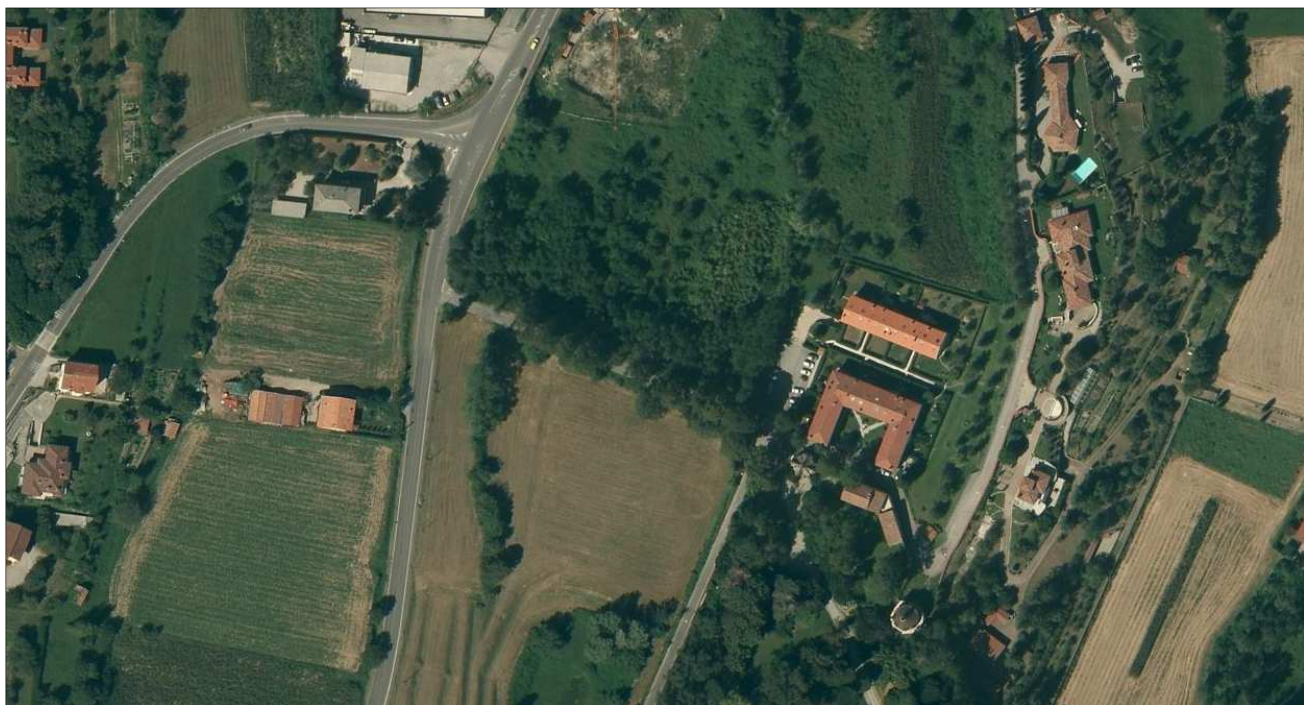
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

Vista aerea con individuazione del comparto **N.T.A. speciale D**



Vista aerea con individuazione del comparto **N.T.A. speciale D - viale Tassera**

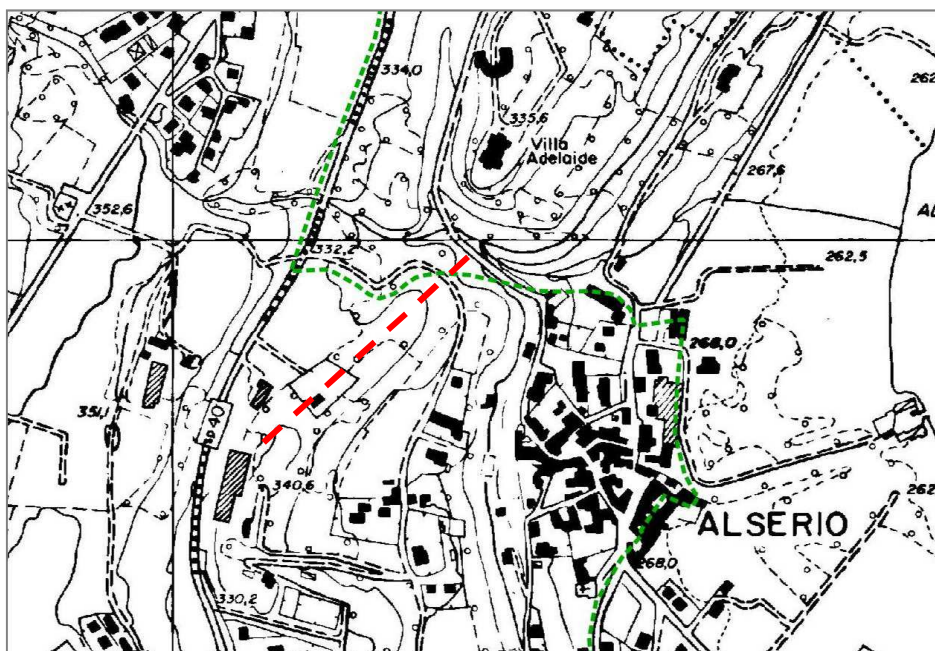


Ambito oggetto di intervento **D** -

Approfondimenti agronomici a cura del dott. agr. Ettore Frigerio

L'area è compresa tra la SP40 e via Cascinette. La giacitura dell'area è particolare in quanto è caratterizzata da un rilievo con direzione SO-NE che crea un versante principale con esposizione Est, Sud-Est e una vallecola con esposizione Ovest a confine con i capannoni affacciati sulla SP40.

L'area è posta in prossimità del confine del Parco Regionale della Valle del Lambro



Dalle immagini sotto riportate non si esclude che in passato l'area fosse caratterizzata dalla presenza di boschi, ad oggi non riscontrabili, come si evince dalla diversità tra la foto del (2008) e la successiva (2012)





Attualmente l'area è caratterizzata dalla presenza di una vegetazione diffusa principalmente a rovo (*Rubus* spp.), percorrendo la superficie nel suo interno si può notare la presenza di noccioli (*Corylus avellana*) e ligustro (*Ligustrum* spp.) e qualche occasionale robinia (*Robinia pseudoacacia*); queste specie però non possono emergere in quanto soffocate dalla presenza del rovo che ha colonizzato la totalità della superficie, pertanto l'area non ha un gran valore sotto il profilo vegetale.

Le immagini sottostanti evidenziano lo stato di fatto





Per conoscere quali fossero le specie che componevano il bosco originario, risalendo lungo la via Tassera sul medesimo versante, si possono scoprire le associazioni vegetali presenti, cioè quell'insieme di specie arboree, arbustive ed erbacee che caratterizzavano queste aree boschive. Come è noto, ad ogni area geografica corrispondono alcune specie vegetali tipiche, autoctone, dipendenti primariamente dal clima e dal tipo di suolo.

Osservando con una certa attenzione questi boschi possiamo distinguere la farnia (*Quercus robur*), il ciliegio (*Prunus avium*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*), l'acero (*Acer campestre*). Anche gli arbusti che vi troviamo appartengono ad un maggior numero di specie. Tra questi il nocciolo (*Corylus avellana*), frangola (*Frangula alnus*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), il sanguinello (*Cornus sanguinea*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), il ligustro (*ligustrum vulgare*)

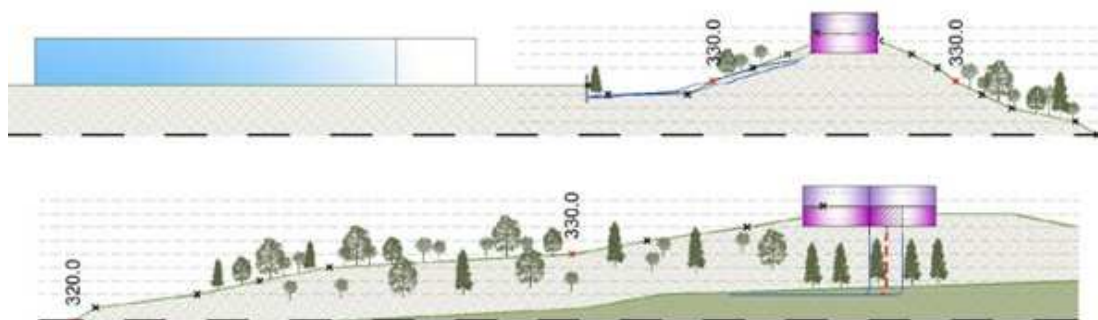
L'obbiettivo per la riqualificazione di queste aree dovrà essere l'eliminazione del rovo tipico delle aree abbandonate e prive di vegetazione arborea e la ricostituzione dei boschi originari utilizzando essenze autoctone disposte in modo irregolare cercando di ricucire in futuro lo strappo presente tra il bosco e queste superfici.

Per fare questo sarà indispensabile, una volta eseguita la piantumazione, procedere negli anni successivi con interventi di manutenzione che favoriscano il nuovo insediamento arboreo ed arbustivo controllando l'aggressività del rovo.

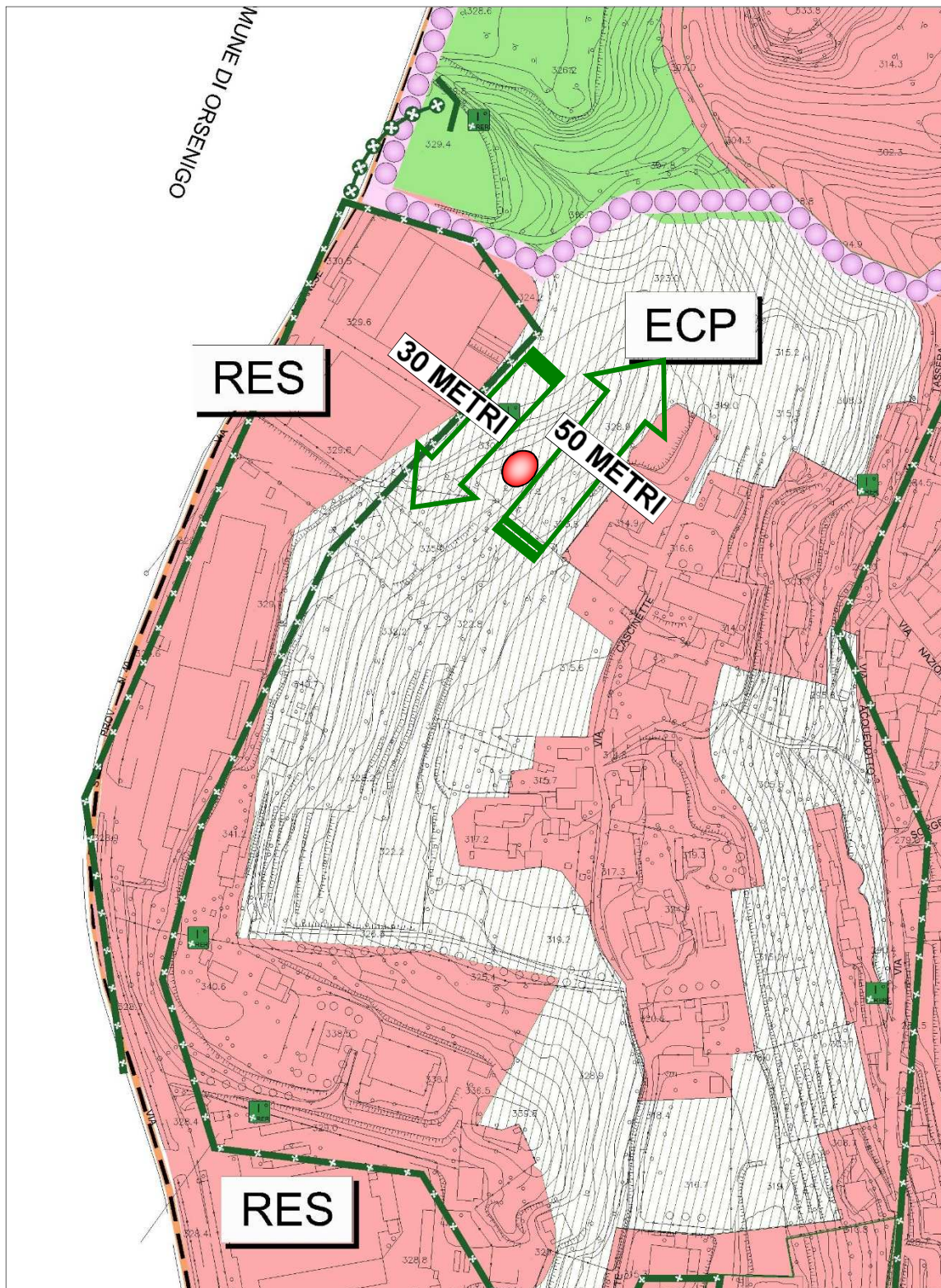
dott. ettore frigerio
agronomo



Individuazione schematica del volume da insediare e dell'area destinata al rimboschimento



Individuazione dell'ambito rispetto alla rete ecologica provinciale



Ambito oggetto di intervento **D** - ambito oggetto di compensazione riqualifica viale Tassera

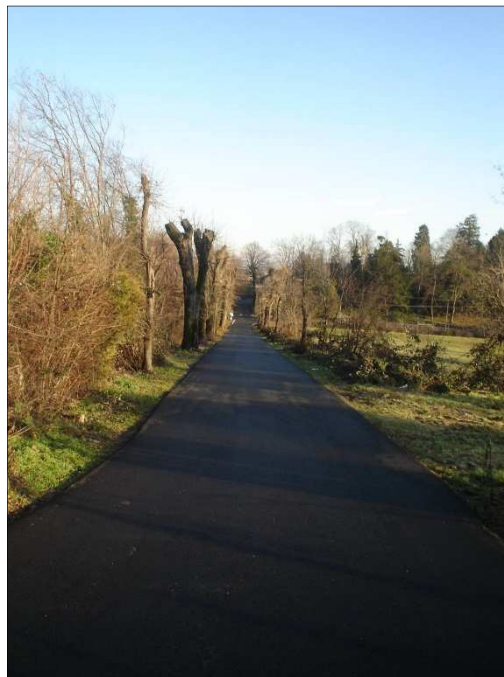
Approfondimenti agronomici a cura del dott. agr. Ettore Frigerio

Arrivando dalla Strada Provinciale n° 40, per raggiungere il centro abitato del comune di Alserio, si percorre via Tassera che in passato si caratterizzava per un bellissimo viale alberato di tigli, composto presumibilmente da 23 soggetti sul lato destro, da 26 sul lato sinistro.



Attualmente, a causa dell' invecchiamento delle piante, di eventi meteorologici avversi che hanno causato la rottura e lo sradicamento di molti soggetti e di interventi di potatura drastici, non rimane molto del vecchio viale: sono presenti 9 soggetti sul lato destro e 12 soggetti sul lato sinistro, peraltro non tutti coetanei; inoltre, a causa di errati interventi di potatura, le piante sono state ripetutamente capitozzate compromettendone la forma e la struttura.

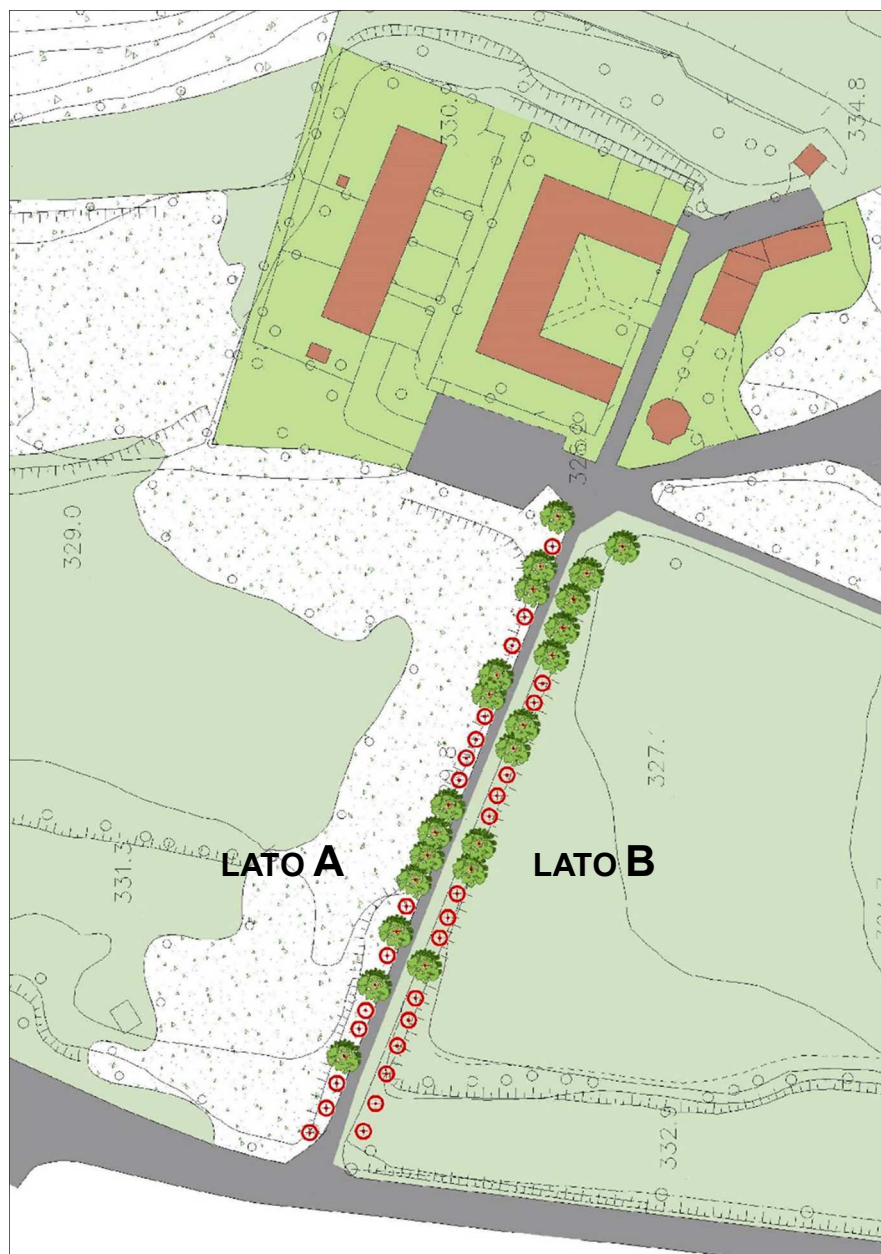




Come si può notare dalle fotografie sopra riportate, il viale risulta notevolmente compromesso; anche ipotizzando l'inserimento dei soggetti mancanti non sarebbe più possibile recuperare il vecchio splendore in quanto, negli ultimi anni, non sono stati eseguiti i necessari interventi di manutenzione ordinaria e molte piante sono rovinate, parte di esse si sono schiantate e/o si sono sradicate. L'attuale sesto d'impianto (che misura mt. 5 lungo la fila) risulta poi eccessivamente ridotto per garantire un regolare sviluppo delle piante

Per poter valorizzare e ridare al viale l'importanza ed il valore che aveva in passato ritengo che l'unica soluzione sia di prevedere l'abbattimento e la ripiantumazione con soggetti, tutti coetanei, di Tilia cordata che abbiano circonferenza minima di cm. 25/30 e impalcatura di 3.50 metri.

- rilievo situazione agronomica esistente



piante presenti



piante assenti

Sesto d'impianto: una pianta ogni 5,00 metri

Distanza dal ciglio: asfalto: 1,00 metri

- computo di progetto

**COMPUTO METRICO INTERVENTI DI COMPENSAZIONE PER
 RIQUALIFICAZIONE VIALE ALBERATIO VIA TASSERA**

art.	Descrizione	unità di misura	prezzi	quantità	totale
1	Abbattimento di alberi adulti a chioma espansa siti su strada. Intervento comprensivo di ogni onere, macchina operatrice, attrezzatura, raccolta e conferimento del materiale di risulta, incluso l'onere dello smaltimento e della rimozione del ceppo:				
	esemplari di altezza da 6 m a 12 m	cad.	€ 150,00	21	€ 3.150,00
2	Estirpazione o frantumazione di ceppaia con mezzo meccanico, raccolta e conferimento del materiale di risulta, incluso l'onere dello smaltimento:	cad.	€ 82,00	27	€ 2.214,00
3	Fornitura e stesa terra di coltivo, proveniente dallo strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, di ciottoli e sassi	mc	€ 35,00	100	€ 3.500,00
4	Fornitura Tilia cordata circ. 25/30 cm	cad.	€ 380,00	36	€ 13.680,00
5	Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in aiuole stradali, posti a piè d'opera dall'impresa, compreso il reinterro, la formazione della conca di compluvio (formella), la fornitura ed il collocamento di pali tutori in legno trattato, la legatura con corde idonee, la fornitura e la distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50 l di acqua, inclusi gli oneri di manutenzione e garanzia per anni due, esclusa la fornitura delle piante:				
	per piante di circ. da 25/30 cm	cad.	€ 230,00	36	€ 8.280,00

totale	€ 30.824,00
IVA 21%	€ 6.473,04
totale	€ 37.297,04

dott. ettore frigerio
 agronomo



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

H

DISPOSTO NORMATIVO VIENTE P.G.T.

COMPARTI PER I QUALI E' GIA STATO ASSOLTO L'ONERE PEREQUATIVO PREVISTO DAL P.G.T. VERSO IL COMUNE

I comparti individuati negli elaborati di piano con lettera H (Ex ES1c) e con la lettera E (Ex ES3a) hanno già assolto agli oneri perequativi previsti dalla strumentazione urbanistica vigente. La 3 variante urbanistica conferma le volumetrie attribuite ai comparti del P.G.T., le quali potranno essere realizzate con interventi di completamento e/o nuova edificazione, in attuazione dei parametri edili – urbanistiche contenuti nelle schede normative del vigente P.G.T.

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale è posto in prossimità dell'ambito industriale ditta CERATIZIT. Nel corso degli anni si è sempre rilevata la criticità di realizzare un insediamento residenziale, in prossimità di importanti compendi con destinazione industriale.

La proprietà ha formulato apposita istanza di modificare la destinazione d'uso in ambito industriale, in continuità con la zona circostante, preservando la previsione di barriera verde, verso gli ambiti di rete ecologica.

Si richiede altresì di consentire di utilizzare la capacità volumetrica residenziale conferita al compendio, già oggetto di perequazione economica con il Comune, quale incremento degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato.

NORMA SPECIALE LETTERA H

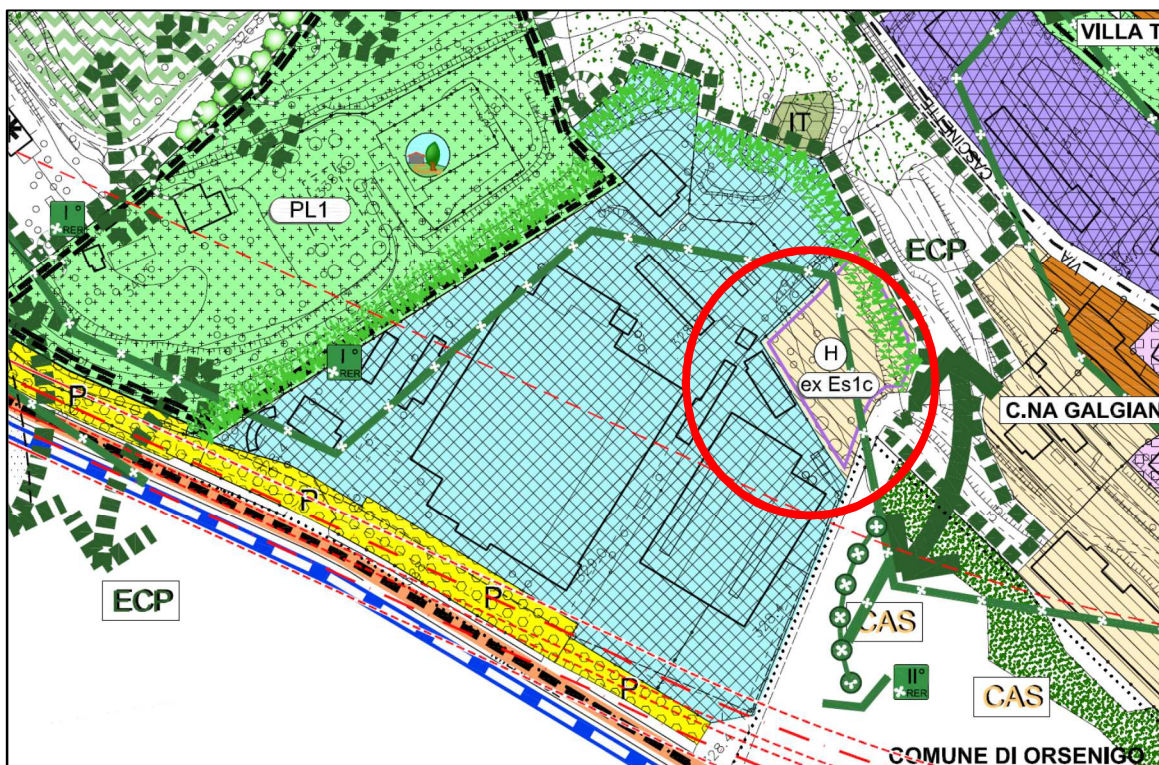
"L'ambito territoriale contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera H ha conferita la volumetria attribuita all'ex ambito ES1c, la quale ha già assolto gli oneri perequativi nei confronti del Comune di Alserio. Il diritto edificatorio non potrà essere realizzato nell'area di appartenenza ma potrà essere oggetto, tramite atto di asservimento volumetrico di trasferimento, in ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato. L'area viene classificata in ambito I- Industriale, preservando il progetto di fascia verde verso gli ambiti appartenenti al corridoio ecologico e potrà essere oggetto di nuova edificazione di servizio, non di produzione dell'adiacente azienda CERATIZIT".

Regime vincolistico

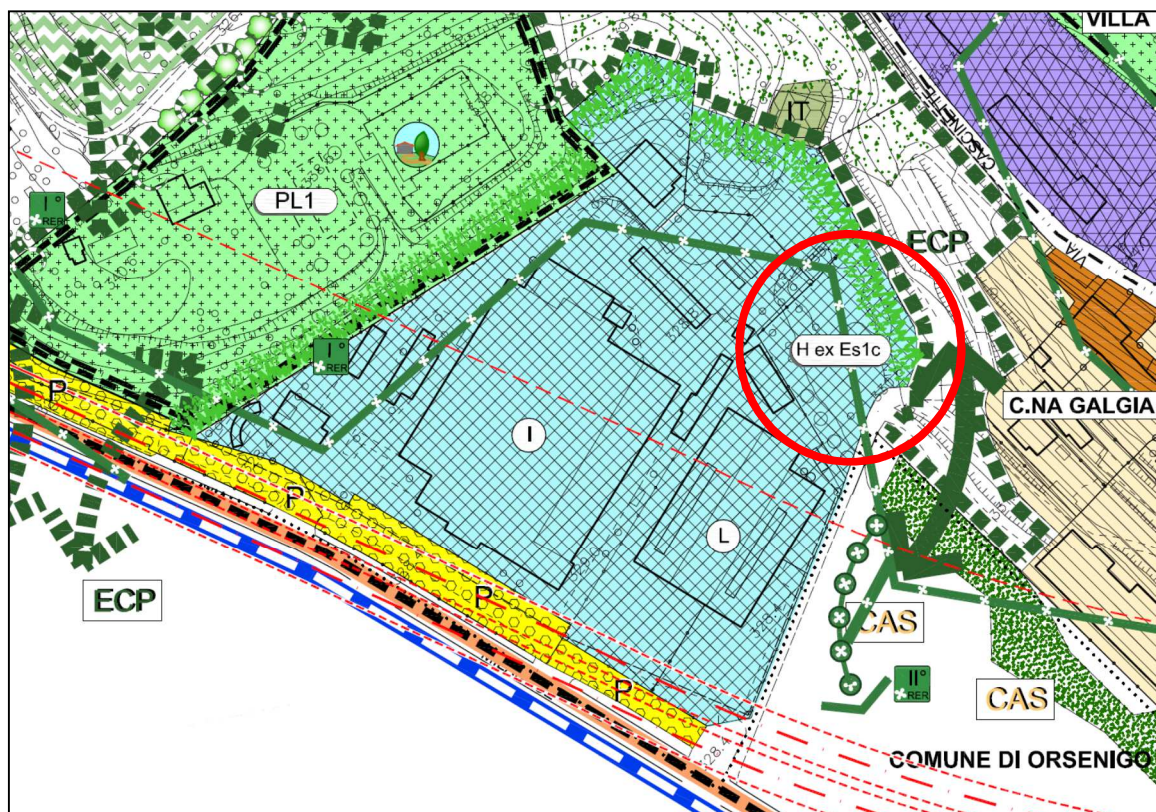
- **Vincoli ambientali – tecnologici:** D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- **Classe di fattibilità geologica:** ambito in trasformazione a zona industriale classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A), industriale esistente classe 2 con modeste limitazioni
- **Studio Acustico:** classe IV aree di intensa attività umana
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale :** ambiti urbanizzati
- **Piano Territoriale Paesistico Regionale:** elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

H



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT Vigente



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT proposta di Variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

I

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale inerte la ditta CERATIZIT, la quale ha l'esigenza di poter usufruire di parametri differenti rispetto a quelli della zona industriale, così da poter mantenere concorrenza con i mercati internazionali ed effettuare gli adeguamenti dei lay-out, necessari all'azienda, nonché di poter usufruire dell'area industriale di cui alla lettera H con la finalità di realizzare strutture non produttive, ma funzionali alla medesima. Il cambio di destinazione d'uso dell'area pone a carico dell'intervento la corrisponsione di un contributo straordinario per il cambio di destinazione d'uso pari ad €/mq. 50,00. Il disposto normativo puntuale prevede la possibilità di poter utilizzare un indice di sfruttamento (Is) anziché di 0,70 mq/mq di 1,00 mq/mq ed una superficie coperta (Sc) anziché del 60% sino al 70%. A fronte della possibilità di avvalersi del parametro superiore dovrà essere corrisposto al Comune un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato

NOMA SPECIALE LETTERA I – DITTA CERATIZIT

“L'ambito territoriale contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera I è sottoposto ai disposti normativi di cui all'ambito I- Industriale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con esclusione dei disposti normativi speciali e dei parametri puntuali di seguito indicati.

Disposti speciali ambito territoriale lettera H Ex Es1c

Nell'ambito industriale identificabile nell'area di cui alla lettera H ex Es1c è ammessa la realizzazione di interventi edificatori funzionali all'insediamento industriali (uffici- mensa etc...) non è ammessa la realizzazione di edificazione per la produzione industriale. Gli interventi sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato nel quale deve essere prevista la realizzazione della barriera verde in progetto verso gli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale. A titolo di monetizzazione di contributo straordinario dovrà essere previsto il pagamento al Comune di un importo pari ad €/mq. 50,00 in relazione al maggior vantaggio derivante dal cambio di destinazione d'uso dell'area da zona residenziale a zona industriale.

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento $Is = 0,70 \text{ mq./mq.}$

Indice di sfruttamento con monetizzazione $Is = 1,00 \text{ mq./mq}$

Rapporto di copertura $Rc = 60\%$

Rapporto di copertura con monetizzazione $Rc = 70\%$

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:

MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

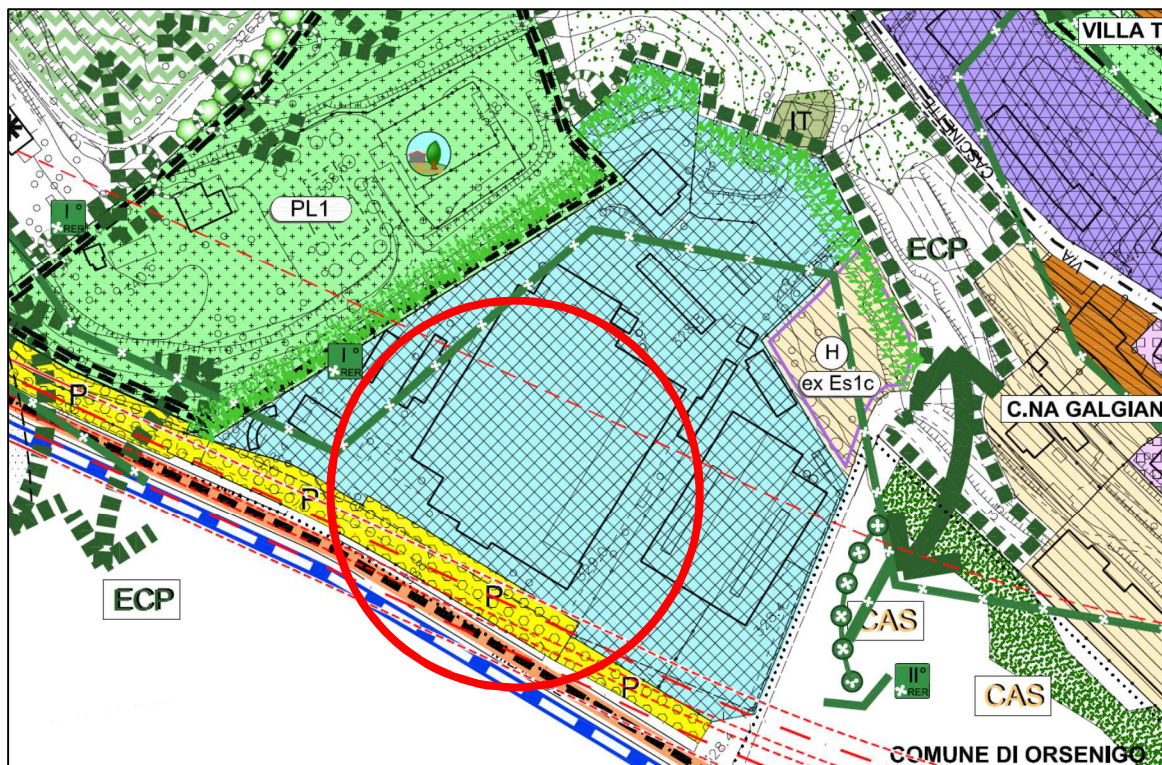
L'applicazione di un parametro di maggiore superficie coperta e superficie lorda di pavimento, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 20,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento. 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, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente”

Regime vincolistico

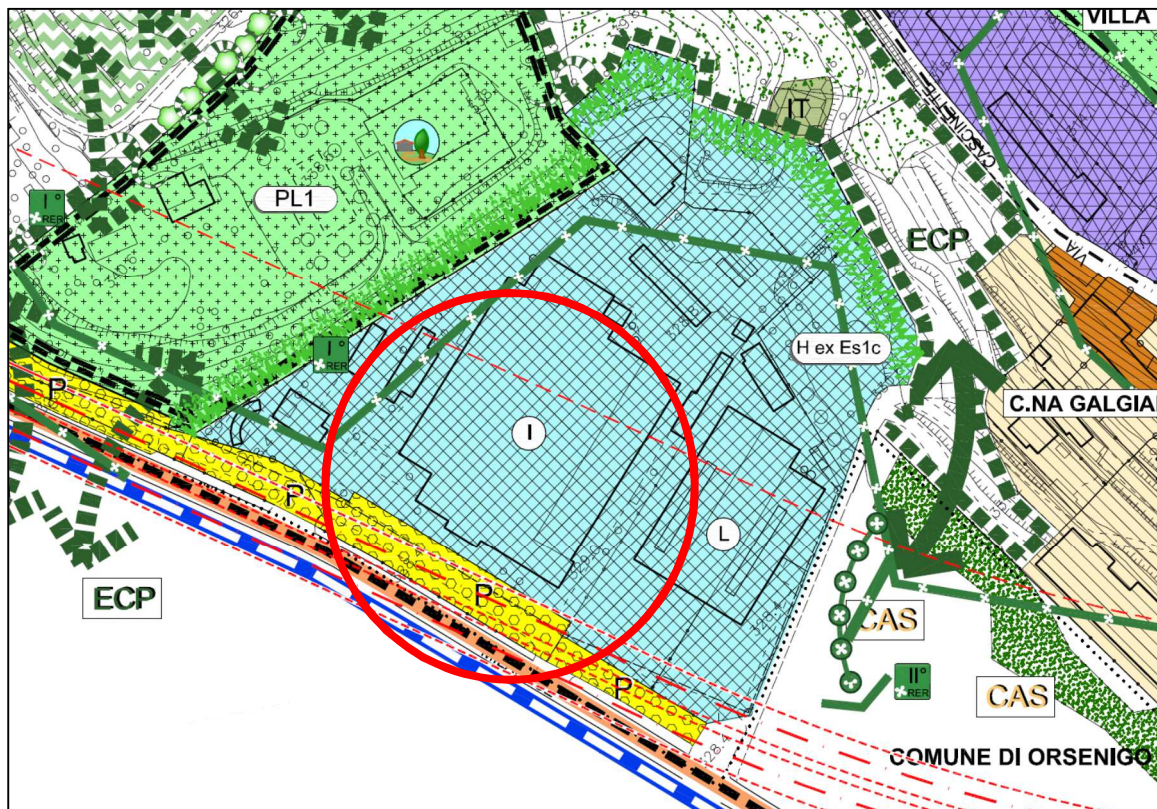
- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78- Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: ambito in trasformazione a zona industriale classe di fattibilità 3
Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A), industriale esistente classe 2 con modeste limitazioni
- Studio Acustico: classe IV aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

I



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT Vigente



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT proposta di Variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito territoriale inerisce la ditta TUBEX, la quale è posta in adiacenza con la ditta CERATIZIT ed ha manifestato le medesime esigenze della suddetta azienda, ossia la necessità di poter usufruire di parametri differenti rispetto a quelli della zona industriale, così da poter mantenere concorrenza con i mercati internazionali e poter intervenire con celerità ad adeguamenti funzionali qualora se ne rilevi l'esigenza. Gli interventi edificatori di ampliamento avverranno in ambito di tessuto consolidato classificati in ambito I- Industriale. Il disposto normativo puntuale prevede la possibilità di poter utilizzare un indice di sfruttamento anziché di 0,70 mq/mq di 1,00 mq/mq ed una superficie coperta anziché del 60% sino al 70%. A fronte della possibilità di avvalersi del parametro superiore dovrà essere corrisposto al Comune un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato

NOMA SPECIALE LETTERA L – DITTA TUBEX

“L'ambito territoriale contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera L è sottoposto ai disposti normativi di cui all'ambito I- Industriale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con esclusione dei parametri puntuali di seguito indicati. La modalità di intervento è il Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento $I_s = 0,70$ mq./mq.

Indice di sfruttamento con monetizzazione $I_s = 1,00$ mq./mq

Rapporto di copertura $R_c = 60\%$

Rapporto di copertura con monetizzazione $R_c = 70\%$

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:

MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

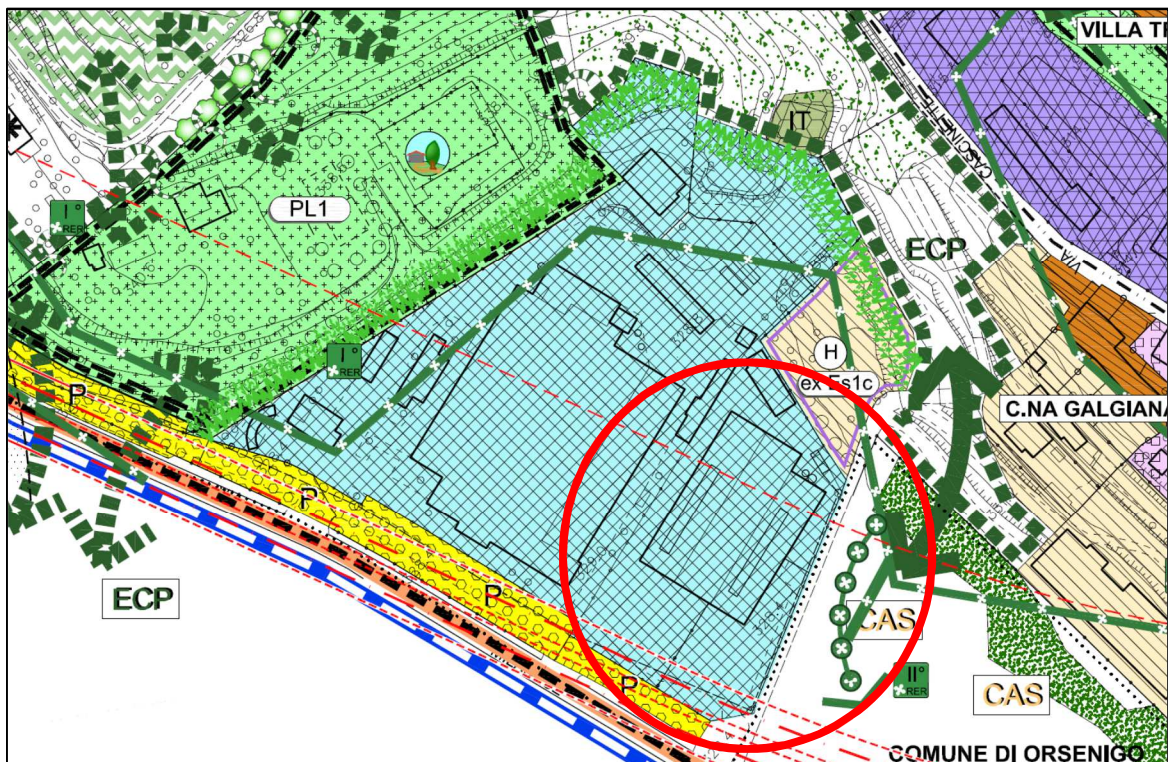
L'applicazione di un parametro di maggiore superficie coperta e superficie lorda di pavimento, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 20,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento. 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, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente”

Regime vincolistico

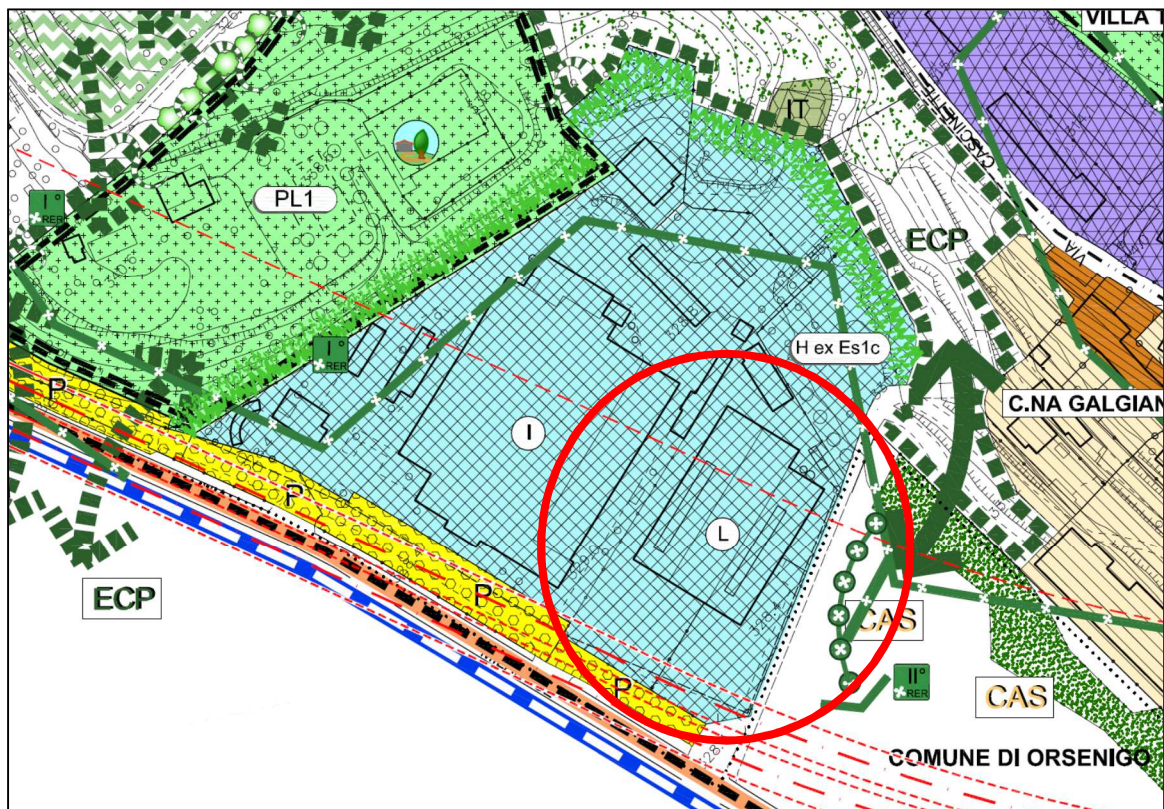
- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: ambito in trasformazione a zona industriale classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A), industriale esistente classe 2 con modeste limitazioni
- Studio Acustico: classe IV aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

L



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT Vigente



Stralcio Tav. 14 Documento Unico - PGT proposta di Variante