



COMUNE DI

Alserio

PROVINCIA DI COMO



DOCUMENTO UNICO

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

DOCUMENTO DI PIANO
● *PIANO DELLE REGOLE*
PIANO DEI SERVIZI
V.A.S.

P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvazione delibera C. C. n° 17 del 16.04.2009
pubblicato su B.U.R.L. n° 30 del 29.07.2009
1ª variante app. delibera C. C. n° 28 del 26.09.2012
pubblicato su B.U.R.L. n° 44 del 31.10.2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2ª VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

delibera di adozione C.C. n° 15 del 08.05.2013
delibera di approvazione C.C. n° 28 del 02.10.2013 con emendamento

il tecnico

il sindaco

resp. area Edilizia Privata ed Urbanistica

dott. Arch. Marielena Sgroi

sig. Flavio Venturi

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

1 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il comune di Alserio è dotato di Piano del Governo del Territorio , Documento Unico comprensivo di Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole , poiché rientra tra i comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti; gli elaborati progettuali sono tuttavia stati predisposti suddivisi nei tre atti , previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il P.G.T. vigente è stato approvato con deliberazione di C.C. n° 17 del 16.04.2009 pubblicato sul BURL n° 30 del 29.07.2009 . E' stata poi redatta una 1^ variante puntuale finalizzata esclusivamente allo spostamento di un'area a parcheggio nell'ambito della zona cimiteriale, funzionale alla fruibilità della struttura pubblica , approvata con deliberazione C.C. n° 28 del 26.09.2012 e pubblicata sul BURL n° 44 del 31.10.2012.

Il Comune di Alserio è inoltre caratterizzato dalla presenza del Sito di Interesse Comunitario Rete Natura 2000- Lago di Alserio ed una porzione del territorio è interessata dalla presenza della pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Si precisa che oggetto della 2^ variante urbanistica , che verranno puntualmente descritte nei capitoli successivi, non interessano l'area di influenza del SIC del Lago di Alserio e gli ambiti vincolati nel Parco Regionale della Valle del Lambro.

2 - MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO

A RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI E PICCOLI ADEGUAMENTI

Nel corso dell'attuazione del P.G:T. si è rilevata l'esigenza di apportare delle lievi rettifiche dovute ad errori materiali o precisazioni della norma tecnica di attuazione atte a migliorare l'attuazione del P.G.T.

o Fascia di rispetto del cimitero :

E' in corso di approvazione il Piano cimiteriale, vengono pertanto inserite nell'ambito delle tavole di Piano le due fasce di rispetto cimiteriali quella esistente e quella in progetto, con la precisazione nell'ambito della Normativa del Piano delle Regole che la nuova fascia di rispetto cimiteriale avrà esecutività solo successivamente all'approvazione del Piano Cimiteriale Medesimo.

o Adeguamento degli ambiti boscati alla proposta di PIF.

Rettifica della rappresentazione degli ambiti boscati , per le aree esterne alle zone sottoposte alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro, per cui gli ambiti boscati appartenenti sono già stati rappresentati in sede di redazione del P.G.T. secondo quanto indicato dello studio di settore redatto dall'ente medesimo; in funzione di quanto rappresentato nella proposta di Piano di Indirizzo Forestale - PIF, in corso di redazione da parte della Provincia di Como.

o Estensione di piccola porzione di area edificabile

Si estende una piccola porzione di area edificabile, che oggi si ferma alla recinzione esistente, sino al confine comunale con il comune di Anzano del Parco al fine di comprendere tutta la proprietà nel medesimo ambito territoriale consolidato zona R2

o Norme tecniche di attuazione

Si specifica il testo della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole, prevedendo la possibilità di spostare il volume residenziale nell'ambito del territorio comunale edificato , con il limite del non superamento del 50% del limite dell'indice di zona ammesso dal P.G.T.

B VARIANTI URBANISTICHE

Si provvede a seguito alla descrizioni delle varianti urbanistiche.

Le varianti identificate con la lettera A1 e A2 sono funzionali al miglioramento del sistema dei servizi lungo la via Milanese , ove attualmente lo spazio a margine della strada provinciale , oggi in parte asfaltato ed in parte sterrato , ed in stato di abbandono viene già in parte utilizzato impropriamente come spazio a parcheggio.

Si rende pertanto indispensabile e funzionale al sistema dei servizi comunale la realizzazione di un parcheggio pubblico, in continuità con quelli già esistente, al fine di un miglioramento della fruizione degli spazi e della visione paesistica d'insieme da una viabilità ad elevata percorrenza S.P. 40 - Arosio Canzo.

o DITTA CERATIZIT:

La porzione a nord , classificata in zona residenziale , viene modificata e classificata in zona industriale in uniformità con l'intera proprietà , al fine di una migliore funzionalità interna della struttura e dell'insediamento esistente . Nella parte ubicata in prossimità del corridoio ecologico viene prevista, in continuità con la previsione in corrispondenza dell'ambito di trasformazione Es1c, sul lato est, una barriera a verde di protezione.

Viene inoltre individuato il comparto con la **lettera A1** a cui corrisponderà una normativa speciale nel Piano delle Regole finalizzata alla realizzazione da parte della proprietà di un parcheggio , in continuità rispetto a quello esistente , sulla proprietà privata adiacente che, a sua volta , assume l'impegno di cessione dell'area al comune.

La proprietà DITTA CERATIZIT si assume inoltre l'onere della redazione della progettazione dell'opera pubblica ai sensi del D.lgs n° 163/ 2006 e s.m.i. ed il costo del collaudo amministrativo dell'intervento che verrà effettuato dall'ufficio tecnico comunale o da un professionista esterno indicato dalla Pubblica Amministrazione.

o PROPRIETA' PREVIERO :

Viene contrassegnata con la lettera A2 il comparto di proprietà Previero a cui corrisponderà una norma speciale nel Piano delle Regole . La proprietà si impegna a cedere gratuitamente al comune l'area necessaria alla realizzazione del parcheggio in prosecuzione rispetto a quello già esistente sul lato est . Lo spazio a parcheggio verrà realizzato a cure e spese della DITTA CERATIZIT. A carico della proprietà PREVIERO vi è la spesa per il frazionamento dell'area oggetto di cessione. A titolo perequativo è ammessa la realizzazione nell'ambito del parco , ove è già presente una villa, un ulteriore volume pari a 600 mc. . La nuova edificazione dovrà essere con tipologia a villa , anche suddivisa al suo interno in piu' unità immobiliari. Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico al fine di poter meglio valutare l'inserimento del nuovo volume rispetto al parco esistente.

o AREA IN TESSUTO URBANO CONSOLIDATO POSTA A SUD DI VIA GALBERA:

L'area in oggetto è un lotto intercluso in ambito consolidato , libero da edificazione in parte sterrato ed in parte con cespugli incolti, in stato di abbandono.

Il P.G.T., nell'ambito del piano dei servizi, prevede la realizzazione di un parco pubblico . In considerazione dell'ubicazione del lotto e delle condizioni sopra descritte si è valuta l'inopportunità di destinare l'area a parco pubblico, in considerazione di mancati presupposti di sicurezza.

Tuttavia al fine di migliorare l'incuria dei luoghi si prevede un ambito residenziale di completamento rispetto a quello già in corso di attuazione pur conservando il progetto ambientale del P.G.T..

L'area è individuata con la lettera B e classificata in zona R2 residenziale con volume assegnato. La normativa prevede l'obbligo di mantenimento di due coni a verde ai fini di conservare i collegamenti della rete ecologica provinciale attraverso la realizzazione di due barriere e, lungo via Belvedere , in continuità con quanto previsto per il comparto posto ad ovest , la realizzazione di un viale alberato lungo la stessa con essenze autoctone.

L'edificabilità dell'area si concretizzerà 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.

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.

E' ammessa la realizzazione di un volume pari a 2.700 mc. . A titolo perequativo si prevede il versamento di un contributo al comune pari ad €/mq. edificabile 50,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche o nel Piano dei Servizi.

○ AMBITO UBICATO AI MARGINI DEL CORRIDOIO ECOLOGICO IN ADIACENZA A TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

L'area interessata dalla trasformazione urbanistica ha accesso da viabilità esistente con accesso dalla viabilità di interesse sovracomunale S.P. n°40-Arosio - Canzo- via Milanese. L'ambito , oggetto di variante, è posto in una zona marginale della rete ecologica provinciale priva di valore ambientale e paesistico poiché ubicata in prossimità di tessuto urbano consolidato con destinazione produttiva.

L'ambito viene identificato con la lettera D e sottoposto a normativa speciale. L'area , priva di vegetazione alto arbustiva e priva di connotati paesistici di rilievo rispetto al corridoio ecologico viene classificata in zona R2 residenziale con volume assegnato pari a mc. 600,00.

L'edificazione dovrà ben integrarsi rispetto al contesto paesistico ed ambientale circostante e seguire lo schema volumetrico - compositivo inserito

nella scheda oltre che al progetto di sistemazione agronomica dell'area circostante redatto dall'agronomo dott. Ettore Frigerio. La fase esecutiva degli interventi, dovrà seguire le predette indicazioni progettuali e, si dovrà allegare un puntuale progetto del verde che conservi le interconnessioni con la rete ecologica circostante.

A compensazione ambientale per la realizzazione dei predetti interventi, si prevede la riqualificazione, secondo il progetto redatto dall'Agronomo dott. Ettore Frigerio del viale alberato che porta alla Cascina Tassera. Nella fase esecutiva dovranno essere acquisiti tutte le autorizzazioni necessarie dall'ente preposto - Parco Regionale della Valle del Lambro. Il predetto progetto e la realizzazione degli interventi secondo il computo metrico allegato sono a totale carico della proprietà a titolo di compensazione ambientale.

Tali oneri non escludono il versamento degli oneri concessori che dovranno comunque essere versati al comune.

In aderenza al parere espresso dalla Provincia di Como in sede di VAS sono state inserite nella scheda normativa le prescrizioni edilizio - urbanistiche a seguito riportate :

“Il nuovo fabbricato (circa mq. 200 in pianta) è identificato come “ edificio residenziale isolato” ed individuato nella cartografia del Piano delle Regole con il simbolo “asterisco”. Si esclude la possibilità di eventuali ulteriori ampliamenti oltre al volume ammesso . L'area di pertinenza trova riscontro normativo nell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. - rete ecologica”

3 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della D.g.r. 25 luglio 2012 - n° IX/3836 Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 - L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) - Approvazione allegato 1u- Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei Servizi e Piano delle Regole - Pubblicato sul BURL - SERIE ORDINARIA del 03.08.2012 ed in particolare nel Modelle metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) è stata effettuata la procedura di Verifica di Esclusione di Assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa attraverso la redazione del Decreto di esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica - 2^ variante al P.G.T. da parte dell'Autorità Competente per la VAS che costituirà parte integrante della delibera di adozione della 2^ variante.