



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  
1<sup>a</sup> variante app. delibera C. C. n° 28 del 26.09.2012  
pubblicato su B.U.R.L. n° 44 del 31.10.2012

## stralcio DOCUMENTO DI PIANO '1

### 2<sup>a</sup> VARIANTE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.G.T. AL P.T.R. E .P.P.R.

delibera di adozione C.C. n° 14 del 08.05.2013  
delibera di approvazione C.C. n° del . 2013

### 2<sup>a</sup> VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

delibera di approvazione C.C. n° del . 2013

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Flavio Venturi

resp. area Edilizia Privata ed Urbanistica

arch. Antonino Tramontana

collaboratrice  
Silvia Aragona

<sup>1</sup> modificata a seguito pareri  
ed accoglimento delle osservazioni

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 :**

**LE PARTI MODIFICATE SONO SCRITTE IN COLORE BLU**  
**LE PARTI MODIFICATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO ERRORI MATERIALI**  
**VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE SONO SCRITTE IN COLORE BLU**  
**LE PARTI STRALCIO DEL P.T.R. O P.P.R. SONO SCRITTE IN COLORE VERDE**

## 9 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 9.2 – LE NUOVE ESPANSIONI



**Es 1 a/d – COMPARTO VIA CASCINETTE****Descrizione del comparto**

Il comparto di nuova espansione è composto da più lotti , ubicati in prossimità degli ambiti urbanizzati lungo la via Cascinette

**Indici urbanistico – edilizi – destinazioni funzionali****Es 1 a :**

- superficie territoriale :mq. 1.360
- indice edificatorio : 0,4 mq./mq.
- altezza massima: 6,50. m
- piani fuori terra : 2 piani
- rapporto di copertura 30%
- sottotetto non computato ai fini volumetrici se inferiore ad un'altezza di 2,40
- destinazione funzionale : residenza

**Es 1 b :**

- superficie territoriale :mq. 600
- indice edificatorio : 0,4 mq./mq.
- altezza massima: 6,50. m
- piani fuori terra : 2 piani
- rapporto di copertura 30%
- sottotetto non computato ai fini volumetrici se inferiore ad un'altezza di 2,40
- destinazione funzionale : residenza

**Es 1 c :**

- **superficie territoriale :mq. 1.820**
- **volume assegnato : 740,00 mq. s.l.p.**
- altezza massima: 6,50. m
- piani fuori terra : : 2 piani
- rapporto di copertura 30%
- sottotetto non computato ai fini volumetrici se inferiore ad un'altezza di 2,40
- destinazione funzionale : residenza

**Es 1 d :**

- **superficie territoriale :mq. 611**
- **volume assegnato : 320,00 mc**
- altezza massima: 6,50. m
- piani fuori terra : 2 piani
- rapporto di copertura 30%
- sottotetto non computato ai fini volumetrici se inferiore ad un'altezza di 2,40
- destinazione funzionale : residenza

**Tipologie Edilizie**

Ville con giardino privato

**Mitigazioni e compensazioni ambientali ( corridoio ecologico)**

Nell'ambito della progettazione della nuova edificazione deve esserci una netta distinzione tra l'ambito di pertinenza della residenza e l'ambiente naturale.

Gli interventi devono preservare gli ambiti sul confine con l'edificato al fine del mantenimento del corridoio ecologico.

Ai progetti deve essere allegato un progetto del verde di connessione tra il territorio rurale – naturale ed il territorio edificato

**Ambito Es1c:**

La fascia a verde in progetto dovrà essere piantumata con essenze autoctone quali frassini, aceri, carpini bianchi . si dovrà inoltre provvedere alla riqualificazione della fascia a valle.

**Modalità di Intervento**

Gli interventi avverranno con permesso di costruire singolo, previo rilascio di autorizzazione ambientali e monetizzazione delle compensazioni urbanistiche.

**Compensazioni urbanistiche ( aree ed attrezzature di uso pubblico)**

Contributo economico per la realizzazione dell'adeguamento funzionale della via Cascinette e realizzazione del nuovo collegamento pedonale oltre che dei relativi sottoservizi proporzionali in millesimi su tutti gli interventi.

La realizzazione degli interventi verrà effettuata dal comune.

La quota complessiva verrà quantificata in base a computo metrico e progetto preliminare da parte del comune

**Es 1 a/d – COMPARTO VIA CASCINETTE****Classe di fattibilità geologica :**

- es1a : 3D
- es1b : 3D
- es1c : 3A
- es1d : 3A
- riferimenti : carta delle fattibilità e delle azioni di piano (studio geologico); tav. 14.1

**Rete ecologica provinciale :**

- es1a : ECP (corridoio ecologico di 1°livello)
- es1b : ECP (corridoio ecologico di 1°livello)
- es1c : ECP (corridoio ecologico di 1°livello)
- es1d : ECP (corridoio ecologico di 1°livello)

**Vincoli :**

- es1a : fascia di rispetto delle sorgenti di acqua potabile, fascia di rispetto pozzo (raggio 200mt)
- es1b : fascia di rispetto delle sorgenti di acqua potabile, fascia di rispetto pozzo (raggio 200mt)
- es1c : nessun vincolo
- es1d : nessun vincolo
- Tutti i comparti sono sottoposti Vincolo paesaggistico: 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

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**Es 1 a****MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Aumento delle emissioni a seguito delle edificazioni. Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

**Cambiamento climatico**

- **Impatto:** ininfluyente

**Energia**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico.

**Radioattività**

- **Impatto:** ininfluyente

**Natura e biodiversità**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni ambientali e mitigazioni. Mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione.

**Acqua**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette. Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

**Suolo**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Occupazione di suolo. Compensazioni ambientali e mitigazioni: mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione. Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette.

**Rumore**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica.

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le compensazioni urbanistiche (nuovo collegamento pedonale) migliorerà la fruizione del paesaggio.

**Es 1 a****INDICATORI E PIANO DI MONITORAGGIO****Qualità dell'aria**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Energia**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Natura e biodiversità**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle mitigazioni ambientali.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Acqua**

- **Indicatore:** allacciamento alla rete fognaria.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Suolo**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle compensazioni ambientali e urbanistiche.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Rumore**

- **Indicatore:** applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle compensazioni urbanistiche.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Es 1 b****MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Aumento delle emissioni a seguito delle edificazioni. Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

**Cambiamento climatico**

- **Impatto:** ininfluyente

**Energia**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico.

**Elettromagnetismo**

- **Impatto:** ininfluyente

**Radioattività**

- **Impatto:** ininfluyente

**Natura e biodiversità**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni ambientali e mitigazioni. Mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione.

**Acqua**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette. Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

**Suolo**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Occupazione di suolo. Compensazioni ambientali e mitigazioni: mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione. Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette.

**Rumore**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica.

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** le compensazioni urbanistiche (nuovo collegamento pedonale) migliorerà la fruizione del paesaggio.

**Es 1 b****INDICATORI E PIANO DI MONITORAGGIO****Qualità dell'aria**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Energia**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Natura e biodiversità**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle mitigazioni ambientali.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Acqua**

- **Indicatore:** allacciamento alla rete fognaria.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Suolo**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle compensazioni ambientali e urbanistiche.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Rumore**

- **Indicatore:** applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica.
- **Piano di monitoraggio:** verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire.

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle compensazioni urbanistiche.
- **Piano di monitoraggio:** analisi triennale.

**Es 1 c****MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Aumento delle emissioni a seguito delle edificazioni. Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

**Cambiamento climatico**

- **Impatto:** ininfluyente

**Energia**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico.

**Elettromagnetismo**

- **Impatto:** ininfluyente

**Radioattività**

- **Impatto:** ininfluyente

**Natura e biodiversità**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni ambientali e mitigazioni. Mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione.

**Acqua**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette. Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

**Suolo**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Occupazione di suolo. Compensazioni ambientali e mitigazioni: mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione. Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette

**Rumore**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le compensazioni urbanistiche (nuovo collegamento pedonale) migliorerà la fruizione del paesaggio.

**Es 1 c****INDICATORI E PIANO DI MONITORAGGIO****Qualità dell'aria**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Energia**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Natura e biodiversità**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle mitigazioni ambientali
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

**Acqua**

- **Indicatore:** allacciamento alla rete fognaria
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Suolo**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione compensazioni ambientali e urbanistiche
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

**Rumore**

- **Indicatore:** applicazione del piano di zonizzazione acustica
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione compensazioni urbanistiche
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

## Es 1 d

**MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Aumento delle emissioni a seguito delle edificazioni. Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

**Cambiamento climatico**

- **Impatto:** ininfluyente

-

**Energia**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico.

**Elettromagnetismo**

- **Impatto:** ininfluyente

**Radioattività**

- **Impatto:** ininfluyente

**Natura e biodiversità**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni ambientali e mitigazioni. Mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione.

**Acqua**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette. Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

**Suolo**

- **Impatto:** positivo / negativo
- **Note:** Occupazione di suolo. Compensazioni ambientali e mitigazioni: mantenimento del corridoio ecologico e progetto del verde di connessione. Compensazioni urbanistiche: adeguamento funzionale di via Cascinette

**Rumore**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Applicazione del Piano di Zonizzazione Acustica

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Impatto:** positivo
- **Note:** Le compensazioni urbanistiche (nuovo collegamento pedonale) migliorerà la fruizione del paesaggio.

**Es 1 d****INDICATORI E PIANO DI MONITORAGGIO****Qualità dell'aria**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Energia**

- **Indicatore:** applicazione tecnologie di risparmio energetico
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Natura e biodiversità**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione delle mitigazioni ambientali
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

**Acqua**

- **Indicatore:** allacciamento alla rete fognaria
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

**Suolo**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione compensazioni ambientali e urbanistiche
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

**Rumore**

- **Indicatore:** applicazione del piano di zonizzazione acustica
- **Piano di monitoraggio:** Verificare in sede di approvazione/agibilità del permesso di costruire

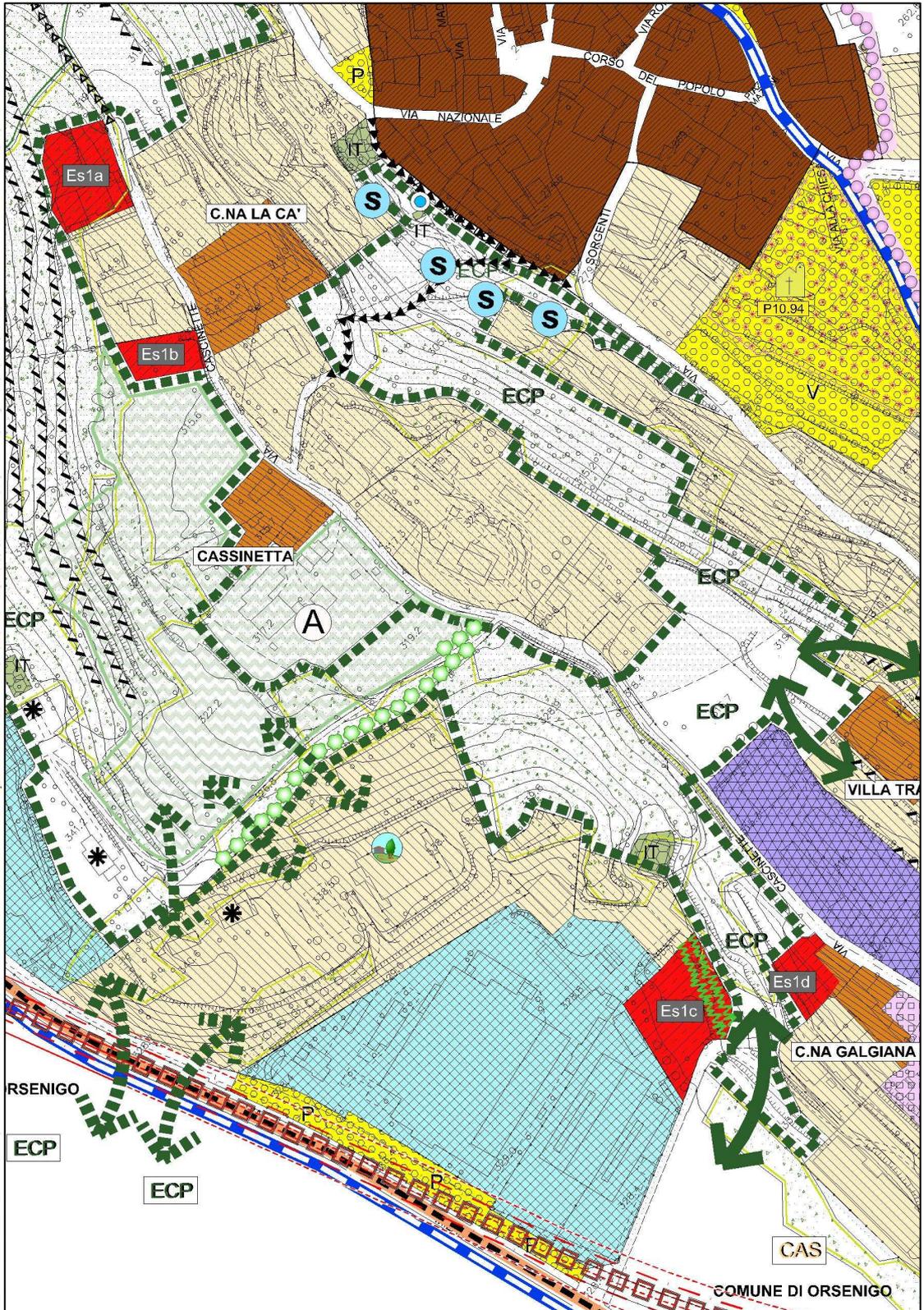
**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Indicatore:** percentuale di realizzazione compensazioni urbanistiche
- **Piano di monitoraggio:** Analisi triennale

Comune di Alserio

COMPARTO VIA CASCINETTE  
(1/a - 1/b - 1/c - 1/d)

DOCUMENTO DI PIANO

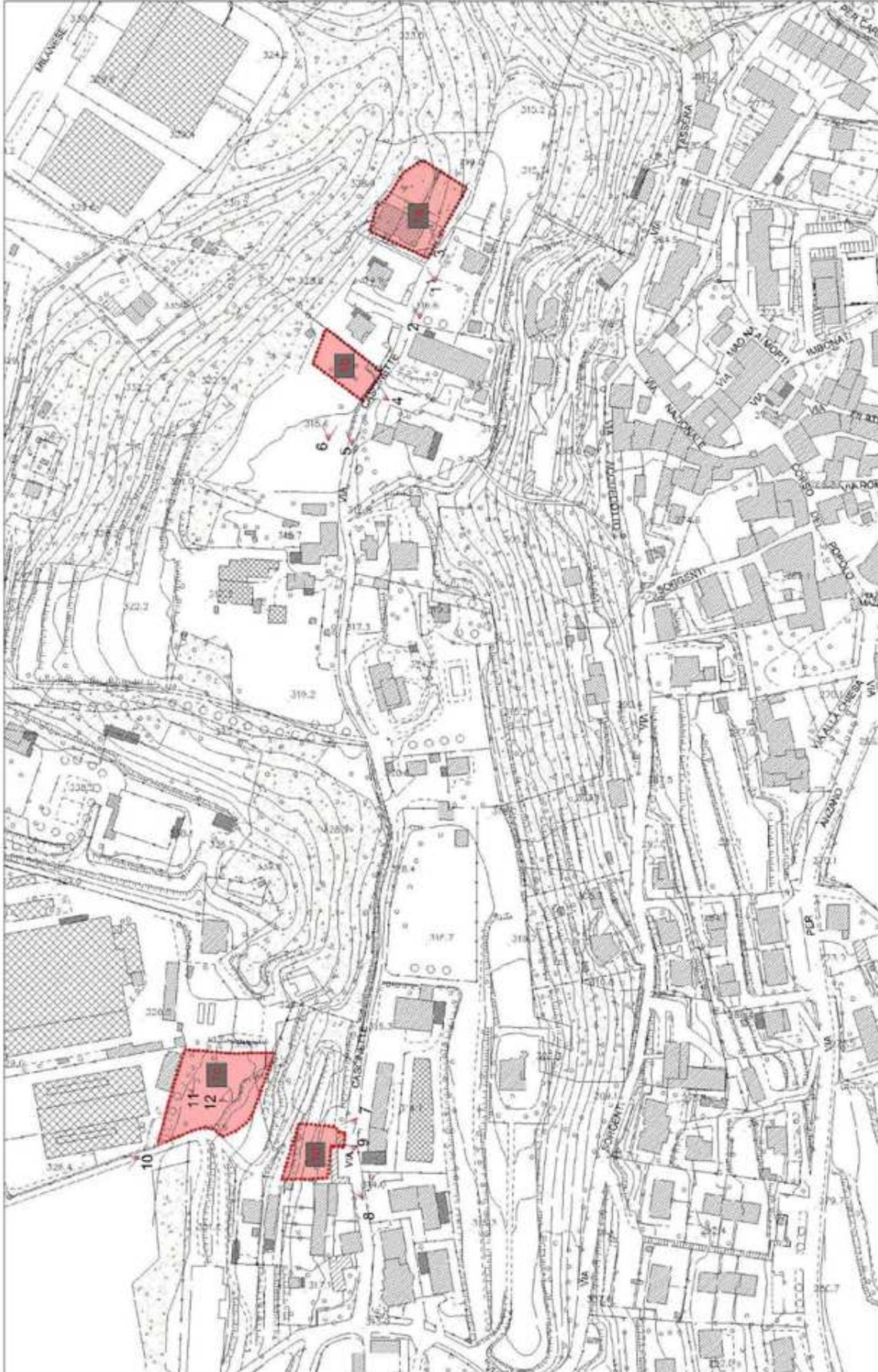


Studio Tecnico Arch. Marielena Sgroi

Comune di Alserio

DOCUMENTO DI PIANO

**COMPARTO VIA CASCINETTE**  
(1/a - 1/b - 1/c - 1/d - 1/e)



◀ Visuale fotografica

Stralco Aereofotogrammetrico



1



2



3



4



5



6





9



10



11



12

**Es 2 – COMPARTO P.L. GALBERA****Descrizione del comparto**

Il comparto di nuova espansione è composto da un unico lotto stralciato dal P.L. Galbera, già approvato ed in fase di attuazione , attualmente privo di indice edificatorio  
L'area è ubicata a sud di via Belvedere.

**Indici urbanistico – edilizi – destinazioni funzionali**

- superficie territoriale :mq. 2.000
- indice edificatorio : 0,4 mq./mq.
- altezza massima: 6,50. m
- piani fuori terra : 2 piani
- rapporto di copertura 30%
- sottotetto non computato ai fini volumetrici se inferiore ad un'altezza di 2,40
- destinazione funzionale : residenza

**Tipologie Edilizie**

Ville con giardino privato, villette bifamigliari, in conformità con l'edificazione già prevista nel P.L.

**Connessione lineare di pianificazione urbanistica.**

La realizzazione dell'edificazione dovrà avvenire nell'area retinata sulla tavola del documento di piano in colore rosso.

Dovranno essere realizzati delle alberature di progetto elementi di connessione tra l'ambiente antropizzato ed il sistema del verde ed in particolare viale alberato lungo via Belvedere , area a verde attrezzato con specchio d'acqua.

**Modalità di Intervento**

Gli interventi avverranno con permesso di costruire singolo, previo rilascio di autorizzazione ambientali e la realizzazione delle compensazioni urbanistiche.

**Compensazioni urbanistiche ( aree ed attrezzature di uso pubblico)**

- **Cessione di aree per attrezzature di uso pubblico e generale**
- Realizzazione di viale alberato con essenze autoctone lungo via Belvedere.

**Es 2 – COMPARTO P.L. GALBERA****Classe di fattibilità geologica :**

- classe 2
- riferimenti : carta delle fattibilità e delle azioni di piano (studio geologico); tav. 14.1

**Rete ecologica provinciale :**

- area urbanizzata

**Vincoli :**

- Vincolo paesaggistico: 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

**Prescrizioni :**

Dovranno essere impiantate specie arboree e arbustive autoctone, scegliendole tra quelle indicate nelle N.T.A. del Parco Valle Lambro e tipiche dell'areale della collina comasca.

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**Es 2 - COMPARTO P.L. GALBERA****MATRICI AMBIENTALI****Qualità dell'aria**

- **Impatto** : positivo/negativo
- **Note** : Aumento delle emissioni a seguito delle edificazioni. Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria.

**Cambiamento climatico**

- **Impatto** : ininfluyente

**Energia**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico

**Elettromagnetismo**

- **Impatto** : ininfluyente

**Radioattività**

- **Impatto** : ininfluyente

**Natura e biodiversità**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Sono previste opere di connessione tra l'ambiente antropizzato ed il sistema del verde

**Acqua**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie.

**Suolo**

- **Impatto** : positivo / negativo
- **Note** : Occupazione di suolo. Sono previste opere di connessione tra l'ambiente antropizzato ed il sistema del verde. Compensazioni urbanistiche: area a verde attrezzato – parco giochi – specchi d'acqua – viale alberato lungo via Belvedere

**Rumore**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Applicazione del piano di zonizzazione acustica

**Paesaggio e patrimonio culturale**

- **Impatto** : positivo
- **Note** : Le compensazioni urbanistiche (area a verde attrezzato – parco giochi – specchi d'acqua – viale alberato lungo via Belvedere) miglioreranno la fruizione del paesaggio.