



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

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 17 del 16.04.2009 - BURL. n°30 del 29.07.2009
 1^a Var. approvato con delibera C.C. n° 28 del 26.09.2012 - BURL. n°44 del 31.10.2012
 2^a Var. approvato con delibera C.C. n° 28 del 26.10.2013 - BURL. n°49 del 04.12.2013

DOCUMENTO DI PIANO : IL PROGETTO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI - PUGSS : IL PROGETTO

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

3^a VARIANTE

adozione delibera C. C. n° del . .2016
 approvazione delibera C. C. n° del . .2016

il tecnico	il sindaco	resp. area	Autorità Competente VAS
dott. Arch. Marielena Sgroi	sig. Stefano Colzani	Edilizia Privata ed Urbanistica	arch. Monica Faverio
		arch. Antonino Tramontana	

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

1.1 La strumentazione urbanistica vigente

Il comune di Alserio è dotato di Documento Unico - Piano del Governo del Territorio comprendente i tre atti costitutivi previsti dai disposti normativi e regolamentari di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.: Documento di Piano – Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvato con deliberazione C.C. n° 17 e pubblicato sul BURL n° 30 del 29.07.2009.

Successivamente sono state redatte due varianti puntuali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, al fine di dare attuazione alle azioni poste in essere dalla vigente strumentazione urbanistica.

1.2 Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

La Regione Lombardia, con la L.R. 31/2014 che in prevalenza si pone la finalità del contenimento di consumo di nuovo suolo, prediligendo interventi di riqualifica e completamento del tessuto urbano consolidato, ha introdotto dei concetti molto innovativi di cui un esempio è la rigenerazione urbana.

L'art.5 - (Norma transitoria) della suddetta legge recita:

"Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente"

Una ulteriore possibilità conferita alle varianti della pianificazione urbanistica vigente è quella di poter applicare il nuovo concetto della rigenerazione urbana al fine di rivitalizzare porzioni di territorio dismesse poste in ambiti strategici, in particolare per il sistema dei servizi e l'uso pubblico.

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

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

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

1.3 Il progetto di variante Urbanistica

Il progetto di variante urbanistica nasce dall'esigenza di adeguare il vigente piano del territorio alla situazione socioeconomica contemporanea unitamente al monitoraggio dell'attuazione degli interventi e dalle criticità emerse per l'attuazione di alcuni ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

L'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale ha definito un ulteriore elemento di necessità di adeguamento, della vigente strumentazione urbanistica alla nuova strumentazione pianificatoria sovraordinata.

La L.R. 31/2014 ha introdotto diverse argomentazioni tra le quali alcune immediatamente cogenti ed innovative per il recupero del patrimonio edilizio esistente quale valida alternativa al contenimento del consumo di suolo.

Il piano urbanistico comunale di Alserio è un documento unico, la variante urbanistica apporta modifiche agli ambiti di completamento posti nell'ambito del tessuto urbano consolidato, proponendo soluzioni alternative e maggiormente sostenibili, da un punto di vista sociale, economico ed ambientale.

Il mutamento dello stato dell'arte delle situazioni quale la dismissione dell'insediamento dell'Ex Delmar oppure la decadenza del Piano di Recupero, solo recepito dalla vigente strumentazione urbanistica, si interconnette con i nuovi disposti normativi e regolamentari introdotti dalla L.R. 31/2014, quali la tematica della " rigenerazione urbana" o recupero urbano , i quali hanno concesso l'opportunità di proporre soluzioni progettuali urbanistiche migliorative per i servizi , per l'ambiente ed il paesaggio ed in generale per la popolazione.

Il progetto di variante, così come previsto dalla L.R. 31/2014 non interessa la rete ecologica provinciale regionale ed in particolare i contesti che possono afferire al documento di piano. Quest'ultima viene modificata esclusivamente per il recepimento delle previsioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale PIF, nei contesti esterni alle aree sottoposte alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Il Piano dei Servizi viene aggiornato, dando atto dei progetti che, nel corso di vigenza della strumentazione urbanistica hanno trovato attuazione, sono state confermate alcune indicazioni progettuali ed inserito il progetto di adeguamento del calibro stradale di via Cascinette e di via dei Ciliegi.

E' stato inoltre redatto il piano urbano dei servizi del sottosuolo (PUGSS) quale pianificazione urbanistica integrativa del Piano Dei Servizi.

1.3 a - DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano del Governo del Territorio è composto da un documento unico comprendente i tre atti.

Gli ambiti di completamento ed espansione sono stati individuati dalla vigente strumentazione urbanistica all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) così come meglio definito, nell'ambito delle verifiche di consumo di suolo, rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

La variante alla pianificazione urbanistica vigente non interessa ambiti di rete ecologica che definiscono consumo di nuovo suolo, ma una diversa progettazione, attraverso schede normative, di previsioni urbanistiche, di ambiti territoriali interni del Tessuto Urbano Consolidato ed afferenti al Piano delle Regole, così come consentito dal regime transitorio dalla L.R. 31/2014.

Le modifiche apportate agli ambiti di rete ecologica, esterne al tessuto urbano consolidato, ineriscono all'adeguamento degli elaborati al Piano di Indirizzo Forestale (PIF), per gli ambiti di competenza provinciale, esterni alle aree sottoposte alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

1.3b - IL PIANO DELLE REGOLE ED IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano delle Regole ed Il Piano dei Servizi definiscono i criteri di intervento relativi al tessuto urbano consolidato ed al sistema dei servizi comunali e sovralocali.

Il Piano delle Regole detta disposizioni in relazione ai singoli interventi edilizi attraverso le norme tecniche di attuazione, in queste ultime sono inoltre contenuti i dispositivi regolamentari inerenti gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sottoposti a piani di rigenerazione urbana (RU), piani di recupero e piano di lottizzazione e/o, permessi di costruire convenzionati o disposizioni normativi speciali.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi esistenti e fornisce delle indicazioni di tipo previsionale in relazione alle esigenze future.

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

Il progetto della variante urbanistica coinvolge la parte del Documento Unico afferente al **DOCUMENTO DI PIANO** per quanto concerne il progetto ambientale – paesistico, la rete ecologica precisando le previsioni contenute nel Piano Territoriale Regionale Paesistico, recependo la previsione del tracciato di interesse Regionale del progetto dell'Autostrada Pedemontana ed il progetto del Piano Regionale della Mobilità ciclistica.

Si è inoltre provveduto ad adeguare gli elaborati alle previsioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale, di recente approvazione, per le porzioni esterne agli ambiti sottoposti alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Nella redazione degli indirizzi strategici, che hanno costituito la linea guida nella stesura della nuova pianificazione urbanistica, sono stati declinati i suddetti contenuti anche tenendo in debita considerazione l'analisi ricognitiva preliminare del quadro di riferimento di analisi integrato con lo stato di attuazione della vigente strumentazione urbanistica.

Le risultanze delle analisi, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 hanno costituito elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica

La redazione del PUGSS, quale pianificazione integrativa del piano dei servizi comunale, ha dato il proprio contributo al fine della definizione della rete dei sottoservizi, in particolar modo a supporto degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico da parte delle considerazioni, condivise nel percorso, da parte della Valutazione Ambientale Strategica e dalla Valutazione di Incidenza sul SIC – Lago di Alserio.

2.1 - IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha prestato una particolare attenzione al progetto della "città pubblica" strettamente connessa al progetto del piano dei servizi.

Gli approfondimenti effettuati rispetto al patrimonio pubblico esistente oltre ai rilievi sul campo e la redazione del piano urbano dei servizi del sottosuolo ha messo in evidenza le carenze e le necessita concrete della popolazione residente.

Si è provveduto ad aggiornare il piano dei servizi e le schedature in relazione agli interventi che sono già stati realizzati, nel corso della vigenza del piano del governo del territorio.

Il progetto del piano dei servizi si pone la finalità di realizzare interventi strategici volti al miglioramento della vivibilità del paese e a colmare le carenze rispetto ai servizi esistenti pubblici e privati.

Uno dei criteri di perequazione introdotti prevede la realizzazione in capo agli interventi di completamento, sottoposti a piano di recupero, piano di riqualificazione piano di lottizzazione e/o Permesso di Costruire Convenzionato la realizzazione a titolo di perequazione o a scomputo degli oneri concessori primari e secondari la realizzazione di opere pubbliche o viabilità di progetto.

Viabilità locale

Il progetto di razionalizzazione della viabilità locale prevede due interventi significativi:

- **via Cascinette**: con l'attuazione degli interventi previsti dal vigente P.G.T. ed in particolare con le somme introitate a titolo perequativo sono stati effettuati i sottoservizi, servendo una parte del paese che ne era priva. La variante urbanistica prevede l'adeguamento del calibro stradale al fine di garantire un idoneo transito veicolare agli insediamenti residenziali presenti.
- **via dei Ciliegi**: la variante urbanistica prevede l'adeguamento del calibro stradale di via dei Ciliegi e l'indicazione, ove possibile di spazi da destinare alla sosta pubblica. Gli interventi verranno finanziati attraverso la modifica di cui al disposto normativo particolare di cui alla lettera G.

Mobilità e mobilità leggera

Il progetto di incentivazione della mobilità leggera al fine di creare dei collegamenti con le greenway del parco e con i comuni contermini prevede quanto di seguito meglio precisato:

- identificazione dei tracciati Regionali della mobilità ciclabile, che interessano il territorio comunale.
- riconferma della previsione di realizzazione del collegamento pedonale a sud della via Don Guanella dal Cimitero fino agli ambiti urbanizzati, intervento perequativo che la variante urbanistica pone a carico dell'intervento RU2 (Ex Delmar) al fine di creare dei collegamenti tra il centro paese e le greenway del Parco Regionale della Valle del Lambro.
- nell'ambito dell'aggiornamento cartografico, inserimento dei tracciati pedonali esistenti e non rilevati dalla cartografia di piano.

Piano dei Servizi

Le nuove previsioni contenute nella parte del documento unico afferente al piano dei servizi prevede:

- La cessione gratuita al comune, nell'ambito del comparto storico -simbolico denominato Pdc n° 3, di una porzione di immobile da destinare ad area museale.
- L'identificazione di spazi da destinare a nuovi spazi per la sosta, di cui un esempio è il completamento degli spazi già realizzati con destinazione a parcheggio, lungo via Milanese oltre alle aree destinate alla sosta , nell'ambito del comparto RU2, quale punto di partenza per la fruizione della mobilità leggera.
- Si confermano inoltre alcune previsioni, quali le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, tra le quali a titolo esemplificativo l'area con destinazione a verde posta a fianco del comparto denominato RU2

Sottoservizi

Nell'ambito della raccolta dati informatizzata del PUGSS dei differenti sottoservizi ed urbanizzazioni verranno effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

La finalità principale che si è posta la variante di P.G.T. è la ristrutturazione del tessuto consolidato esistente ed il suo completamento, quale alternativa all'utilizzo di nuovo suolo agricolo, in un territorio che riveste un significativo valore ambientale e paesaggistico.

Il monitoraggio dell'attuazione delle previsioni edilizie e del piano dei servizi inerenti la vigente strumentazione urbanistica , unitamente ai nuovi contenuti, immediatamente esecutivi della L.R. 31/14, hanno costituito il riferimento per il progetto di variante urbanistica.

Il quadro conoscitivo di riferimento, già approfondito rispetto alle diverse aree tematiche, in sede di redazione del piano del governo del territorio è stato aggiornato rispetto alle modifiche intervenute negli anni di vigenza del P.G.T.

Il principio fondamentale su cui si basa il progetto di variante urbanistica è il contenimento di consumo di suolo, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, e l'applicazione, ai comparti dismessi che ne abbiano le caratteristiche, del concetto della rigenerazione urbana.

In attuazione dei contenuti propri della L.R. 31/2014, la variante al P.G.T. introduce dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente e individua alcuni comparti oggetto di recupero e/o di rigenerazione urbana.

La variante inerisce esclusivamente all'atto del Documento Unico che afferisce al Tessuto Urbano consolidato (TUC), non coinvolgendo contesti che appartengono alla rete ecologica provinciale.

Il progetto urbanistico ha ridefinito le previsioni edificatorie di alcuni ambiti territoriali e precisato le previsioni già contenute in alcuni comparti, attraverso delle puntuali schede normative esaminando: gli ambiti di recupero urbano, riqualificazione urbana e paesaggistica, rigenerazione urbana, i piani di recupero, i piani di lottizzazione, i permessi di costruire convenzionati e disposti normativi particolari.

Nell'ambito dei suddetti comparti sono stati riconfermati alcuni criteri di perequazione, ove necessario, è stata prevista, quale alternativa al pagamento al comune dei contributi perequativi e concessori, la realizzazione di adeguamenti stradali e/o nuova viabilità prevista in progetto viabilistico comunale o, in alternativa la realizzazione di opere pubbliche al servizio della collettività.

In attuazione dei disposti normativi e regolamentari introdotti dalla L.R. n° 31/2015 per interventi di recupero urbano, rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale la variante urbanistica identifica alcuni comparti, di seguito elencati ed illustrati nelle seguenti schede di dettaglio:

- **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**
- **RU 3 - ex P.I.I. 3 ALSERIO MARMI -PIANO DI RECUPERO URBANO
VIA DON GUANELLA**
- **PdC n° 3 - ex P.dR. San Giocondo PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PER ANZANO - VIA DON GUANELLA**

La variante urbanistica conferma la suddivisione in ambiti omogenee della vigente strumentazione urbanistica che afferisce al tessuto urbano consolidato , la quale si sviluppa nell'attribuzione delle zone con relativi indici edificatori : edificazione di primo e secondo sviluppo edificatorio, di espansione a corona del centro storico, e si può riferire a due diverse densità edificatorie, una più elevata denominato R1 residenziale intensivo (0,4 mq/mq) , un secondo indice edificatorio denominato R2 – residenziale esistente e di completamento (0,3 mq/mq pari a 0,9 mc/mq), edificazione successiva che si differenzia anche per tipologia costruttiva con un terzo indice edificatorio VV1 – Ville con verde di pregio (0,2 mq./mq.- pari a 0,6 mc./mq.)

La variante introdurrà un disposto normativo e regolamentare del Piano delle Regole per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, con la finalità di raggiungere un miglior efficientamento energetico degli edifici ed un aumento delle unità abitative nell'edificazione esistente.

La previsione consente di rispondere alle esigenze della popolazione residente, senza alterare il dimensionamento del piano poiché si ammette la realizzazione di piccoli ampliamenti per rispondere ad esigenze di tipo familiare, disincentivando la realizzazione di nuove abitazioni su suolo libero e limitando l'abbandono di abitazioni di dimensioni eccessive per le persone che attualmente le abitano.

Gli ambiti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato sono sottoposti alla preventiva redazione di Piano di Lottizzazione, Permesso di Costruire Convenzionato o disposti normativi e regolamentari particolari.

La sovra indicata pianificazione attuativa è stata utilizzata con la finalità di integrare la realizzazione delle opere pubbliche funzionali al miglioramento del piano dei servizi; attraverso il pagamento al comune di oneri di perequazione, oppure tramite la realizzazione diretta da parte degli operatori, con la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri perequativi e/o degli oneri concessori.

La definizione dei singoli comparti, di seguito elencati, è riportata nella in ogni scheda normativa inerente i singoli ambiti di intervento.

- **PL n° 1 – VIA MILANESE - STRADA PROVINCIALE n°40**
- **PdC n° 1 - ex ES3b PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA BELVEDERE**
- **PdC n° 2 - ex ES4b PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA PER ANZANO**
- **NORMA SPECIALE B1 - EX Es2 – IN ATTUAZIONE VIA BELVEDERE**
- **NORMA SPECIALE B1 EX Es2 – IN ATTUAZIONE VIA BELVEDERE**
- **NORMA SPECIALE F - VIA MILANESE STRADA PROVINCIALE n°40**
- **NORMA SPECIALE G - EX COMPARTO -ES5 VIA DEI CILIEGI**

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

La scelta operata dal piano è stata quella di progettare la riqualifica ed il recupero del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi e/o sottoutilizzati, garantendo le esigenze di nuova edificazione attraverso interventi di completamento del tessuto urbano consolidato esistente ed interventi di recupero, quale disincentivo all'utilizzo di nuovo suolo agricolo.

Le azioni di piano si sono pertanto rivolte in prevalenza alla ristrutturazione urbanistica del tessuto consolidato esistente.

Gli indirizzi del piano, le strategie e le azioni poste in essere sono già state ampiamente illustrate nei precedenti capitoli, vengono illustrati, di seguito, i criteri di compensazione introdotti, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014 per la redazione della variante al vigente P.G.T. di Alserio.

Il progetto di piano prevede l'attuazione degli interventi pubblici strategici del piano dei servizi attraverso la perequazione e/o compensazione e lo scomputo oneri concessori, posti in capo ai singoli comparti che hanno subito trasformazioni urbanistiche da cui hanno tratto dei benefici economici privati.

La collettività che non ha goduto dei suddetti privilegi trae un beneficio dalla realizzazione delle opere pubbliche che migliorano la qualità della vita del comune ed, in generale i servizi.

Le opere pubbliche, qualora realizzate dal privato, ed individuate nell'ambito della scheda normativa, verranno concertate attraverso il progetto della stessa opera redatto da parte dell'ufficio tecnico comunale, con l'ausilio del tecnico incaricato dalla proprietà.

Sono stati introdotti altre forme di perequazione e compensazione derivanti dalla possibilità di applicazione di un incremento volumetrico nelle zone R1 da 0,9 mc./mq ad 1,20 mc./mq. ed VV1 da 0,6 mc./mq. ad 09 mc/mq.

Le suddette somme, acquisite dal comune a titolo di perequazione urbanistica verranno utilizzate dal comune per realizzare nuove opere previste nel piano dei Servizi e/o nel Piano triennale delle opere pubbliche.

Sono inoltre stati individuati i comparti di completamento, per i quali non risulta essere necessaria l'individuazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale parcheggi al servizio della collettività e pertanto con valenza pubblica per cui si richiede la monetizzazione, somme che verranno utilizzate per realizzare opere pubbliche in porzioni di territorio che ne rilevano la necessità.

Alcune aree e lotti intercluse sono ubicati in contesti che manifestano una significativa carenza di spazi per il parcheggio. Nella suddetta casistica il progetto di piano ha previsto la realizzazione di parcheggi pubblici in loco con lo scopo di rendere sostenibile gli interventi.

In generale i criteri di perequazione e compensazione introdotti hanno la finalità qualificare il sistema dei servizi e dare attuazione al progetto della città pubblica oltre a migliorare da un punto di vista energetico e costruttivo il patrimonio edilizio esistente.

Il progetto prevede inoltre la localizzazione di interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana, laddove ne intercorrano le caratteristiche e l'applicazione attuativa di criteri di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio storico esistente e dismesso.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO**

Il progetto di variante urbanistica ha effettuato un monitoraggio sullo stato di attuazione della vigente strumentazione urbanistica, sia per quanto riguarda la nuova edificazione realizzata che per quanto attiene i servizi, ed ha valutato le previsioni di nuovo insediamento rispetto alla popolazione residente al 31.12.2015 pari ad ab 1.224 abitanti. Si riporta, di seguito, la sintesi della capacità edificatoria di piano che trova riferimento nella variante di P.G.T. e la dotazione di aree ad uso pubblico e generale ad abitante.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

• Abitanti residenti al 31.12.2015		1.227 abitanti
• Abitanti derivanti da cambio d'uso in centro storico		15 abitanti
• Abitanti derivanti dai volumi residui da P.G.T. vigente		
- Piano di recupero		
6.376 mc mc: 150 mc/ab = 42,50 abitanti		43 abitanti
- Piano di Lottizzazione		
37.381 mc mc: 150 mc/ab = 249,20 abitanti		249 abitanti
- Lotti liberi nel tessuto consolidato		
11.983,50 mc mc: 150 mc/ab = 79,89 abitanti		80 abitanti
<u>TOTALE ABITANTI DA VOLUMI RESIDUI</u>		<u>387 abitanti</u>
• Abitanti derivanti da ambiti di completamento ridefiniti dalla variante di P.G.T.		
- Ambiti di Ristrutturazione Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Piani di Lottizzazione, Permessi di Costruire Convenzionati		
33.086 mc : 150 mc/ab = 220,57 abitanti		221 abitanti
- Norme Tecniche Speciali		
5.294 mc : 150 mc/ab = 35,29 abitanti		36 abitanti
	<u>TOTALE</u>	<u>257 abitanti</u>
<u>TOTALE ABITANTI ESISTENTI ED INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T.</u>		<u>TOTALE 1.871 abitanti</u>

I nuovi calcoli di dimensionamento rispetto alle previsioni della variante urbanistica prevedono una riduzione di incremento di abitanti rispetto a quanto quantificato nel vigente P.G.T.

5- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Si precisa che la presente variante urbanistica ha interessato la parte di territorio afferente al tessuto urbano consolidato (TUC) ed in particolare il progetto urbanistico inerisce agli ambiti che hanno avuto una parziale attuazione, i comparti di completamento per i quali era necessaria una revisione delle previsioni, la rivalutazione degli ambiti sottoposti a programmi integrati di intervento o a piano di recupero, a fronte dell'entrata in vigore dalla L.R. 31/2014 con l'introduzione del concetto della rigenerazione urbana.

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.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state operate tenendo sempre nella debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti e le considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano.

In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative. Una parte della scheda è riservata al piano di settore PUGSS ed in riferimento ai servizi presenti e di nuova realizzazione vengono operate le relative considerazioni.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione delle varianti introdotte, degli insediamenti che hanno già trovato attuazione e delle modifiche delle previsioni edificatorie già contenute nel piano del governo del territorio. Quanto sopra verrà considerato in relazione all'aggiornamento, rispetto alla nuova banca dati delle matrici ambientali che trovano riferimento nei diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria e già considerate nella strumentazione urbanistica vigente.

Il relazione al piano dei servizi è stata effettuato il monitoraggio in relazione all'attuazione delle previsioni contenute nel P.G.T. ; si sono riconfermate alcune previsioni, mentre sono state inseriti degli interventi volti alla razionalizzazione della rete viaria locale volte a migliorare il transito interno al comune.

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

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.

• **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo – Piano di Recupero

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica prende atto a distanza di anni dalla redazione del piano del governo del territorio della presenza di una realtà artigianale consolidata, ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato e prossima ad un ambiente naturale di elevato valore in considerazione della vicinanza rispetto agli ambiti sottoposti a tutela del Parco Regionale della Valle del Lambro e del Sito di Interesse comunitario del Lago di Alserio.

La lettura dello stato dei luoghi, unitamente ai nuovi disposti normativi e regolamentari introdotti dalla L.R. 31/2014, rendono maggiormente sostenibile la qualificazione degli interventi di trasformazione edilizia in presenza di una futura dismissione dell'attività insediata attraverso un piano di rigenerazione e recupero urbano.

La definizione dei futuri interventi, attraverso il sopraindicato strumento urbanistico attuativo, consente di poter progettare, in modo maggiormente sostenibile, una situazione urbanistica complessa per l'articolazione degli indicatori presenti e che coinvolgono il comparto oggetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In considerazione dello stato dei luoghi e della situazione attuale si valuta positivamente l'opportunità di insediamento di una pluralità di funzioni, non limitando la trasformazione alla funzione residenziale la cui esclusività andrebbe a congestionare un ambito territoriale saturo. Riveste una significativa importanza per la sostenibilità del fattore viario e del traffico la previsione di realizzazione dei posti auto, nella dotazione necessaria per le funzioni insediate, interrati, al fine di non determinare un aumento del traffico veicolare già congestionato.

La previsione di identificare, in fase attuativa gli interventi perequativi e di scomputo degli oneri concessori è coerente con il progetto urbanistico della variante, poiché solo in tale sede sarà possibile qualificare eventuali interventi di risanamento ambientale o opere di natura paesaggistica funzionali al recupero dell'edificazione esistente e meglio definire gli interventi maggiormente idonei al fine della risoluzione della carenza di spazi per la sosta veicolare.

La sostenibilità ambientale è insita nel recupero del patrimonio edilizio esistente derivante dal recupero di edificazione esistente e precisando che il progetto architettonico dovrà prestare una particolare attenzione al contesto di appartenenza di significativa valenza paesaggistica.

La sostenibilità economica deriva dall'opportunità di poter qualificare gli interventi di recupero rispetto alle perequazioni e alla realizzazione di opere pubbliche al momento della realizzazione degli interventi così da poter quantificare anche le opere necessarie e funzionali per trasformare il contesto edilizio.

La sostenibilità sociale afferisce alla opportunità attraverso un intervento di recupero urbano di realizzare opere pubbliche volte a migliorare le criticità in essere, di cui un esempio può essere la carenza degli spazi per la sosta a beneficio del bacino, anche di interesse sovracomunale, dell'istituto scolastico e delle vicine strutture pubbliche.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente, soprattutto poiché rende possibile la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

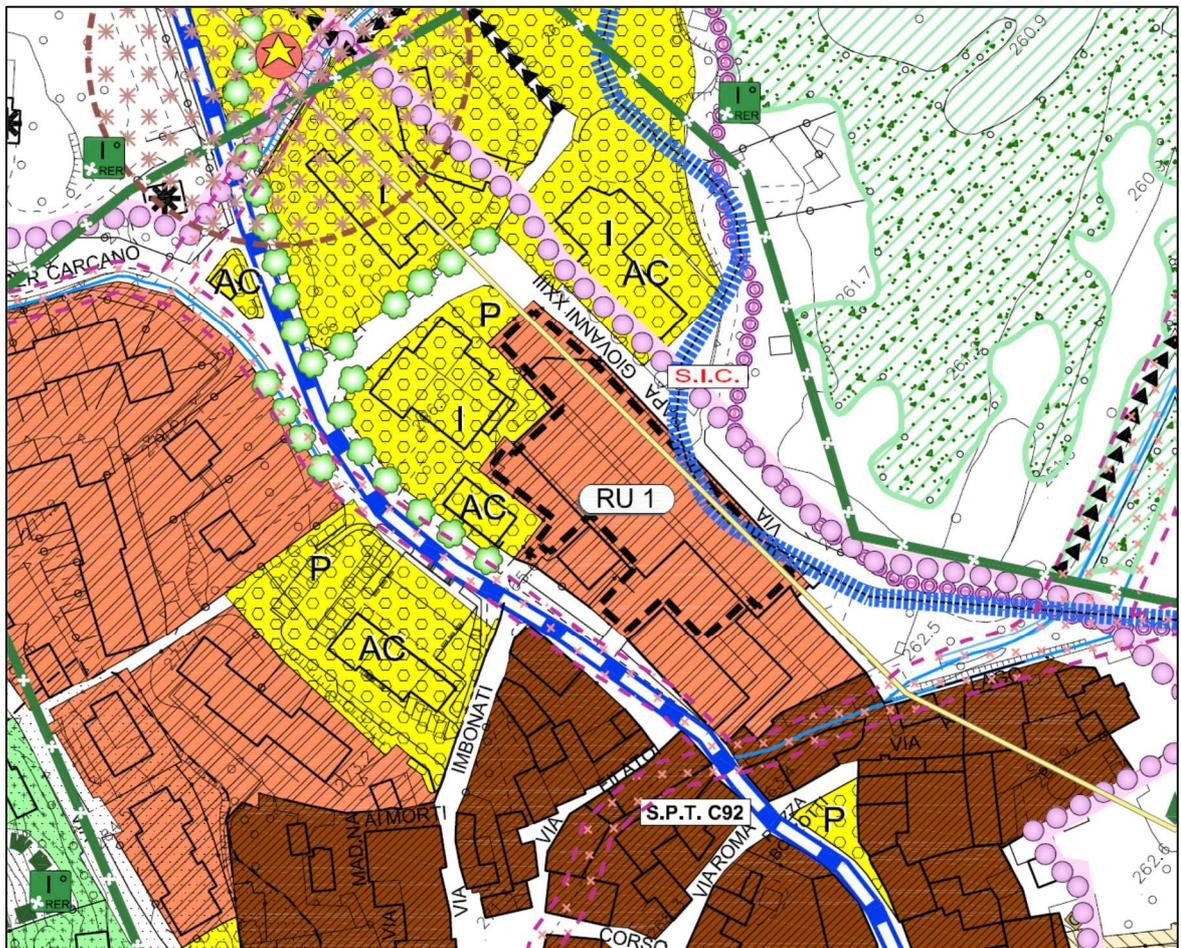
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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 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.

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 :**

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.

• **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)

- **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

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 - Ampificazioni 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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

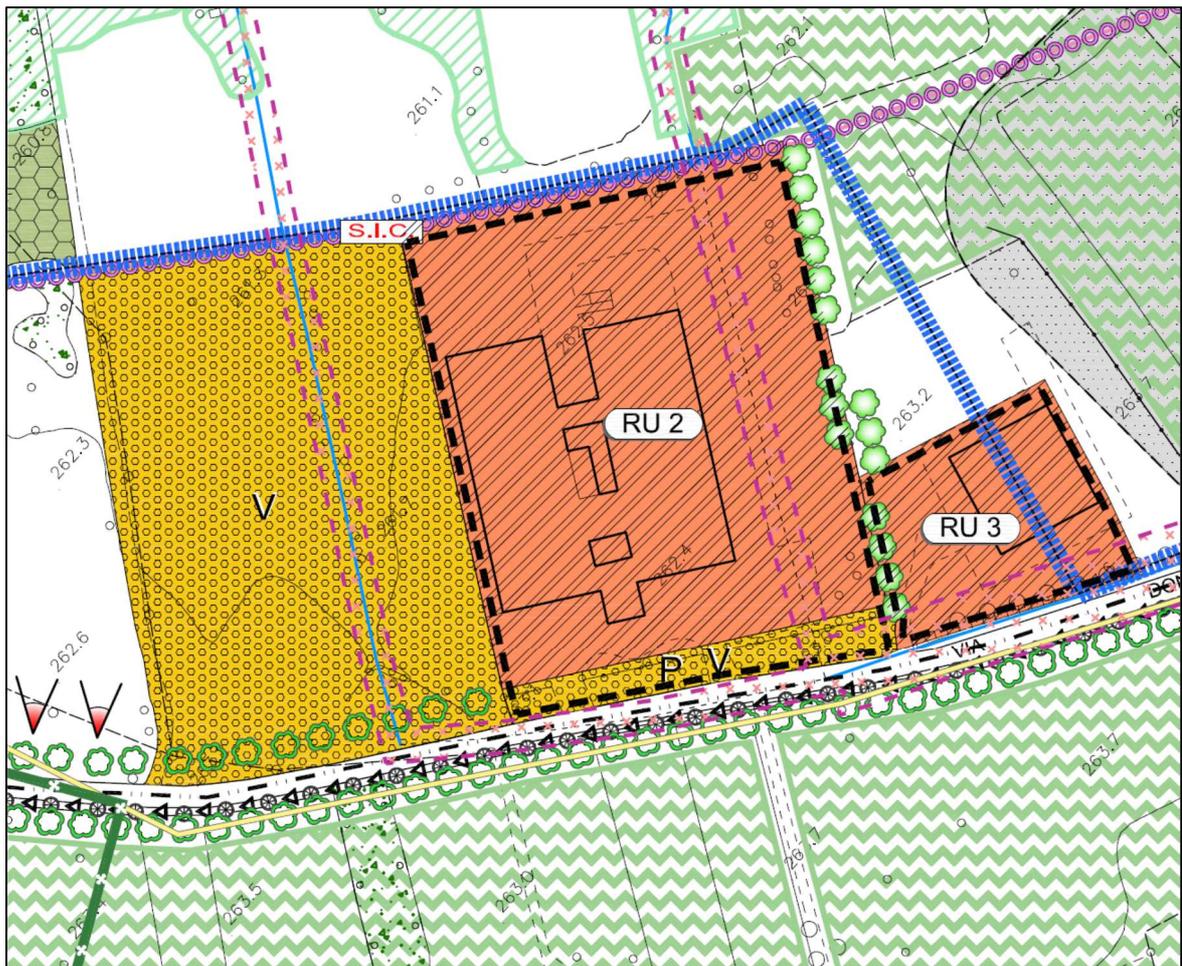
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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



SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica, in considerazione della dismissione del comparto, ove sorge un edificio con destinazione industriale che, al momento della redazione del piano del governo del territorio era ancora attivo ed operante, è nella condizione di poter effettuare diverse considerazioni di ordine pianificatorio, anche in relazione dell'ambito molto sensibile da un punto di vista paesaggistico nel quale il medesimo è ubicato.

L'ambito è sottoposto alla pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro ed alla Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago di Alserio.

La nuova pianificazione urbanistica delle aree ha tenuto in considerazione la trasformazione dello scenario di riferimento dello stato dei luoghi, unitamente ai nuovi disposti normativi e regolamentari introdotti dalla L.R.31/2014 con l'introduzione del nuovo tema della "rigenerazione urbana"

La trasformazione delle aree edificate dismesse, favorendo la qualificazione dell'ambiente e dei servizi, attraverso dei preventivi interventi, qualora necessari, di bonifica dei suoli, si pone quale valida alternativa, con destinazioni funzionali residenziali, che meglio si integrino rispetto agli ambiti circostanti di elevato valore ambientale e paesaggistico, preservando il consumo di una risorsa non rigenerabile quale il suolo libero.

Il progetto urbanistico prevede la redazione degli opportuni approfondimenti di settore ambientali e geologici e della preliminare redazione del piano convenzionato di riqualificazione, previsto dai disposti regolamentari e normativi del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro. Nell'ambito di quest'ultimo verranno concertati con l'Ente Parco degli interventi compensativi in capo al sovra indicato piano, volti alla riqualificazione e/o fruizione dell'ambiente naturale circostante.

La riqualificazione del comparto prevede la realizzazione di spazi destinati a parcheggio, lungo la via Don Guanella, con la funzione di punto di appoggio alla fruibilità delle greenway, oltre al collegamento creato dalla nuova pedonale, la cui realizzazione è posta in capo all'intervento di riqualificazione ed il centro edificato comunale.

La qualificazione dei servizi attraverso una razionalizzazione del sistema della mobilità lenta di interesse urbana ed extraurbana, locale e sovralocale, costituisce elemento di significativa importanza per la sostenibilità sociale della riqualificazione dei contesti.

Un ulteriore indicatore significativo coinvolge l'aspetto ambientale ed idrogeologico oltre che paesaggistico.

Gli approfondimenti di settore consentiranno di giungere ad una soluzione sostenibile per la realizzazione dei posti auto interrati, così da limitare la percezione dei volumi fuori terra oltre ad una idonea regimentazione idraulica, riaspetto al bacino d'utenza, del reticolo idraulico minore che interessa la roggia parzialmente interrata e, nell'ultimo tratto, dal termine del comparto, sino al Lago, fuori terra.

Riveste inoltre una significativa importanza l'aspetto paesaggistico, nella sostituzione del volume esistente consistente in un edificio industriale di sagoma rettangolare e piu' edifici, il cui inserimento nel contesto dovrà preservare la visuale del Lago e integrarsi attraverso il progetto del verde di contorno e dei giardini pertinenziali costituendo un unicum con l'ambiente naturale circostante, limitando la percezione della nuova edificazione.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente, soprattutto poiché rende possibile la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualificando l'ambiente ed il paesaggio di appartenenza dell'ambito.

RU 3 - ex P.I.I. 3 ALSERIO MARMI
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 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 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 piu' 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 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.

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 :**
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.
- **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)
- **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

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:**
 - 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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

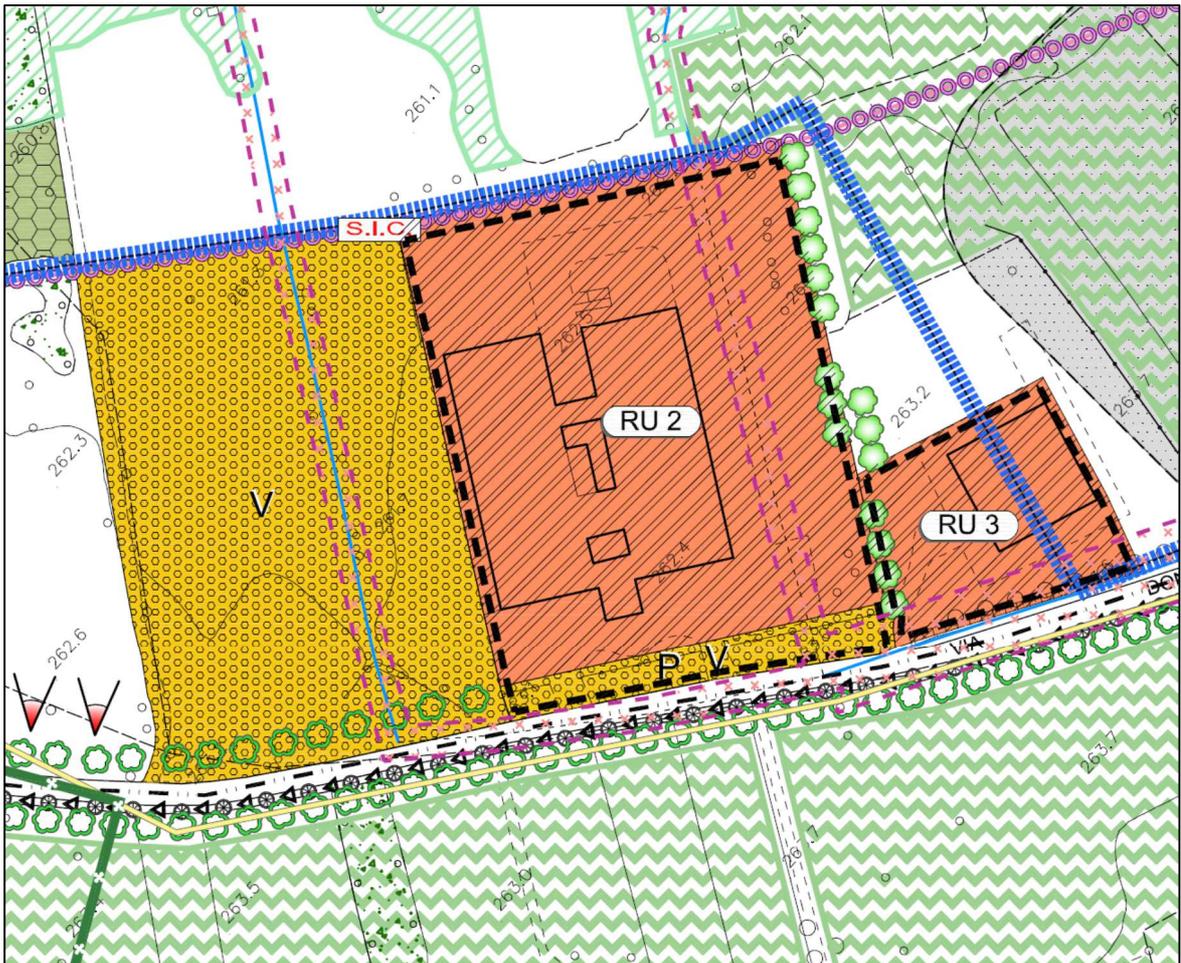
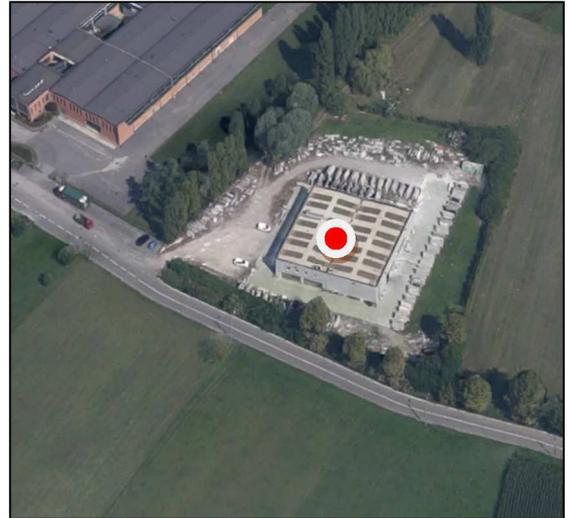
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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



SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica prende atto a distanza di anni dalla redazione del piano del governo del territorio della presenza di una realtà artigianale consolidata, ubicata in un contesto ambientale poiché appartenenti ad ambiti sottoposti a tutela del Parco Regionale della Valle del Lambro e del Sito di Interesse comunitario del Lago di Alserio.

La lettura dello stato dei luoghi, unitamente ai nuovi disposti normativi e regolamentari introdotti dalla L.R. 31/2014, rendono maggiormente sostenibile la qualificazione degli interventi di trasformazione edilizia in presenza di una futura dismissione dell'attività insediata attraverso un piano di rigenerazione e recupero urbano.

La definizione dei futuri interventi, attraverso il sopraindicato strumento urbanistico attuativo, consente di poter progettare, in modo maggiormente sostenibile, una situazione urbanistica complessa per l'articolazione degli indicatori presenti e che coinvolgono il comparto oggetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In considerazione dello stato dei luoghi e della situazione attuale si valutano positivamente le indicazioni progettuali introdotte dalla variante urbanistica, inerenti il paesaggio e l'ambiente per una sostituzione edilizia coerente rispetto ai contesti di valore ambientale circostante.

La previsione di identificare, in fase attuativa gli interventi perequativi e di scomputo degli oneri concessori è coerente con il progetto urbanistico della variante, poiché solo in tale sede sarà possibile qualificare eventuali interventi di risanamento ambientale o opere di natura paesaggistica funzionali al recupero dell'edificazione esistente e meglio definire gli interventi maggiormente idonei per la risoluzione delle problematiche esistenti.

La sostenibilità ambientale è insita nel recupero del patrimonio edilizio esistente derivante dal recupero di edificazione esistente e precisando che il progetto architettonico dovrà prestare una particolare attenzione al contesto di appartenenza di significativa valenza paesaggistica.

La sostenibilità economica deriva dall'opportunità di poter qualificare gli interventi di recupero rispetto alle perequazioni e alla realizzazione di opere pubbliche al momento della realizzazione degli interventi così da poter quantificare anche le opere necessarie e funzionali per trasformare il contesto edilizio.

La sostenibilità sociale afferisce alla opportunità attraverso un intervento di recupero urbano di realizzare opere pubbliche volte a migliorare le criticità in essere, di cui un esempio può essere la carenza degli spazi per la sosta a beneficio del bacino, anche di interesse sovracomunale, dell'istituto scolastico e delle vicine strutture pubbliche.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente, soprattutto poiché rende possibile la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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.)

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

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di significative dimensioni territoriali a cui sono stati conferiti dei volumi, nel corso delle varianti urbanistiche agli atti di P.G.T. che, in ogni caso, generano una edificazione di tipo molto rada.

Il contesto è ubicato tra ambiti industriali ed il corridoio ecologico provinciale ed è caratterizzato da una edificazione ed un ambiente naturale dismesso.

Il progetto urbanistico di variante sottopone l'ambito a Piano di Lottizzazione al fine di poter meglio definire gli interventi edilizi anche in considerazione alla definizione del progetto del verde funzionale alla connessione con la rete ecologica provinciale oltre alla barriera di rispetto verso ambienti industriali circostanti.

Quanto sopra seppur l'ambito è servito da viabilità e sottoservizi e le opere di urbanizzazione che verranno realizzate solo esclusivamente funzionali a servire internamente il compendio.

La sostenibilità ambientale è riconducibile alle indicazioni contenute nella scheda normativa, nella quale si prevede un progetto del verde integrato con valenza anche di barriera di tutela verso i contesti industriali circostanti.

La sostenibilità economica deriva dalla possibilità di riqualificare un ambiente, attraverso una edificazione rada di completamento di un contesto che viene valorizzato e si integra con la rete ecologica.

La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione di migliorare il sistema dei servizi attraverso la realizzazione da parte del comune di opere pubbliche a favore della collettività

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

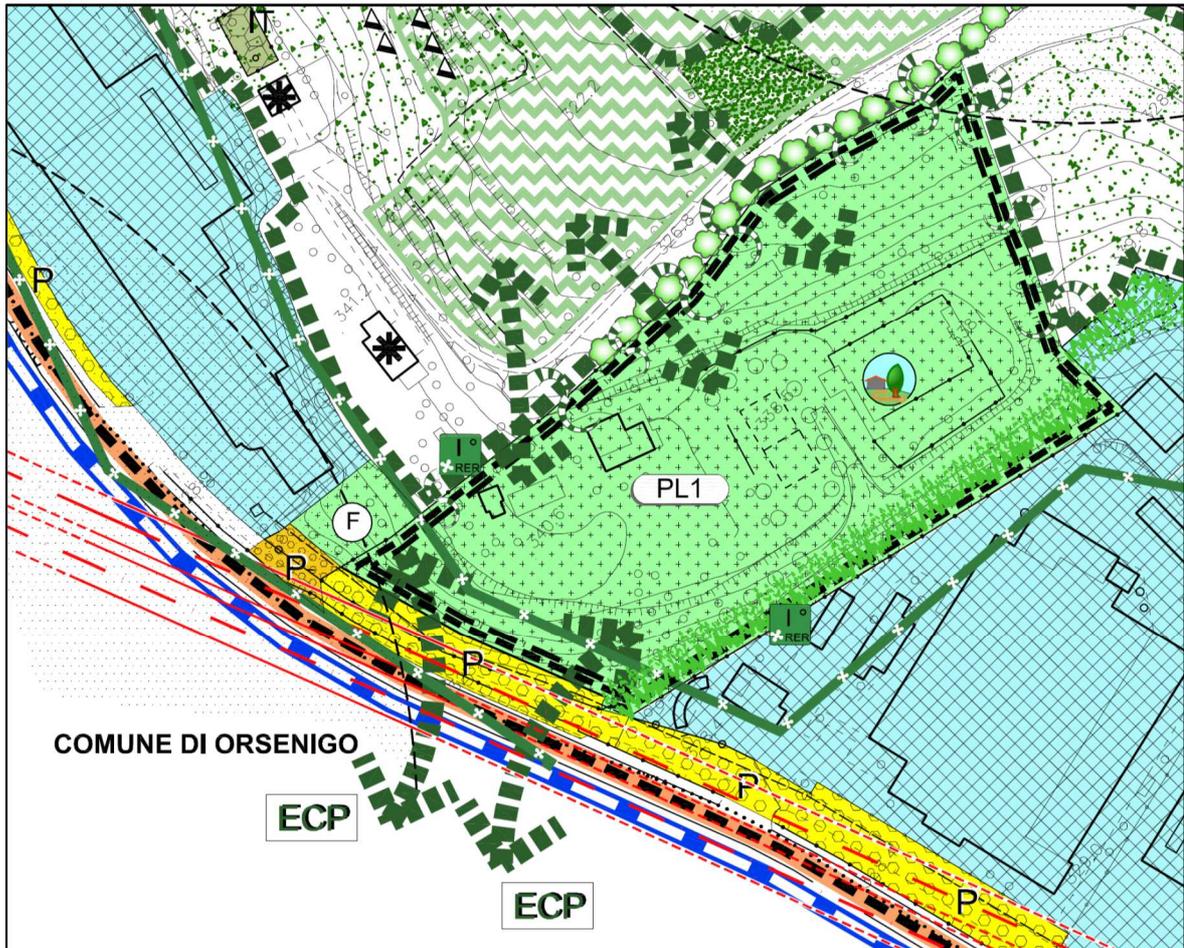
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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 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 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 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.)

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

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento del tessuto urbano consolidato, già sottoposto a scheda normativa dalla vigente strumentazione urbanistica.

La variante urbanistica riconferma la previsione, già valutata sostenibile nell'ambito della valutazione ambientale strategica in sede di redazione del vigente piano del governo del territorio.

Il progetto urbanistico di variante precisa i contenuti già propri della scheda normativa vigente, in adeguamento ai disposti normativi e regolamentari di recente entrata in vigore.

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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

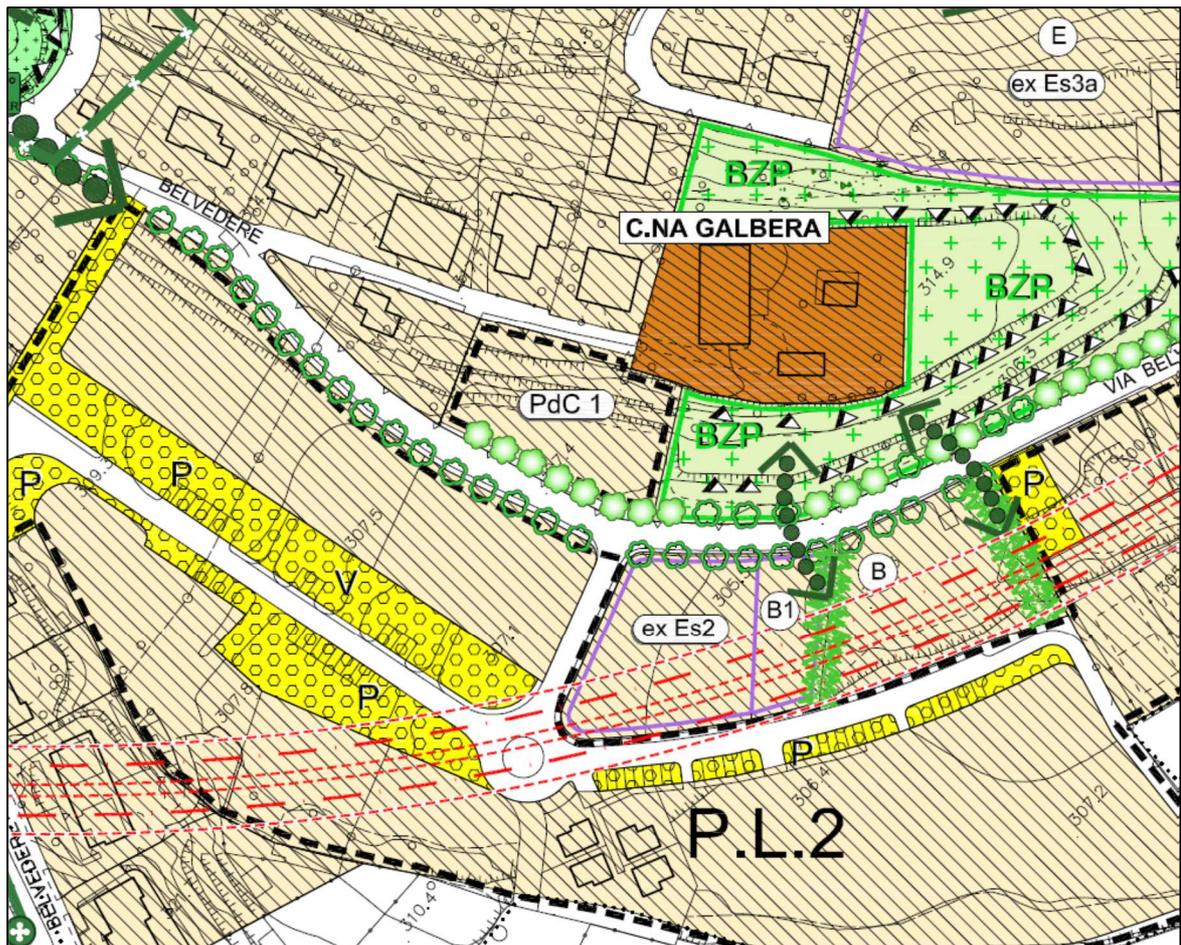
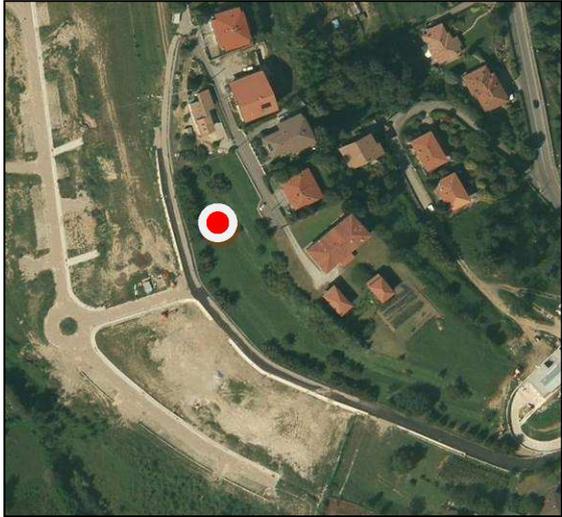
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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
 - Volume assegnato 500,00 mc.
 - Altezza: 6,50 metri
 - Piani fuori terra : 1 piano fuori terra 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 :**
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.

- **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. 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 superiore 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 scampo 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:**

- 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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento del tessuto urbano consolidato, già sottoposto a scheda normativa dalla vigente strumentazione urbanistica.

La variante urbanistica riconferma la previsione, già valutata sostenibile nell'ambito della valutazione ambientale strategica in sede di redazione del vigente piano del governo del territorio.

Il progetto urbanistico di variante precisa i contenuti già propri della scheda normativa vigente, in adeguamento ai disposti normativi e regolamentari di recente entrata in vigore.

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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

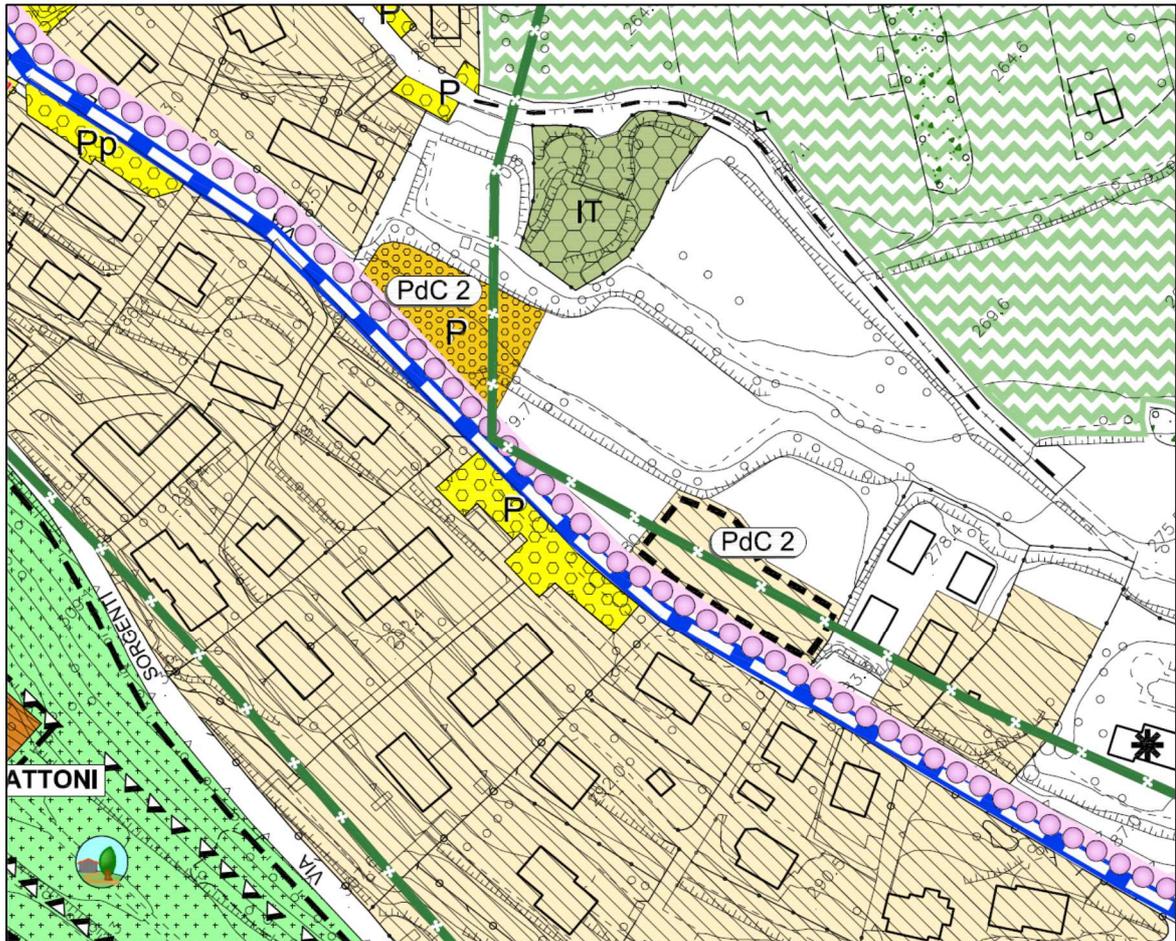
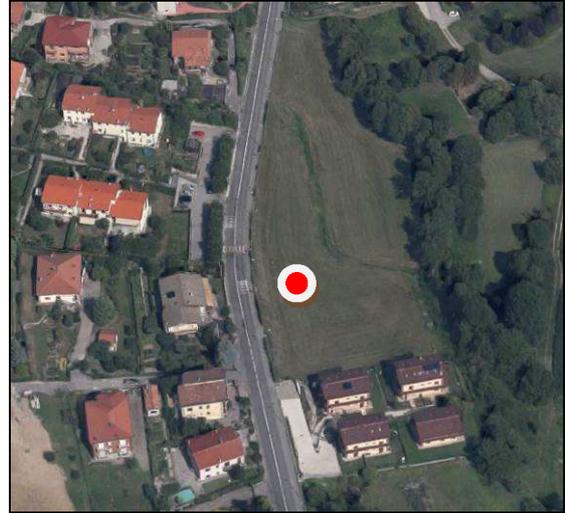
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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.

- **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 con destinazione box auto e locali tecnici, da realizzarsi ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. mq. 555,00
- 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. 263,70
- Pt 3** – Porzione di immobile soggetta ad interventi di risanamento conservativo spazio museale in cessione al Comune . mq. 42,00
- Pt 4** – Piattaforma per accesso degli autoveicoli al box interrato . mq. 45,77
- Pt 5** – Spazi commerciali esterni . mq. 42,02
- Pt 6** – Loggiati e ballatoi per accessi ai piani superiori . mq. 103,79

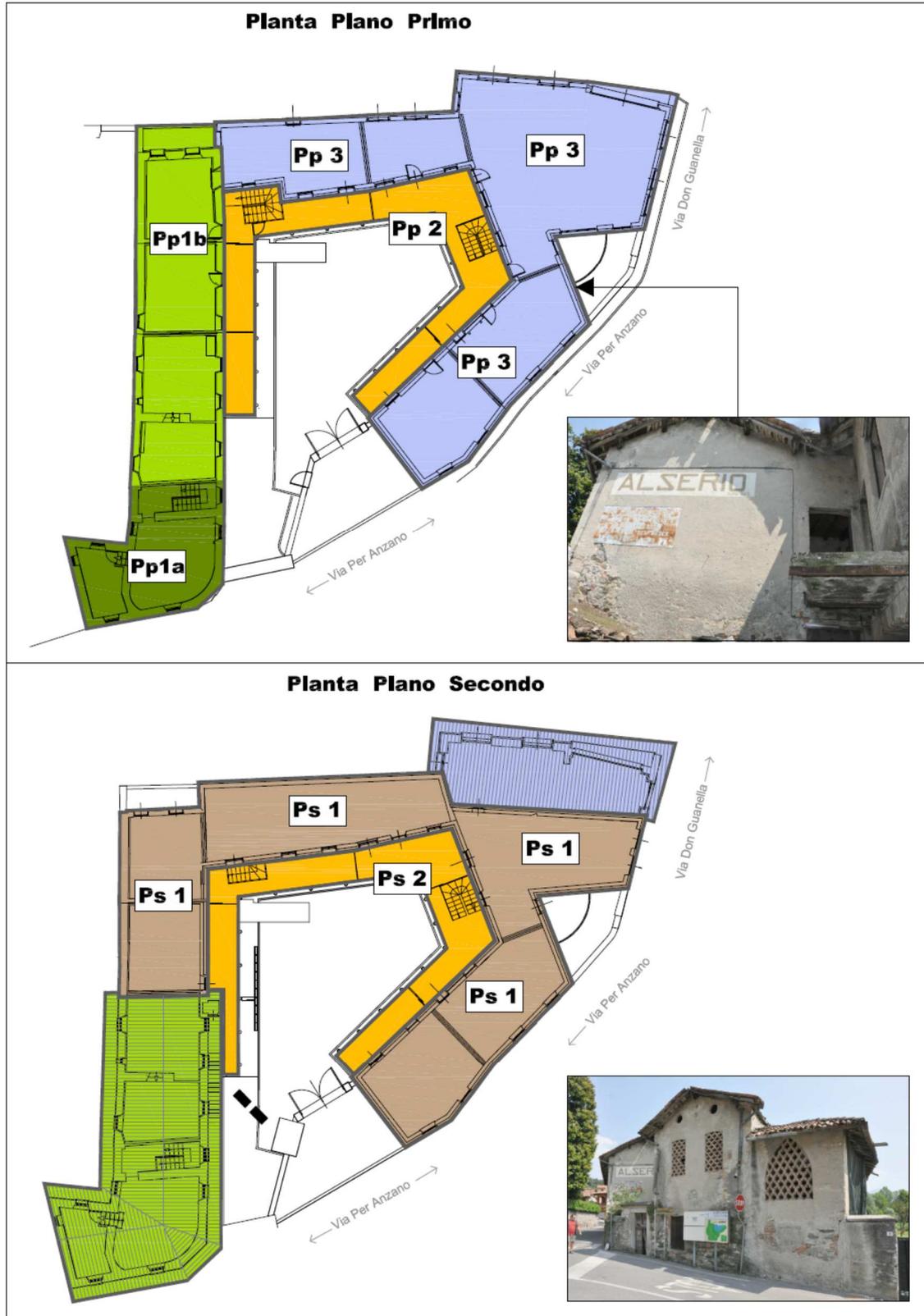
PIANO PRIMO

- 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 con accesso da una piattaforma da via per Alserio, come meglio rappresentato nella schema grafico allegato alla presente scheda normativa.

- **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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto per il quale la strumentazione urbanistica vigente prevedeva l'attuazione degli interventi attraverso piano di recupero, che, essendo già convenzionato è stato recepito dal vigente piano del governo del territorio come in essere.

In considerazione della decadenza del piano di recupero si è colta l'opportunità di poter pianificare nuovamente l'intervento di recupero, con un intervento volto alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente ed alla tutela dei valori storico simbolici insiti nell'intervento di recupero che si sarebbero perduti attraverso l'attuazione della suddetta pianificazione attuativa con un intervento di sostituzione edilizia.

Il progetto urbanistico di variante sottopone l'ambito a Permesso di Costruire Convenzionato, in considerazione della puntualità dei disposti per le modalità di intervento inseriti nella scheda normativa e l'assolvimento, attraverso il piano di recupero della monetizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovute per legge.

Il progetto di recupero prevede il risanamento conservativo delle porzioni di immobili per i quali la situazione strutturale consente la realizzazione degli interventi, tuttavia la demolizione e ricostruzione dell'edificazione ammalorata preserva i caratteri architettonici, le finiture e le caratteristiche tipologiche che definiscono la simbologia storica del compendio immobiliare.

La possibilità in parte di recuperare i sottotetti ai fini abitativi, oltre alla realizzazione di loggiati e ballatoi, si integra rispetto al contesto architettonico e concede al comune, quale standard qualitativo la cessione a titolo gratuito di una porzione di immobile, che sarà oggetto di un intervento di risanamento conservativo da destinare a museo.

La sostenibilità ambientale è riconducibile alla realizzazione di un intervento sostenibile preservando l'impianto del centro storico e la propria caratterizzazione, identità che non si sarebbe preservata con il precedente progetto edilizio afferente al piano di recupero decaduto e solo recepito dalla vigente strumentazione urbanistica.

La sostenibilità economica deriva dall'opportunità concessa di effettuare un intervento sostenibile nella realizzazione degli interventi rispetto allo stato conservativo dei beni, garantendo inoltre l'opportunità di recuperare dei volumi ai piani sottotetto e realizzando dei collegamenti con dei ballatoi che tuttavia risultano essere coerenti rispetto al contesto in cui i medesimi sono inseriti.

La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione di usufruire di entrare in possesso di uno spazio da destinare a museo in una porzione di edificio di elevato valore storico ed architettonico.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

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

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

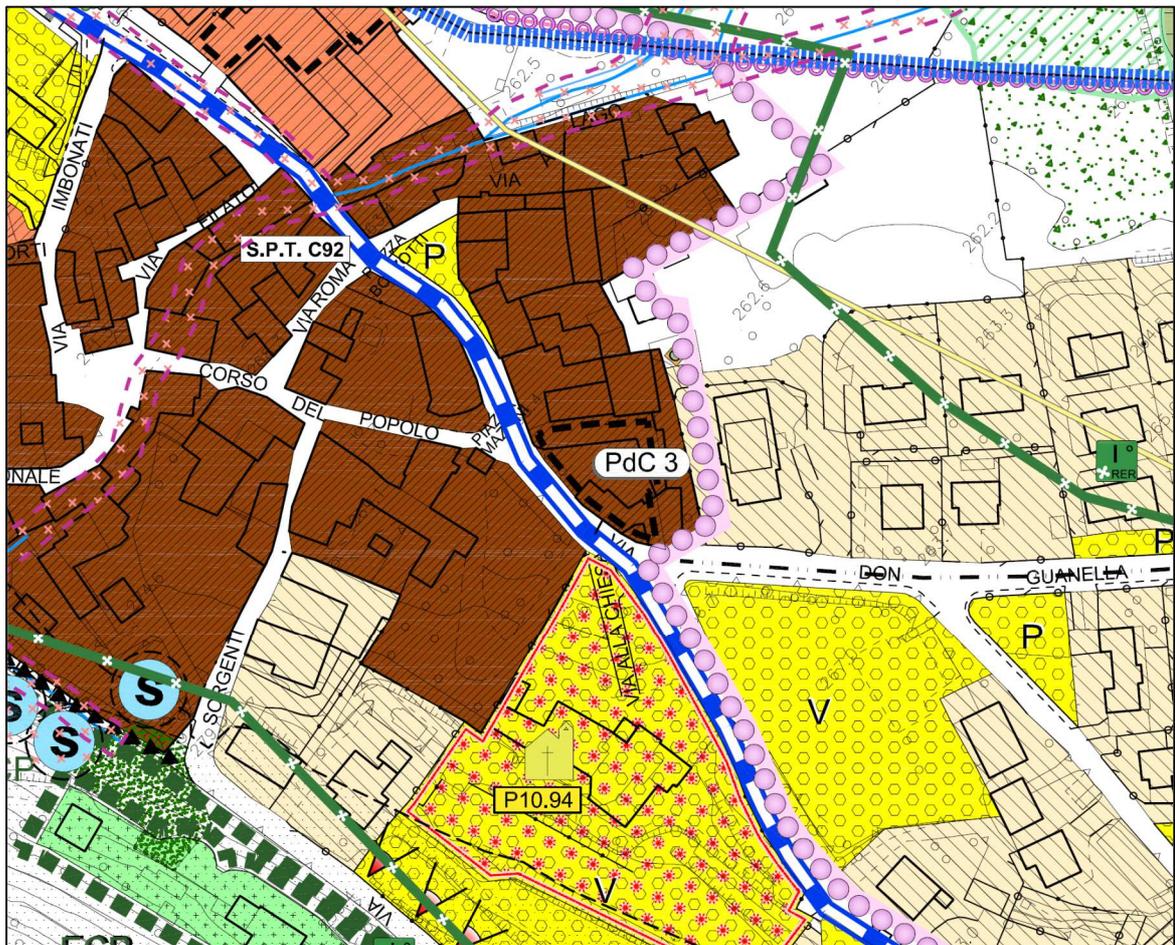
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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



NORMA SPECIALE B1
EX Es2 – IN ATTUAZIONE
VIA BELVEDERE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto inerisce ad una porzione di area già oggetto di dispositivo particolare nella prima 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”

In considerazione del fatto che il comparto ES2 è in fase di attuazione e rileva l'esigenza, al fine di una miglior realizzazione degli interventi edilizi di usufruire di una volumetria aggiuntiva, con la presente variante urbanistica viene conferito all'area residuale con una superficie pari a 800 mq., ora utilizzabile esclusivamente come verde privato una capacità volumetrica pari a 700,00 mc.

La quantificazione del volume aggiunto deriva dall'applicazione sull'area dell'indice omogeneo rispetto al comparto già in fase di attuazione. Permane la previsione di mantenere ad est del comparto una porzione da destinare a verde di connessione nell'ambito della rete ecologica comunale (REC)

A titolo di perequazione, per la volumetria aggiuntiva conferita all'area, si prevede l'applicazione del medesimo criterio di mediazione tra quello introdotto nella scheda normativa, identificata con la lettera B, nella 1^ Variante Urbanistica e quello utilizzato nella presente variante urbanistica che equivale ad €/mq. edificabile pari a 25.00. Quanto sopra in considerazione della possibilità di realizzare i volumi aggiuntivi quale completamento dell'attuazione del comparto contraddistinto dal P.G.T. con la lettera ES 2.

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
- Volumetria conferita all'area contraddistinta con la lettera B1 700,00 mc.
- 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.

- **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 aggiuntivi 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**

A titolo di perequazione economica deve essere corrisposto al Comune un importo pari ad €/mq. edificabile 25,00 da calcolarsi rispetto alle superfici edificabili aggiuntive pari a 800,00 mq. per un importo complessivo pari ad € 20.000,00. Le suddette somme verranno impiegate dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel Piano triennale delle opere pubbliche.

Dovranno inoltre 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 scemuto degli oneri concessori e/o a titolo di perequazione economica, 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.

In caso di realizzazione delle opere da parte dell'operatore, gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a posti a carico dello stesso.

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

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato
(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 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

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto per il quale la strumentazione urbanistica vigente prevedeva la realizzazione di aree di pertinenza a giardino di un ambito di completamento in fase di attuazione.

Il progetto urbanistico di variante conferisce all'area una capacità volumetrica derivante dall'applicazione dell'indice edificatorio all'area interessata, pur conservando la barriera verde già prevista dalla vigente strumentazione urbanistica come collegamento interno della rete ecologica comunale.

L'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva consente di poter garantire con l'introduzione dei criteri di perequazione opere pubbliche integrative del sistema dei servizi e delle opere previste dal piano triennale comunale.

La sostenibilità ambientale è riconducibile alla realizzazione di un volume aggiuntivo che ben si integra rispetto al contesto in cui è inserito ed è omogeneo rispetto all'indice edificatorio di zona, pur conservando il progetto di rete ecologica comunale.

La sostenibilità economica deriva dall'opportunità per l'intervento di trasformazione, in corso di attuazione di poter edificare un comparto completo nella sua interezza.

La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione di usufruire di servizi pubblici aggiuntivi derivanti dall'applicazione dei criteri di perequazione.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

NORMA SPECIALE B1
EX Es2 – IN ATTUAZIONE
VIA BELVEDERE

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

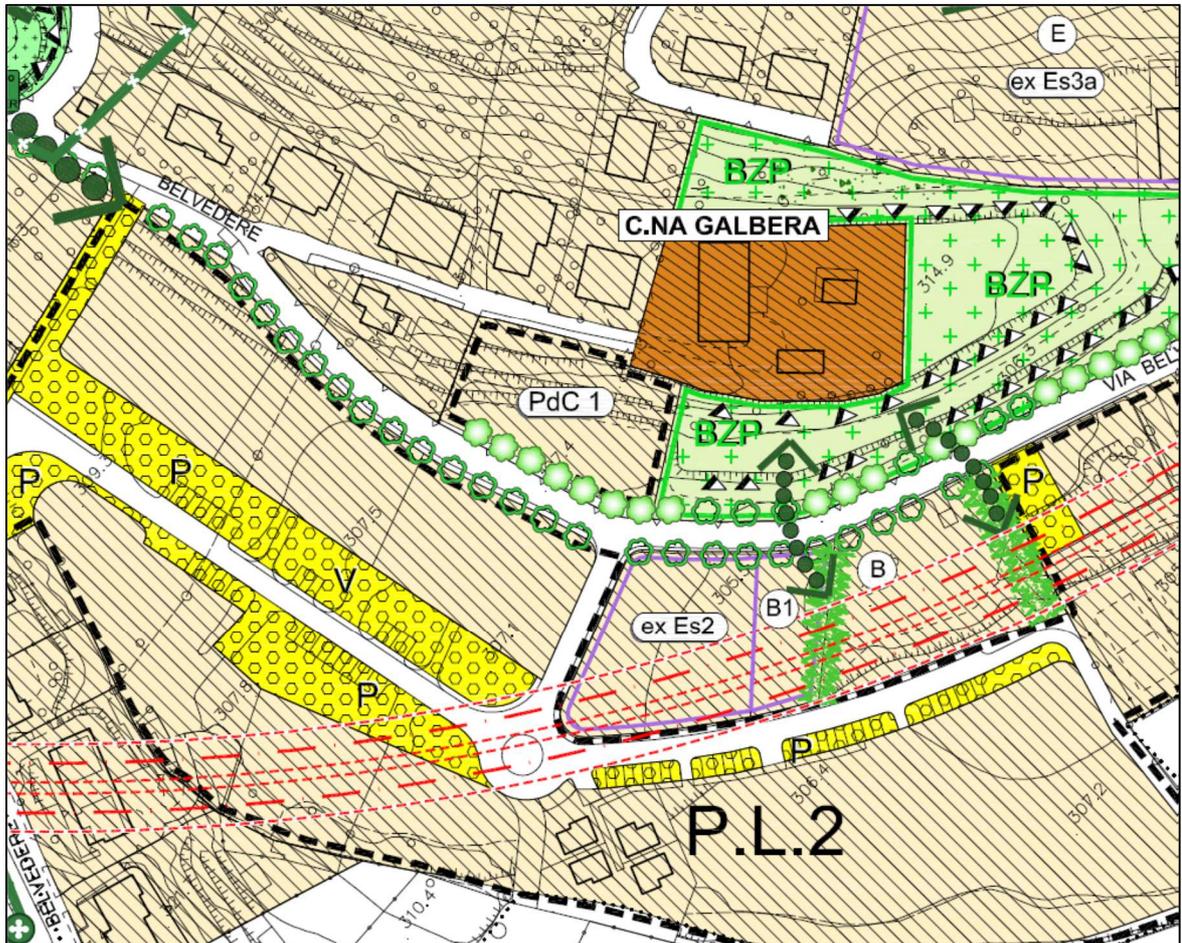
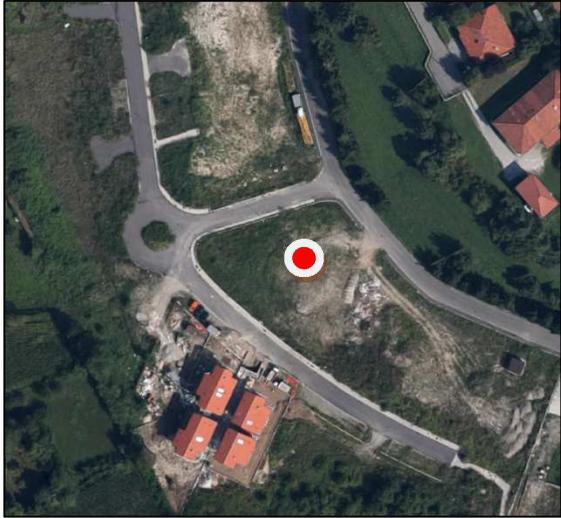
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

NORMA SPECIALE B1
EX Es2 – IN ATTUAZIONE
VIA BELVEDERE



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 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.)

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

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto per il quale la strumentazione urbanistica vigente prevedeva il completamento della zona industriale.

Il terreno è estraneo al vicino insediamento industriale e costituisce diversamente pertinenza dell'edificazione residenziale esistente.

Il progetto urbanistico di variante prevede la trasformazione della porzione di area con destinazione industriale in destinazione residenziale, in conformità con il vicino comparto e a completamento dell'insediamento residenziale già esistente. Si prevede inoltre il completamento degli spazi da destinare a parcheggio lungo la via Milanese.

La sostenibilità ambientale è riconducibile alla realizzazione di un piccolo volume residenziale, maggiormente compatibile con le vicine aree appartenenti al corridoio ecologico provinciale.

La sostenibilità economica deriva dall'opportunità di poter utilizzare i contesti ai fini residenziali che, diversamente con l'attuale destinazione industriale non avrebbero trovato attuazione.

La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione di poter usufruire dell'ultimo tratto di completamento di parcheggi lungo via Milanese.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

NORMA SPECIALE F
VIA MILANESE
STRADA PROVINCIALE n°40

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	NON ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	NON ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	NON ESISTENTE

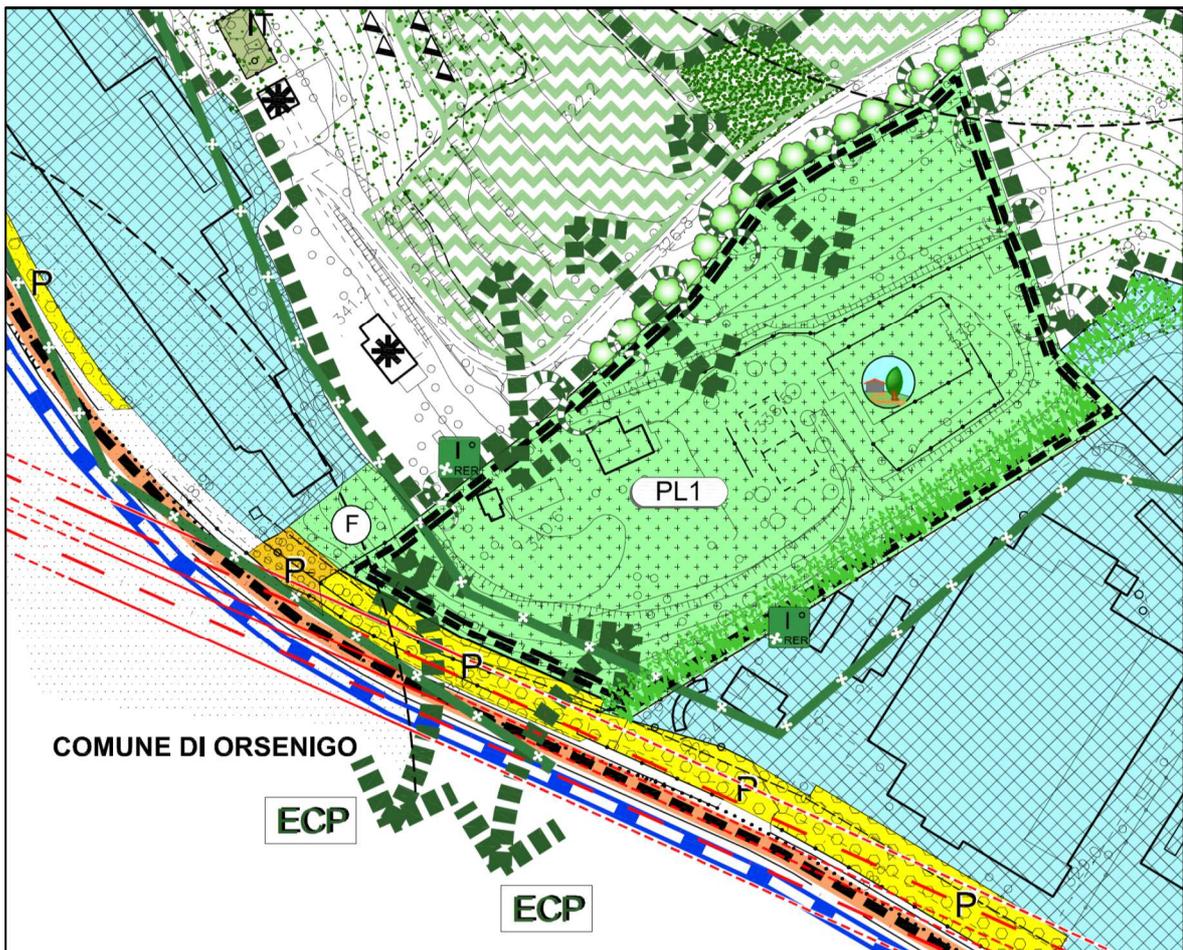
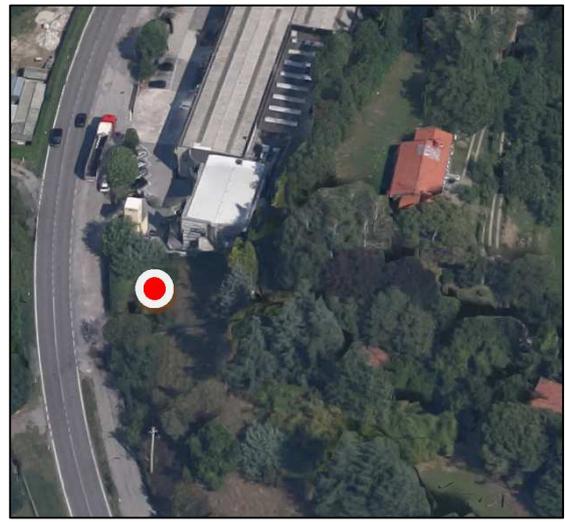
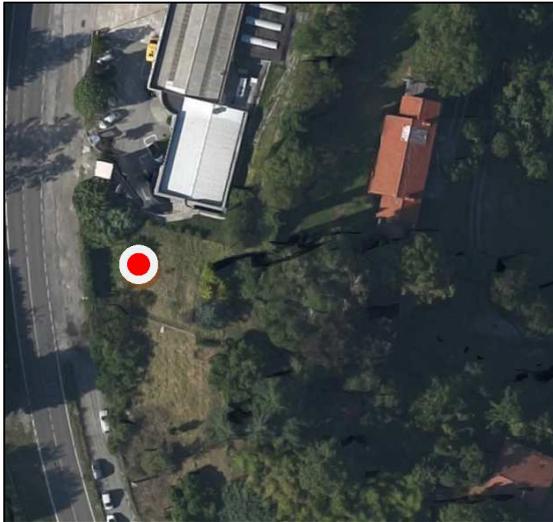
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	PROGETTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	PROGETTO
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	PROGETTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

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

La situazione di seguito descritta è meglio rappresentata nello stralcio mappa catastale con sovrapposto l'azzoneamento del piano delle regole, il quale costituisce parte integrante della presente scheda normativa

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 <u>superficie territoriale edificabile</u> | 232,75 mq. |
| o <u>volumetria</u> | 279,30 mc |
| o <u>perequazione</u> | 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 <u>superficie territoriale edificabile</u> | 541,90mq. |
| o <u>volumetria</u> | 650,28 mc |
| o <u>perequazione</u> | 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 edificabile 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 (da realizzarsi sul mappale 1641/ n° 762) 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- edificabile mq.255,49) 740,36mq.
- o volumetria (da realizzarsi sul mappale n°663 + parte del mappale n°1012) 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- edificabile mq.287,87) 624,24mq.
- o volumetria (da realizzarsi sul mappale n°761 + parte del mappale n°1013) 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)

- o superficie territoriale (agricola mq.372,80- edificabile mq.295,87) 668,67mq.
- o volumetria (da realizzarsi sulla parte edificabile del mappale n° 1317) 802,40 mc
- o 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)

- o superficie territoriale viabilità 158,21mq.
- o volumetria (da realizzarsi sulla parte edificabile del mappale n° 385 classificato dal vigente P.G.T. in zona R2- Residenziale esistente e di completamento) 189,85 mc
- o perequazione 850,00 €

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

- 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
- **Parcheggi privati al servizio delle abitazioni :**

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
- **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 concorre 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
- **Modalità di intervento:** Titolo abilitativo singolo
Permesso di Costruire e/o Denuncia 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

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento del tessuto urbano consolidato, il quale non si è attuato poiché interessato da molteplici proprietà, alcune delle quali avevano in capo delle piccole capacità volumetriche.

In sede di stesura della recente variante urbanistica è stata definita con Regione Lombardia la miglior definizione del tracciato stradale di progetto dell'Autostrada Pedemontana, a fianco del quale trova lo sviluppo il sovra indicato comparto.

Si è inoltre rilevata l'esigenza di adeguare l'asse viario di via dei Ciliegi di scarso calibro e difficile possibilità di transito, lungo la quale, ove la morfologia dei luoghi lo consente, solo state localizzati degli spazi a parcheggio, di cui la zona è carente.

Il progetto urbanistico di variante prevede la ripartizione tra le singole proprietà delle capacità volumetriche e delle somme di perequazione, suddivise in quote millesimali. La volumetria acquisita da ogni singolo lotto, qualora non possa essere realizzata sul terreno interessato dal comparto potrà essere realizzata nel lotto adiacente, appartenente alla medesima proprietà, in tal modo è stato possibile conservare i diritti edificatori acquisiti e, nel medesimo luogo definire un'area di rispetto in relazione al nuovo tracciato stradale di interesse sovracomunale.

La soluzione urbanistica proposta consente anche la razionalizzazione della via dei Ciliegi poiché alcune proprietà possono cedere le aree necessarie alla realizzazione degli interventi. Le somme introitate a titolo di perequazione e scomputo degli oneri concessori verranno utilizzate dal Comune per la realizzazione dell'opera pubblica oltre che per le spese di frazionamento e di progettazione degli interventi.

La sostenibilità ambientale è riconducibile alla opportunità di realizzazione di volumi coerenti a completamento dell'edificazione esistente, preservando una porzione delle aree alla destinazione agricola.

La sostenibilità economica deriva dalla possibilità per ogni singola proprietà di realizzare il volume di propria competenza che diversamente, se trattato unitariamente, non avrebbe consentito la valorizzazione delle risorse.

La sostenibilità sociale è relativa al beneficio della popolazione di poter razionalizzare una viabilità esistente, con anche la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio.

La valutazione ambientale strategica, a fronte delle considerazioni di merito sopra espresse, reputa l'intervento sostenibile sotto i tre aspetti e l'azione posta in essere dalla variante urbanistica migliorativa per l'ambiente.

NORMA SPECIALE G**EX COMPARTO -ES5****VIA DEI CILIEGI****RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI**

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	NON ESISTENTE
Illuminazione pubblica	ESISTENTE
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE

RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE

TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO / PROGETTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	PROGETTO
Illuminazione pubblica	ALLACCIAMENTO
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO

Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.

L'ambito è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione anche gli interventi da effettuarsi (adeguamenti e/o estensioni) rispetto ai sotto servizi ed è pertanto sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

NORMA SPECIALE G
EX COMPARTO -ES5
VIA DEI CILIEGI

