



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

SINTESI NON TECNICA

3^a VARIANTE

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

il tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco
sig. Stefano Colzani

resp. area
Edilizia Privata ed Urbanistica
arch. Antonino Tramontana

Autorità Competente VAS
arch. Monica Faverio

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

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.

IL 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.

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.

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.

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**

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.

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
 $33.086 \text{ mc} : 150 \text{ mc/ab} = 220,57 \text{ abitanti}$ 221 abitanti
 - Norme Tecniche Speciali
 $5.294 \text{ mc} : 150 \text{ mc/ab} = 35,29 \text{ abitanti}$ 36 abitanti
- TOTALE 257 abitanti**

TOTALE ABITANTI ESISTENTI ED INSEDIABILI
A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T. TOTALE 1.871 abitanti

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.