più associati

studio B&L più associati

Enrico Bernasconi
Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:
Proponente Guffanti A. S.p.A.
Procedente geom. R. Cozza
Competente geom. U. Bonardi

Le fasi del procedimento:
Verifica di assoggettabilità VAS
Adozione delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del
Approvazione delib. C.C. n. del

COMUNE DI
Cadorago
PROVINCIA DI COMO

OGGETTO:

Variante urbanistica

TITOLO:

Relazione illustrativa della variante

Ambito di trasformazione AS/1C sub comparto 1
in variante al vigente PGT

ELABORATO

Rv

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
467-CADORAGO-AS1C	467-CADORAGO-AS1C	467-ELAB-RV-REL-VAR-URB-cop	01	LUGLIO 2020

INDICE

1. PREMESSA E OBBIETTIVO GENERALE 2
2. OBBIETTIVI SPECIFICI 4
3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014 8

   La verifica di compatibilità con il PTCP 8

   La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR 8
4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE 14

ALLEGATI ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE 14

1. PREMESSA E OBBIETTIVO GENERALE

Il Comune di Cadorago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2010, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 26 gennaio 2011.

Regione Lombardia – 84 – Bollettino Ufficiale

Serie Avvisi e Concorsi n. 4 - Mercoledì 26 gennaio 2011

Comune di Cadorago (CO)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio PGT

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

- con deliberazione del consiglio comunale n. 44 del 29 settembre 2010 e n. 45 del 30 settembre 2010 è stato definitivamente approvato il piano di governo del territorio (PGT);
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il responsabile dell'area urbanistica - edilizia
Roberto Cozza

Il PGT è stato modificato con la Prima variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 20/12/2013, pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 26 febbraio 2014.

Bollettino Ufficiale – 107 – Regione Lombardia

Serie Avvisi e Concorsi n. 9 - Mercoledì 26 febbraio 2014

Comune di Cadorago (CO)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la prima variante al piano del governo del territorio (PGT)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

- con deliberazione di c.c. n. 67 del 20 dicembre 2013 è stata definitivamente approvata la prima variante al piano del governo del territorio (PGT);
- gli atti costituenti la variante al piano di governo del territorio sono depositati presso la Segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL del presente avviso.

Cadorago, 19 febbraio 2014

Il responsabile dei servizi territoriali
Roberto Cozza

Il PGT è stato successivamente variato con la Seconda variante finalizzata alla progettazione della connessione allo svincolo autostradale Lomazzo Nord della A9 con collegamento tra la sp30 "Fino - Rovello", la sp26 "Vertemate - Veniano" e la sp23

"Lomazzo - Bizzarone", variante agli abitati di Cadorago e Lomazzo approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/06/2015, pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 09 settembre 2015.

Regione Lombardia – 248 – Bollettino Ufficiale

Serie Avvisi e Concorsi n. 37 - Mercoledì 09 settembre 2015

Comune di Cadorago (CO)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la seconda variante al piano di governo del territorio (PGT)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

– con d.c.c. n. 31 del 19 giugno 2015 è stato definitivamente approvata la seconda variante al Piano di Governo del Territorio;

– gli atti costituenti la seconda variante al PGT sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;

– gli atti assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione, fatta salva l'immediata prevalenza, ai sensi di legge, delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Regionale.

Il responsabile dei servizi territoriali
Roberto Cozza

La Terza variante ha introdotto ulteriori correttivi allo strumento urbanistico in tema di opere pubbliche, ampliamento del PLIS e di alcune attività produttive ed è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/05/2018, pubblicata sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 20 giugno 2018.

In data 29/10/2019, con deliberazione n. 66, il Consiglio Comunale ha approvato una variante puntuale al Piano dei Servizi per la realizzazione della ciclocampestre Cadorago/Bulgorello, divenuta pienamente efficace con la pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2020.

In data 20/12/2019, con deliberazione n. 20, il Consiglio Comunale ha adottato una ulteriore variante per il recepimento dei contenuti e delle indicazioni normative di cui al Piano Particolareggiato di Attuazione (PPA) elaborato dal Consorzio per la gestione del Parco. Al momento della redazione del presente documento gli atti sono depositati per la fase di osservazione prima della loro approvazione definitiva.

La presente proposta di variante trae origine dalla richiesta, da parte della Società Guffanti A. S.p.A., di approvazione di un piano attuativo a stralcio, limitato alla sola porzione di proprietà, dell'ambito identificato con la sigla **AS/1 comparto C**,

La variante consiste nella suddivisione dell'ambito di trasformazione in **due sub-comparti autonomi**, attraverso la modifica di parte del perimetro e delle modalità operative, come più puntualmente descritto nei capitoli che seguono.

Le modifiche proposte verranno sottoposte alla verifica di assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) per misurarne gli effetti sull'ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

2. OBBIETTIVI SPECIFICI

L'esigenza di modificare le attuali previsioni pianificatorie è motivata dalla mancata prosecuzione dell'iter di approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero comparto, che venne presentato nel mese di giugno 2018, quando i proprietari delle aree appartenenti all'ambito presentarono una proposta di attuazione, sottoscritta da tutti i lottizzanti, che però non ebbe esito definitivo successivamente alla fase istruttoria, per sopraggiunto mancato interesse di parte di una quota minoritaria dei lottizzanti.

Sulla scorta della suddivisione sottoscritta nel 2018 dai lottizzanti, qui di seguito rappresentata per estratto, vengono individuate le proprietà afferenti ai rispettivi sub-comparti:

Proprietà	Fg	Mappale	Superficie catastale		Superficie comparto AS/1 C		millesimi
Caronni Virginio Pagani Colomba	9	640	mq.	1.140,00	mq.	585,00	60,31 ‰
		1815	mq.	4.340,00	mq.	2.390,00	246,39 ‰
		tot	mq.	5.480,00	mq.	2.975,00	306,70 ‰
Fratelli Cascone S.n.c.	9	641	mq.	4.120,00	mq.	850,00	87,63 ‰
Bianchi Carlo Bianchi Giuliano Pina Andrea	9	643	mq.	3.050,00	mq.	265,00	27,32 ‰
Saldarini Mario Saldarini Orietta	9	2103	mq.	1.130,00	mq.	545,00	56,19 ‰
GIF srl	9	639	mq.	1.450,00	mq.	825,00	85,05 ‰
	9	654	mq.	3.620,00	mq.	3.620,00	373,20 ‰
	9	2102	mq.	1.130,00	mq.	620,00	63,92 ‰
GIF srl COMPARTO B Via Alfieri Proprietaria per la quota di 1/3	9	1431					
	9	1433					
	9	1875					
		tot	mq.	6.200,00	mq.	5.065,00	522,16 ‰
		Totale C	mq.	19.980,00	mq.	9.700,00	1.000,00 ‰

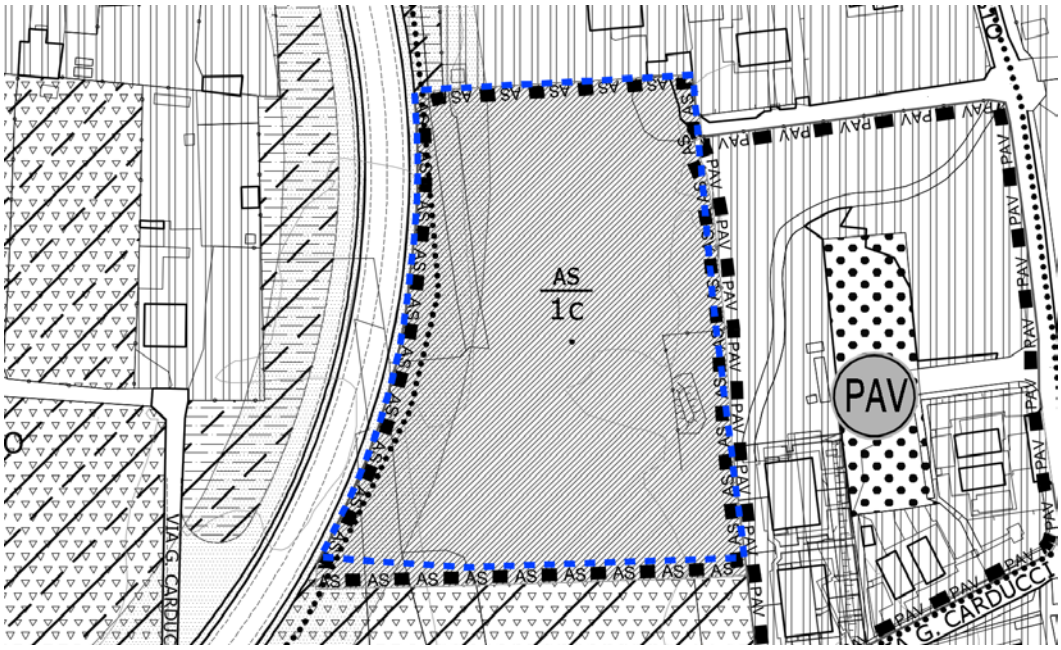
Sub comparto 1: mappali 641-2103-639-654-2102, millesimi (87,63 + 56,19 + 85,05 + 373,20 + 63,92) = **665,98 millesimi**

mappali 1431-1875 Comparto di via Alfieri (1/3)

Sub comparto 2: mappali 640-1815-643, millesimi (60,31 + 246,39 + 27,32) = **334,02 millesimi**

La presente variante si articola su due fasi:

- un primo passaggio di mera rettifica sui confini di proprietà e sullo stato dei luoghi come risultante dal rilievo effettuato per il piano attuativo presentato nel 2018, la motivazione è che la trasposizione sul nuovo Data Base Topografico effettuata nel 2017 presenta alcune imprecisioni legate alla non esatta lettura dello stato dei luoghi, giacché vi vengono rappresentati alcuni confini basati su recinzioni a protezione di un cantiere e che oggi non esistono più; la superficie territoriale dell'ambito ammonta pertanto di mq 9.605.



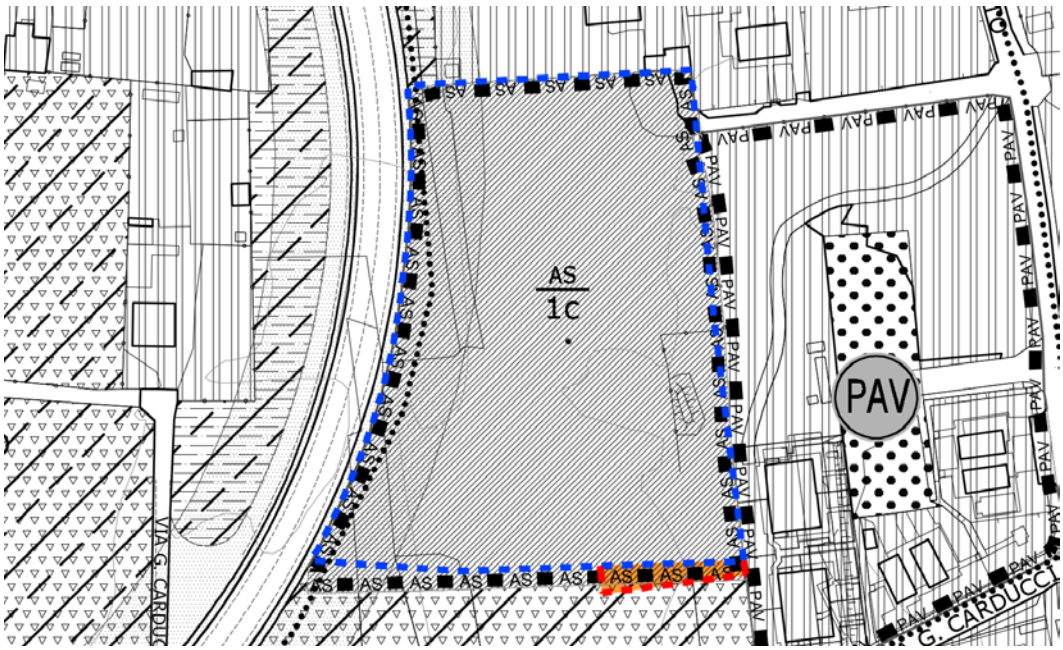
In tratteggio blu il limite dell'ambito proposto in rettifica

- l'atto di variante vero e proprio, orientato a conseguire l'approvazione di un piano che prevede l'attuazione, secondo un disegno urbanistico coordinato ed unitario, dell'ambito AS/1C secondo due stralci funzionali autonomi, in particolare attraverso le seguenti azioni:

  - la **modifica del perimetro dell'ambito** con un incremento di circa 170 mq per una superficie territoriale complessiva di mq 9.775 ed una diversa

distribuzione delle aree di concentrazione volumetrica, mantenendo inalterato il bilancio neutro di consumo di suolo;

- la **suddivisione dell'ambito in due lotti**, attuabili secondo un disegno unitario ma in autonomia tra loro:
- la **localizzazione del volume perequativo** nel lotto AS/1C1, derivante dall'acquisizione, in effetti avvenuta, di 1/3 del comparto AS/1b di 1.500 mc;
- l'attribuzione all'ambito AS/1C1 di una **ulteriore volumetria premiale** di 1.000 mc, da negoziare con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un'opera pubblica;



In tratteggio rosso l'ampliamento dell'ambito proposto in variante

I **parametri urbanistico edilizi** che caratterizzano la variante al vigente Piano di Governo del Territorio sono pertanto riassumibili, in estrema sintesi, nella seguente tabella:

Ambito di trasformazione AS/1c1 (oggetto di piano attuativo in variante)

-	superficie territoriale	mq	6.310
-	area di concentrazione volumetrica	mq	3.410
-	area in compensazione ecologica	mq	1.835
-	volume definito	mc	2.130
-	volume in perequazione derivante dal comparto AS/1 B	mc	1.500
-	volume premiale	mc.	1.000

-	volume totale assegnato	mc	4.630
-	abitanti insediabili	n	43
-	aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq	774
-	aree per servizi in cessione gratuita	mq	1.065
-	superficie fondiaria	mq	3.410
-	numero piani fuori terra	n	2
-	Altezza massima	m	8,50
-	destinazione funzionale prevalente		residenziale
-	superficie drenante	25% area di concentrazione volumetrica	

Ambito di trasformazione AS/1c2 (in previsione nella scheda urbanistica)

-	superficie territoriale	mq	3.465
-	area di concentrazione volumetrica	mq	1.480
-	area in compensazione ecologica	mq	1.985
-	volume definito	mc	1.070
-	abitanti insediabili	n	10
-	aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq	180
-	destinazione funzionale prevalente		residenziale/terziaria
-	superficie drenante	25% area di concentrazione volumetrica	

3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014

La presente variante si configura come **variante puntuale alle previsioni del Documento di Piano** ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014. La Provincia effettua pertanto una duplice verifica: quella di **compatibilità** con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento e quella di **coerenza** con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, ai sensi del progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, approvato con D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018.

La verifica di compatibilità con il PTCP

La variante non si pone in contrasto né con gli obbiettivi di salvaguardia del sistema di rete ecologica istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi dello stesso Piano, poiché la proposta di intervento intende ridistribuire aree che la precedente variante approvata con DCC n. 67 del 20/12/2013 aveva riservato alla rete ecologica provinciale quale compensazione ecologica per la trasformazione di sedimi che il PTCP classificava già come aree urbanizzate.

La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR

Premesso che la seguente variante puntuale non si configura come un nuovo Documento di Piano ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014, quindi assicurando un bilancio di consumo di suolo positivo o neutro, viene qui effettuata una **verifica** ed una **ricognizione preliminare** sulla scorta dei **criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**, contenuti nel documento approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018.

La **prima verifica da effettuare è quella ai sensi della vigente legge regionale sul consumo di suolo**. Si ravvisa piena compatibilità nei confronti delle recenti disposizioni di cui alla L.R. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con particolare riferimento alla disposizione transitoria che al comma 4 dell'art. 5 testualmente recita: "*i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge*". Il comma 1 dell'art. 2 della LR 31/14 definisce:

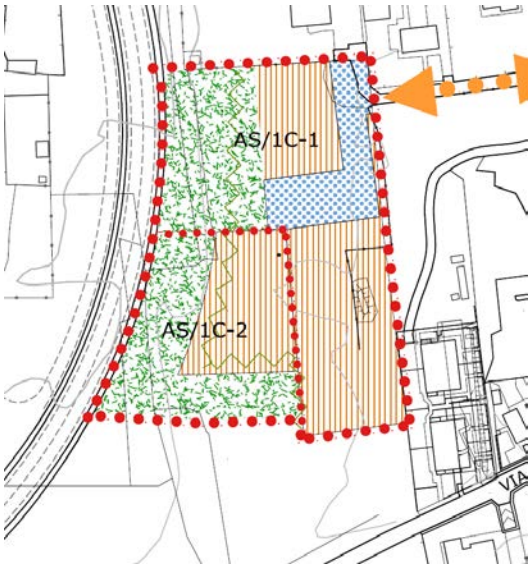
- ***Consumo di suolo***: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con

l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.

- ***Bilancio ecologico del suolo***: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

PGT vigente

Proposta



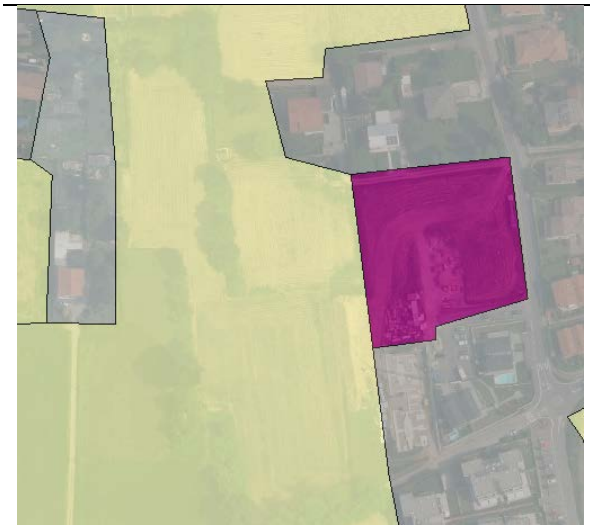
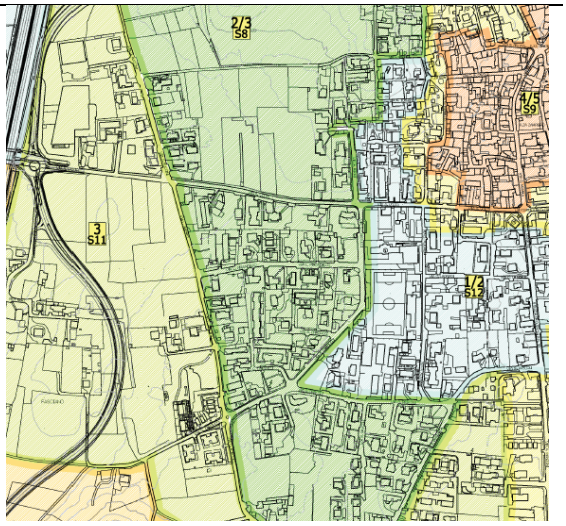
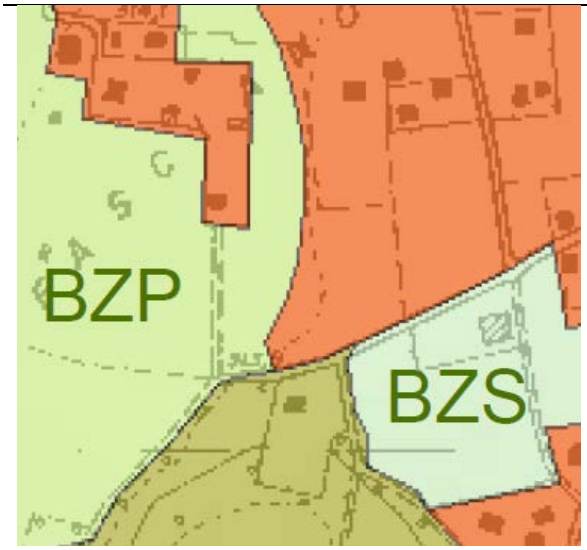
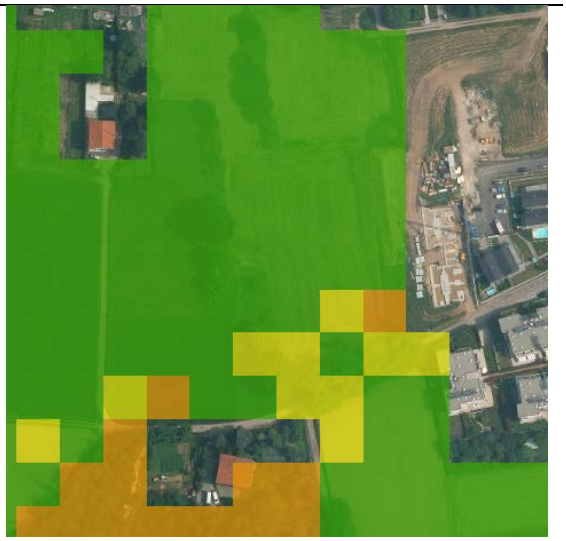
Bilancio quantitativo

Area di rete ecologica trasformata in urbanizzabile mq 725
Area urbanizzabile resa rete ecologica mq 725
Bilancio neutro

Bilancio qualitativo

Area agricola trasformata in urbanizzato mq 495
Area incolta trasformata mq 230
Area urbanizzabile resa agricola mq 725
Bilancio positivo

Qui di seguito vengono illustrate le valutazioni qualitative del bilancio delle trasformazioni.

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
	
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	Valore agronomico (fonte: Metland)
	

Qui si riportano le legende delle descrizioni e dei valori utilizzati:

Descrizione qualitativa (fonte: Dusaf)	Valore paesaggistico (fonte: PGT)
2111 - Seminativi semplici 133 - Cantieri 1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme (30 - 50%)	5 Sensibilità paesistica molto alt 4 Sensibilità paesistica alta 3 Sensibilità paesistica media gr sn Grado e numerazione dei siti
Valore naturalistico (fonte: PTCP)	**Valore agronomico (fonte: Metland)**
Ambiti a massima naturalità - MNA Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS Corridoi ecologici di primo livello - ECP Corridoi ecologici di secondo livello - ECS Stepping Stones - STS Zone di riqualificazione ambientale - ZRA *Elementi costitutivi fondamentali* Zone tampone di primo livello - BZP Zone tampone di secondo livello - BZS *Zone tampone* Parchi regionali Riserve naturali *Aree protette (L.R. 86/83)* Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	Valore Agricolo Suoli Altre aree di non suolo Aree Antropizzate Aree Idriche Valore agricolo alto Valore agricolo basso Valore agricolo moderato

Una **seconda ricognizione** viene effettuata con riferimento al **capitolo 3 dei criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, inerente alle valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli consumati o su cui insiste la previsione di consumo, con l'obbiettivo di rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno. Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi.

Vengono qui di seguito analizzate le coerenze con gli otto criteri e linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:

1. ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio è a saldo neutro.

2. a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto la nuova previsione, seppur a bilancio quantitativo neutro, è orientata a preservare un'area qualitativamente significativa per l'esercizio dell'attività agricola.

   la totalità delle aree in compensazione ecologica è caratterizzata da un maggiore valore agronomico, essendo la scelta pianificatoria orientata a ridistribuire l'edificazione su un ambito parzialmente incolto.

3. il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio prevede un saldo neutro.

4. è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto orientate a ridisegnare nel dettaglio l'articolazione della rete ecologica a livello locale, prevedendo aree di interposizione di dimensioni variabili con la funzione di biofiltro tra l'edificato e la futura tangenziale di Cadorago.

5. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpoderale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;

   Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza sulle aree agricole strategiche.

6. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico- ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;

   Le scelte di pianificazione, pur orientate verso la costruzione di un corridoio di salvaguardia ecologica tra il consolidato urbano e la nuova previsione della tangenziale di Cadorago, hanno rilevanza estremamente marginale sulle aree protette e sui corridoi ecologici.

7. devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

   Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza su alcun sistema fluviale.

8. l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

   Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto la totalità delle aree in compensazione ecologica è caratterizzata da un maggiore valore agronomico, essendo la scelta pianificatoria orientata a ridistribuire l'edificazione su un ambito parzialmente incolto.

4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito negli elaborati di progetto del piano attuativo, comporta, oltre alle obbligazioni di legge proprie dei Piani Attuativi, ai sensi di legge anche l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione, in quanto rientra tra gli atti che sia la Regione Lombardia che il Testo Unico dell'Edilizia nazionale considerano "negoziali".

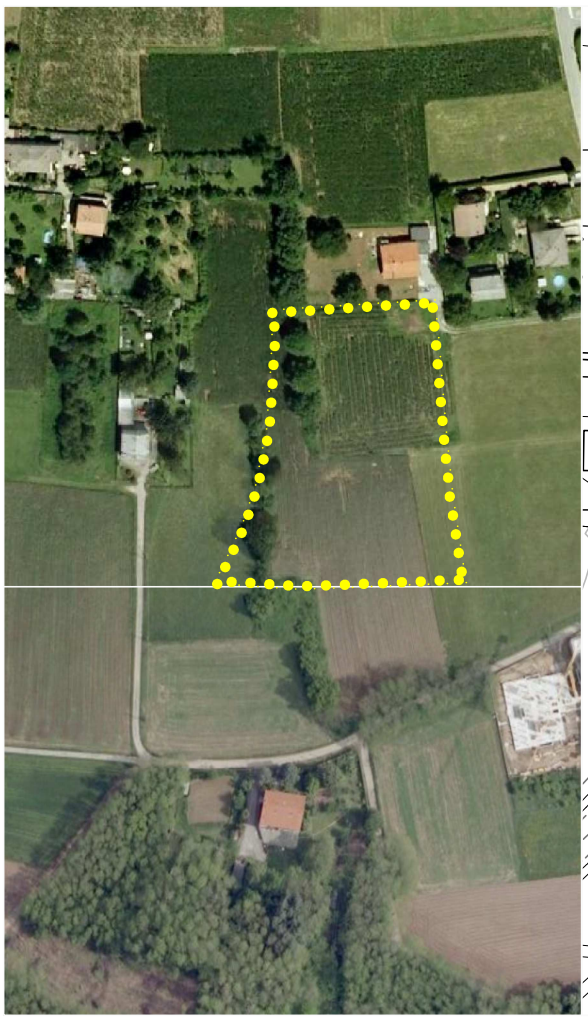
Nel caso specifico si tratterà:

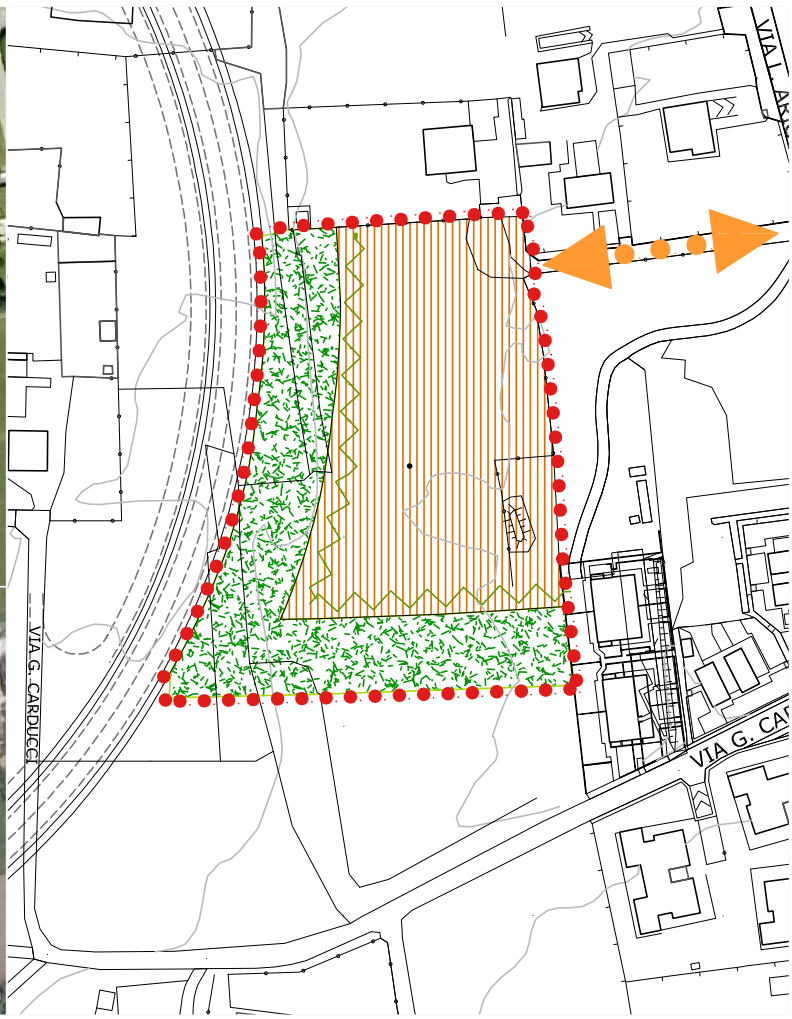
- della cessione di aree e realizzazione di opere meglio dettagliate nella relazione e nello schema di convenzione del Piano Attuativo;
- del contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, mediante versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi.

ALLEGATI ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE

VIGENTE

AMBITO AS/1 - comparto C - VIA CARDUCCI/ARIOSTO





IL SITO

Ambito inedificato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'area appartiene al sistema provinciale delle aree agricole prevalenti ed è parzialmente interessato dalla prevista realizzazione della tangenziale Cadorago/Lomazzo.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Volume definito
9.700 mq	6.000 mq	4.700 mc
Area in compensazione ecologica	Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
3.650 mq	Residenziale/terziaria	25% dell'area di concentrazione volumetrica

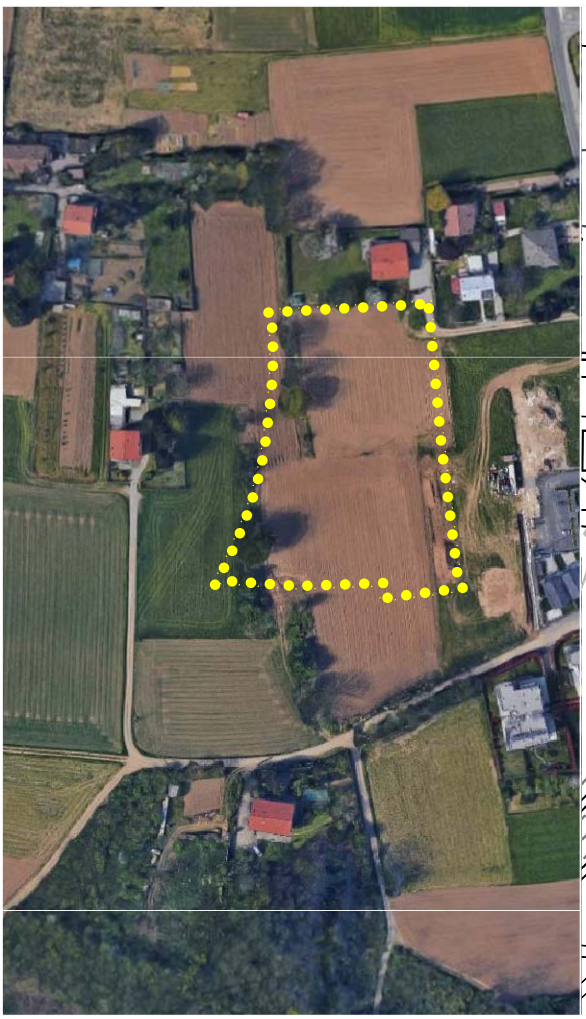
LEGENDA

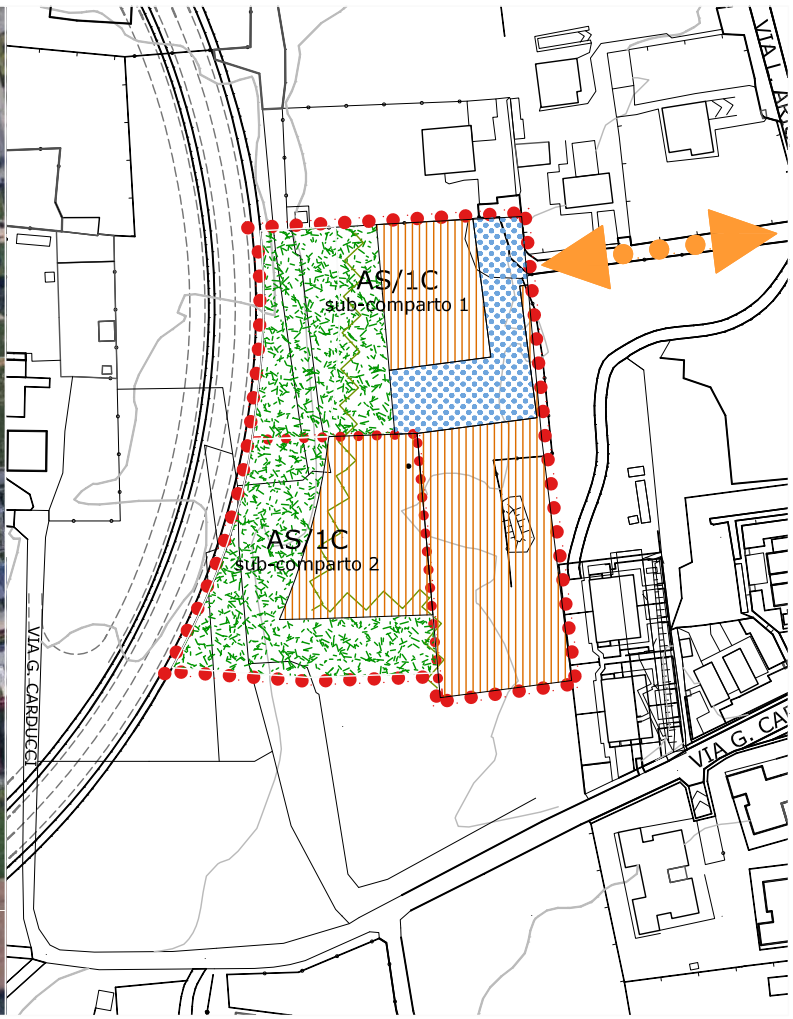
- Area di concentrazione volumetrica
- Area in compensazione ecologica
- Biofiltro di mitigazione a filare
- Portale di accessibilità veicolare vincolante

LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire potrà avvenire subordinatamente all'avvio dell'iter procedurale di realizzazione della tangenziale.
3. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita della quota pari ad 1/3 del comparto B.
4. Volume a destinazione residenziale definito in un massimo di mc 4.700 di cui mc 1.500 in perequazione derivanti dal comparto B.
5. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
6. Nell'area in compensazione ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
7. Attuazione subordinata all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle carenze infrastrutturali della rete fognaria esistente e comunque subordinata alle esigenze di riqualificazione del tratto fognario di via Volta mediante l'inversione del flusso da via Carducci e via Ariosto/Puccini.
8. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
9. Formazione di una fascia verde drenante alberata con funzione di biofiltro a mitigazione acustica e/o delle visuali libere.

PROPOSTA DI VARIANTE **AMBITO AS/1 - comparto C - VIA CARDUCCI/ARIOSTO**





IL SITO

Ambito inedificato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'area appartiene al sistema provinciale delle aree agricole prevalenti ed è parzialmente interessato dalla prevista realizzazione della tangenziale Cadorago/Lomazzo.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale complessiva	Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante
9.775 mq	Residenziale/terziaria	25% dell'area di concentrazione volumetrica

AS/1C1

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Area in compensazione ecologica	Volume definito
6.310 mq	3.410 mq	1.835 mq	2.130 mc

AS/1C2

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Area in compensazione ecologica	Volume definito
3.465 mq	1.480 mq	1.985 mq	1.070 mc

LEGENDA

- Area di concentrazione volumetrica
- Area in compensazione ecologica
- Area in cessione gratuita
- Biofiltro di mitigazione a filare
- Portale di accessibilità veicolare vincolante

LE AZIONI

1. Attuazione mediante due distinti ed autonomi piani attuativi per ciascun sub-comparto.
2. L'edificazione del sub-comparto AS/1C1 è subordinata alla cessione gratuita della quota pari ad 1/3 del comparto AS/1B.
3. Volume a destinazione residenziale definito in un massimo di mc 4.700 di cui mc 1.500 in perequazione derivanti dal comparto AS/1B.
4. Al sub-comparto AS/1C1 viene riconosciuto un ulteriore beneficio volumetrico di mc 1.000, da negoziare con l'Amministrazione Comunale.
5. Ciascun sub-comparto provvede al reperimento e/o alla monetizzazione delle aree per servizi per la rispettiva quota edificatoria nella misura minima indicata al punto 5 dell'art. 4 delle Norme del Documento di Piano.
6. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
7. Nell'area in compensazione ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà.
8. Attuazione subordinata all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle carenze infrastrutturali della rete fognaria esistente e comunque subordinata alle esigenze di riqualificazione del tratto fognario di via Volta mediante l'inversione del flusso da via Carducci e via Ariosto/Puccini.
9. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di destinazioni diverse al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
10. Formazione di una fascia verde drenante alberata con funzione di biofiltro a mitigazione acustica e/o delle visuali libere.