



VARIANTE GENERALE AL P.G.T.

SINTESI NON TECNICA

VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° del .2018
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico	il sindaco - Ass. Urbanistica Autorità Competente V.A.S.	supporto tecnico all'Autorità Competente V.A.S.	resp. Area Tecnica - Tecnico Manutentiva Autorità Procedente V.A.S.
dott. Arch. Marielena Sgroi	sig. Fabio Bulgheroni	arch. Giulia Turati	geom. Giuseppina Palermo

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

Il progetto della variante urbanistica non modifica il progetto urbanistico – ambientale e paesaggistico, nel suo impianto originario, bensì effettua un aggiornamento rispetto ad una miglior definizione del sistema ambientale da parte della pianificazione sovraordinata e di settore.

Hanno costituito riferimento iniziale, per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale nella versione di aggiornamento ai sensi della L.R. 31/2014, del Piano Paesistico Regionale 2017, del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, del Piano Territoriale della Provincia di Como, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Nella stesura degli indirizzi strategici, che hanno costituito la linea guida nella stesura della variante alla vigente pianificazione urbanistica, sono stati declinati i suddetti contenuti tenendo anche in debita considerazione l'aggiornamento del quadro conoscitivo di analisi.

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 così come modificati dalla L.R. 16/2017 hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica.

I suddetti studi di settori hanno approfondito gli indicatori paesaggistici ed ambientali, già definiti nei citati piani paesistici sovraordinati, nei propri contenuti paesistici con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali, oltre che alle criticità morfologico- territoriali, con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, e l'ambiente con particolare riguardo alla rete ecologica così come rappresentata nel Piano Paesistico Regionale e nel Piano Territoriale Provinciale.

Riveste significativa importanza il monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica ed i diversi incontri effettuati con i soggetti, direttamente coinvolti nel processo di piano oltre che con le parti sociali.

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 in aderenza alle considerazioni condivise nel percorso da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

1.1 – IL PROGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica ha preservato l'impianto della vigente strumentazione urbanistica ed ha provveduto ad effettuare un aggiornamento del quadro conoscitivo, anche rispetto ai piani di settore sovraordinati.

La variante al piano del governo del territorio ha interessato in particolare gli ambiti territoriali che non hanno trovato una concreta attuazione, eliminando le criticità rilevate ed ha considerato le informazioni assunte e le richieste formulate, nella fase di monitoraggio, da parte dei soggetti direttamente coinvolti e dalle parti sociali.

In generale sono stati adeguati i criteri di perequazione e compensazione in riferimento alla situazione socioeconomica contemporanea e sono stati recepiti i disposti normativi del nuovo codice dei contratti e degli appalti D.lgs n° 50/2016, per l'applicazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e della realizzazione delle opere pubbliche a titolo di perequazione urbanistica.

Il progetto urbanistico ha introdotto i nuovi principi di "rigenerazione urbana" ed incentivazioni per agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ha applicato il concetto di "bilancio ecologico", in relazione alla esigenza di razionalizzazione della rete viaria, restituendo alla rete ecologica un ambito di elevato valore ambientale.

1.1 A- LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

Il progetto urbanistico di variante rappresenta cartograficamente la nuova viabilità realizzata e modifica il progetto viario apportando le variazioni di seguito meglio precisate:

- stralcio della nuova previsione viabilistica di strada in progetto da via Marconi sino al confine con Fino Mornasco, collegamento con la S.P. 27- S.P. 28
- previsione di nuova viabilità di collegamento tra via Tiziano e via Raffaello

1.1 B- IL PIANO DEI SERVIZI

La variante al Piano dei Servizi ha comportato le modifiche di seguito sintetizzate:

- Aree del Laghetto art. 31 N.T.A. - PDR
Il disposto normativo particolare di cui all'art. 31- Perequazione Delocalizzata (P.D.) per le aree poste in prossimità al Laghetto di Casnate viene eliminata e sostituita da un disposto normativo speciale che conferisce l'opportunità di adeguamento della struttura attraverso la chiusura del porticato esistente.

- Realizzazione nuova viabilità in progetto confermata art. 31 N.T.A. - PDR :

Si riporta lo stralcio del testo della norma tecnica di attuazione del Piano delle Regole

“L’area contraddistinta con la sigla Pd3, nella tavola di piano dovrà essere ceduta al comune per la realizzazione della nuova viabilità e delle aree pubbliche ad essa annesse. A fronte della predetta cessione viene attribuito al lotto un volume pari a 400 mc. da realizzarsi in qualsiasi ambito del comune classificato dal P.G.T come area edificabile.”

Viene preservata la previsione urbanistica in relazione alla previsione di realizzazione della nuova viabilità di progetto.

- Compensazione localizzata (C.L.) art. 32 N.T.A. - PDR :

Il disposto normativo particolare di cui all’art. 32- Perequazione Delocalizzata (P.D.) viene stralciato.

La Variante urbanistica prevede lo svincolo di cessione delle aree edificabili a parziale compensazione della previsione del Piano dei Servizi per l’acquisizione del Comparto tra via Luini e via Cantù, in considerazione della revisione della pianificazione urbanistica delle predette aree, in un piano di rigenerazione urbana.

L’area di proprietà comunale denominata, nella vigente strumentazione urbanistica con la sigla “CL a”, in considerazione del fatto che è interessata dalla presenza di diversi vincoli, si riconosce nel Piano dei Servizi la presenza, per una parte, di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale, mentre la rimanente porzione viene classificata in ambito agricolo in conformità con i contesti circostanti.

L’area denominata “CL b”, è un lotto di completamento del tessuto urbano consolidato per il quale viene confermata la destinazione di lotto edificabile ambito R2- Residenziale esistente e di completamento con indice edificatorio 0,80 mc/mq.

Viene eliminato il vincolo di cessione a titolo perequativo e prevista una procedura di alienazione del bene attraverso bando pubblico.

1.1 C - LA VARIANTE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

PIANI DI RECUPERO- PIANI DI LOTTIZZAZIONE- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI-

La variante generale al P.G.T., riconosce come appartenenti al tessuto urbano consolidato edificato i lotti edificati, in precedenza sottoposti a piano attuativa ed individua, rispetto ai medesimi, i lotti liberi residui per i quali viene preservata l’edificabilità conferita ai medesimi, essendo state ultimate le opere di urbanizzazione.

In caso di attribuzioni, ai suddetti lotti, di volumi aggiuntivi rispetto a quanto ammesso dal piano attuativo, questi ultimi sono sottoposti a perequazione urbanistica.

- P. L 1 – VIA BOCCACCIO

La variante urbanistica riconosce che i lottizzanti hanno concluso la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica e pertanto classifica le aree in ambito territoriale omogeneo “R2- Residenziale esistente e di completamento”, che identifica la zona omogenea rappresentativa dell’indice edificatorio utilizzato.

L'area, identificata catastalmente in parte dei mappali n° 2034 e n° 2035, viene delimitata e sottoposta a disposto normativo speciale di cui alla lettera "f", e si conferisce alla stessa un volume pari a 690,00 mc, attribuito alla proprietà nell'ambito del P.L..

In considerazione della situazione vincolistica esistente che rende di difficile la realizzazione degli interventi edificatori sul lotto viene effettuata una compensazioni di superfici tra le aree edificabili ed aree appartenenti alla rete ecologica provinciale al fine di rendere possibile l'edificazione del lotto di completamento residenziale.

La suddetta compensazione comporta quanto di seguito meglio indicato:

- Superficie con modifica di destinazione da ambito agricolo (ECP corridoio ecologico) ad ambito edificabile 310,00 mq
- Superficie con modifica da ambito edificabile ad ambito agricolo (ECP corridoio ecologico) 325,00 mq

Si prevede altresì il conferimento all'area di proprietà di un volume aggiuntivo assegnato pari a 200,00 mc con l'applicazione, all'incremento volumetrico concesso al lotto, rispetto ai 690,00 mc attribuiti al lotto dallo sviluppo del Piano di Lottizzazione, dell'onere perequativo pari a €/mc. 50,00 da impiegarsi nella realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche.

- P. L 9 a – VIA VOLTA

La variante urbanistica riconosce che i lottizzanti hanno concluso la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica e pertanto classifica le aree in ambito territoriale omogeneo "R2- Residenziale esistente e di completamento", che identifica la zona omogenea rappresentativa dell'indice edificatorio utilizzato.

Il lotto posto lungo via Volta, ove è presente l'involucro edilizio incompleto viene sottoposto a specifico disposto normativo, il quale troverà efficacia a seguito della formale conclusione, attraverso il collaudo delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione denominato P.L. 9 a.

Gli interventi di completamento sono regolamenti da un disposto normativo particolare esplicitato nella scheda normativa ed attraverso Permesso di Costruire Convenzionato denominato Pdc n° 6

- P.A. 1- VIA GRIGNA – VIA BISBINO – P.L. 10 IN ATTUAZIONE

Il lottizzante ha presentato agli atti del Comune la proposta di Piano di Lottizzazione entro i termini previsti dalla L.R. 31/2014, predisponendo una soluzione progettuale urbanistica unitaria con il comparto denominato P.L. 10, quest'ultimo in fase di attuazione con convenzione sottoscritta nell'anno 2011.

La Variante urbanistica classifica il contesto in uniformità con il comparto P.L. 10 in ambito in fase di attuazione e conseguentemente viene aggiornato il dimensionamento di piano.

- P.A. 2A/2B – VIA CANTU'

Il piano attuativo, per cui il vigente piano del governo del territorio prevedeva la possibilità di esecuzione degli interventi attraverso due lotti, non hanno trovato una concreta attuazione. La variante urbanistica prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio. I comparti vengono denominati Pdc 1v e Pdc 2v e sottoposti a scheda normativa di dettaglio.

- P.A. 3- VIA GROSSI

La variante urbanistica, ai sensi e per effetto della L.R. 16/2017 elimina la previsione urbanistica, applicando il principio del "bilancio ecologico", trasferendo la possibilità edificatoria di consumo di suolo alle aree poste a nord della nuova strada di collegamento via Tiziano – via Raffaello (P.L. 2v – VIA RAFFAELLO)

Il nuovo piano di lottizzazione introdotto dalla variante urbanistica è funzionale alla realizzazione della suddetta nuova strada di collegamento, con lo scopo di svincolare il traffico locale da via Roma, quest'ultima interessata anche dal traffico di attraversamento del Comune.

Viene mantenuta la previsione del nuovo collegamento viario via Tommaso Grossi – via Cesare Cantù.

- P.A. 4 a – 4 b - VIA VOLTA – VIA PLINIO

La Variante urbanistica riconosce lo stato di attuazione dei piani attuativi attraverso la rappresentazione della nuova rotatoria secondo il progetto dell'opera pubblica al fine anche del raccordo con la viabilità in progetto, nonché la viabilità di collegamento via Volta – Via Plinio.

Nel merito della previsione e realizzazione della nuova rotatoria lungo via Volta, viene adeguata la previsione di calibro stradale della strada in progetto via Volta – via Plinio preservando un calibro stradale di 7,50 m. oltre 1,50 m. per marciapiede.

Quanto sopra comporta una riduzione di consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal Piano Provinciale.

- P.D.C. N° 1 - VIA RAFFAELLO

La variante urbanistica riconosce lo luoghi quali aree pertinenziali ad orto dell'edificazione esistente ed elimina la previsione di Permesso di Costruire Convenzionato classificando l'ambito territoriale come zona "RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale", in coerenza con i contesti circostanti

- P.D.C. N° 3 - VIA RAFFAELLO

La variante urbanistica riconosce lo luoghi quali aree pertinenziali a giardino pertinenza della villa esistente ed elimina la previsione di Permesso di Costruire Convenzionato classificando l'ambito territoriale come zona "RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale", in coerenza con il contesto di appartenenza.

- P.D.C. N° 3 - VIA LUINI

La variante urbanistica riconosce lo stato di attuazione dell'ambito territoriale, in fase esecutiva di realizzazione degli interventi edificatori.

- P.D.C. N° 4 - VIA GRAMSCI

La variante urbanistica prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio, pur preservando le modalità di realizzazione degli interventi attraverso piano attuativo regolamentati da apposita scheda normativa (P.D.C. 3 v)

- P.D.C. N° 5 - VIA CANTU' – LOCALITA' CASCINA LAVIGERA

La variante urbanistica riconosce la conclusione degli interventi edificatori sul lotto da parte del soggetto attuatore e classifica l'area in ambito territoriale "RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale", quest'ultima identifica la zona omogenea che rappresenta l'indice edificatorio utilizzato.

Si provvederà a precisare nel corpo normativo che gli interventi edificatori relativamente al comparto, avranno come riferimento l'ambito di appartenenza.

- P.D.C. N° 6 - VIA PITAGORA

La variante urbanistica prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio, ed unifica il comparto con l'area confinante, secondo le esigenze della proprietà. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso piano di lottizzazione (P.L. 1 V – VIA PITAGORA)

Il nuovo piano di lottizzazione introdotto dalla variante urbanistica unifica in un piano attuativo due ambiti territoriali contermini, regolamentati da un disposto normativo puntuale e da un Permesso di Costruire Convenzionato, uniformando anche le destinazioni d'uso nella funzione industriale.

- P.D.C. N°4v - VIA SOCRATE (EX PDR n° 4)

La variante urbanistica prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio, e prevede quale modalità per la realizzazione degli interventi il Permesso di Costruire Convenzionato, sempre regolamentato da apposita scheda normativa.

- P.D.C. N°5v a - VIA SILVIO PELLICO

- P.D.C. N°5v b - VIA FERMI

La variante urbanistica prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio, e prevede quale modalità per la realizzazione degli interventi il Permesso di Costruire Convenzionato, regolamentato da apposita scheda normativa.

- P.D.C. N°6 - VIA VOLTA (PARTE EX P.L. 9 A)

La variante urbanistica prevede una soluzione progettuale urbanistica volta a superare una criticità paesaggistica presente sul territorio comunale. La previsione può trovare attuazione solo successivamente alla conclusione e collaudo del Piano Attuativo P.L. 9 A via Volta.

- P.D.C. N° 7 - VIA BARACCA- VIA MONTE ROSA- VIA SAURO

- P.D.C. N° 8 - VIA SAURO

I comparti interessano aree di proprietà comunale per i quali si mantiene la previsione indicata da apposita scheda normativa nella 1^ variante agli atti del P.G.T.

COMPARTO CASNATE CENTRO

- P.D.C. N° 9 A - VIA B. LUINI- PIAZZA L. DA VINCI
- P.D.C. N° 9 B - VIA MARCONI
- P.D.C. N° 9 C - EDIFICIO CORTE INTERNA VIA B. LUINI
- EDIFICIO CON MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO

Il comparto di "Casnate Centro" è interessato da un piano di recupero approvato da parte del consiglio comunale e per il quale non è mai stata sottoscritta convenzione urbanistica.

Il compendio è ubicato nel centro storico di Casnate, posizione strategica per il Comune, in considerazione della evidente criticità viabilistica derivante principalmente dalla presenza di un calibro ridotto che consente a fatica l'attraversamento del pulman di linea, oltre dalla presenza di un compendio dismesso in un contesto già interessato dal progetto di recupero delle facciate (Piano Colore) e compositivo architettonico.

Nel corso della prima variante agli atti del P.G.T. è stata introdotto un disposto normativo e regolamentare nel piano delle regole con indicazioni normative costruttive al fine di incentivare l'attuazione degli interventi.

La variante urbanistica attraverso un progetto puntuale che suddivide il comparto in diversi permessi di costruire convenzionati, corrispondenti alle singole proprietà, con schede normative puntuali relative ad ogni comparto, si pone la finalità di agevolare la possibilità di dare esecutività all'intervento di recupero, nell'ambito di un progetto unitario d'insieme.

- P.D.R. N° 1 – GRAFICHE DOTTI

La variante urbanistica prevede la revisione urbanistica dei contenuti propri della scheda normativa in alcune sue parti, in considerazione della dismissione dell'attività e della mutazione della situazione socioeconomica contemporanea, nonché dell'entrata in vigore della L.R. 31/2014. Il comparto è regolamentato da apposita scheda normativa denominato RU 1- RIGENERAZIONE URBANA- EX GRAFICHE DOTTI (EX P.R.1) – PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANO: VIA ROMA – VIA TIZIANO

- P.D.R. N° 2 – T.F.T.
- P.D.R. N° 3 – SOCOTA

La variante urbanistica, in considerazione dell'utilizzo delle strutture esistenti per le attività insediate, e a fronte delle istanze preliminari formulate da parte delle proprietà, prevede una diversa soluzione progettuale volta al superamento delle criticità rilevate in fase di monitoraggio.

In particolare si introduce un disposto normativo nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole e prevede un disposto normativo puntuale, che preserva il mantenimento dell'attività insediata sino alla sua dismissione, a seguire vi sarà la riconversione dei contesti in una destinazione funzionale maggiormente compatibile con la destinazione residenziale circostante, previa redazione di piano attuativo e concertazione con l'Amministrazione Comunale.

- RU 2- RIGENERAZIONE URBANA- EX OPIFICIO TESSITURE COSTA – PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANO: VIA ROMA – VIA TIZIANO

La variante urbanistica, in considerazione dell'entrata in vigore della L.R. 31/2014 e della sentenza del TAR Lombardia a favore del comune di Casnate ridefinisce il progetto urbanistico del comparto CL- via B. Luini- via Cesare Cantù come meglio illustrato nell'apposita scheda normativa.

1.1 D- IL PIANO DELLE REGOLE

La variante urbanistica al piano del governo del territorio non modifica in modo sostanziale l'impianto della vigente strumentazione urbanistica.

Il progetto urbanistico effettua alcuni recepimenti derivanti dall'approvazione e/o adozione di piani di settore comunali e/o sovraordinati ed aggiorna gli elaborati in relazione agli interventi viabilistici ed edificatori che hanno trovato una concreta attuazione.

A) RECEPIMENTI

Nell'ambito del progetto di variante urbanistica si procede ad effettuare il recepimento di quanto di seguito riportato.

- **EX CAVA ATEg 15**

A seguito dell'approvazione da parte di Regione Lombardia del nuovo Piano Cave della Provincia di Como, e in considerazione dello scadere, a breve della concessione di escavazione, secondo quanto precisato nel corso dello svolgimento della 1^ Conferenza di VAS, gli elaborati di variante mantengono la delimitazione dell'area dell'ex Cava ATEg 15, aggiornando all'interno dell'ambito, la rappresentazione delle aree interessate dalla nuova viabilità e dalle previsioni del piano di indirizzo forestale e mantenendo la suddivisione tra area estrattiva, area in recupero ed area impianti.

Nell'ambito del disposto delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole verrà precisato che allo scadere della concessione le aree dovranno essere ricondotte alla destinazione finale programmata agricola e prato, secondo quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° 27 del 14.02.2002 del Comune di Casnate con Bernate.

- **PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)**

La Provincia di Como- ora Settore Foreste di Regione Lombardia ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), strumento pianificatorio di settore sovraordinato rispetto alla pianificazione comunale.

La variante urbanistica recepisce con la rappresentazione degli ambiti, qualificati dal piano di settore come aree boscate, nonché una azione attuativa dello stesso consistente in un rimboschimento di un'area di proprietà comunale (deliberazione di giunta comunale n° 21 del 02.03.2017)

- **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni**

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Lo studio geologico comunale è stato confrontato con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017) che identifica per il comune di Casnate con Bernate un'area a "Pericolosità ARS scenario poco frequente - M e L scenario raro ". Riguardo a tali perimetrazioni non si rilevano sostanziali differenze rispetto agli ambiti di criticità già evidenziati nello studio geologico comunale che identifica, i suddetti contesti come aree in dissesto morfologico a carattere torrentizio nell'assetto idrogeologico PAI - categoria "Em - Area a pericolosità media o moderata" e "Ee - Area a pericolosità molto elevata".

La suddetta situazione vincolistica è stata rappresentata nell'elaborato " Vincoli".

- AUTOSTRADA PEDEMONTANA

Si provvede a rappresentare nella cartografia il tracciato dell'Autostrada Pedemontana realizzato, con le relative fasce di rispetto.

- ERIR – DITTA LIQUIGAS

A seguito del nuovo studio ERIR – relativo all'industria ad incidente rilevante Liquigas, redatto dalla società VIGER depositato agli atti del Comune di cui al prot. n° 776 del 07.01.2017 , si provvede a rappresentare negli elaborati di piano la nuova determinazione delle fasce di rispetto. I suddetti elaborati sono stati oggetto di apposita deliberazione di Giunta Comunale n° 104 del 19.10.2017 avente oggetto "Presenza d'atto aggiornamento dell'elaborato tecnico E-RIR "Rischio di Incidente Rilevante"

Il Comune ha altresì approvato la variante del Piano di Emergenza Comunale.

La variante di P.G.T. riceverà nei propri elaborati: le zone di Rischio e Raccolta, la postazione della UCL (Unità di Crisi Locale), le Vie di Fuga.

- PIANO CIMITERIALE

Il Comune ha in corso di revisione il Piano Cimiteriale del cimitero di Casnate, redatto dalla società VIGER, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 26.10.2017.

La variante rappresenta, pur mantenendo le fasce di rispetto vigenti, le nuove fasce di rispetto previste nell'ambito del piano medesimo, l'ampliamento dell'area cimiteriale, quest'ultima prevista in corrispondenza dell'attuale parcheggio, e la nuova area da destinare a parcheggio.

La variante urbanistica riceverà le previsioni contenute nella variante al piano cimiteriale poiché le modifiche apportate definiscono un nuovo regime vincolistico, oltre a prevedere una nuova area con destinazione a parcheggio, la quale determina consumo di nuovo suolo.

- AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

La variante urbanistica, anche a seguito della nuova ripresa area a disposizione del Comune, ha effettuato l'aggiornamento cartografico, attraverso l'inserimento della nuova edificazione realizzata a seguito dell'attuazione del piano del governo del territorio vigente, nonché del piano dei servizi con la rappresentazione delle opere pubbliche e la nuova viabilità realizzata e/o in corso di attuazione.

B) LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

• NORMATIVE PUNTUALI

La variante urbanistica, ha inserito dei disposti normativi puntuali, strettamente connessi alla regolamentazione di ambiti, per i quali, nel corso degli incontri effettuati con i soggetti interessati hanno resa manifesta l'esigenza di poter proseguire nello svolgimento dell'attività insediata, seppur incongrua rispetto al contesto in cui è inserita.

Si precisa pertanto che il cambio di funzioni e destinazioni, maggiormente coerenti rispetto ai contesti in cui sono inseriti, avverrà alla dismissione dell'attività ed a fronte di un piano attuativo, concertato con l'Amministrazione Comunale.

Altri disposti puntuali ineriscono il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o l'attribuzione ai lotti liberi di piani attuativi, con urbanizzazioni già completate, dei volumi conferiti agli stessi nell'ambito della distribuzione dei volumi di P.L.

• NORMA DELLA ZONA ICT : INDUSTRIALE / COMMERCIALE/TERZIARIO

La variante urbanistica, a seguito di diversi incontri con le parti sociali interessate e con i soggetti direttamente coinvolti modifica il testo normativo prevedendo la possibilità di coesistenza di due funzioni principali corrispondenti a quella Commerciale e a quella Industriale.

Permane il vincolo che, qualora vi sia un cambio d'uso tra la funzione industriale e quella commerciale, seppur qualificate entrambe come principali, deve essere corrisposto al Comune un onere perequativo.

La perequazione è stata adeguata rispetto alla realtà socioeconomica contemporanea come illustrato nel capitolo successivo.

La funzione principale ammette l'insediamento anche di industrie insalubri nell'ambito di quanto consentito dai disposti regolamentari vigenti in materia di Regolamento d'Igiene, Regolamento edilizio e norme di sicurezza.

E' escluso l'insediamento di industrie RIR e insalubri di prima classe categorie particolarmente inquinanti

E' stato altresì introdotto un disposto normativo che consente di utilizzare il parametro di altezza superiore rispetto a quello stabilito dalla zona urbanistica, sino ad un parametro massimo.

L'utilizzo del parametro superiore è soggetto a perequazione urbanistica.

Le somme introitate, a titolo di perequazione urbanistica, vengono utilizzate dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche, come previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

2 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE ALLA REVISIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.

La variante generale si è posta l'obiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione e compensazione per gli ambiti di completamento ed introdurre degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In relazione alla realtà territoriale del comune di Casnate con Bernate ed alle considerazioni effettuate sono stati definite le compensazioni economiche di seguito indicate.

Queste ultime verranno applicate sia nelle schede normative degli ambiti di completamento, che per i cambi di destinazione d'uso previsti dalle norme tecniche di attuazione.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc. sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.50,00

In caso di utilizzo di capacità edificatorie intermedie si applica il parametro alle volumetrie oggetto di asservimento volumetrico.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni industriali ed artigianali prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 10,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

Nei disposti normativi e regolamentari del Piano delle Regole inerenti le aree industriali è stata introdotta l'opportunità di realizzare un parametro superiore di altezza massima e di rapporto di copertura, al fine di dare una risposta immediata alle esigenze delle aziende di adeguamento dei lay-out interni.

L'utilizzo di parametri maggiori comporta un onere perequativo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori che verrà utilizzato dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE – TURISTICO RICETTIVO

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali – turistico-ricettivo prevede il pagamento al Comune di una compensazione economica pari a €/mq. 80,00 ed una compensazione ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le compensazioni ambientali saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

MODIFICA DEI CRITERI DI PEREQUAZIONE PER INCENTIVARE IL RECUPERO DELLE FACCIATE INTERESSATE DAL PROGETTO COMPOSITIVO ARCHITETTONICO E PIANO COLORE DI CASNATE E BERNATE.

Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi di recupero delle facciate dei centri storici di Casnate e Bernate, interessate dal Piano Colore e dal progetto di recupero compositivo architettonico, a decorrere della pubblicazione della variante sul BURL, per la durata di anni due, l'incentivo volumetrico conferito alle singole proprietà, secondo l'apposita tabella costituente parte integrante delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, verrà attribuito in misura doppia.

Oltre il suddetto termine la volumetrie saranno conferite in misura semplice, secondo l'apposita tabella costituente parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Le porzioni di facciate facenti parti di edifici di proprietà comunale non saranno sottoposte all'applicazione dell'incentivo in misura doppia.

I diritti edificatori derivanti dal recupero delle facciate potrà essere utilizzato come indice integrativo, negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, regolamentati da apposita scheda normativa, e nei disposti normativi puntuali ove indicato espressamente dalla variante di piano.

Al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'efficientamento energetico, non limitando gli incentivi al solo centro storico, la variante al piano del governo del territorio prevede la possibilità di utilizzo dei diritti edificatori, derivanti dal recupero delle facciate con la finalità di migliorare, attraverso ulteriori incentivi, l'edificazione esistente e consolidata.

I diritti edificatori derivanti dal recupero delle facciate potranno altresì essere utilizzati come incremento di indice edificatorio degli edifici appartenenti ad ambiti territoriali classificati in zona Rv- Residenze con contesti di valore ambientale (0,60 mc./mq) per i quali sarà possibile raggiungere l'indice edificatorio (1,00 mc./mq) e in zona R2- Residenziale Esistente e di Completamento (0,80 mc/mq) per i quali sarà possibile raggiungere l'indice 1,20 mc/mq).

La possibilità di utilizzo del suddetto indice edificatorio aggiuntivo è vincolato alla realizzazione di interventi sull'edificazione esistente rivolti al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio, non necessariamente rivolto al raggiungimento dei parametri dovuti per legge o all'aumento delle unità abitative.

PIANI ATTUATIVI IN FASE DI ATTUAZIONE E/O PREVISTI DAL VIGENTE P.G.T. – VARIANTE DEL DISPOSTO NORMATIVO

Nel merito dei piani di lottizzazione (P.L.) in fase di attuazione e/o attuati viene eliminata la possibilità di avvalersi del bonus volumetrico derivante dal recupero delle facciate del centro storico, previsto in quota dalla scheda del vigente P.G.T., poiché l'operatore, al momento della presentazione del piano attuativo urbanistico, ha deciso di non avvalersi dei volumi aggiuntivi conferiti alle aree e derivanti dall'applicazione del disposto normativo.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI CONFERMATI RISPETTO AL VIGENTE P.G.T.

La variante urbanistica, in relazione ai Permessi di Costruire Convenzionati che vengono confermati rispetto al vigente P.G.T., mantiene il criterio di possibilità di avvalersi di volumi aggiuntivi derivanti dal progetto di recupero delle facciate ed attuazione Piano Colore. Quanto sopra al fine di incentivare l'attuazione del Piano Colore e compositivo architettonico.

Si prevede tuttavia l'adeguamento dei criteri di perequazione e/o compensazione previsti dalla variante urbanistica, in coerenza con il sistema socioeconomico contemporaneo.

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.

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.

3 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto di variante generale alla vigente strumentazione urbanistica ha determinato il dimensionamento di piano che viene di seguito riportato

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. Al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a Casnate con Bernate al 31.12.2016 è pari a 4.940 abitanti.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

- Abitanti residenti al 31.12.2016 **4.940 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal precedente P.R.G. in fase di attuazione.
 - PL2 Via Correnti 10.479,02 mc
 - PL9b Via Volta 1.300,00 mc
 - PL5 Via Cantù 1.600,00 mc
 - TOTALE: 13.379,02 mc: 150 mc/ab = **89 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente in fase di attuazione.
 - PA4a Via Volta Via Plinio 6.407,00 mc
 - PA4b Via Volta Via Plinio 5.233,00 mc
 - Pa1/PL10 1.920,00 mc + 1.500,00 mc 3.420,00 mc
 - PE via Mascagni 1.925,68 mc
 - Perequazione volumetrica recupero facciate ed androni del centro storico 9.079,60 mc
Applicazione di coefficiente correttivo di ragguglio pari a 0,6 relativo alla probabilità di attuazione di tali interventi:
9.079,60 mc x 0,6 = 5.447,76 mc
 - Volumi derivanti dal cambio d'uso in centro storico 3.097,00 mc
Applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,6 poiché al piano terreno degli edifici devono essere previsti degli spazi da adibire a box
3.097,00 mc x 0,6 = 1.858,21mc
 - TOTALE: 24.291,65 mc: 150 mc/ab = **161 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente riconfermati.

- PdC1v	1.800,00 mc
- PdC2v	3.400,00 mc
- PdC3v	400,00 mc
- PdC4v (artigianale)	
- PdC5va (volume esistente) conteggiato in cambio d'uso Centro storico	
- PdC5vb (ex PdR via Fermi)	275,90 mc
- PdC6	640,00 mc
- PdC7	2.304,00 mc
- PdC8	1.410,00 mc
- Pdc 9a/b/c	9.195,32 mc
TOTALE: 19.425,22 mc: 150 mc/ab =	129 abitanti

- Volumi residui lotti liberi di Piani di Lottizzazione completati

- a1	500,00 mc
- b	981,00 mc
- c	1.161,00 mc
- PD3	400,00 mc
- f	890,00 mc
TOTALE: 3.932,00 mc: 150 mc/ab =	26 abitanti

- Abitanti derivanti da ambiti di rigenerazione, espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.

Ambiti di Rigenerazione Urbana

- RU1 - Commerciale - Turistico Ricettivo Residenziale esistente
- RU2a - Ristorazione Turistico Ricettivo
- RU2b - Housing Sociale

Ambiti di Espansione e Completamento

- PL1v (produttivo)
 - PL2v
- | | |
|---|--------------------|
| TOTALE: 1.680,00 mc: 150 mc/ab = | 11 abitanti |
|---|--------------------|

TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 416 abitanti

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON

ABITANTI INSEDIABILI 4.940 + 416 = TOTALE 5.356 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **599 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **416 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di 183 abitanti le previsioni residue del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili circa del 30 %.

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 83 abitanti

Previsione insediativa P.G.T. vigente rispetto abitanti residenti 2013 pari a 4.868		Previsione insediativa prevista dalla <u>variante</u> al <u>P.G.T.</u>
599 abitanti	>	416 abitanti

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
5.356 abitanti x 18 mq/ab. **96.408,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale esistenti **183.015,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale in progetto **15.410,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO **198.425,00 mq****

198.425,00 mq > 96.408,00 mq

Pari ad una dotazione di 37,18 mq/ab > 18 mq/ab.