

COMUNE DI MOZZATE

Provincia di Como, Regione Lombardia



PGT

Piano di Governo del Territorio

LR 12/2005 s.m.i.

DdP_Rel.01

Obiettivi strategici di sviluppo

A seguito controdeduzioni

il Sindaco: dott. **Luigi Monza**

l'Assessore: ing. **Michele Angelo Bernasconi**

il Segretario Generale:

il Responsabile dell'Ufficio di Piano: arch. **Mirella Angaroni**

il Gruppo di lavoro:

Dott. Arch. Paolo Favole

Pian. territoriale Vittorio Tarantini

Pian. territoriale Marco Angioletti

Dott. Avv. Marco di Tolle

Collaboratori:

Arch. Clizia Grandini

Adottato con Delibera del C.C. n°.....21.....del.....24 marzo 2018.....

Pubblicato il..... 9 maggio 2018..... fino al7 luglio 2018.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul Burl n°.....del.....

1.	LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO	2
1.1.	La nuova demografia	2
1.2.	Lo stock abitazioni	3
1.3.	La crisi economica.....	3
2.	LA CULTURA URBANISTICA.....	3
3.	IL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO	5
3.1.	Il contesto territoriale.....	5
3.2.	Mozzate - una lettura strutturale.....	6
3.3.	Criticità del PGT 2008	7
3.4.	Il percorso partecipativo.....	8
4.	ANALISI SWOT	8
5.	GLI SLOGAN	10
6.	UNA VISION COMPLESSIVA	10
7.	OBIETTIVI STRATEGICI E OPERATIVI	12
7.1.	Il Ptcp	12
7.2.	Politiche per la residenza.....	12
7.3	Politica per le attività produttive secondarie	17
7.4	Politica per gli edifici a destinazione commerciale	18
7.5	Asse della Varesina	18
7.6	Politica per le aree aperte	18
7.7	Infrastrutture.....	18
8.	SERVIZI	19
9.	I NODI DELLA PIANIFICAZIONE	19
10.	PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE INCENTIVAZIONE.....	19
11.	QUALITA' URBANA E TERRITORIALE	19
12.	CORRIDOI VERDI	20
13.	RISORSE	21
14.	GESTIONE.....	21
15.	CONFORMITA' AL PTCP E ALLA L.R.31/2014	22
16.	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	24

PREMESSE

Il Documento di Piano, DDP è redatto ai sensi dell'art 8 della LR 12/2005 che qui si intende richiamato. E' il documento programmatico per il territorio della Amministrazione, non produce effetti diretti sulla proprietà dei suoli e ha validità quinquennale, salvo proroghe concesse dalla Regione e accolte dal Comune. Il DDP del PGT vigente è decaduto.

Non si richiamano qui i contenuti normativi, che si ritengono noti e che comunque sono richiamati al cap. 1 del DDP del PGT vigente, di cui questo è una variante.

Il PGT in variante di Mozzate è uno strumento complesso che deve tener conto delle condizioni generali

1. LE CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE IN ATTO

1.1. La nuova demografia

1. L' albero della popolazione è "a pagoda" e non più triangolare: le classi da 0 a 30 anni sono circa la metà delle classi di 40-70 anni e sono rapportabili alla classe di 80 anni (vedere la piramide delle età), per cui è in atto un **calo demografico** lento ma progressivo e in successiva accelerazione. Tra 10 anni 3,5-5% della popolazione in meno, e tra 20 anni 10% della popolazione in meno. Fenomeno che i demografici cominciano a rendere diffuso sui media (l'Istat pare preveda che l'Italia del 2060 potrebbe avere 40 milioni di abitanti invece dei 60 attuali). Il Corriere della sera del 14 giugno 2017 ha riportato una analisi del calo delle nascite, che è solo la parte emergente di un fenomeno che è assai più complesso;
2. La crisi inizia trent'anni fa, vent'anni prima della crisi economica, quindi è **una crisi sociale** e non economica: la popolazione ha fatto scelte diverse dalla famiglia con figli, anche in un'epoca di benessere;
3. La famiglia in trenta anni si è decomposta da 4 a 2,5 componenti medi (se non meno): per cui 10.000 abitanti trenta anni fa erano 2.500 famiglie, 10.000 abitanti oggi sono 4.000 famiglie con tutto quanto viene di conseguenza. Aumentando il fabbisogno dei **beni legati ai nuclei familiari** come alloggi, mobili, elettrodomestici, ecc da cui 1) la grande produzione di alloggi negli ultimi 30 anni che hanno inseguito questo fenomeno, per cui il mercato immobiliare è stato sostenuto molto dalla risposta a questo fenomeno, 2) il successo dell'Ikea che ha arredato a poco prezzo e con sufficiente qualità di design questi nuovi numerosissimi alloggi, 3) la moltiplicazione dei *devices*;
4. mentre **non sono aumentati i consumi di beni "banali"**, alimentari, vestiti, ecc. perché non è cresciuto il numero dei soggetti;
5. Le classi degli oltre 65 anni sono arrivate al 20% e oltre della popolazione modificando la richiesta di servizi, mentre le classi delle scuole dell'obbligo tendono a diminuire;

Due considerazioni attuali:

1. l'immigrazione compensa per percentuali minime il calo della popolazione: nei comuni come Mozzate che hanno forte immigrazione, la variazione è dell'1%;
2. Il fenomeno di decomposizione della famiglia si è praticamente fermato (troviamo un asintoto a 2,35) quindi sono finiti i fenomeni connessi.

1.2. Lo stock abitazioni

Il numero di alloggi ha pareggiato il numero delle famiglie, il numero di vani per persona si attesta oltre 1,5, riscontriamo 1,6-1,7 (la proprietà diretta è all'85% e in modo indiretto al 90%). Gli edifici che necessitano di ristrutturazione o che sono in condizioni non abitabili sono diventati una percentuale marginalissima.

Il patrimonio vuoto, di case abbandonate o invendute diventa sensibile, in alcuni comuni di 15.000-25.000 abitanti troviamo già un 10% del patrimonio in edifici nuovi. Riportiamo come esempio che in provincia di Brescia, troviamo 132.000 vani vuoti (pari al 10% della popolazione). La considerazione conseguente espressa in modo un po' estremizzato ma utile a una riflessione è che **il fabbisogno di prime residenze tradizionali è molto ridotto.**

Parallelamente l'attività immobiliare ha perso molto interesse, perché "il mattone" sembra meno un bene rifugio, e le rendite conseguenti sono molto diminuite. Fenomeni che riscontriamo in molte regioni italiane, quindi di diffusione e rilevanza nazionale, senza differenze sensibili, per cui non sembra prevedibile un cambiamento neanche a tempi medi.

Per l'espansione residenziale bisogna quindi fare valutazioni che trovino un equilibrio tra lo stock esistente e le esigenze degli operatori del settore, che è sempre un settore importante in sé e trainante di molto indotto. Settore che deve trovare altri sbocchi, perché si è aperto il capitolo del restauro dell'esistente storico e soprattutto quello della rigenerazione urbana e degli ampliamenti dell'esistente (*costruire sul costruito*), oltre a quello di esigenze private per nuove abitazioni unifamiliari o piccoli condomini

1.3. La crisi economica

La crisi economica interferisce molto nella pianificazione, perché le rendite delle famiglie sono diminuite, il potere di acquisto è diminuito per molti. Contemporaneamente i comuni hanno meno risorse, meno ritorni dallo stato e devono fare i conti con il "patto di stabilità" o "pareggio di bilancio". Crisi che nessuno prevede sia risolvibile neanche in un periodo di tempo medio.

Conseguenze e azioni nel PGT: illustrate nei capitoli successivi.

2. LA CULTURA URBANISTICA

Un PGT o in genere uno strumento urbanistico è una **disciplina applicata**, quindi per essere di qualità richiede:

- *l'efficienza*, che vuol dire il sistema infrastrutturale interno materiale e immateriale, i risparmi energetici e di mobilità per un mix funzionale, le dotazioni territoriali;
- *la fattibilità*, che vuol dire la messa a disposizione di strumenti semplici, di sburocratizzazione, di ricerca di risorse interne per l'attuazione, di norme che prevedano tempi e fasi di realizzazione;
- *l'equità*, requisito fondamentale di ogni pianificazione, proposta dalla legge Sullo (1963) poi mai più prevista da leggi nazionali, oggi rimessa in circolo dal decreto "sblocca Italia" convertito in L 164 del 11.11.2014, che prevede il pagamento al comune del 50% del plusvalore delle aree che cambiano destinazione da agricolo. Si aggiungono perequazione e/o compensazione previsti da leggi regionali, visto che nessuna legge nazionale le prevede, che permettono di attribuire ai terreni destinati a servizi lo stesso indice dei fabbricabili con diritti volumetrici commercializzabili, e di attribuire compensazioni per cessione di aree, edifici, demolizioni, ecc.;
- *il mix funzionale* che vuol dire che le norme devono essere ampie nelle destinazioni per singolo edificio, ampie per l'azonamento -salvo speciali zone per la produzione o simili-, secondo la natura stessa della città che nasce dalla mixité, se necessario anche con obblighi per superare resistenze immobiliari che tendono al monofunzionale;

- *la sostenibilità ambientale*, che dipende dalla riduzione del consumo di suolo e dal miglior uso del suolo utilizzato o da riutilizzare, dalle norme edilizie, dal riciclo di materiali e rifiuti, dal miglioramento della efficienza energetica degli edifici e dall'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- *la tutela della bellezza* che non deve essere un auspicio ma concretizzarsi in scelte per i centri storici, gli edifici e i manufatti isolati di importanza storico-monumentale, il paesaggio nel senso più ampio.
- *il progetto degli spazi pubblici*, che deve riguardare piazze, strade, ed anche ritagli urbani, parcheggi, aree libere, possibilmente messi a rete;
- *la gestione* della attuazione, perché il PGT è un progetto redatto in un momento storico ma si attua diacronicamente, con le regole del "governo" che è una precisa scelta, che riguarda la previsione di aree di espansione, l'assortimento dei servizi, la definizione di oneri/opere aggiuntivi.

La pianificazione ha sempre un obiettivo positivo e concreto, quindi **si attua in operazioni fisiche**. Le questioni ideologiche, che pure sono alla base delle scelte, non si devono attardare nel cielo delle astrazioni. Il metodo di lavoro per il progetto vuole rispondere a queste caratteristiche come si illustra in questa relazione.

La **condizione culturale di contesto** più diffusa oggi è quella che ha due aspetti di base:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività..... quindi sulla attuazione del PGT favorendo il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori;
- la fluidità dei confini delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida (Bauman), come condizione normale e necessaria del contemporaneo;

Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti).

Indicazioni che in urbanistica si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro una banda definita), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come metodo di monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune **tendenze attuali** della cultura urbanistica, cui il PGT deve rispondere in modo adeguato.

- Si sta diffondendo la cultura del "consumo zero di suolo" con legislazioni diverse nelle regioni ma con obiettivi simili;
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche;
- L'abbattimento della rendita fondiaria con la conversione in legge del decreto "sblocca Italia" sopracitato, che incide sulla possibilità di attuazione di nuove espansioni;
- La richiesta agli strumenti urbanistici di generare risorse per la loro gestione e attuazione;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio;

- E' ripresa l'attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- Una normativa più elastica per le destinazioni d'uso perché questa è l'esigenza del mercato, perché le destinazioni sono in evoluzione e spesso nuove (quindi solo assimilabili a destinazioni previste), ammettendo in ogni zona tutte le destinazioni compatibili, non percentualizzando più le quote di singole destinazioni, facilitando il cambio di destinazione.

La **fluidità** delle destinazioni permette il **raccordo tra il soft**, la temporalità (anche lunga, ma imprevedibile) del variare possibile delle funzioni che mutano nella dinamica del tempo, e **l'hard**, la durata permanente (o comunque assai lunga) del manufatto fisico.

La pianificazione compensativa degli ambiti di trasformazione riportati alla destinazione agricola è un elemento che consente la **resilienza** di alcuni suoli.

La pianificazione compensativa dei manufatti demolendi facilita gli interventi di **rigenerazione**.

3. IL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

Il Documento di Piano, ai sensi della L.R. 12/2005 definisce un quadro ricognitivo da cui emerge, come passaggio iniziale attraverso l'interazione di un aspetto di valutazione più analitico ed emozionale, la definizione di una serie di condizioni che "vincolano la trasformabilità del suolo". Tali vincoli sono denominati "invarianti territoriali". Tali "condizioni" che il territorio pone alle possibili azioni di governo, sono di due tipi: "**invarianti antropiche**" e "**invarianti naturali**". Questi elementi devono essere considerati come stabili per il periodo di validità del Documento di Piano, ma in realtà dovrebbero essere elementi immutabili sul lungo periodo. Le "invarianti antropiche" sono il risultato di interventi principalmente realizzati dall'uomo sul territorio ovvero: infrastrutture di grossa importanza, edificati di importanza storica o sociale, poli di attrazione, edifici di culto e così via. Le "invarianti naturali" sono rappresentate da elementi principalmente naturalistici in cui l'eventuale intervento dell'uomo non ha intaccato i valori del luogo: corpi idrici, aree boscate, parchi di valore ambientale o monumentale ed elementi morfologici tipici, con eventuali aree di integrazione o ripristino.

L'analisi definisce gli elementi invarianti del territorio, quelli che si vogliono mantenere per il loro valore intrinseco obiettivo e corrispondente a valori riconosciuti:

- nell'urbano: i nuclei di antica formazione, gli edifici con caratteristiche storiche, monumentali e ambientali,.... i tracciati viari storici, le strade alberate. I parchi e i giardini pubblici e privati; Le aree e gli edifici destinati a servizi, salvo la loro sostituzione motivata;
- nello spazio aperto: i parchi, i boschi, le aree agricole di pregio o classificate come strategiche. I torrenti e il reticolo idrico con il suo corredo verde;
- le infrastrutture principali immutabili;

Questo documento è successivo alla relazione "conoscitiva e ricognitiva", che descrive analiticamente Mozzate, il territorio, lo stato di attuazione del PGT, la demografia, le attività, i servizi, il PTCP, il Parco Pineta, relazione da cui trae le considerazioni che seguono.

3.1. Il contesto territoriale

Mozzate è parte componente di una struttura urbana lineare che collega Saronno a Tradate, che comprende diversi comuni (divisi in due provincie, con una incidenza delle divisioni amministrative superata almeno sul piano urbanistico) formatasi sulla doppia infrastruttura della SP 233 Varesina e della

linea ferroviaria delle Nord, parallele, prima come affaccio principale, residenziale e commerciale (esercizi di vicinato e somministrazioni) di modesti centri storici, e in quarant'anni di sviluppo edificato quasi senza soluzione di continuità, con la fascia lungo la Varesina occupata in tutte le aree libere da residenza consolidata, da esposizioni, medie strutture di vendita, attività produttive, supermercati, con un vastissimo assortimento di tipologie di vendita e varietà di architetture, sorte in modo indifferente ai confini comunali, come appunto in una unica città lineare, inglobando le prime residenze. Mentre le espansioni residenziali si sono attestate a nord e sud dell'asse viario e della ferrovia, con complessi prevalentemente costituiti da ville/villette e palazzine condominiali di basso taglio. Ne è risultato un urbanizzato a dimensione quasi costante, perché compreso tra la propaggine morenica della collina di Appiano, conservata a bosco e quindi diventata Parco Regionale, e le aree agricole e i boschi della pianura estesa verso la valle dell'Olona. Una conformazione urbanisticamente ben leggibile, ma una città lineare imperfetta per la mancanza di coordinamento delle pianificazioni (in cui è stato inutile il lavoro di controllo -se c'è stato- degli enti tutori), perché l'asse principale non è stato accompagnato da assi paralleli altrettanto estesi e di collegamento tra i diversi comuni, e non sono stati conservati varchi significativi trasversali di discontinuità. Per non parlare dei risultati di architettura, con un disordine non più recuperabile di spazi a parcheggio, di accessi, mitigazioni inesistenti, recinzioni, e quant'altro riguarda l'affaccio sullo spazio pubblico, e senza osservare gli aspetti formali. Con la conseguenza che il traffico veicolare sulla Varesina è diventato eccedente rispetto al calibro e alla gestione (semafori, incroci, accessi, ecc) e quindi lentissimo e sicuramente inquinante dell'aria e del rumore.

La previsione di una Varesina bis -peraltro non condivisa da tutte le amministrazioni interessate-, con un percorso da adattare alle diverse e difformi conformazioni urbane, è rimasta sulla carta. Un alleggerimento in termini di accessibilità è stato portato dalla Pedemontana, che ad oggi sembra comunque sottoutilizzata.

3.2. Mozzate - una lettura strutturale

Mozzate subisce le criticità della città lineare "non pianificata" sopradescritta nella fascia lungo la Varesina, ma gode del vantaggio di una maggiore contiguità e penetrazione del Parco Pineta, di una fascia agricola estesa e produttiva, e della presenza pure estesa dei boschi a sud, parte del vasto sistema che da Lonate Ceppino si estende fino a Rescaldina, in parte collegato al sistema boscato della valle dell'Olona.

Tra i due sistemi di aree aperte, il tessuto urbanizzato risulta ben leggibile, composto da due piccoli e modesti centri storici a Mozzate e San Martino, e da aggregati residenziali recenti costruiti per subaree omogenee separate da ampi e importanti parchi, pubblici e privati, con una rilevante percepibile presenza di ville con giardini privati, e di alberature anche nei giardini più piccoli e lungo alcune strade, anche se a volte in modo discontinuo. Il TUC si può descrivere a fini strumentali per notare i molti tessuti omogenei, nelle seguenti subaree, che rappresentano le fasi di crescita.

- sud Varesina, zona industriale nord, campagna, Castelli, struttura a parascacchiera;
- sud Varesina, parco, campagna, Camposanto;
- sud Varesina, Galvani, campagna, zona industriale sud, strade ortogonali, non continue;
- nord Varesina, parco, ferrovia, zona industriale nord, a scacchiera allungata;
- nord Varesina, via Rimembranze, Santa Maria, Parini, ferrovia, parco. tessuto misto con Naf, altra edilizia recente di varia dimensione, municipio e piazza; Si potrebbe isolare il complesso Varesina, San Bartolomeo, Figini, Castiglioni, come ambito in cui operare anche con piani di recupero e/o con interventi diretti orientati;
- nord Varesina, Bozzente, Santa Maria, Rimembranze, con condomini;
- nord Santa Maria, Bozzente, ferrovia, parchi;

- nord Varesina, Naf di San Martino, Guffanti, Santuario, con edilizia varia. Tra San Martino e Varesina parchi privati;
- nord Varesina, Matteotti, ferrovia, campagna, residui storici e edilizia varia; Si potrebbero isolare le corti a est di via Matteotti come ambito in cui operare anche con piani di recupero;
- nord ferrovia, grande area di espansione, con diverse lottizzazioni, comprese le due Breda (privata e pubblica) fino al limite dell'abitato a nord, vaste aree libere, confinata a ovest dal parco comunale e dal Parco Pineta;
- nord ferrovia e exPiccinelli, Limido, Toti, Moncornò, prevalentemente con struttura a scacchiera;
- lottizzazione di via Ronchi;
- sistema delle ville di via Roncalbino;
- zona industriale nord;
- zona industriale sud;
- Parco pineta a nord/nordest;
- Zona agricola e con boschi a sud/sudovest;

Nel consolidato bisogna notare che l'urbanizzato lungo la Varesina presenta le caratteristiche di molteplicità funzionale, qualità molto diversificata, con parti disordinate e di bassa qualità, alberature a tratti. Invece il consolidato residenziale a nord e sud della provinciale presenta una diffusa buona qualità residenziale, sia degli edifici che degli spazi pubblici, con molti giardini importanti rilevanti nel paesaggio interno. Le aree destinate alla produzione sono distinte da quelle residenziali e compatte, senza compromissioni funzionali.

L'abitato non presenta smarginature né margini di minore qualità, salvo una parte a est con un'area lottizzata e non finita.

Gli edifici abbandonati sono tre lungo la Varesina: due dismessi di diverse proprietà e contigui, il terzo non finito, rimasto allo stato di scheletro strutturale.

Il parco Pineta ha un'alta qualità naturalistica e paesaggistica, di valore territoriale. La parte agricola è di buona qualità con edifici finalizzati alla coltivazione compatti e radi. I boschi sul confine sud-sudovest sono di buona qualità vegetazionale e connessi con altri boschi nei comuni limitrofi.

3.3. Criticità del PGT 2008

Il PGT 2008 presenta alcune criticità

- La non corrispondenza tra azionamento e costruito, che è composto da tessuti diversi, mentre è trattato in modo omogeneo, con un indice diffuso che anche se non elevato, sembra sovradimensionato;
- Norme per i NAF che sono in alcuni casi troppo permissive;
- Mancato coordinamento degli interventi lungo la Varesina;
- Previsione di molti AT, lungo la fascia sud, verso la campagna, più altri due verso il parco e la Pedemontana;
- diritti volumetrici che il comune ha preso impegno di riconoscere ad alcuni privati, senza avere previsioni di aree in cui poter farli atterrare
- altri diritti volumetrici che il comune ha in carico originati da diversi interventi, senza aver aree in cui localizzarli

La mancata attuazione delle previsioni è l'elemento critico maggiore perché la crisi economica ha bloccato le previsioni principali:

- Tutti gli ambiti di trasformazione sono rimasti inedificati;

- L'area Piccinelli, dopo la demolizione degli edifici industriali dismessi, ha un piano attuativo convenzionato non attuato, forse anche per il tipo di previsioni, per cui l'area in abbandono è stata invasa da vegetazione spontanea;
- Sono rimasti inattuati anche due altri piani attuativi convenzionati;
- Il più importante PR in località San Martino, peraltro con previsioni difficili da attuare, è rimasto sulla carta;
- Due importanti edifici lungo la Varesina sono rimasti vuoti, un altro di dimensioni molto rilevanti e a molti piani, è rimasto allo stato rustico di scheletro edilizio, presenza che compromette la qualità dell'ingresso sud;
- L'area destinata a PIP non ha avuto richieste di realizzazione;
- La società Pedemontana ha previsto un'area destinata a centro commerciale, albergo, stazione di servizio, ecc, rimasta senza attuazione, e con destino incerto, che però ha condizionato la realizzazione della viabilità pensata per le possibilità di accesso e uscita, e non in funzione degli ingressi nella Pedemontana;

Inoltre si sono accumulati diritti volumetrici che negli anni sono stati attribuiti a operazioni edilizie, attuate o meno, che non hanno avuto alcuna area di "atterraggio" e sono rimasti scritti nell' apposito registro comunale.

Una difficoltà, nei fatti non incidente sulle scelte di pianificazione, è la proprietà di molti edifici destinati a servizi (scuole, campo sportivo, auditorium, caserma carabinieri,...) in mano al fallimento gestore della società Mozzate Patrimonio.

Elemento fondamentale per progettare la Variante è la decadenza del DDP per decorsi i termini di validità quinquennale, non avendo il Comune ricorso alle possibilità di proroga, offerte dalla LR 31 e smi, successiva alla decadenza, scelta confortata da una recente sentenza del TAR di Milano, che ha respinto in altro Comune, il ricorso di privati contro altro comune che non ha prolungato i termini di validità del DDP, in quanto la LR 31 non è retroattiva.

3.4. Il percorso partecipativo

Si è svolto in tre fasi

- Le istanze preventive, che hanno richiesto alcune retrocessioni ad agricolo di aree edificabili, la conservazione di previsioni edificatorie di alcune aree, in particolare di alcuni AT, la possibilità di cambiare le norme per le zone agricole, percorsi ciclabili, il recupero degli edifici dismessi;
- Cinque assemblee pubbliche che hanno ribadito le richieste formulate dalle istanze, con alcune richieste puntuali, per l'agricoltura, la semplificazione normativa, la possibilità per le associazioni di disporre di una sede, a favore del commercio al dettaglio, la richiesta di parcheggi lungo alcune strade, e domande sul destino degli edifici dismessi, degli ambiti di trasformazione, delle case vuote;
- Incontri con i proprietari degli ambiti di trasformazione e del piano di recupero a San Martino. Incontri con i proprietari dell'ambito di trasformazione I per valutare l'interesse al cambio di destinazione e la possibilità di coordinamento dei progetti;

4. ANALISI SWOT

L'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) è una lettura interpretativa delle caratteristiche di territorio.

Punti di forza

- Parco Pineta, per l'estensione e la vastità della parte compresa nei confini comunali, con valore ambientale, ecologico e paesaggistico, anche se non influisce direttamente sulle scelte di piano;
- L'elevata infrastrutturazione, con ferrovia, Autostrada pedemontana, strada Varesina SP 233 (per Tradate-Varese/Saronno) e strada provinciale per Como;
- La dotazione di servizi sportivi, che comprende l'ampio campo sportivo, lo Sporting club (di gestione privata), con piscina, area fitness, calcetto;
- Il sistema di parchi, privati quelli delle ville Cornaggia e Merlini, e quello di villa Guffanti, con vincolo di uso pubblico, e inoltre un cospicuo e evidente patrimonio verde con molti giardini privati, anche di dimensioni significative, alcune strade alberate;
- L'azzonamento rigidamente diviso tra Parco pineta, fascia urbanizzata -leggibile per subaree-, fascia agricola e boschi intercomunali;
- Piazza Cornaggia Medici con Municipio e Parrocchia, e piazza San Martino, già pedonalizzate e arredate, con disegno continuo degli edifici perimetrali (entrambe con un andamento delle nuove edificazioni ad arco);
- L'elevato numero di ville private con giardini importanti per dimensione e corredo verde, e in genere molti alberi anche nei lotti residenziali di minori dimensioni, con alcune strade alberate, che incidono positivamente sul paesaggio interno all'abitato;
- La discarica per gli introiti che genera, che può essere anche una debolezza e forse una minaccia;
- L'elevato patrimonio di alloggi di proprietà pubblica;

Debolezze

- Il trasferimento, avvenuto negli anni, dei beni comunali, alla società Mozzate Patrimonio, poi fallita, cui sono in capo oggi molti edifici pubblici (comprese scuole, auditorium, caserma dei carabinieri, campo sportivo,...);
- I piani attuativi rimasti incompleti, molto incompleti, con convenzioni scadenti tra il 2017 e il 2018, ma che possono rimanere in vigore per l'ultrattività del decreto Salva Italia altri tre anni, in parte con realizzazione parziale delle urbanizzazioni, fidejussioni non sempre escutibili, per cui bisogna definire il destino delle parti incompiute nel periodo di validità del nuovo DDP;
- In particolare il PA della Piccinelli, che è rimasto completamente inattuato, pure con scadenza 2017, oggi un prato cintato con molta vegetazione spontanea, con una convenzione che prevede l'acquisto da parte del comune di 200 posti auto interrati;
- Edifici a destinazione produttiva e commerciale vuoti;
- Diritti volumetrici che il Comune negli anni passati ha acquisito senza avere aree in cui utilizzarli;
- L'area prevista da Pedemontana per una stazione di servizio con albergo e edifici a destinazione commerciale, rimasta inattuata;

Opportunità

- Possibilità di due corridoi verdi tra il Parco Pineta e la piana agricola estendibili fino ai boschi; con lo spazio in confine con Carbonate per un altro corridoio verde che dovrebbe essere previsto dal nuovo PTCP. UN piccolo corridoio verde si potrebbe formare nella parte ovest dell'abitato tra il parco Pineta e la pianura agricola, completando il sistema di strade alberate, appoggiato all'area degli impianti sportivi
- Connessione con il Plis del Rugareto, da estendere al Parco del Lura e ai boschi a sud di Mozzate;
- Possibilità di prevedere negli ambiti di trasformazione una cintura verde est-ovest, che connetterebbe i corridoi verdi;

- Possibilità che gli ambiti di trasformazione assorbano parte dei diritti volumetrici comunali;
- Valorizzazione delle attività agricole, per cui sono state presentate richieste per attività florovivaistiche;
- Revisione sistemica dell'asse della Varesina;
- Riqualificazione ambientale e ecologica della discarica regionale, a fine conferimenti (2020-2021), quindi nel periodo di validità del nuovo DDP;
- Percorsi ciclopeditoni in connessione con Cislago, Carbonate, Limido, fino all'area di spagliamento del Bozzente, da proseguire all'interno del centro urbano;

Minacce

- Non si rilevano minacce endogene evidenti, anche se non è chiaro l'esito del fallimento della Mozzate Patrimonio;
- La generale crisi economica, che è una minaccia esogena

5. GLI SLOGAN

Il progetto di variante al PGT può utilizzare come titoli per gli obiettivi alcuni slogan:

- Liberare le energie, cioè facilitare tutte le iniziative (compatibili) che fossero proposte e concedere semplificazione burocratica, come per gli ampliamenti, gli interventi di restauro, il cambio di destinazione o l'assortimento libero delle destinazioni entro un *range* ampio, classificare il commercio al dettaglio tra i servizi, favorire le start-up;
- Gestire il cambiamento, cioè cercare soluzioni per i PA non attuati o non completati e per l'area Piccinelli, gestire le risorse per l'attuazione del PGT;
- Favorire il lavoro, cioè facilitare tutte le iniziative che producano lavoro, nel primario, come le nuove richieste di attività agricola, eventuali ampliamenti delle sedi di attività secondarie, ammettere più funzioni nel tessuto residenziale, cambiare la destinazione d'uso di immobili dismessi se facilita il recupero;
- Migliorare la qualità urbana, per quanto in molte parti dell'abitato sia già elevata, con regole per le alberature delle strade, delle aree libere (pubbliche e private), con una rete più estesa di piste ciclabili, tutelando i giardini storici e il patrimonio verde.

6. UNA VISION COMPLESSIVA

.....le reti lunghe....

In direzione NO-SE Mozzate appartiene ad un **sistema** territoriale continuo **lungo la Varesina e la ferrovia MI-VA**, di cui si è detto sopra.

Per cui il comune di Mozzate deve gestire autonomamente il tratto di competenza, che sembra necessitare per il tratto di ingresso da Saronno, di una revisione degli spazi a parcheggio del lato sud, in genere di una qualificazione di arredo, della revisione delle destinazioni d'uso di alcuni edifici e/o aree sottoutilizzati o dismessi.

In direzione NE-SO Mozzate appartiene ad un **sistema ecologico-ambientale** importante che scende dal Parco Pineta verso la zona agricola e i boschi, interrotto dalla fascia urbanizzata, ma che si devono e possono connettere, nell'attraversamento dell'abitato con tre corridoi verdi sotto descritti.

In direzione E-O Mozzate è interessato dalla **Pedemontana**, che è un collegamento veloce con Milano e Como (e anche Varese), che ha molto migliorato l'accessibilità, di cui però non si rilevano ad oggi conseguenze positive, e viceversa creato problemi di inquinamento e rumore (contenuti perché il traffico è ancora scarso e il tracciato in trincea). La pedemontana ha lasciato anche la previsione di una grande area destinata a rifornimento, ricettivo e commercio, in corrispondenza dello svincolo, che sembra destinata a rimanere inattuata e che quindi il PGT non prevede.

...e l'ottica locale...

Mozzate nel contesto urbanistico, economico, sociale, con caratteristiche strutturali e non contingenti, nei limiti di competenza del PGT può prevedere:

- **per l'abitare,**
 - per chi ha la casa la possibilità di miglioramento quantitativo e qualitativo in modo diretto;
 - per tutti il miglioramento qualitativo dell'abitato con più alberi, più percorsi protetti e zone 30, piste ciclabili;
 - una rete di servizi già di buon livello
- **per il lavoro,**
 - per il settore edile, l'edificabilità delle aree libere nel Tessuto consolidato, la possibilità di ampliamento e ristrutturazione dell'esistente, gli ambiti di trasformazione, il recupero degli edifici dismessi, e la flessibilità delle destinazioni per ogni settore e del cambio di destinazione all'interno della destinazione principale; la classificazione degli interventi possibili nel NAF per semplificare le possibilità di intervento
 - per il settore secondario la possibilità di ampliamento delle sedi che ne avessero bisogno, con normative più generose, la possibilità di aprire spazi di vendita dei prodotti;
 - per il settore del commercio, la valorizzazione del commercio al dettaglio, classificato come servizio, e la revisione dell'asse della Varesina per nuove MSV non alimentari, in sostituzione degli edifici dismessi;
 - per il settore agricolo la possibilità di nuove attività, e la tutela delle esistenti;
- **per i servizi**
 - i servizi standard per la residenza esistenti assommano a circa 252.272mq computando quelli di proprietà comunale e quelli della Mozzate Patrimonio in uso al comune. pari a circa 28mq/ab..calcolato su 9.000.
Le nuove aree per servizi generate dalle previsioni dei piani di lottizzazione e le cinture verdi cedute dagli ambiti di trasformazione portano la quantità a 306.713mq, per una dotazione di 30,67 mq/ab, con una previsione di incremento di 1.000 abitanti. Lo standard comunale di riferimento è quindi 30,6 mq/ab.
 - il livello quantitativo delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico è già molto superiore allo standard minimo regionale (quindi non si presentano fabbisogni: si può cercare di migliorare l'accessibilità pedo-ciclabile);
 - il piano triennale delle OO.PP. prevede solo l'ampliamento del cimitero, che non incide sul computo degli standard;
 - aumentare i parcheggi pubblici lungo le strade, con gestione delle strade in funzione del calibro e prevedendo l'obbligo di arretramento delle recinzioni delle nuove costruzioni di 2 metri (senza perdita di diritti volumetrici);
 - si aggiunge la cintura verde, in modo consequenziale alle cessioni previste negli AT;

- **per il tempo libero**

- il panel dei servizi sportivi e gli spazi per il tempo libero, pubblici e privati, è già molto ricco ed implementato sul territorio vasto da attrezzature di pregio come il golf della Pinetina;
- si può incrementare con percorsi-natura, nuovi percorsi ciclabili che migliorino la accessibilità; e, oltre i compiti del PGT, con attrezzature di sosta per gli anziani

- **per la socializzazione oltre le strutture esistenti**

- la sede delle associazioni;
- circoli per anziani;
-

per l'attrattività

- iniziative di gestione, già in atto, che non dipendono dal PGT, ma che sono integrative della fruizione urbana

7. OBIETTIVI STRATEGICI E OPERATIVI

7.1. Il Ptcp

Il Piano territoriale della provincia di Como, impone al PGT prescrizioni di ordine generale. In quanto al consumo di suolo l'art. 36 delle norme, con l'applicazione di una formula, ammette l'ampliamento della superficie urbanizzabile di 166.400 mq.

Il Ptcp della contigua provincia di Varese contiene indicazioni solo relative alle infrastrutture e al Parco Pineta, che sono anche quelle del Ptcp della provincia di Como.

Il progetto di PGT rispetta le direttive per la pianificazione comunale indicate all'art.36 del PTCP. Il consumo di suolo è pari a 135.942 mq, inferiore al massimo possibile di mq 30.458 e di 51.058 mq rispetto al PGT 2008.

Il PTC del Parco Pineta, oltre le indicazioni di tutela, dà indicazioni relative all'allontanamento di attività non compatibili, e al centro urbano che deve avere un perimetro continuo.

7.2. Politiche per la residenza

- Mantenimento del perimetro attuale del TUC, senza ulteriori espansioni, salvo quelle previste dal presente Documento di Piano, che ripercorrono le previsioni del vigente PGT, con una riduzione di due ambiti di trasformazione come occupazione di area, recuperati quantitativamente per la parte non rinunciata dalle proprietà, in aree di cessione dagli ambiti di trasformazione previsti.
- Destinazioni d'uso ampie: residenza, e funzioni compatibili, accessori della residenza, terziario direzionale, ricettivo, artigianato di servizio, commercio al dettaglio, servizi privati convenzionati.
- Cambi di destinazione attuabili in modo diretto
- identificazione delle aree con ville con giardini da tutelare
- possibilità di ampliamento per gli edifici che hanno esaurito l'indice

Diritti volumetrici pregressi

Il Comune ha trascritto nel registro dedicato diritti volumetrici ereditati dalla precedente gestione amministrativa:

- 42.435,00 mc derivanti dal PA Piccinelli, che vengono destinati agli ambiti di trasformazione;
- 2.845,90mc, ex PR vie S Maria. Giussani, che vengono assorbiti nel cambio di destinazione dell'area da residenza a residenza speciale;
- 1.356,71 derivanti dal PA vie Limido-Guffanti, 600 mc per acquisizione mappale 254 in Comune di Cislago e 1.500mc riconosciuti con delibera della GM del 17.10.2007 a privato, che vengono tutti localizzati nella area di proprietà comunale di nuova espansione in via J.F. Kennedy o nelle aree acquisite dal comune negli Ambiti di Trasformazione;
- 2.000,00 mc spettanti all'AT D che vengono sommati al volume pertinenziale della stessa nuova AT D;

NAF, centri storici,

di piccole dimensioni comprendono edifici di interesse storico ambientale e non monumentale, con diverse trasformazioni e anche molti edifici nuovi o totalmente rifatti.

Vengono distinti una zona A di maggior conservazione e una zona B quasi completamente rifatta, in cui sono possibili anche interventi di rigenerazione urbana. Nel NAF è stata compresa anche la via Cornaggia e il parco, compresi i rustici per cui si prevede un PR, al fine di recuperarli in parte, con il vincolo di restaurare/ricostruire contestualmente gli edifici in parte crollati verso via San Bartolomeo.

Il criterio è definire attentamente il perimetro e indicare per ogni singolo edificio l'intervento possibile (restauro, risanamento, ristrutturazione, o anche interventi di manutenzione più ridotti) per facilitare gli interventi, evitando la previsione di strumenti attuativi che di solito aumentano le difficoltà di intervento oltre a quelle connesse alla multiproprietà. Non si ammette il recupero dei sottotetti anche se non modificassero la sagoma degli edifici, perché comunque richiedono aperture nuove (abbaini, finestre in falda...) Sarà prevista la demolizione di corpi di fabbrica accessori o incongruenti con compensazione volumetrica in aree di concessione comunale. La previsione di piani di recupero è sempre possibile e se ne ha la necessità di piano di recupero solo nei casi che necessariamente coinvolgano più edifici o su richiesta dei soggetti operanti.

Oltre ai NAF il PGT indica gli edifici e i giardini di interesse monumentale, per cui è ammesso solo il restauro.

TUC aree libere

- Destinazioni e cambi di destinazione come sopra indicati.
- Intervento diretto fino alla ST di mq. 2.000, indice 0,5 mq/mq.
- Arretramento della recinzione obbligatorio di 2,00 m per parcheggio pubblico (non pertinenziale), la cui area computa per l'indice, ingresso carraio arretrato di 5,00 m, obbligo di risparmio energetico;

- Aree superiori a 2.000 mq e fino a 5.000 mq: PDCC obbligatorio, con misure qualitative per il verde, il risparmio energetico, come alberature obbligatorie, un albero di prima grandezza ogni 100 mq di area libera, arretramento della recinzione obbligatorio di 2,00 m per parcheggio pubblico (non pertinenziale), che computa per l'indice, ingresso carraio arretrato di 5,00 m, obbligo di risparmio energetico, standard da cedere in luogo per 10 mq / 100 mc, e differenza allo standard comunale di 30,60 mq/ab da monetizzare;
- Aree superiori a 5.000 mq: obbligo di PA, come PDCC, ma con obbligo di planivolumetrico che indichi la sistemazione generale dell'area anche in rapporto alle aree contigue e alla viabilità;

L'area di proprietà comunale posta sulla testa sud di via Kennedy è prevista edificabile: il Comune potrà scegliere la gestione (edificazione, vendita, o altro) in parte per attribuzione in compensazione a chi dispone di diritti volumetrici registrati da far atterrare.

TUC Ville con giardino

Il PGT individua con un azionamento specifico, le ville che hanno un giardino di dimensioni considerevoli e con alberature importanti, di dimensioni varie, per le quali si prevede un indice ridotto al fine di tutelare la tipologia e il contesto, per evitare potenziali discontinuità edificatorie e mantenere il rilevante patrimonio arboreo. Le norme concedono anche la possibilità di ampliamenti percentuali e di realizzare piscine con le relative attrezzature. L'individuazione costituisce anche una forte caratterizzazione del tessuto consolidato di Mozzate.

TUC tessuti a bassa densità

La parte più estesa del tessuto consolidato di Mozzate è costituita da edifici di ridotte dimensioni -ville o piccoli condomini- che corrispondono alle esigenze degli abitanti, con piccoli giardini, disposti ordinatamente come sopra esposto, con strade rettilinee e piccoli spazi aperti, in buone condizioni, per i quali si prevede solo la possibilità di un ampliamento aggregato, per soddisfare eventuali esigenze di ampliamento e/o adeguamento.

Per i condomini si prevede il recupero residenziale dei sottotetti e un ulteriore ampliamento di slp pari alla slp del vano scale e ascensore (se non già scomputato), più un bonus del 10% della slp, oltre agli incentivi per recupero energetico o efficientamento energetico dell'esistente. I lotti liberi rientrano nelle previsioni sopra esposte.

In località San Martino la proprietà dell'area dismessa compresa tra le vie Giussani, Santa Maria e la ferrovia ha proposto la realizzazione di una struttura ricettiva per anziani da definire, ma che viene prevista, in sostituzione delle attuali previsioni di PR rimasto inattuato, con un indice volumetrico maggiorato, ma l'obbligo del vincolo di destinazione.

TUC tessuti ad alta densità

Si tratta di un piccolo complesso a monte della Varesina e di qualche edificio sparso per i quali si riconosce la slp esistente nel caso (oggi imprevedibile) di demolizione e ricostruzione. Nel caso sono previste norme per migliorare la qualità degli spazi pubblici.

Piani attuativi

Il PGT riconosce i piani attuativi vigenti, anche se scaduti nel 2017 o in scadenza nel 2018, riconoscendo la proroga triennale delle convenzioni secondo il decreto Monti.. Per i piani attuativi non ultimati, ai sensi dell'art. 93 della LR 12/2005 s.m.i., si prevede al termine della validità della convenzione di procedere ad un nuovo convenzionamento tra operatore privato e comune a parità di indici del piano decaduto, ma con cessione al comune di quota parte delle aree edificabili o la loro monetizzazione, considerando anche la possibilità di frazionare le aree da completare in più lotti per facilitare l'attuazione, mantenendo l'impostazione planivolumetrica originaria.

Politica per gli Ambiti di trasformazione

Si richiama quanto scritto precedentemente, sulla decadenza degli AT previsti dal PGT 2008.

Il prevedere ambiti di trasformazione può sembrare contraddittorio con quanto affermato nelle premesse, ma è il risultato di scelte motivate, per la formazione della cintura verde, il recupero dei diritti volumetrici del Comune (altrimenti senza atterraggio che sono stati ereditati dalla precedente amministrazione), come risposta a chi ha richiesto la attivazione e per lasciare spazi di attività al settore edilizio. Le aree riprese dalle previsioni precedenti- che peraltro sembrano senza alternative per localizzazione e continuità- sono comunque in diminuzione rispetto al PGT 2008 di circa il 25%, compensando con diritti volumetrici quelle riportate a destinazione agricola, per le quali parte dei proprietari ha comunque espresso la volontà di rinunciare alle possibilità edificatorie. La riduzione volumetrica è invece inferiore, perché si trasforma a residenza l'area dell'ex AT I che aveva destinazione produttiva, e si aggiungono alcuni potenziali bonus previsti per gli ambiti di maggiori dimensioni, nel caso cedessero l'area prevista in cessione entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT, registrando i relativi diritti volumetrici nell'apposito registro comunale.

Il DDP del PGT 2008 è decaduto per decorrenza dei termini e l'Amministrazione non ha ritenuto di prorogarne i termini, ricorrendo alle possibilità offerte dalla LR 31/2014 e s.m.i., quindi gli AT previsti sono conseguentemente decaduti (fatto confermato anche da una recente sentenza del Tar, per il comune di Carate Brianza)

Il PGT ripropone una fascia di AT con destinazione residenziale -destinazione da intendersi nel senso ampio del termine come più volte viene ribadito-, contenuta nelle dimensioni di superficie massima ammessa dal PTCP, e localizzata in estensione del centro abitato nella fascia sud, come nel PGT 2008, con esclusione di altre due aree localizzate a nord est e in contiguità alla Pedemontana, la cui edificabilità pertinenziale -ridotta dei lotti i cui proprietari hanno richiesto la retrocessione- viene compensata in aree che il Comune otterrà dagli ambiti di trasformazione, ottenendo in cambio le stesse aree da destinare a agricolo.

Gli AT previsti lungo la fascia sud vengono confermati come azionamento con i seguenti criteri e modifiche:

- indice pertinenziale 0,4 mc/mq con obbligo di raggiungere l'indice di 0,8 mc/mq acquistando questo volume dai diritti volumetrici di cui dispone il Comune.
- ogni AT deve cedere al comune il 20% della superficie territoriale concentrando l'edificazione nell'area residua: con questo il privato realizza lo stesso volume di cui dispone nel PGT 2008 negli AT decaduti, che viene restituita, con il vantaggio per il Comune di acquisire aree edificabili sulle quali può far atterrare diritti volumetrici in compensazione degli AT riportati ad uso agricolo e di altre proprietà che abbiano diritti volumetrici non atterrati.
- Gli AT cedono inoltre una fascia -cintura verde- profonda 20 m, sul lato sud, che vengono computati come standard per cui ogni AT in loco deve solo prevedere 10 mq/abitante per parcheggi pubblici e verde di arredo, oltre alle strade di servizio che non sono previste e che ogni operatore definirà nel progetto. La quota strade è stata stimata in modo indicativo, nel 10% della ST, ma ogni operatore la

dimensionerà in funzione del proprio progetto. La quota di cintura verde è diversa per ogni AT in funzione della geometria dell'area, per cui se la fascia verde fosse maggiore o minore del fabbisogno standard, la differenza viene monetizzata in più o in meno nel computo degli oneri.

Le norme prevedono che il privato proprietario degli AT H, C1/2 che ceda al Comune la quota di area prevista entro sei mesi dalla approvazione del PGT, ottenga un **bonus volumetrico del 10%** del volume edificabile. Nel caso in cui il PA attuativo non sia ancora attivato il volume del bonus viene inserito nel libro dei diritti volumetrici depositato presso il Comune.

L'AT D comprende la cintura verde prevista a nordovest, essendosi già realizzata l'area verde compresa tra i due tratti della via Prati Vigani; il volume da acquisire per raggiungere l'indice 0,8 è diminuito di 2.000 mc già acquisiti come diritti volumetrici. L'AT E è esteso fino alla strada a nord.

L'AT I, destinato nel PGT 2008 a zona produttiva, in considerazione della mancanza di richieste di questo tipo e della presenza nel Comune di edifici produttivi dismessi, viene trasformato a destinazione residenziale. In considerazione del plusvalore ottenuto con il cambio di destinazione l'indice applicato è 0,6mc/mq di cui 0,4 pertinentziali e 0,2 da acquisire obbligatoriamente dal Comune, con cessione del 20% della superficie, oltre a formazione della fascia verde a sud, come sopra, che computa come standard, oltre 10 mq/abitante per parcheggi e alberature di arredo da prevedere in loco. Al fine di facilitare l'attuazione, considerato l'elevato numero di proprietari, ciascuno con lotti lunghi e stretti, quindi assai difficilmente edificabili, dovendo rispettare distanza dai confini e da altri edifici, il Comune, dopo la adozione del PGT, allegnerà alla scheda dell' AT una indicazione normativa e planivolumetrica di possibilità di realizzazione, lasciando ai proprietari l'onere di accordarsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la ricomposizione catastale, fatta la quale ciascuno potrà operare indipendentemente: questa proposta di lottizzazione, se condivisa con le proprietà diventerà un allegato del PGT in fase di approvazione

L'azzonamento indica le aree di cessione previste, ove possibile accorpate, al fine di disporre di aree più facilmente operabili.

L'attuazione di tutti gli AT è con PA obbligatorio: la destinazione prevalente è quella residenziale, con tutte le altre ammissibili, come si prevede per le aree del Tuc, nello spirito di "liberare le energie" e di flessibilità.

Non vengono confermati gli AT F e G in parte ridotti per rinuncia di alcuni proprietari. Per la quota residua si prevede la compensazione con un indice pari al pertinentziale di piano, cioè 0,4 mc/mq, da realizzare sulle aree che il comune acquisisce dagli altri AT, con indice fondiario stimato 0,80 mc/mq, cui si sommano le aree per standard da cedere in loco e per la viabilità (stimata come per tutti nel 10% della ST, valore valutato per eccesso, e che quindi facilmente sarà ridotto nella attuazione, con conseguente riduzione dell'indice fondiario): per gli standard di queste aree si considera il 10% del fabbisogno in loco -ceduto al Comune- mentre la quota residua fino alla standard comunale si ritiene soddisfatta con la cessione delle aree per la cintura verde, all'atto di trasferimento dei volumi e di assegnazione dell'area di edificazione.

La tabella allegata riferita agli AT di previsione porta a questi risultati:

- ST di tutti gli AT previsti dal PGT previgente è 187.000 mq: sommatoria di aree residenziali, per residenza pubblica e produttive.
- Nella presente variante di PGT le aree edificabili assommano a 135.942 mq con una riduzione del 27%.
- La superficie massima consumabile secondo il PTCP è 166.400 mq, rispetto ai quali la riduzione è del 20%.
- Alla ST edificabile vanno sommati 36.540 mq di cintura verde, totalmente inedificabili.

- Volumi previsti negli AT: 102.449 mc senza bonus e 107.351 mc con i bonus previsti. L'indice fondiario medio nelle condizioni più gravose è 1,25 mc/mq.
- Il PGT 2008 prevede 137.513 mc negli AT più il G quantificabile in 17.588 mc, per un totale residenziale di 150.100 mc, cui si deve sommare l'area a destinazione produttiva I (31.523 mq).
- Gli abitanti previsti negli AT del PGT 2008 sono 917.

Nella presente Variante gli abitanti previsti senza bonus volumetrico sono 682, e con bonus volumetrico 715, cui vanno sommati gli abitanti insediabili nelle aree cedute al Comune, 94, più un residuo tra aree cedute al Comune e aree utilizzate per perequazione di 50 abitanti, più gli abitanti insediabili nei piani attuativi non ultimati (area Piccinelli 20000 mc e area Breda 35000 mc, per ab. teorici 367) e dei lotti liberi (pochi) del TUC stimati per eccesso, in 100, per un totale stimato di 1.293 abitanti.

Non si computano gli ampliamenti perché si considera che saranno quasi totalmente destinati al miglior comfort abitativo e non a nuovi residenti.

- Le aree in cessione dagli AT per cintura verde sono 36.540 mq. Le aree degli AT F e G risultano a destinazione agricola per un totale di 35.333 mq.
- Le aree destinate a cintura verde sono normate all'Art. 28 c.5 e all'Art.39.4 delle NTA del PdR.

Tutti gli ambiti di trasformazione non presentano problematiche di fattibilità geologica.

Edilizia pubblica e sociale

Considerando il numero di alloggi già di proprietà comunale, oltre 300, il PGT non prevede nuova edilizia economica o convenzionata. Si può prevedere la possibilità per gli operatori che lo desiderassero di realizzare edilizia sociale -social housing-, che ha tipologie diverse, convenzionandosi con il Comune, anche negli ambiti di trasformazione, con un incremento del 5% del volume convenzionato.

I piani attuativi convenzionati per residenza speciale o le residenze concesse ad agricoltori, che ne perdessero il titolo, in caso di inadempienza delle destinazioni previste, sono riutilizzabili solo come edilizia a canone o prezzo di vendita convenzionato con il comune.

7.3 Politica per le attività produttive secondarie

Il PGT intende facilitare le unità attive, con indici più generosi e possibilità di funzioni più ampie. Utilizzo di indici pari a un RC del 65% della SF, indici di sfruttamento pari a 1,00 mq/mq della SF, i piani interrati che non computano, altezza 10/12 m all'intradosso. Ammesso uno spazio di vendita dei prodotti fino al 20% della slp con un massimo di 500mq. Standard 10% della slp obbligatori in loco, per parcheggi e verde di arredo.

I capannoni vuoti alla data del 1° gennaio 2017, oltre alla possibilità di ospitare nuove attività produttive anche con frazionamento, hanno possibilità di trasformazione in depositi (senza oneri), e/o fino al 50% in palestre, centri benessere, locali di divertimento, somministrazioni, escluso commercio).

Gli edifici dismessi lungo la Varesina hanno le stesse opportunità e in più la possibilità di trasformarsi in MSV non alimentari escluse le GSV, con adeguamento degli oneri e degli standard e parcheggi monetizzabili al massimo al 20% del fabbisogno. L'edificio non finito lungo la Varesina ha destinazione libera, escluso GSV p MSV alimentari, per facilitarne il recupero

Il PGT prevede solo una nuova area a destinazione produttiva, valutata per la particolare posizione in confine con il Comune di Carbonate, ma la AC è ovviamente disponibile a prendere in esame eventuali future richieste, che non sono giunte né nelle istanze né nelle assemblee pubbliche.

7.4 Politica per gli edifici a destinazione commerciale

Il commercio al dettaglio è classificato come “servizio”, per permettere al Comune di intervenire, se lo ritenesse necessario, per acquisizione di locali dismessi e la loro assegnazione con convenzionamento ad altri esercenti con canone di tipo simbolico e impegno a mantenere l’esercizio per un numero di cinque anni minimo.

Gli edifici per MSV vengono normati nelle NTA.

Al fine di favorire la rete commerciale al dettaglio non sono ammesse in tutto il territorio comunale nuove MSV alimentari e nessuna GSV;

7.5 Asse della Varesina

L’asse della Varesina ha un azionamento di fascia unica con norme speciali, considerandone la specificità, per le due fasce urbanizzate che si affacciano lungo la strada, a nord e sud, per possibilità di densificazione, recupero degli edifici dismessi, miglioramento qualitativo dei parcheggi esistenti, alberature, ecc, eventuale possibilità di ciclabile e mantenimento delle aree inedificate. La norma comprende la possibilità di recupero degli edifici dismessi o non finiti.

7.6 Politica per le aree aperte

Il PGT tutela l’area agricola per la parte non interessata da ambiti di trasformazione.

Non è ammessa l’edificazione di nuove unità cascinali: le cascine esistenti hanno la possibilità di realizzare residenza e/o attrezzature secondo le norme della LR 12 /2005 che sono prevalenti su quelle dei comuni.

Con queste premesse sono state eliminate le aree di galleggiamento previste dal PGT vigente per le possibilità di espansione delle cascine esistenti.

Per i distacchi tra allevamenti e residenza valgono le norme del Regolamento provinciale di igiene.

Nelle zone agricole sono ammesse solo nuove attività florovivaistiche, per cui sono state formulate due richieste nelle assemblee partecipative.

Il PGT prevede la tutela dei boschi esistenti e la possibilità del loro incremento.

7.7 Infrastrutture

Il PGT non prevede modifiche al sistema infrastrutturale, se non interventi di gestione della viabilità esistente prevista nelle NTA del PDR.

8. SERVIZI

Il PGT non prevede nuovi servizi considerando lo standard sovrabbondante e la completa soddisfazione delle esigenze.

I servizi primari residenziali sono in parte di proprietà comunale e in parte concessi in uso dalla Mozzate Patrimonio.

L'edificio scolastico inutilizzato viene previsto a servizi in attesa di trovare una destinazione precisa.

Le uniche nuove aree a servizi sono quelle della cintura verde sud, che viene acquisita come standard degli AT.

Eventuali nuovi PA residenziali cedono in luogo solo il minimo previsto dalle NTA, mentre le aree a destinazione produttiva o terziaria o commerciale devono prevedere in loco gli standard necessari.

9. I NODI DELLA PIANIFICAZIONE

Il PGT affronta alcuni nodi principali come sopra esposto, proponendo le soluzioni sopra esposte

- I piani attuativi non finiti o finiti e non completamente urbanizzati;
- L'area ex Piccinelli;
- I diritti volumetrici che il Comune ha acquisito che oggi non hanno possibilità di attuazione;
- Gli edifici dismessi o abbandonati lungo la Varesina;
- L'edificio delle scuole dismesso;
- Gli ambiti di trasformazione, per dimensionamento, localizzazione e normativa;

10. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE INCENTIVAZIONE

La perequazione prevede diversi tipi di applicazione:

- Le aree destinate a servizi nel TUC nel caso debbano essere acquisite, per esempio nel caso di inattività dei privati che le devono cedere, hanno un indice edificatorio di 0,4 mc/mq.;
- Gli ambiti di trasformazione assorbono i diritti volumetrici già generati da altre aree e risultanti presso il registro apposito conservato in Comune.;

La compensazione interviene con attribuzione da parte del Comune di diritti volumetrici in cambio di aree, edifici, servizi, ecc, di cui non si riscontrano fattispecie, e per i diritti volumetrici di aree rese inedificabili come quelle mantenute libere lungo la Varesina o gli AT non riproposti, oltre che per diritti volumetrici riconosciuti nel vigente PGT

L'incentivazione -fino al massimo del 15% della slp (o volume virtuale)- è concessa in caso di risparmio energetico, efficientamento, recupero acqua meteorica -già comprendendo gli incentivi di legge-, o altri vantaggi pubblici che fossero individuati.

11. QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

Gestione degli spazi pubblici

Piani particolareggiati sono previsti per spazi pubblici che necessitano di qualificazione individuati in azzonamento.

La gestione delle strade deve avvenire in funzione del calibro con indicazioni delle alberature, piste ciclabili e marciapiedi.

Verde

Sono previsti corridoi verdi che attraversano l'abitato.

Il PGT prevede l'obbligo di alberature per parcheggi, aree libere pubbliche e private di nuova edificazione, distributori di benzina.

Verde privato

È prevista la tutela dei giardini privati.

Qualità dell'edilizia

Il Comune può nominare una commissione paesaggistica che esamini la qualità dei progetti, con pratiche istruite dall' UTC.

Concorsi di progettazione di iniziativa privata, ma con la partecipazione obbligatoria del Comune (con maggioranza della commissione giudicante) sia di progettazione che di idee, potranno prevedere un premio volumetrico del 3% nei casi di edifici singoli e del 5% nel caso di piani attuativi. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il concorso nei casi giudicati di particolare interesse

Il paesaggio

Il PGT prevede una cintura verde a sud come fascia di chiusura della espansione urbana prevista, fascia di mitigazione e sfondo verde per le strade di accesso da sud/sudest.

Il Comune sentita la commissione paesaggistica può prevedere fasce di mitigazione verde per nuovi insediamenti.

Il Comune si attiverà con la società Pedemontana per la forestazione degli svincoli e la piantumazione delle fasce di rispetto, in particolare delle ripe con essenze caratteristiche per il contenimento delle terre, come Maggiociondolo e Robinia.

12. CORRIDOI VERDI

I corridoi verdi sono elementi strutturali della rete ecologica, che si struttura per macchie e corridoi.

Gli obiettivi sono due; in senso nord sud il collegamento del Parco Pineta con i boschi a sud, e nel senso est ovest una cintura verde di contorno (e confine) all'abitato con la funzione di delimitare l'espansione, dotare di una fascia di verde pubblico e collegare in senso trasversale i corridoi nord-sud.

Corridoi nord-sud

- 1 L'asta del Bozzente, che scende dal Parco Pineta con il corredo verde ripariale, di varia larghezza, ma continuo e sufficientemente consistente, che prosegue nel comune di Cislago e raggiunge i boschi a ovest di Rescaldina, integrato a diversi parchi pubblici e privati, di rilevanza;
- 2 Corridoio centrale che pure origina dal Parco Pineta, scende con una breve interruzione in via Moncornò -che può essere compensato con alberature continue sul terrapieno laterale- può proseguire nell'area ex Piccinelli (non importa il tracciato, importa la continuità dal punto di ingresso a quello di uscita) trasformare almeno in parte la contigua area, quindi si connette al parco pubblico e a quelli privati che costituiscono in continuità la spina centrale di Mozzate, ha un'altra breve interruzione in via Castello (da alberare almeno su un lato), dovrebbe avere continuità negli eventuali Ambiti di trasformazione, anche solo con un percorso e un filare di alberi, connettendosi alla cintura verde, per aprirsi nella piana agricola, e da qui ai boschi lungo la Pedemontana, il tracciato interrato della stessa, per arrivare alla via Campagnola tra Gorla maggiore e Gorla minore, unico valico possibile per connettersi ai boschi lungo l'Olonà;
- 3 Il terzo corridoio dovrebbe esser condiviso con Carbonate e la Provincia di Como, che dovrebbe fiancheggiare l'area industriale e nord, scendere lungo il campo sportivo, quindi via Pellico, i campi agricoli e poi i boschi ai lati della Pedemontana, intersecando la cintura verde, o in alternativa solo in Mozzate potrebbe essere un corridoio urbano interessando la via Piccinelli, già parzialmente alberata, e la via Taramelli, già alberata, magari con una revisione della gestione;

Corridoi est-ovest

L'unico connettivo può essere la cintura verde da prevedere sul margine sud degli ambiti di trasformazione, che ha funzione di confine dell'urbanizzato, connessione tra i corridoi nord-sud e un nuovo sistema di verde pubblico.

I corridoi lungo le infrastrutture, la Varesina e la ferrovia, che sarebbero aste antropiche di supporto, non sono fattibili perché non sono state mantenute fasce di rispetto, salvo alcuni tratti, spontanei lungo la ferrovia.

Un corridoio fisicamente già formato è quello costituito dai terrapieni della Pedemontana, che considerata la conformazione, dovrebbero essere alberati con specie che trattengono i terreni in pendio, come robinie e maggiociondoli, trasformandosi in un corridoio verde che sarebbe anche un filtro alle polveri e al rumore, ma poco visibile in quanto il tracciato in Mozzate è in trincea.

13. RISORSE

Il piano genera delle risorse:

- 1 Oneri di urbanizzazione ordinari;
- 2 Monetizzazione degli standard delle zone residenziali non ceduti in loco;
- 3 Pagamento dei diritti volumetrici per i volumi in ampliamento;
- 4 Cessione dei diritti volumetrici del Comune agli Ambiti di Trasformazione
- 5 Cessione di aree comunali edificabili;

14. GESTIONE

La conformazione dell'urbanizzato compatto, le poche aree di completamento interno, e la continuità e omogeneità degli AT permette di considerare che gli interventi possono avvenire senza necessità di definire coordinamenti temporali né scadenze di tempi.

Convergenza pubblico privato

Possibilità per qualsiasi soggetto privato di realizzare servizi di ogni tipo, sportivi, scolastici, tecnologici, residenziali... convenzionandosi con il Comune.

Opportunità di realizzare in ogni giardino pubblico dei gazebo per ristoro, servizi, di misure contenute, con l'impegno della gestione di parte del giardino e di realizzare attività di animazione.

Collaborazione del Comune con le associazioni attive per iniziative come la alberatura dei terrapieni laterali della Pedemontana.

Ufficio di gestione

Si suggerisce che il Comune si doti di un ufficio dedicato alla gestione della attuazione del PGT, per essere protagonista attivo e non solo passivo delle iniziative dei privati, per coordinare gli interventi da attuare di iniziativa pubblica, secondo un programma, e per monitorare l'attuazione.

15.CONFORMITA' AL PTCP E ALLA L.R.31/2014

La Variante generale al PGT di Mozzate corrisponde alle prescrizioni dell'art 36 del PTCP di Como: di seguito si riassumono le risposte alle indicazioni

Il progetto prevede un equilibrio tra l'edificato e il territorio aperto, perché assumendo le previsioni sovraordinate del Parco Pineta e del PIF, integra con la previsione di due corridoi verdi nord-sud che attraversano l'abitato, a possibilità di un terzo corridoio a ovest interno all'abitato, mentre la Provincia potrebbe prevederne un altro al confine con Carbonate su aree attualmente agricole, L'urbanizzato è mantenuto nei confini attuali e si espande a sud con ambiti di trasformazione, sul modello del PGT vigente, approvato, il cui margine sud verso la campagna è una fascia verde alberato che costituisce la cintura di confine.

Le norme prevedono la tutela rigorosa dei parchi storici, ma anche quella dei molti giardini privati, che sono individuati con un nuovo azionamento, non previsto nel vigente PGT. Le norme prevedono anche l'obbligo di piantumazioni in tutti gli interventi, nelle aree libere, lungo la Varesina a implementazione di alcune interventi sparsi, e interventi di mitigazione per nuovi insediamenti e distributori di benzina.

Le zone agricole sono preservate, non ammettendo nuove cascine, perché quelle esistenti sono attive, con le possibilità di espansione concesse dalla LR 12/2005. Sono ammesse solo nuove attività florovivaistiche, per cui si sono ricevute richieste.

La quantità di nuove aree occupate è inferiore a quelle ammissibili dal PTCP all'art.38, che assommano a 166.000 mq, perché il nuovo totale è mq 133.606, che è a maggior ragione inferiore alle aree consumate dal PGT vigente, che sono mq 171.000.

La Variante al PGT rispetta le disposizioni di cui all' Art.5, comma 4 della L.R.31/2014, in quanto assicura un bilancio ecologico del suolo non superiore a 0. Infatti la Variante al PGT restituisce al terreno agricolo 35.333 mq già compresi negli AT F e G che non vengono riconfermati e, tutta la nuova cintura verde è inedificabile, a differenza del PGT 2008 in cui invece maturava volumetria edificabile.

Le zone produttive nuove, poche, per mancanza di richieste, sono accorpate, e ove possibile sono state previste fasce di verde filtro.

L'asse della Varesina è trattato come un unico comparto ai fini della riqualificazione, mantenendo libere le aree inedificate -con compensazione volumetrica- e prevedendo il recupero degli immobili dismessi e di quello incompiuto.

I nuclei storici, classificati ai fini degli interventi edilizi per singolo edificio, al fine di favorire gli interventi di recupero. Gli isolati sono già di fatto quasi completamente pedonalizzati, con viabilità esclusivamente sui perimetri.

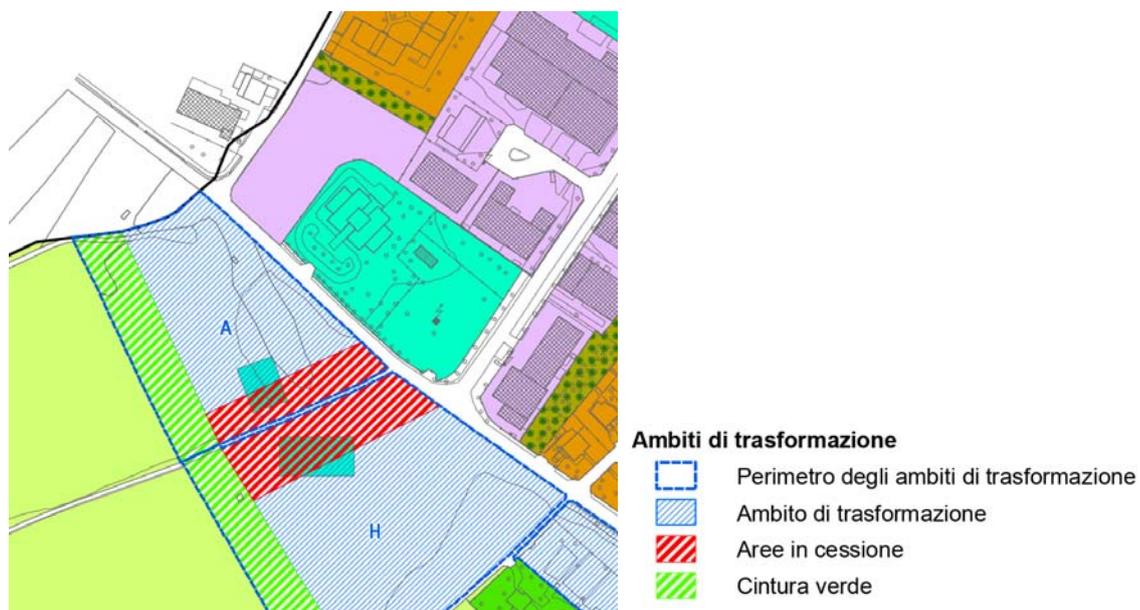
La Vas prevede verifiche periodiche della attuazione del PGT.

In sede di attuazione progettuale degli ambiti di trasformazione è prescritta la verifica delle eventuali opere da realizzare per garantire il principio di invarianza idraulica, invarianza idrogeologica e di drenaggio urbano sostenibile.

Il piano di zonizzazione acustica sarà redatto entro 12 mesi dall'adozione del PGT.

16.SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO A



Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 16396 mq

Superficie fondiaria (SF): 12247 mq

Volume (Vol_Pert): 4899 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 4899 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 9798 mc

Superficie ceduta: 2449 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 1960 mc

Abitanti: 65 ab

Standard: 1999 mq

Strade: 1225 mq

Standard in Loco: 653 mq

Superficie edificabile: 7920 mq

Indice fondiario (If): 1,24

Cintura verde: 4149 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

AMBITO B



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 8760 mq

Superficie fondiaria (SF): 8760 mq

Volume (Vol_Pert): 3504 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 3504 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 7008 mc

Superficie ceduta: 1752 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 1402 mc

Abitanti: 47 ab

Standard: 1430 mq

Strade: 876 mq

Standard in Loco: 467 mq

Superficie edificabile: 5665 mq

Indice fondiario (If): 1,24

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

AMBITO C1/2



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 55461 mq

Superficie fondiaria (SF): 40761 mq

Volume (Vol_Pert): 16304 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 16304 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 32609 mc

Superficie ceduta: 8152 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 6522 mc

Volume con Bonus: 3261 mc

Volume totale con Bonus: 35870 mc

Abitanti con bonus: 217 ab

Abitanti senza bonus: 239 ab

Standard con bonus: 7317 mq

Standard senza bonus: 6652 mq

Strade: 4076 mq

Standard in Loco con bonus: 2174 mq

Standard in Loco senza bonus: 2391 mq

Superficie edificabile con bonus: 26359 mq

Superficie edificabile senza bonus: 26141 mq

Indice fondiario con bonus (If): 1,24

Indice fondiario senza bonus (If): 1,37

Cintura verde: 14700 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

AMBITO D



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 14286 mq

Superficie fondiaria (SF): 10709 mq

Volume (Vol_Pert): 6284 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 2284 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 8567 mc

Superficie ceduta: 2142 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 1713 mc

Abitanti: 57 ab

Standard: 1748 mq

Strade: 1071 mq

Standard in Loco: 571 mq

Superficie edificabile: 6925 mq

Indice fondiario (If): 1,24

Cintura verde: 3577 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

Note

L'AT D comprende la cintura verde prevista a nordovest, essendosi già realizzata l'area verde compresa tra i due tratti della via Prati Vigani; il volume da acquisire per raggiungere l'indice 0,8 è diminuito di 2.000 mc già acquisiti come diritti volumetrici.

AMBITO E



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 15196 mq

Superficie fondiaria (SF): 11426 mq

Volume (Vol_Pert): 4570 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 4570 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 9141 mc

Superficie ceduta: 2285 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 1828 mc

Abitanti: 61 ab

Standard: 1865 mq

Strade: 1143 mq

Standard in Loco: 609 mq

Superficie edificabile: 7389 mq

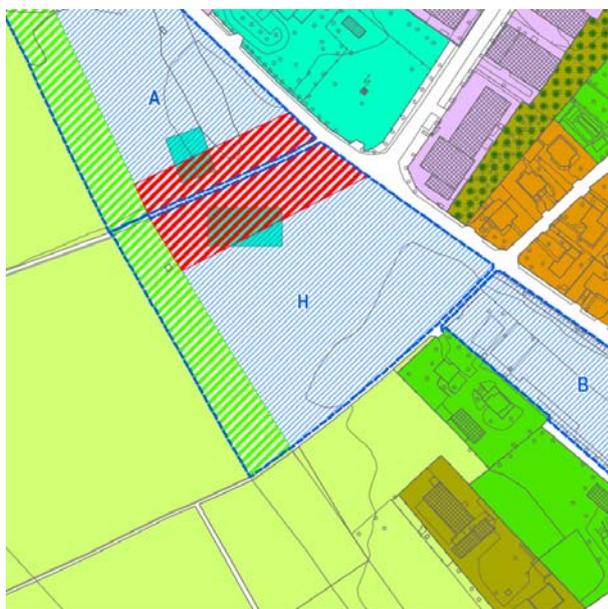
Indice fondiario (If): 1,24

Cintura verde: 3770 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

AMBITO H



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 25221 mq

Superficie fondiaria (SF): 20516 mq

Volume (Vol_Pert): 8206 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 8206 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 16413 mc

Superficie ceduta: 4103 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 3283 mc

Volume Bonus: 1641 mc

Volume totale con Bonus: 18054 mc

Abitanti con bonus: 109 ab

Abitanti senza bonus: 120 ab

Standard con bonus: 3683 mq

Standard senza bonus: 3348 mq

Strade: 2052 mq

Standard in Loco con bonus: 1094 mq

Standard in Loco senza bonus: 1204 mq

Superficie edificabile con bonus (Sf): 13267 mq

Superficie edificabile senza bonus (Sf): 13158 mq

Indice fondiario con bonus (If): 1,24

Indice fondiario senza bonus (If): 1,37

Cintura verde: 4705 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

AMBITO I



Ambiti di trasformazione

-  Perimetro degli ambiti di trasformazione
-  Ambito di trasformazione
-  Aree in cessione
-  Cintura verde

Dati urbanistici

Superficie territoriale (ST): 37162 mq

Superficie fondiaria (SF): 31523 mq

Volume (Vol_Pert): 12609 mc

Volume perequato (Vol_Pereq): 6305 mc

Volume Totale (Vol_Tot): 18914 mc

Superficie ceduta: 6305 mq

Volume edificabile sulla superficie ceduta: 5044 mc

Abitanti: 126 ab

Standard: 3858 mq

Strade: 3152 mq

Standard in Loco: 1261 mq

Superficie edificabile: 20805 mq

Indice fondiario (If): 0,91

Cintura verde: 5639 mq

Funzioni previste

Funzioni residenziali e compatibili.

Note

L'AT I, destinato nel PGT 2008 a zona produttiva, in considerazione della mancanza di richieste di questo tipo e della presenza nel Comune di edifici produttivi dismessi, viene trasformato a destinazione residenziale. In considerazione del plusvalore ottenuto con il cambio di destinazione l'indice applicato è 0,6mc/mq di cui 0,4 pertinenziali e 0,2 da acquisire obbligatoriamente dal Comune, con cessione del 20% della superficie, oltre a formazione della fascia verde a sud, che computa come standard, oltre 10 mq/abitante per parcheggi e alberature di arredo da prevedere in loco. Al fine di facilitare l'attuazione, considerato l'elevato numero di proprietari, ciascuno con lotti lunghi e stretti, quindi assai difficilmente edificabili, dovendo rispettare distanza dai confini e da altri edifici, il Comune, dopo la adozione del PGT, alleggerà alla scheda dell' AT una indicazione normativa e planivolumetrica di possibilità di realizzazione, lasciando ai proprietari l'onere di accordarsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la ricomposizione catastale, fatta la quale ciascuno potrà operare indipendentemente: questa proposta di lottizzazione, se condivisa con le proprietà diventerà un allegato del PGT in fase di approvazione.

Il Perimetro dell'AT I salvaguarda nell'angolo Nord-Est il perimetro del PIF che è escluso dall'Ambito di Trasformazione.

Per l'ambito AT I l'Amministrazione Comunale prevedeva di predisporre un planivolumetrico orientativo con destinazione residenziale e compatibili. A seguito dell'incontro con i proprietari (in data 10 novembre 2018), verificata la presenza di diversi orientamenti, ha deciso di mantenere la destinazione prevista dal PGT rinviando la predisposizione del planivolumetrico di 6 mesi, nei quali proseguire con la fase di consultazione dei proprietari.

AT	A=B+10 SUP TERRITORIALE (mq)	B SF (mq)	C=B*0,4 Vol_PERT (mc) - (0,4 mc/mq)	D Vol_PEREQ (mc) - (0,4 mc/mq)	E=C+D Vol_TOT (mc)	F=B*20% Sup CEDUTA (mq) - (20% SF)	G=F*0,8 Vol edificabile su Sup Ceduta (0,8 mc/mq)	H=E*10% Vol BONUS (mc) - (10% Vol_TOT)	I=E+H Vol TOT con Bonus (mc)	L=E/150 Abitanti (senza e con bonus V) - (1ab/150mc)	M=L*30,6 STANDARD (senza e con bonus V) - (mq) - (30,6 mq/ab)	N=B*10% STRADE (mq) - (10% SF stimato)	O=L*10 Standard IN LOCO (senza e con bonus V) - (mq) - (10 mq/ab)	P=B-(F+N+O) S edificabile (senza e con bonus V) (mq)	Q=E/P IF (senza e con bonus V)	R CINTURA VERDE (mq)
A	16396	12247	4899	4899	9798	2449	1960	/	9798	65	1999	1225	653	7920	1,24	4149
B	8760	8760	3504	3504	7008	1752	1402	/	7008	47	1430	876	467	5665	1,24	/
H	25221	20516	8206	8206	16413	4103	3283	1641	18054	109 120	3348 3683	2052	1094 1204	13267 13158	1,24 1,37	4705
C1/2	55461	40761	16304	16304	32609	8152	6522	3261	35870	217 239	6652 7317	4076	2174 2391	26359 26141	1,24 1,37	14700
D	14286	10709	6284	2284	8567	2142	1713	/	8567	57	1748	1071	571	6925	1,24	3577
E	15196	11426	4570	4570	9141	2285	1828	/	9141	61	1865	1143	609	7389	1,24	3770
I	37162	31523	12609	It= 0,2 mc/mq 6305	It= 0,6 mc/mq 18914	6305	5044	/	18914	126	3858	3152	1261	20805	0,91	5639
TOT		172482		135942	56377	46072	102449	27188	21751	4902	107351	682 715	20869 21879	13594	6830 7157	88329 88003
F	22586	/	/	/	It=0,4 mc/mq 9034	/	/	/	/	60	/	/	/	/	/	/
G	12747	/	/	/	It=0,4 mc/mq 5099	/	/	/	/	34	/	/	/	/	/	/
TOT (F+G)	35333	/	/	/	14133	/	/	/	/	94	/	/	/	/	/	/

Gli standard in loco sono calcolati come 10 mq/ab. Lo standard fino a ulteriori 20,6 mq/ab viene ceduto come cintura verde e se non sufficiente, monetizzato.

L'indice applicato al Vol_PEREQ riguardo all' AT "I" è pari a 0,2 mc/mq anziché 0,4 mc/mq

Circa l' AT "D", il volume da acquisire per raggiungere l'indice 0,8 è diminuito di 2.000 mc già acquisiti come diritti volumetrici

Circa gli AT "F" e "G", il volume totale è pari a 14.133 mc, che con un indice di 0,80 mc/mq impegna una Sf di 17.666 mq, da cui detrarre strade stimate al 10% (pari a 1.766 mq) e standard per 94 ab per 10 mq/ab pari a 940 mq. La S edificabile risulta di 14.960 mq per un totale di un volume di 14.133 mc, con un indice di 0,94 mc/mq. Gli standard differenziali fino a 30,6 mq/ab devono essere monetizzati.

Abitanti teorici:

Volumi AT (senza bonus) 102449 mc + Volume Edificabili su aree comunali 21751 mc = 124200 / 150 = 828 ab teorici

Volumi AT (con bonus) 107351 mc + Volume Edificabili su aree comunali 21751 mc = 129102 / 150 = 861 ab teorici

Volumi in decollo da AT F e G: 14133 mc

Delta tra volumi costruibili su aree comunali e volumi in perequazione = 21751 mc - 14133 mc = 7618 mc; Abitanti teorici Volumi perequati: 94 ab Abitanti teorici differenziali = 7618/150 = 50 ab

Abitanti teorici previsti dagli Ambiti di trasformazione:

828 ab + 94 ab + 50 ab = 972 ab (senza bonus), che diventano 1005 ab con il bonus