COMUNE DI GORNATE OLONA

TECNOSTAMPI S.R.L.

PROVINCIA DI VARESE

Piano Attuativo in variante al P.A. approvato con delibera G.C. 31 del 17/07/2018 e in variante al PGT vigente.

RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA

Piano Attuativo
via Pascoli-Piazzale Grigioni

Settembre 2021

COMUNE DI GORNATE OLONA

sindaco
Paolino Fedre
resp. area tecnica
Arch. Giulio Ivo Marelli

PROPRIETÀ

Immobiliare S.A.R. srl
Con sede a Milano, via senato 6
P.I./C.F. 00732880125
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi
al n. 2120607
Conte Dino
Crosta Ermelina
Residenti a Gornate Olona in via dei Campi aperti n.22

STUDIO TECNICO CASTELLI S.A.S.

Dott. Giovanni Castelli -Responsabile del Progetto
Dott. Arch. Jr. Davide Binda
Dott. Arch. Letizia Mariotto

SOMMARIO

PREMESSA 4
1. INQUADRAMENTO GENERALE 5
2. INQUADRAMENTO CATASTALE 6
3. REGIME URBANISTICO AREE INTERVENTO 9
3.1. Piano delle Regole – Quadro urbanistico 9
3.2. Piano delle Regole – sensibilità paesaggistica 12
3.3. Piano dei servizi - Localizzazione 13
3.4. Piano delle Regole – Quadro urbanistico 16
3.5. Piano delle Regole – Classificazione degli edifici di pregio 18
3.6. Piano delle Regole – Sensibilità paesaggistica 24
3.7. Piano dei servizi – servizi esistenti a scala comunale 25
3.8. Fattibilità geologica 27
3.9. Vincoli geologici 29
3.10. Vincoli e limitazioni 30
4. STATO DI FATTO DELLE AREE 31
5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO 35
5.1. Ambito AMF1: Parcheggi, viabilità interna e accesso carraio 35
5.2. Ambito Sp2/sc: verde ad uso pubblico 36
5.3. Opere addizionali: Via Pascoli – Piazzale Grigioni 37
6. LO SCHEMA PROCEDURALE 39
6.1. Il Piano Attuativo in variante al PGT 39
6.2. Schema procedurale 42

PREMESSA

- Presso il Comune di Gornate Olona in data 27/03/2018 è stato presentato Piano Attuativo con protocollo 2370 avente per oggetto l'ampliamento dell'edificio produttivo della ditta Tecnostampi srl, di proprietà IMMOBILIARE SAR srl.
  Tale piano è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 17/07/2018.
  In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, non viene reperita direttamente alcuna area per attrezzature e servizi pubblici (stimata in 190mq), ma tali aree destinate a verde pubblico e parcheggio vengono monetizzate per un totale di 13.189,80 €.
  Unitamente al piano attuativo viene approvato il progetto, convenzionato come obbligazione addizionale, di miglioramento dell'assetto idrogeologico della parte finale di via Pascoli, realizzando la fognatura acque bianche, il potenziamento delle griglie di raccolta, la formazione di canalette trasversali e la sistemazione del fondo stradale tramite la formazione di un tappetino d'usura. Il tutto per un valore di 67.613,68€.

- In data 11/04/2018 viene protocollata un'istanza di variante al PGT tramite cui viene richiesto di rettificare la previsione del Piano dei Servizi per la realizzazione del nuovo parcheggio di via Pascoli, nell'area identificata come *Sp2/sc*, mediante il ridimensionamento delle superfici e del numero di posti auto da prevedere in loco.
  Si ritiene, a seguito delle analisi svolte, che la previsione del nuovo parcheggio di via Pascoli nella misura di n. 135 posti auto (3.697,00 mq) sia sovradimensionata in rapporto alla richiesta del contesto circostante.
  Il progetto prevede infatti la formazione di uno spazio di sosta in numero ridotto, per un totale di 8 posti auto (100mq) e di aiuole piantumate (148mq) per un valore stimato delle opere a 18.266,16 €.
  Si chiede contestualmente la rettifica della destinazione dell'area restante interessata dalla variazione (da Sp2/sc a AMF1) al fine di consentire l'ampliamento della ditta Tecnostampi s.r.l. con la formazione della viabilità interna e un parcheggio per il personale.

- In data 30/08/2018 viene stipulata fra le parti convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo di iniziativa Privata di repertorio n. 57372 dal notaio dr Fazzini e trascritta a Varese il giorno 04/09/2018 al n. 17113/12304.

- In data 13/12/2018 viene avviato il procedimento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) degli atti della variante 2018 al PGT e di avvio del procedimento di variante 2018 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, al fine di apportare le modifiche sopra descritte.
  Il procedimento si conclude con la sua adozione, approvazione e conseguente pubblicazione sul B.U.R.L.-Serie Avvisi e Concorsi n.12 di mercoledì 18 marzo 2020.

- A seguito delle intese intercorse tra la proprietà e l'Amministrazione si rende oggi necessario procedere ad una variante al Piano attuativo del 27/03/2018 protocollo 2370 al fine della variazione delle obbligazioni addizionali convenzionate e all'attuazione delle nuove previsioni private e pubbliche introdotte con la variante 2018.

1. INQUADRAMENTO GENERALE

AMBITO 1 – COMPARTO AMF1- SP2/SC VIA PASCOLI

L'area è ubicata nella zona nord ovest del Comune di Gornate Olona. Tale area individua una porzione di territorio adiacente la via Pascoli. Il collegamento extraurbano avviene tramite via Cadorna – S.P. n. 42 a cui è collegato il comparto tramite via Roma e di seguito via Campi Aperti da cui si accede al medesimo. Tale assetto viabilistico resterà invariato in quanto il piano non prevede alcuna modifica in merito, tenuto conto anche dell'ubicazione dell'area ai limiti del nucleo abitato, in maniera tale da non ingenerare alcuna problematica di mobilità urbana.

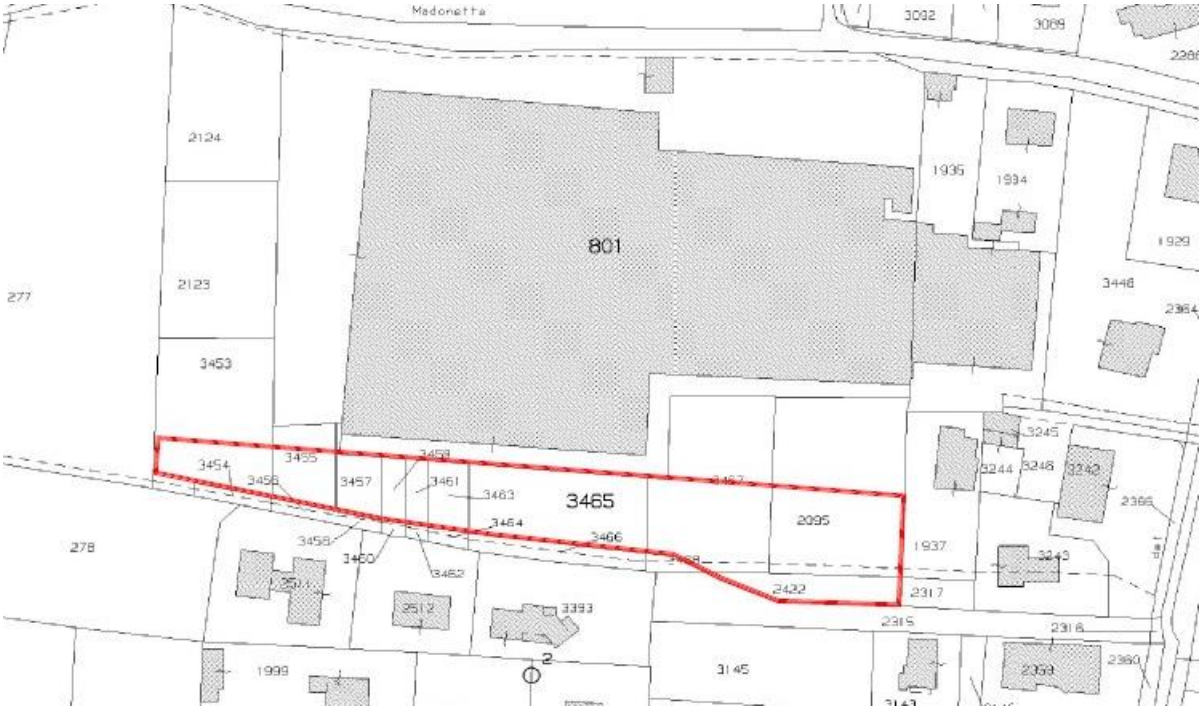
AMBITO 2 – COMPARTO PIAZZALE GRIGIONI

L'area è ubicata nella zona centrale del Comune di Gornate Olona. Tale area individua una porzione di territorio accessibile direttamente dalla SP n. 42. Nelle immediate vicinanze del comparto si individuano la maggior parte dei servizi esistenti sul territorio comunale (asilo, scuole, parrocchia)

2. INQUADRAMENTO CATASTALE

AMBITO 1 – COMPARTO AMF1- SP2/SC VIA PASCOLI

Il comparto oggetto di intervento è identificato catastalmente nel Comune di Gornate Olona, sezione censuaria Gornate Inferiore, foglio 2 (logico 9), come di seguito descritto:



Proprietà Immobiliare S.A.R. S.r.l.:

<u>Catasto Fabbricati:</u>

mapp. 801 sub. 1 via A. Manzoni 11 piani S1-T-1 cat. D/1 rendita € 54.891,00
mapp. 801 sub. 501 via A. Manzoni 11 piano T cat. D/1 rendita € 18.645,00

<u>Catasto terreni:</u>

mapp. 801 ente urbano Ha 1.41.51 senza redditi
mapp. 2124 semin arbor. 2^ Ha 0.11.35 R.D. € 7.03 R.A. € 4.69
mapp. 2123 semin arbor. 2^ Ha 0.10.50 R.D. € 6.51 R.A. € 4.34
mapp. 3453 semin arbor. 2^ Ha 0.10.72 R.D. € 6.64 R.A. € 4.43
mapp. 3455 semin arbor. 1^ Ha 0.03.27 R.D. € 2.36 R.A. € 1.52
mapp. 3457 semin arbor. 1^ Ha 0.01.92 R.D. € 1.39 R.A. € 0.89
mapp. 3459 semin arbor. 1^ Ha 0.01.60 R.D. € 0.77 R.A. € 0.49

mapp. 3461 semin arbor. 1^ Ha 0.01.26 R.D. € 0.91 R.A. € 0.59
mapp. 3463 semin arbor. 1^ Ha 0.02.83 R.D. € 2.05 R.A. € 1.32
mapp. 3576 semin arbor. 1^ Ha 0.09.64 R.D. € 6.97 R.A. € 4.48
mapp. 3467 semin arbor. 1^ Ha 0.11.44 R.D. € 8.27 R.A. € 5.32
mapp. 2095 semin arbor. 1^ Ha 0.13.00 R.D. € 9.40 R.A. € 6.04
mapp. 2422 semin arbor. 1^ Ha 0.01.90 R.D. € 1.37 R.A. € 0.88

Proprietà Sig. Conte Dino

Catasto Fabbricati:

mapp. 1935 sub. 1 via A. Manzoni 11 piani S1-T-1 cat. D/1 rendita € 6.910,19
mapp. 1935 sub. 2 via A. Manzoni 11 piano T cat. D/1 rendita € 185,92

Catasto terreni:

mapp. 1935 ente urbano Ha 0.18.80 senza redditi

I mappali oggetto della presente variante al piano attuativo originario vengono sopra individuati in corsivo, colore blu.

AMBITO 2 – COMPARTO PIAZZALE GRIGIONI

Il comparto oggetto di intervento è identificato catastalmente nel Comune di Gornate Olona, sezione censuaria Gornate Inferiore, foglio 3 (logico 9), come di seguito descritto:

Proprietà Sig. Conte Dino (quota 30/100)
Proprietà Sig.a Crosta Ermelina (quota 70/100)

<u>Catasto Fabbricati:</u>

mapp. 680 sub. 5 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. A/4 cl. 2 vani 4,5 sup. cat. mq. 107 rendita € 58,10
mapp. 680 sub. 6 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T cat. A/4 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 85 rendita € 51,65
mapp. 680 sub. 7 piazza Luigi Grigioni, 3 p. 1 cat. A/4 cl. 2 vani 4 sup. cat. mq. 85 rendita € 51,65
mapp. 1007 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. C/2 cl. 6 mq 25 sup. cat. mq. 38 rendita € 25,82;
mapp. 1681 piazza Luigi Grigioni, 3 p. T-1 cat. C/2 cl. 7 mq 26 sup. cat. mq. 38 rendita € 32,23;

<u>Catasto Terreni:</u>

mapp. 477 semin arbor. cl. 2^ Ha 0.03.15 R.D. € 1,95 R.A. € 1,30
mapp. 680 ente urbano Ha 0.05.00 senza redditi
mapp. 1007 ente urbano Ha 0.00.25 senza redditi
mapp. 1681 ente urbano Ha 0.00.45 senza redditi
mapp. 1682 ente urbano Ha 0.00.15 senza redditi

3. REGIME URBANISTICO AREE INTERVENTO

Il Comune di Gornate Olona è dotato di un Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/2017 e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26/06/2017 pubblicata sul BURL n.33 del 16/08/2017.

L'ultima variante, relativa al **Piano delle Regole e al Piano dei Servizi**, è stata approvata con deliberazione C.C. n 3 del 25/02/2019. Ha assunto efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e concorsi n.12 in data 18/03/2020.

AMBITO 1 – COMPARTO AMF1- SP2/SC VIA PASCOLI

3.1. PIANO DELLE REGOLE – QUADRO URBANISTICO

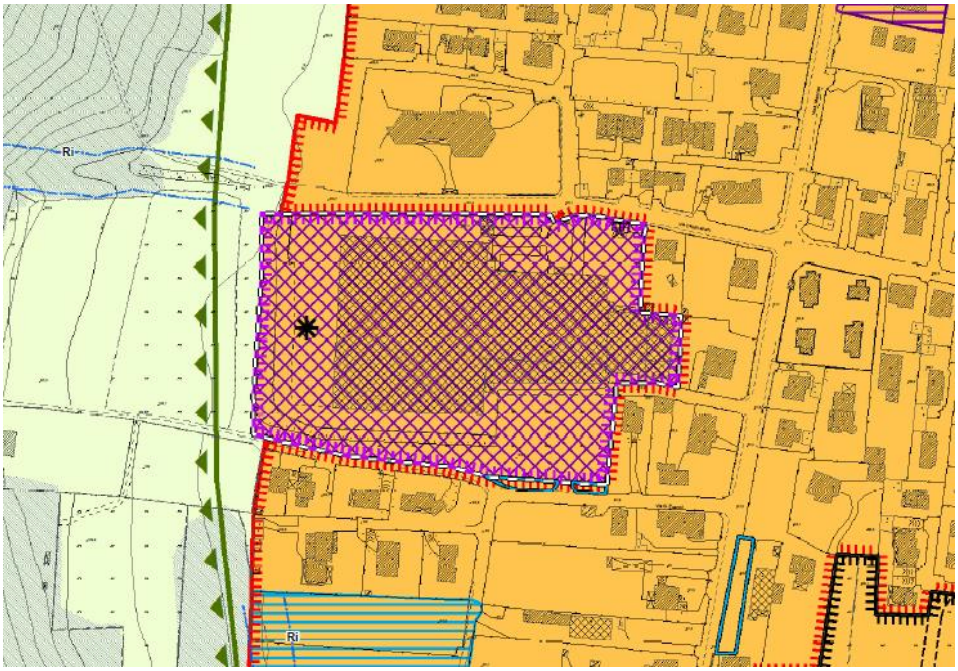


Figura 1-PdR variante 2018 (Quadro urbanistico centro nord)

GAMMA FUNZIONALE GF3 (art 65 PdR)

Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento dell'attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi).

Il PdR 2011 esercita una azione di conferma della vocazione, favorendo il **miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale** e l'integrazione tra diverse attività economiche.

STATO DI URBANIZZAZIONE SU1 (art 70 PdR)

Le aree per le quali il PdR 2011 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:

- aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2011,
- aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2011, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.

Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri indicanti lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo.

L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali.

In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.

La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.

L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.

AREE PER I SERVIZI (art 80 PdR)

La puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.

AMF1 AREE PER ATTIVITA PRODUTTIVE URBANE (art 101 PdR)

1. con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.
2. Nelle *aree per attività produttive urbane* è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2011.

Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.

L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:

- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,
- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad *unità di paesaggio* di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.

6. È data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, di drogare l'entità massima dell'ampliamento per adeguamento tecnologico di cui al precedente comma 2, nel caso in cui la maggiore entità fosse finalizzata all'ottimizzazione della riduzione degli impatti ambientali.

7. Fatta eccezione per i casi di cui interventi di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, **gli interventi nelle *aree per attività produttive urbane* identificate in cartografia con il simbolo asterisco (*) sono subordinati all'attuazione della previsione del Piano dei Servizi denominata Sp2/sc e conseguente cessione della stessa a titolo gratuito a favore del Comune.**

3.2. PIANO DELLE REGOLE – SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

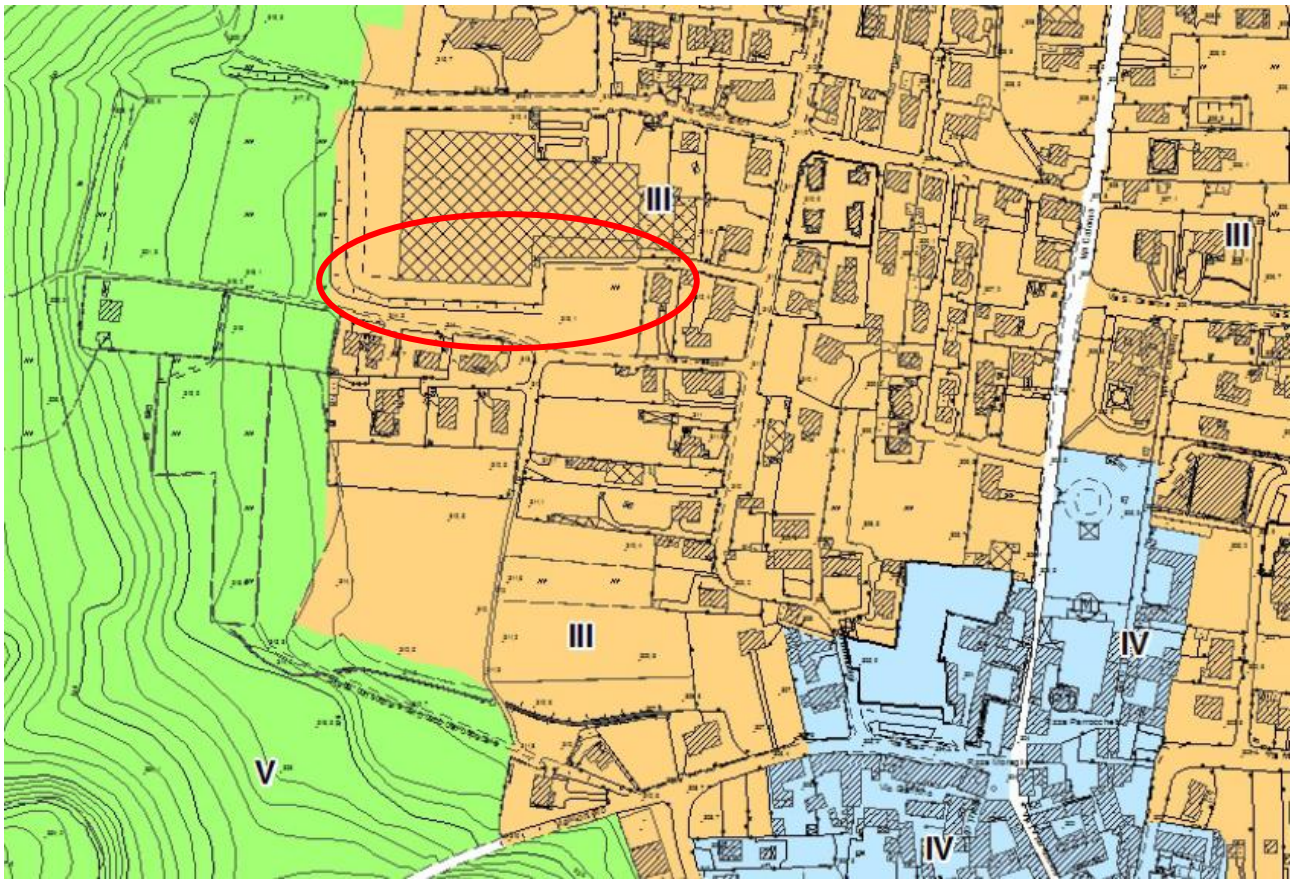


Figura 2 - PdR9b.0 Classi di sensibilità paesaggistica

CLASSI DI SENSIBILITA':

- CLASSE V
- CLASSE IV
- CLASSE III
- CLASSE II

L'area risulta individuata entro classe di sensibilità paesistica desia (classe 3).

3.3. PIANO DEI SERVIZI - LOCALIZZAZIONE

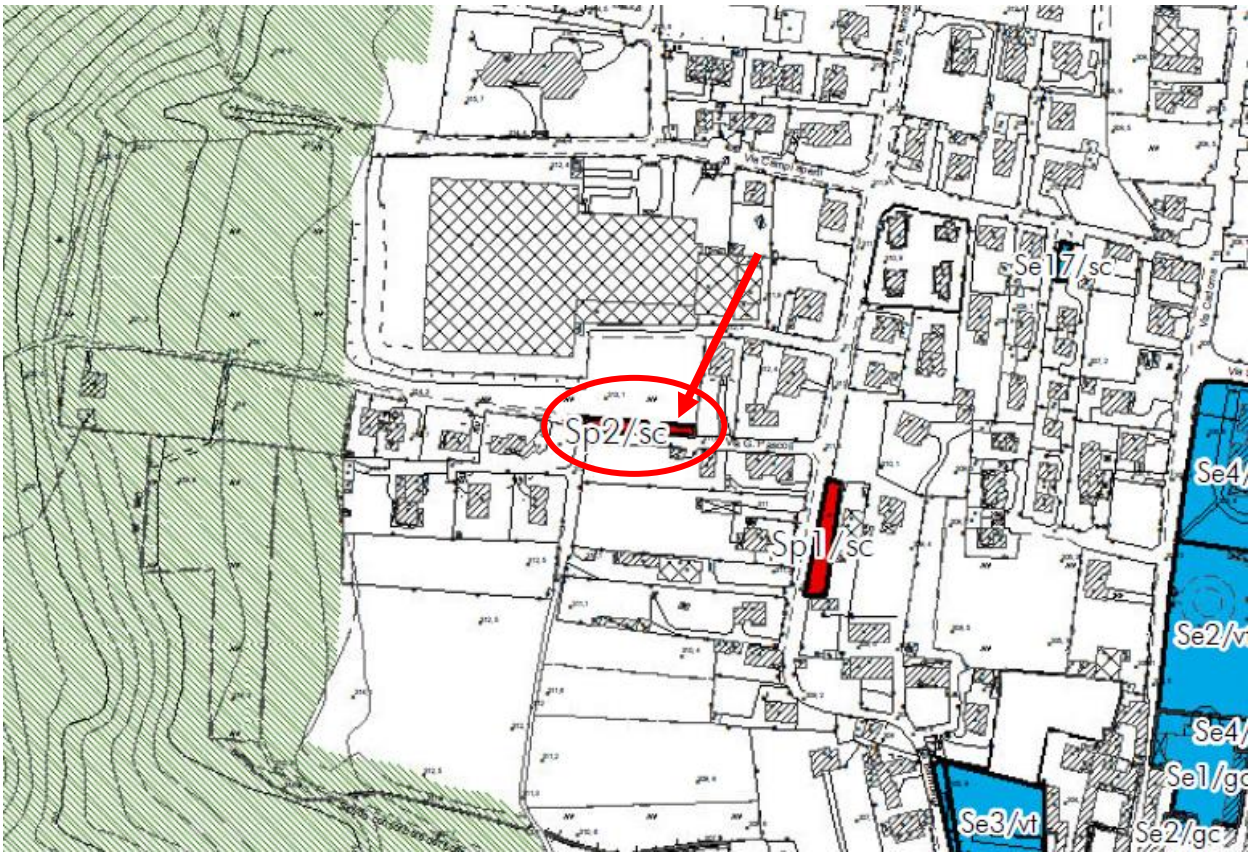


Figura 3 - Piano dei Servizi

sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli: Trattasi di aree destinate alla sosta di autoveicoli localizzate in superficie, in edifici fuori terra oppure in edifici interrati. Per quanto concerne gli indici e parametri edilizi, nel caso di costruzioni fuori terra si prescrivono le sole verifiche urbanistiche dell'altezza massima e delle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, secondo quanto stabilito dal Piano delle Regole.

Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto:

- *parcheggi a pettine*: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00,
- *parcheggi in linea*: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

La valutazione di sintesi deve essere tesa a verificare, sotto il profilo quantitativo la dotazione di aree per la sosta dei veicoli, sia in termini di superficie che di dotazione di posti auto. La valutazione quantitativa è poi integrata da alcune considerazioni di tipo qualitativo, principalmente orientate all'indicazione del grado di funzionalità e della qualità urbana. Si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo prevalentemente quantitativo integrato da alcune valutazioni qualitative:

COMUNE DI GORNATE OLONA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: **Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli**		Destinazione specifica: **Area di sosta**
Numero d'ordine **2**	Codice **sc**	Localizzazione Via Pascoli
Superficie fondiaria mq 3697	n° posti auto (stima) n° 135	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Esigenze locali di funzionalità		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta del Comune		

Figura 4 - Scheda del PdS (servizi previsti) - non aggiornato a seguito di variante al PGT

Si segnala la presenza di un errore sulla scheda relativa all'ambito sp2/sc, che non è stata aggiornata a seguito della variante del PGT:

- La superficie fondiaria aggiornata è di 203,00 mq

- Non vengono specificate le superfici destinate a verde e il numero di posti auto da attuare. Si assume perciò quanto indicato in fase di istanza di variante al PGT presentata in data 11/04/2018, nella quale veniva indicata una superficie a parcheggio di 100,00 mq per un totale di n.8 posti auto e una superficie a verde di 103,00 mq.

AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PII O PA (art 19 PdS)

Nelle aree individuate dal Piano delle Regole, nelle quali gli interventi sono eseguibili mediante Piani Attuativi (PA) di cui all'art. 12 della LGT, dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o generale in misura non inferiore ai seguenti parametri:

Aree per servizi commisurate alla slp produttiva

minimo 0,20 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente

- aree per parcheggio pubblico: 0,10 mq/mq di slp,
- aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,10 mq/mq di slp.

Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.

Per ciascun Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo di cui ai precedenti commi 1 e 2, fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli

insediamenti conseguenti all'attuazione di detti strumenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PdS 2011, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:

- monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti,
- **attuazione di altra previsione del PdS 2011 economicamente equivalente ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi soggetti a PII e PA.**
- commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del PdS 2011 finalizzati
    - al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde, alla riqualificazione degli spazi pubblici in termini di arredo urbano, spazi di aggregazione,
    - alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze
    - ciclabili e pedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e similari),
    - realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.

AMBITO 2 – COMPARTO PIAZZALE GRIGIONI

3.4. PIANO DELLE REGOLE – QUADRO URBANISTICO

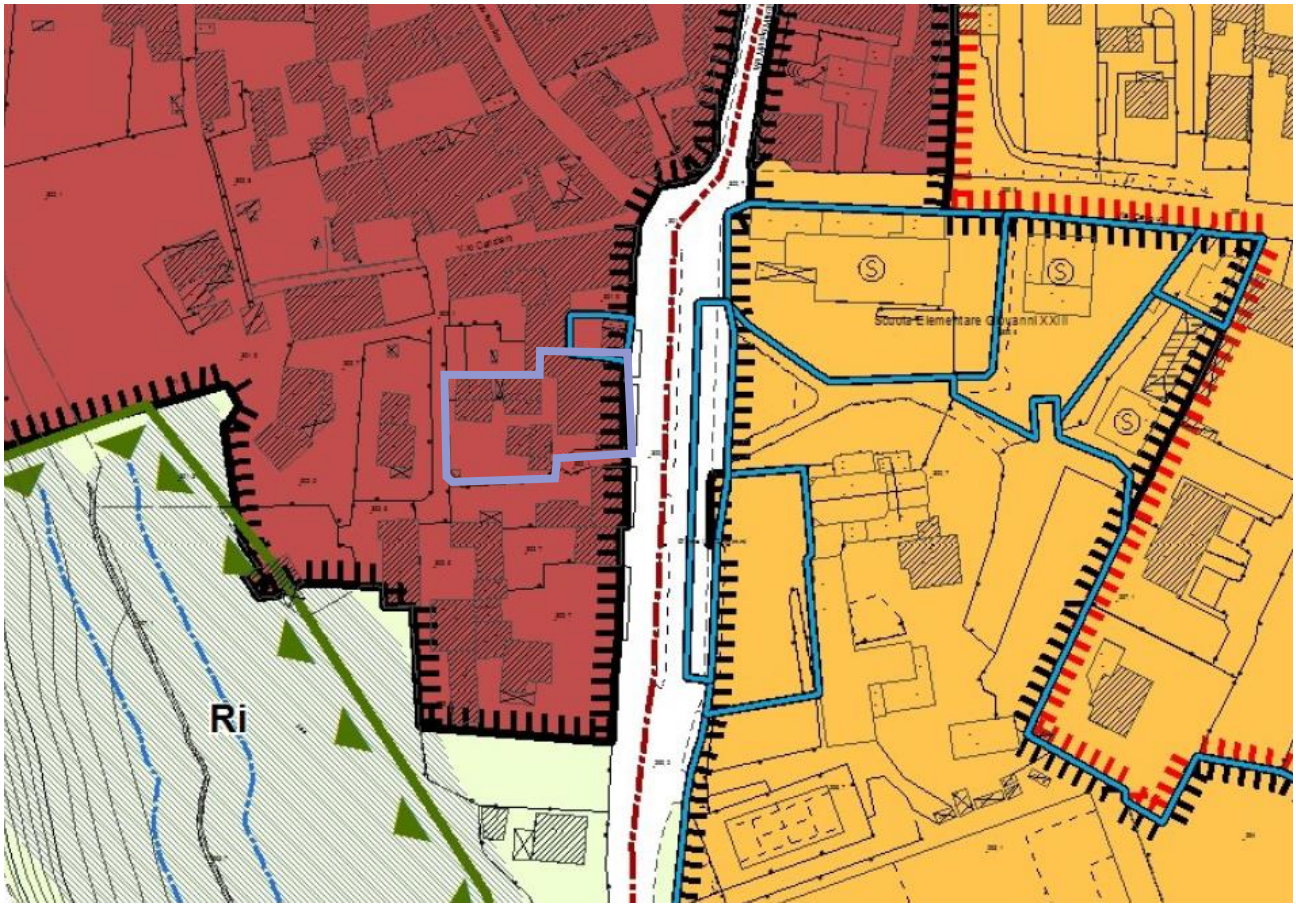


Figura 5 – Piano delle Regole (Quadro urbanistico centro sud)

GAMMA FUNZIONALE GF1 (art 63 PdR)

Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genere, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.

Il PdR 2011 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.

SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO – AMBITO TERRITORIALE T1 (art 82-84 PdR)

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo principale di Gornate Olona e i nuclei minori di Torba, S. Pancrazio, Biciccera. Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Il PdR 2011, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T1*, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;
- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;
- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.

Il PdR 2011 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T1* il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:

- DE = Slp esistente
- Ifmax = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:

- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso e dalla condizione di "vano chiuso" di cui al precedente art. 22 purché coperte, comprese le superfici esistenti per le quali possono essere raggiunti i requisiti di agibilità in assenza di variazioni del volume fisico dell'edificio,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

I seguenti tipi di intervento:

- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio"
- realizzazione di soppalchi,
- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 12.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio"
- recupero dei sottotetti; non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 1.

3.5. PIANO DELLE REGOLE – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI PREGIO

Figura 6 - PdR (Classificazione degli edifici di pregio - Gornate centro)

CLASSE III

CLASSEII

CLASSE I

Sono ricompresi nel lotto 3 le seguenti unità immobiliari di cui si riportano le relative categorie di intervento:

- Edificio 11 (classe III)
- Edificio 19 (classe II)
- Edificio 95 (classe (II)

DISCIPLINA SPECIFICA. TESSUTI EDIFICATI DI PREGIO

UNITÀ EDILIZIE IN CLASSE III

Art. 38s Interventi ammessi		
1	*Interventi sul patrimonio edilizio esistente*	Sulle unità edilizie in Classe III sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione (anche con modifiche di sagome e sedimi ammesse in via generale dal successivo art. 39s).

Art. 39s Modificabilità di sagome e sedimi		
1	*Variazioni ammesse in via generale*	Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie: - soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici; - demolizione di edifici senza ricostruzione.
2	*Condizione generale di funzionalità*	I disposti di cui ai successivi commi del presente articolo si applicano esclusivamente a condizione che sia dimostrato il reperimento dei posti auto previsti dalle norme vigenti nel rispetto delle seguenti condizioni: - posti auto al coperto all'interno dell'edificio oggetto di applicazione del presente articolo, - posti auto al coperto all'interno di altro edificio, - posti auto in autorimesse interrate. Ai fini del reperimento dei necessari posti auto è ammesso il ricorso a dislocazioni differenti rispetto alle casistiche sopra elencate a condizione che sia comunque conseguito l'obiettivo di non occupare spazi all'aperto (nelle corti, in aree per la mobilità in genere).
3	*Sagoma degli edifici*	E' ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti entro il limite di altezza minimo

		sufficiente per consentire il recupero dell'abitabilità del piano sottotetto a condizione che: a) l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo consenta di ottenere la complanarità con le coperture di almeno una tra le unità edilizie contermini o, in alternativa, non si determinino altezze tali da superare quelle della più alta tra le unità edilizie contermini; b) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.); c) il sopralzo non sia tale da determinare, sotto il profilo percettivo, la formazione di un nuovo piano (a tal fine si sottolinea che le aperture realizzabili in facciata nella zona sottogronda dovranno necessariamente essere di foggia differente rispetto a quelle dei livelli sottostanti ed analoghe a quelle riscontrabili in altri tipi edilizi presenti nell'intorno). L'obbligo di rispetto della condizione di innalzamento minimo possibile per il fine dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità dei sottotetti può essere derogato nel caso in cui il rispetto di ciò determinasse differenze di altezza della linea di gronda rispetto alle massime esistenti inferiori a cm 50 per almeno una delle unità contermini; in questi casi è ammessa l'elevazione delle quote di copertura fino al raggiungimento della complanarità della stessa con quella dell'edificio contermine che determina la derogabilità di cui trattasi. Qualora l'edificio oggetto di sopraelevazione si trovasse in una tra le seguenti condizioni: a) condizione di completo isolamento rispetto ad altri edifici circostanti; b) altezza inferiore a m 4,00 e collocazione contermine ad altro edificio con altezza superiore a m 7,50; è ammessa l'elevazione delle quote di colmo e di gronda fino ad un'altezza massima misurata all'imposta del tetto pari a m 6,50. Qualora l'edificio presentasse parti con altezza inferiore alla massima riscontrata, a condizioni che la superficie coperta della porzione con minore altezza sia inferiore al 20% di quella con altezza maggiore, è ammesso l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda della porzioni con minore altezza fino a concorrere con le quote della porzione con maggiore altezza.
4	*Pendenza della copertura*	La modifica delle altezze di colmo e di gronda in forza dei commi precedenti dovrà comunque determinare la conservazione delle pendenze preesistenti a meno dei casi di evidente incongruenza rispetto alle condizioni originarie dell'edificio e rispetto alle caratteristiche tipologiche di analoghi edifici riscontrati nell'intorno.
5	*Sedime degli edifici*	E' ammessa la variazione del sedime degli edifici esistenti a condizione che: a) la facciata dell'edificio non risulti allineata con quella

		degli edifici con i quali determina la formazione di una cortina, a condizione che il disallineamento risulti pari ad almeno m 1,00; b) il sedime degli edifici presenti nicchie, incavi od altro, colmabili con nuove costruzioni allo scopo di definire unitarietà dei corpi edilizi esistenti; c) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.) e delle aree. Qualora l'edificio si trovasse nelle seguenti condizioni: d) corpo di fabbrica semplice o doppio con rapporto lunghezza/larghezza superiore a 4, e) collocazione alla testa di una cortina edilizia, è ammessa la modifica del sedime mediante aumento della lunghezza di facciata in misura non superiore al 25% della lunghezza esistente, a condizione di non generare ritmi e partizioni di facciata non congruenti con i disposti del Titolo II della presente disciplina.
6	*Distanze*	Le modifiche di sedime o sagoma ammesse in forza del presente articolo non determinano obbligo di verifica delle distanze.

Art. 40s Nuove costruzioni mediante demolizione e ricostruzione		
1	*Condizioni*	La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che: a) siano verificate le necessarie condizioni di diritto civile; b) sia approvato un Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento; c) la Slp di progetto del Piano di Recupero (o Programma Integrato di Intervento) sia non superiore alla Slp esistente incrementata del 20% o ai limiti di densità massima stabiliti dal D.M. 1444/1968; d) siano rispettati i disposti di cui al Titolo II della presente disciplina, e) i tipi edilizi siano riconducibili a quelli tipici degli edifici in classe II e descritti nel documento "PdR 2.0 Repertori applicativi", f) l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del nucleo storico più prossime costituite da edifici in Classe II.

UNITÀ EDILIZIE IN CLASSE II

Art. 43s Interventi ammessi		
1	*Interventi sul patrimonio edilizio esistente*	Sulle unità edilizie in Classe II sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione (anche con modifiche di sagome e sedimi ammesse in via generale dal successivo art. 44s).

Art. 44s Modificabilità delle sagome		
1	*Variazioni di sagoma ammesse in via generale*	Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie: - soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici; - demolizione di edifici senza ricostruzione.
2	*Condizione generale di funzionalità*	I disposti di cui al presente articolo si applicano esclusivamente a condizione che sia dimostrato il reperimento dei posti auto previsti dalle norme vigenti nel rispetto delle seguenti condizioni: - posti auto al coperto all'interno dell'edificio oggetto di applicazione del presente articolo, - posti auto al coperto all'interno di altro edificio, - posti auto in autorimesse interrate. Ai fini del reperimento dei necessari posti auto è ammesso il ricorso a dislocazioni differenti rispetto alle casistiche sopra elencate a condizione che sia comunque conseguito l'obiettivo di non occupare spazi all'aperto (nelle corti, in aree per la mobilità in genere).
3	*Sagoma degli edifici*	E' ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti entro il limite di altezza minimo sufficiente per consentire il recupero dell'agibilità del piano sottotetto (così come definito dalla LGT) a condizione che: a) l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo non determini differenze di altezza tra edifici (o parti di edifici) contermini superiori a m 1,00; b) non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.); c) il sopralzo non sia tale da determinare, sotto il profilo percettivo, la formazione di un nuovo piano (a tal fine si sottolinea che le aperture realizzabili in facciata nella zona sottogronda dovranno necessariamente essere di foggia differente rispetto a quelle dei livelli sottostanti ed analoghe a quelle riscontrabili in altri tipi edilizi presenti nell'intorno). L'obbligo di rispetto della condizione di innalzamento minimo possibile per il fine dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità

		dei sottotetti può essere derogato nel caso in cui il rispetto di ciò determinasse differenze di altezza della linea di gronda rispetto alle massime esistenti inferiori a cm 50 per almeno una delle unità contermini; in questi casi è ammessa l'elevazione delle quote di copertura fino al raggiungimento della complanarità della stessa con quella dell'edificio contermine che determina la derogabilità di cui trattasi. Qualora l'edificio presentasse parti con altezza inferiore alla massima riscontrata, a condizioni che la superficie coperta della porzione con minore altezza sia inferiore al 20% di quella con altezza maggiore, è ammesso l'innalzamento delle quote di colmo e di gronda della porzioni con minore altezza fino a concorrere con le quote della porzione con maggiore altezza. In ogni caso l'innalzamento della copertura non potrà determinare un incremento dell'altezza complessiva dell'edificio (o di parte dell'edificio) superiore a m 1,00.
4	*Pendenza della copertura*	La modifica delle altezze di colmo e di gronda in forza dei commi precedenti dovrà comunque determinare la conservazione delle pendenze preesistenti a meno dei casi di evidente incongruenza rispetto alle condizioni originarie dell'edificio e rispetto alle caratteristiche tipologiche di analoghi edifici riscontrati nell'intorno.
5	*Distanze*	Le modifiche delle sagoma ammesse in forza del presente articolo non determinano obbligo di verifica delle distanze.

3.6. PIANO DELLE REGOLE – SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

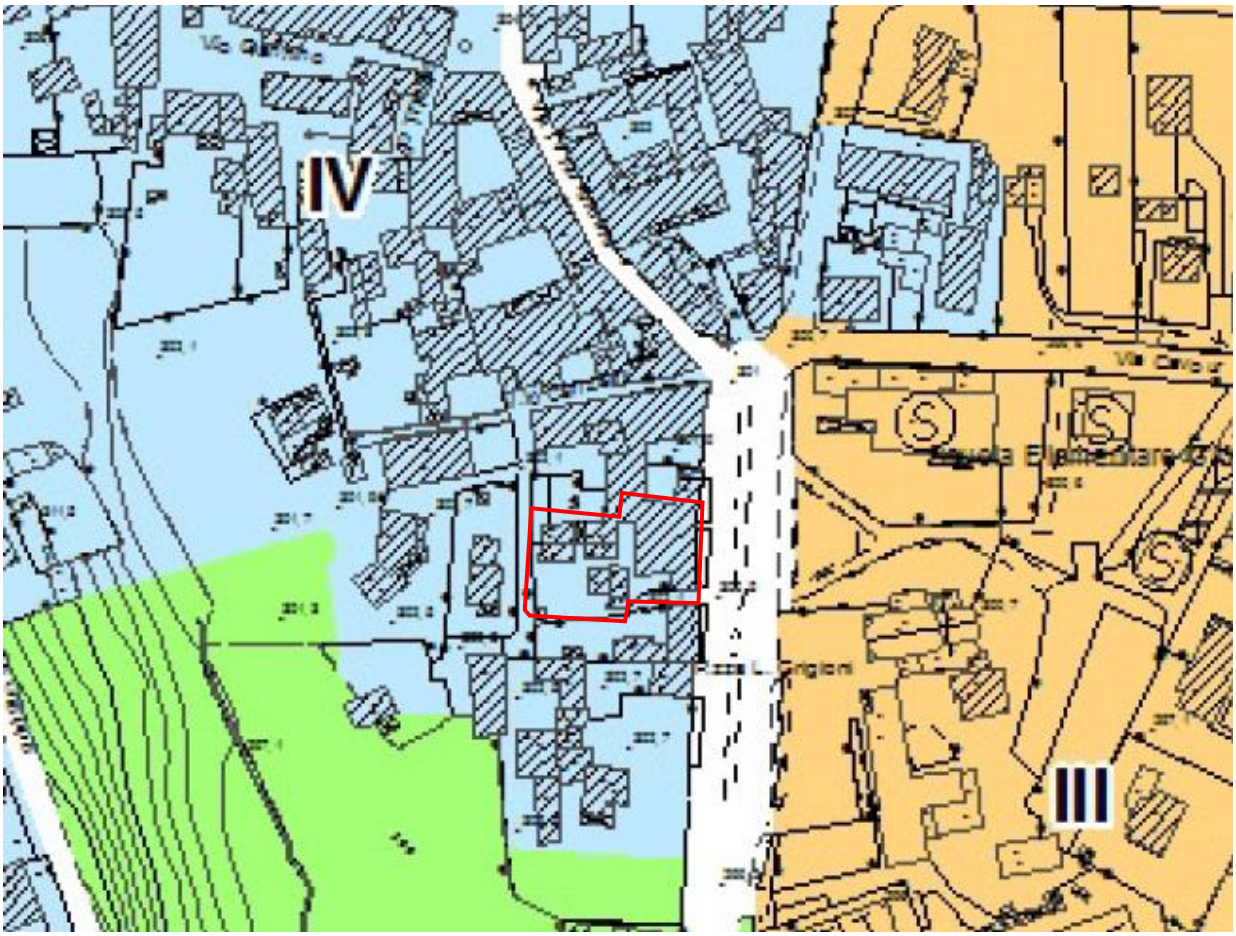


Figura 7 - PdR9b.0 Classi di sensibilità paesaggistica

CLASSI DI SENSIBILITA':

- CLASSE V
- CLASSE IV
- CLASSE III
- CLASSE II

L'area risulta individuata entro classe di sensibilità paesistica alta (classe 4), in ordine alla collocazione in centro storico.

3.7. PIANO DEI SERVIZI – SERVIZI ESISTENTI A SCALA COMUNALE

Il comparto individuato in giallo nel PdS non rientra nel perimetro dell'ambito di variante, se ne riporta comunque l'estratto per una completezza del quadro.

L'area oggetto del presente piano attuativo in variante non risulta attualmente ricompresa nel Piano dei Servizi. I fabbricati ricompresi nel comparto sono stati demoliti a seguito di ORDINANZA 03/2021 e l'area sarà oggetto di variante al PGT, inserita nel Piano dei Servizi con destinazione a parcheggio e ceduta al comune di Gornate O.

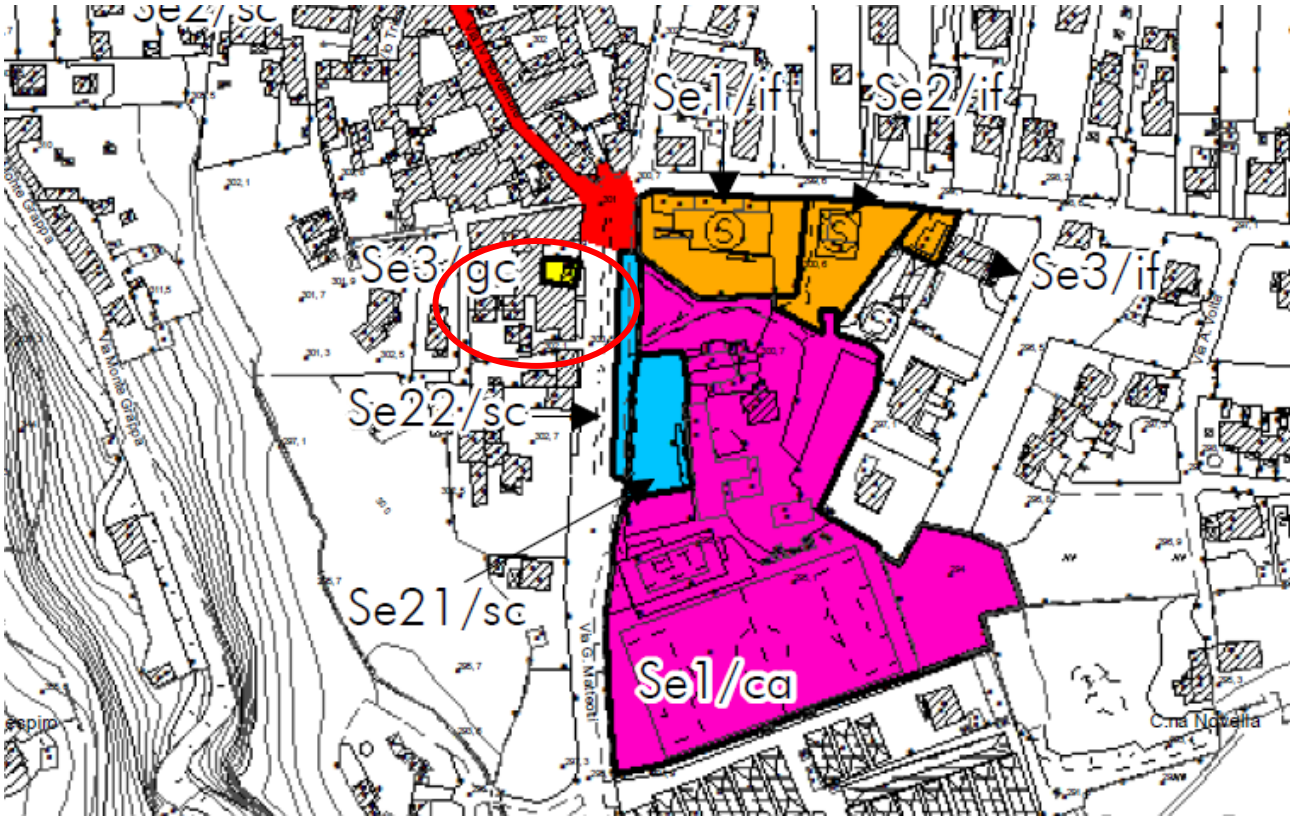


Figura 8 - PdS (Servizi esistenti a scala comunale)

SERVIZI ESISTENTI

Gc: Aree e servizi in genere per i cittadini

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini

Trattasi di aree destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, per l'esercizio di attività rilevanti sotto il profilo sociale e aggregativo o per altri servizi equiparabili di tipo pubblico; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- Uffici comunali
- Uffici postali

- Sedi di enti e associazioni di carattere locale

COMUNE DI GORNATE OLONA		
PIANO DEI SERVIZI		RILEVAZIONE: giugno 2012
Categoria: **Aree e servizi in genere per i cittadini**		Destinazione specifica: **Centro diurno Terza Età**
Numero d'ordine **3**	Codice **gc**	Localizzazione Piazza dei Grigioni, 2
Superficie fondiaria mq 115	SLP (stima) mq 50	Scala sovraccomunale X comunale di quartiere locale
Servizi erogati Spazi per l'aggregazione sociale e l'assistenza alla Terza Età. Sede associazioni.		
Accessibilità X servizio dotato di sufficienti aree di parcheggio accessibile mediante percorsi pedonali in sede protetta Note sull'accessibilità Area situata nel centro della frazione di Gornate, in prossimità della maggior parte dei servizi comunali esistenti; l'area è raggiungibile dai principali assi viabilistici che attraversanoil centro abitato.		
Giudizio di funzionalità Buona funzionalità di sistema data la centralità e la prossimità ad altri servizi.		
Esigenze --		
Altre notazioni --		

Figura 9 - PdS 2.0 Stato dei servizi e degli spazi di relazione

3.8. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

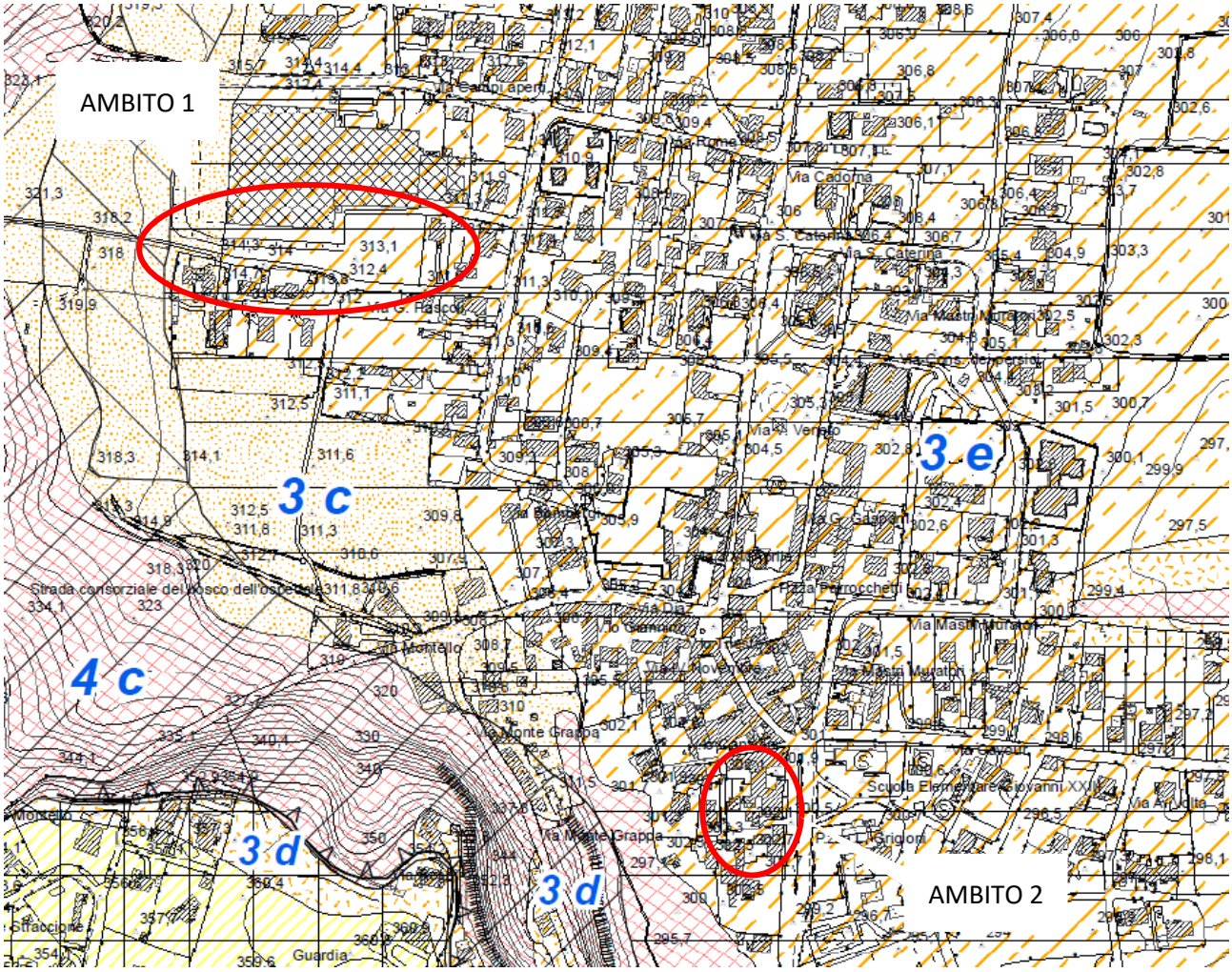


Figura 10 - PGT Componente Geologica (All.08) Carta della fattibilità geologica

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- *se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;*
- *se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi,*

interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

SOTTOCLASSE 3e

Terrazzi alluvionali intermedi stabili con tessuto urbano consolidato, subpianeggianti e affrancati dall'idromorfia, sopraelevati di circa 50 m rispetto alla piana alluvionale attuale del Fiume Olona con possibile occorrenza di falda poco profonda sostenuta da substrato roccioso impermeabile (Gonfolite).

Fattori limitanti

- locale occorrenza di falda a debole o moderata soggiacenza interferente con comparti interrati per presenza di substrato gonfolitico impermeabile a moderata profondità (indicativamente ≥ 10 m);
- condizioni di drenaggio variabili;
- possibile occorrenza di interventi di scavo e/o riporto storicamente non conosciuti;
- in contesti densamente urbanizzati interazione dei fronti di scavo per nuove edificazioni con le strutture adiacenti;
- prossimità ad aree di ciglio o piede versante in evoluzione morfologica;

Prescrizioni e approfondimenti di indagine

Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 14.01.2008 e della Circolare del C.S.LL.PP. 617/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008" la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

- presenza anche occasionale di acque nel primo sottosuolo o di falda a modesta soggiacenza;
- caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione.
- possibili interferenze con le adiacenti aree di scarpata o di piede versante.

3.9. VINCOLI GEOLOGICI

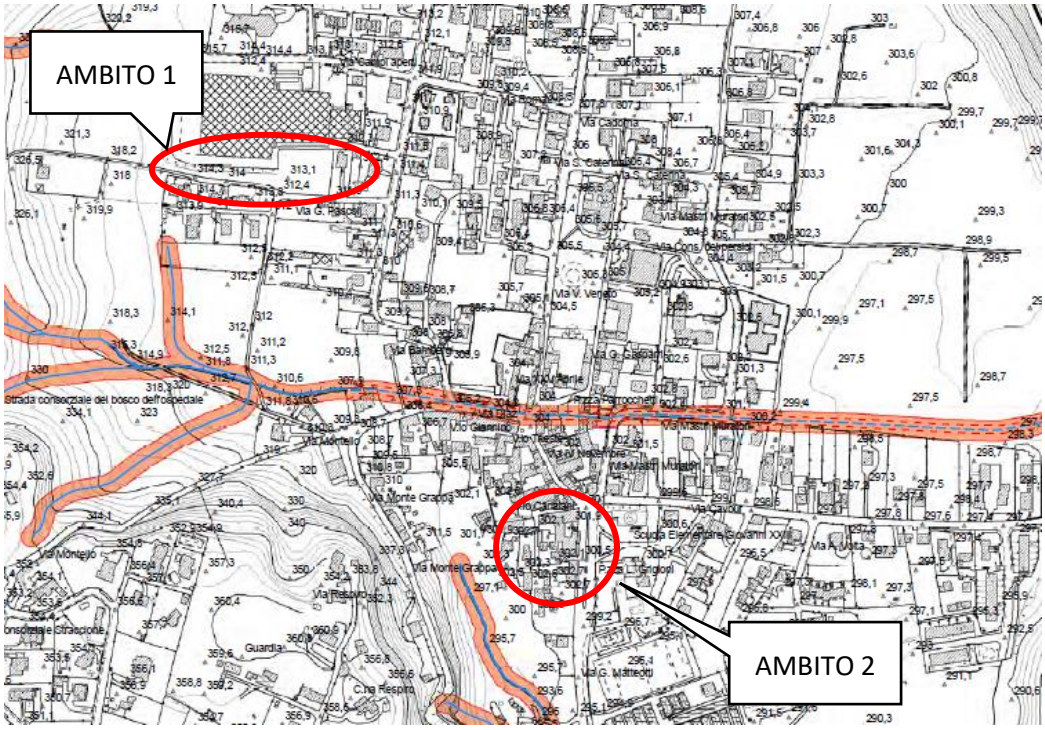


Figura 11 - PGT Componente Geologica (All.06) Carta dei vincoli

2. Vincoli di Polizia Idraulica (D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 s.m.i.)

2.1 Reticolo Idrico Principale

Reticolo Idrico Principale (Allegato A alla D.G.R. 25 ottobre 2012 - n. IX/4287)

fascia di rispetto (ampiezza non inferiore a 10 m rif. Schema A) sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale (rif. R.D. n. 523/1904)

2.2 Reticolo Idrico Minore (proposta subordinata ad espressione di parere di conformità da parte dell'Autorità competente)

Reticolo Idrico Minore: tratto a cielo aperto

Reticolo Idrico Minore: tratto tombinato o coperto

termine alveo corso d'acqua con spaglio e/o con dispersione nel suolo

termine alveo corso d'acqua in collettamento fognario urbano

fascia di rispetto (ampiezza non inferiore a 10 m rif. Schema A) sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore (rif. R.D. n. 523/1904)

proposta di riduzione della fascia di rispetto (da 10 a 4 m) limitatamente ai tratti tombinati o coperti dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore previa esecuzione di verifica idraulica della sezione

Non si individuano vincoli geologici.

3.10. VINCOLI E LIMITAZIONI

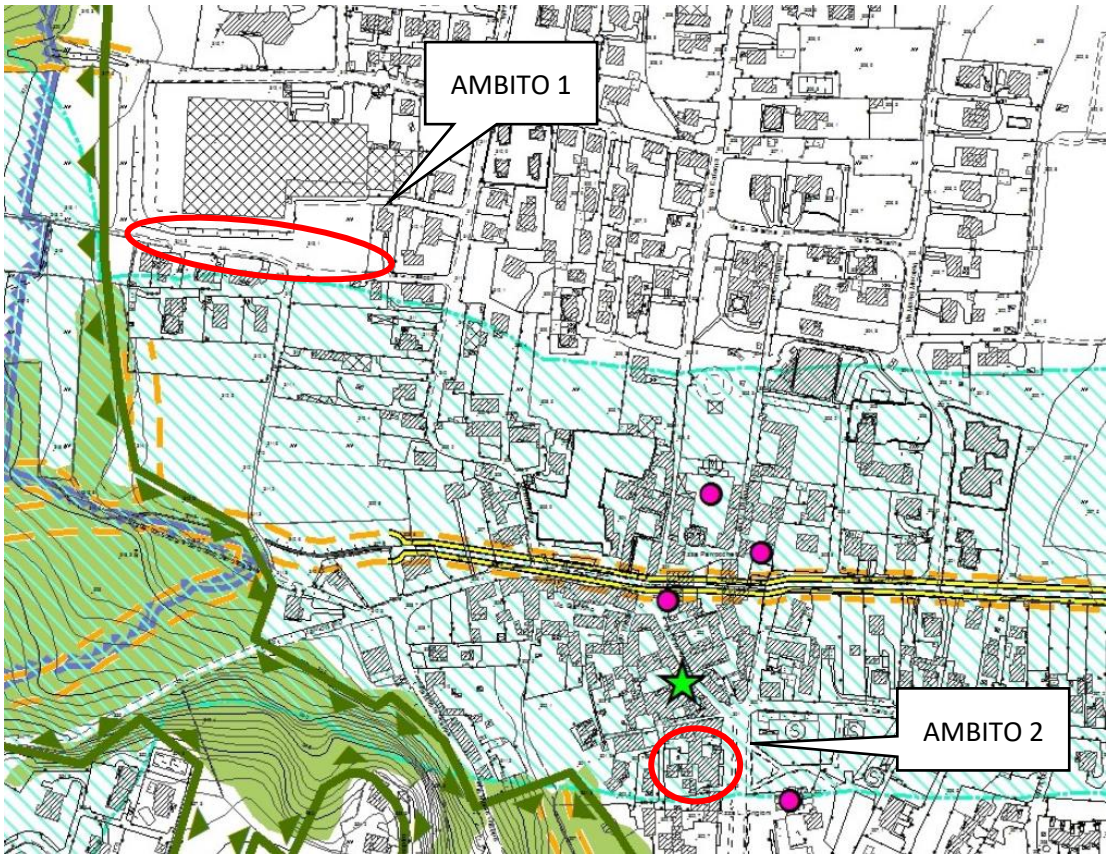


Figura 12 - PdR Estratto tav. Vincoli e limitazioni

L'ambito di Piazza Grigioni risulta vincolato ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04 – Fiumi e corsi d'acqua. Non vengono individuati vincoli per l'ambito in via Pascoli.

4. STATO DI FATTO DELLE AREE

AMBITO 1 – COMPARTO AMF1- SP2/SC VIA PASCOLI

AMBITO AMF1

L'area di intervento viene individuata e perimetrata, al fine della pianificazione urbanistica, nella zona AMF1.

Il fabbricato esistente, comprensivo dell'ampliamento autorizzato in sede di Piano Attuativo originario, insiste nella parte nord dello stesso lotto affacciantesi su via dei Campi Aperti.

La porzione sud del comparto prospiciente la via G. Pascoli, è stata oggetto di variante al PGT: prima ricompresa nell'ambito SP2/sc e successivamente divenuta per la maggior consistenza integrante dell'ambito AMF1.

Tale area, ad oggi inedificata e adibita a verde pertinenziale, è oggetto della presente variante al Piano Attuativo e destinata alla realizzazione della viabilità interna e dei parcheggi privati dell'azienda Tecnostampi.

Il complesso risulta completamente urbanizzato essendo dotato di allacciamento a tutte le principali reti dei servizi quali acquedotto, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, rete fognaria; risulta altresì dotato di marciapiede pubblico lungo tutto il fronte recintato di via dei Campi Aperti.

I dati urbanistici dell'area oggetto di piano attuativo originario (e variante al PGT):

	prima	Dopo ampliamento e annessione porzione Sp2/sc
Superficie fondiaria	19.866,00 mq	23.360,00 mq
Superficie lorda di pavimento	10.848,00 mq	11.798,00 mq (ampliamento: 950,00 mq)
Superficie coperta	9.740,00 mq	10.690,00 mq (ampliamento: 950,00 mq)
Altezza massima	7,50 m	7,50 (h porzione ampliamento 6,85 m)

AMBITO Sp2/sc

Tale ambito è attualmente adibito a verde. La superficie dell'area è rilevata in mq 203,00 a seguito dello scorporo della restante parte (3.494,00 mq) e annessione della stessa all'ambito AMF1.

Come meglio indicato nel capitolo 3.3 la previsione di piano, a seguito della variante 2018, consta nella realizzazione di parcheggi e verde pubblico. Vengono assunte come superfici da attuare quelle indicate in istanza al PGT datata 11/04/2018, ossia n. 8 posti auto per una superficie pari a 100,00 mq e sistemazioni a verde per una superficie di 103,00 mq.

AMBITO 2 – COMPARTO PIAZZALE GRIGIONI

L'area è adiacente la Piazza Luigi Grigioni, su cui si affaccia senza accessi diretti, per una lunghezza di circa mt. 15,00**; l'area si presenta attualmente priva di fabbricati, demoliti a seguito di ordinanza di demolizione n. 03/2021.**

Il fabbricato in precedenza insistente sull'area era disposto a corte, costituito da due piani fuori terra e sottotetto, il cui accesso avveniva da una stradina posta a sud, in comune con la proprietà antistante.

Il fabbricato risultava in precario stato di conservazione, difettante di una porzione di copertura, presentando molte delle solette visibilmente imbarcate ed inflesse; le costruzioni accessorie poste sul terreno pertinente si presentavano anch'esse parzialmente crollate e/o in dissesto statico. Date le condizioni di precarietà strutturale, la costruzione risultava suscettibile esclusivamente di demolizione (con successiva eventuale ricostruzione).

La condizione di precarietà statica veniva segnalata anche nella perizia dell'ing. Tonani Giorgio che asseverava e giurava la stessa presso il tribunale di Busto Arsizio il giorno 25 novembre 2020.

Si riportano di seguito gli elaborati grafici originali riferiti allo stato di fatto degli immobili demoliti, allegati alla pratica edilizia n. 17/1990.

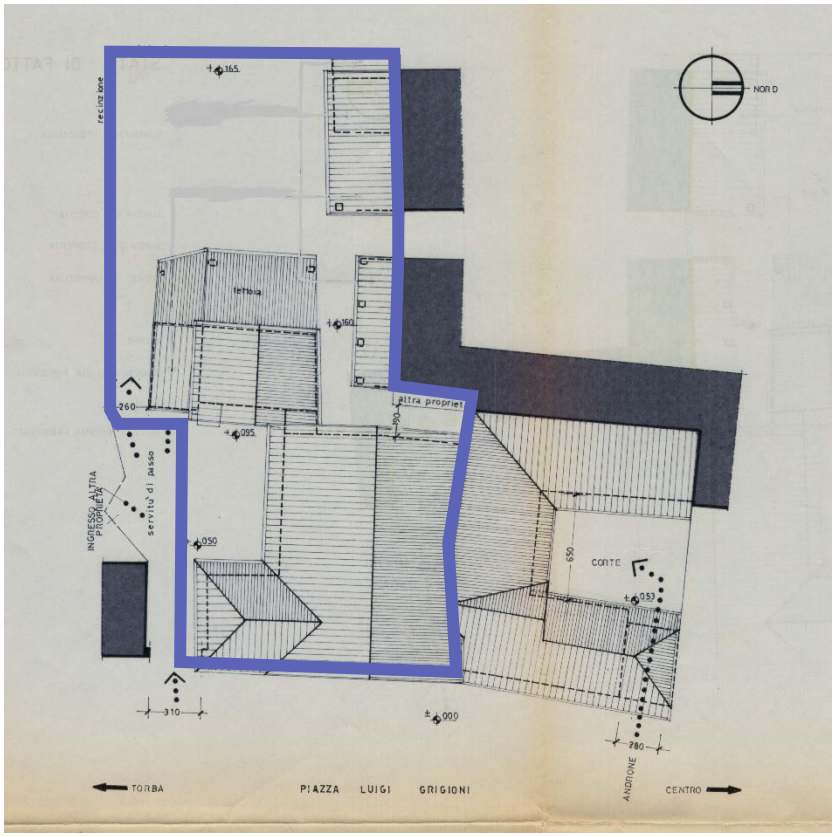


Figura 13 - Pianta delle coperture

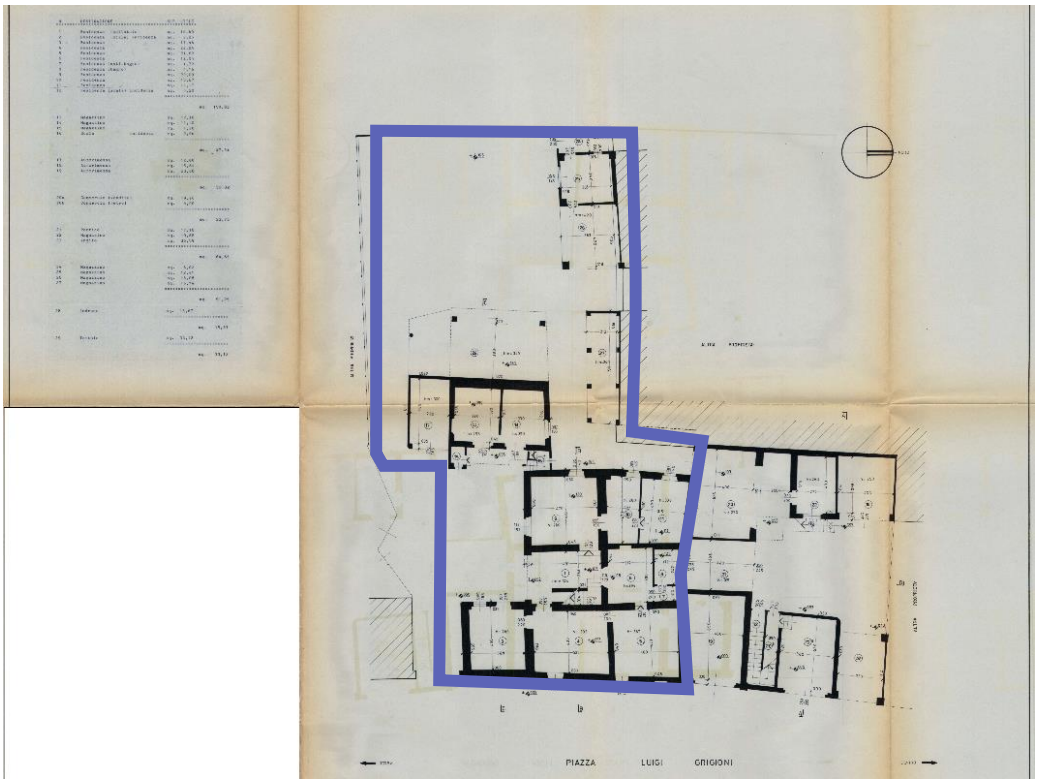


Figura 14 - Pianta piano terra

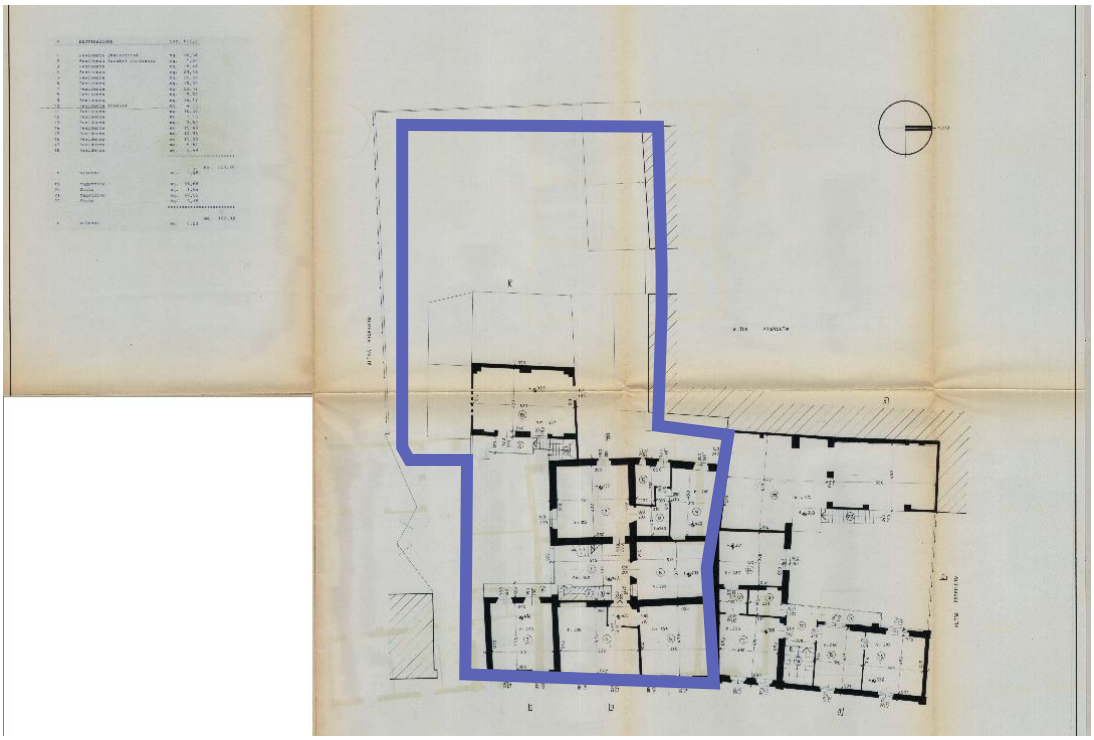


Figura 15 - Pianta Piano primo

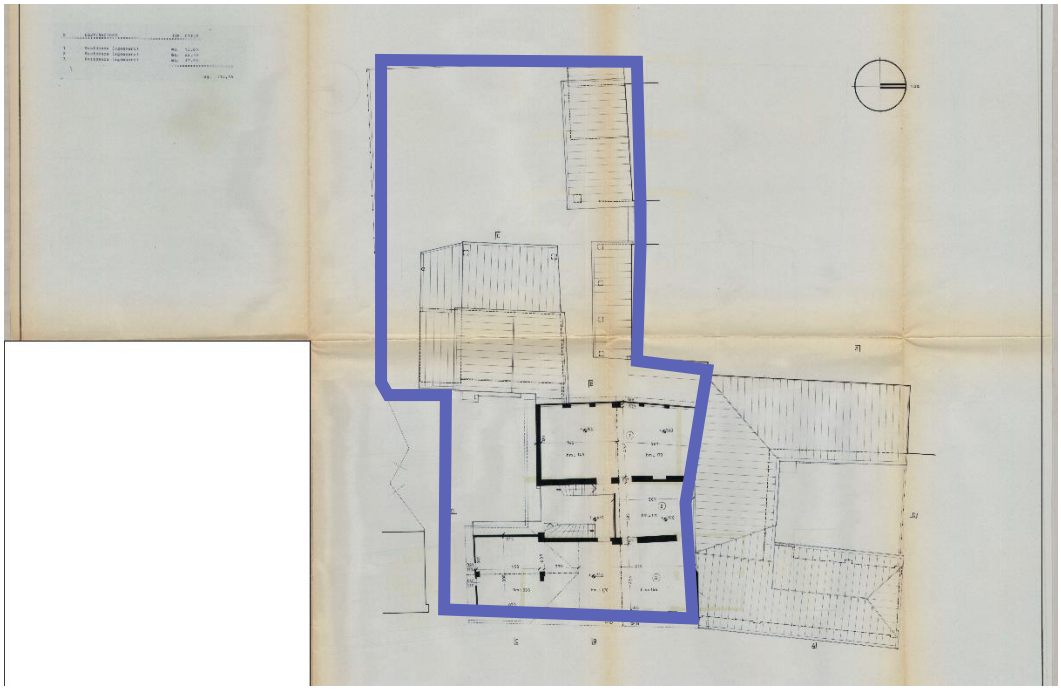


Figura 16 - Pianta piano secondo (sottotetto)

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La presente proposta attuativa, in variante a quanto già approvato, è relativa a:

- realizzazione di viabilità interna e parcheggi privati nell'ambito AMF1;
- realizzazione di un accesso carraio alla nuova area a parcheggio sulla via Pascoli;
- realizzazione di verde privato ad uso pubblico nell'ambito Sp2/sc. Non verranno realizzati i parcheggi, non verrà ceduta l'area. Tale modifica comporta la monetizzazione di quanto non attuato.
- modifica delle opere convenzionate come obbligazioni addizionali del P.A. approvato: Non verrà realizzata l'urbanizzazione della via Pascoli, ma verrà ceduto al comune l'ambito di piazza Grigioni. Tale modifica costituisce variante al PGT vigente, dal momento che la stessa area verrà inserita nel Piano dei Servizi con destinazione parcheggio.

5.1. AMBITO AMF1: PARCHEGGI, VIABILITÀ INTERNA E ACCESSO CARRAIO

Al fine di completare la sistemazione dell'ambito AMF1, il progetto prevede la sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato artigianale; le opere consistono nella formazione di un piazzale destinato a parcheggio dotato di un nuovo accesso carraio dalla via Pascoli, ad uso dell'attività insediata e del personale dipendente e nella realizzazione di una nuova viabilità interna al fine di facilitare la manovra dei mezzi in transito.

Dette opere prevedono l'abbassamento dell'attuale quota naturale del terreno fino al piano dell'ampliamento realizzato con il P.A. originario e della via Pascoli, la pavimentazione in materiali come meglio specificato in sede di progetto, la dotazione di aiuole perimetrate da cordoli in cemento opportunamente arborate e piantumate; tale area verrà delimitata una recinzione in rete metallica su cordolo in cemento e cancello carraio aventi funzione anti intrusione e di sicurezza anche in considerazione dell'attività svolta all'interno del complesso.

Parte dell'area verrà lasciata a verde pertinenziale e piantumata con alberature di media grandezza al fine di creare una "barriera verde" di separazione dalla zona residenziale. Verranno collocate a dimora essenze arboree di seconda - terza grandezza appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, tipiche delle formazioni a verde ornamentale della zona; come ad esempio, in modo indicativo e non esaustivo:

- Carpino bianco (*Carpinus betulus*), varietà a forma libera o colonnare;
- Acero (gen. *Acer*) in varietà selezionate per l'uso ornamentale a moderato sviluppo (*A. platanoides* Krimson King; *A. platanoides* Cleveland; *A. campestre*);
- Liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
- Orniello (*Fraxinus ornus*);
- Gelso (*Morus alba*).

Tali essenze verranno collocate a dimora con sesti sufficientemente ampi in modo da garantire l'espansione della chioma a maturità, ottenendo il miglior effetto estetico e nel rispetto della fisiologia dei nuovi alberi.

Le indicazioni progettuali sopra riportate, sia per ciò che riguarda finiture e pavimentazioni, sia per quanto riguarda il verde ornamentale, **sono puramente indicative e non prescrittive e verranno meglio specificate in sede di presentazione della pratica edilizia**, **successiva all'approvazione del piano attuativo**.

5.2. AMBITO SP2/SC: VERDE AD USO PUBBLICO

L'area a servizi Sp2/sc, in fregio alla via G. Pascoli, prevede da PGT la cessione dell'area e la formazione parcheggi e spazi a verde, secondo le seguenti metrature (come assunto da istanza al PGT):

- Cessione superficie a parcheggio pubblico (n. 8 posti auto): 100,00 mq
- Cessione superficie aree a verde pubblico: 103,00 mq

La volontà dei proponenti, in accordo con l'Amministrazione visti i sopraggiunti nuovi obiettivi di governo, è quella di attuare solo parzialmente le previsioni di piano, monetizzando quanto non realizzato, lasciando l'area completamente a verde in luogo della realizzazione dei posti auto.

Di seguito quanto verrà realizzato:

- Verrà realizzata un'area verde per una superficie pari a 203,00 mq (100 + 103 mq) che rimarrà privata ad uso pubblico, come meglio specificato in convenzione. Verrà monetizzato il controvalore delle aree a parcheggio non realizzate.

Detta opera prevede l'abbassamento dell'attuale quota naturale del terreno fino al piano della pubblica via G. Pascoli, la formazione del sottofondo e del tappetino d'usura per l'accesso all'area AMF1, la dotazione di aiuole perimetrate da cordoli in cemento opportunamente arborate e piantumate.

<u>Si veda l'elaborato grafico TAV.- 04 per una migliore comprensione del progetto e la relazione economica per la stima dei costi di monetizzazione.</u>

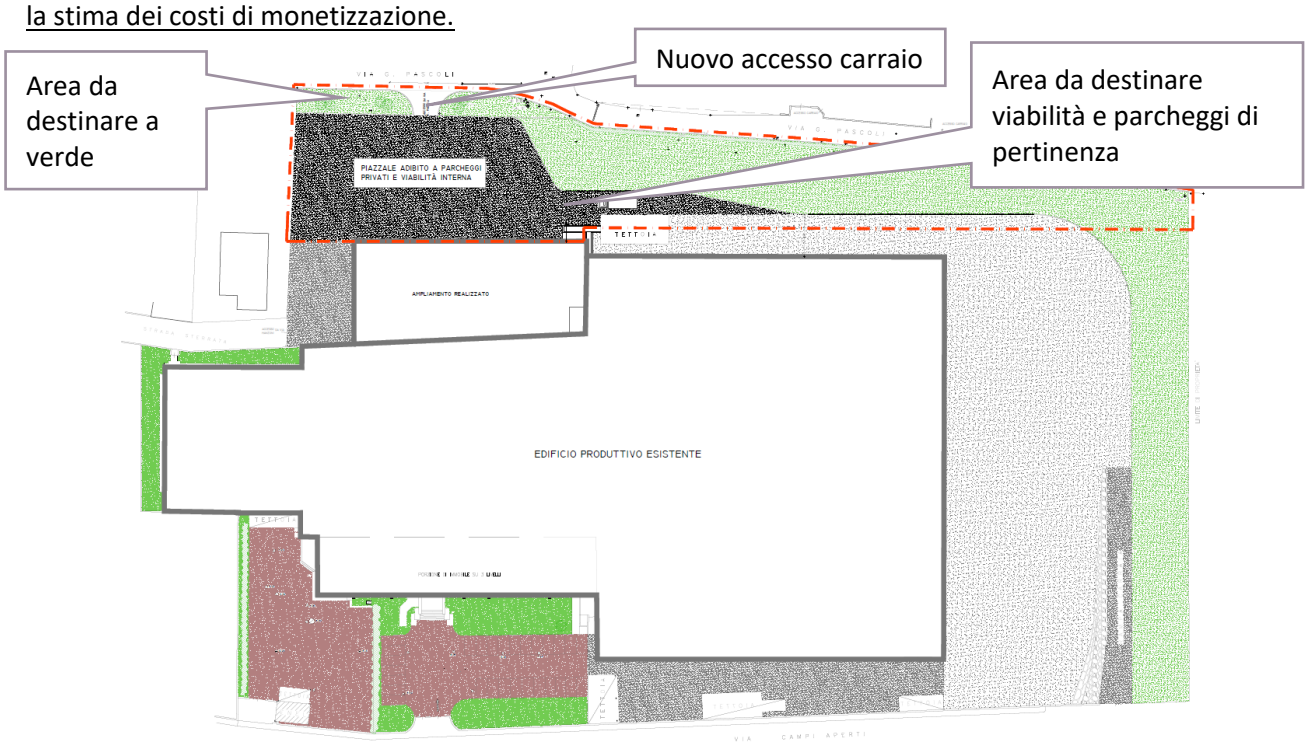


Figura 17 - Estratto Tav.04

5.3. OPERE ADDIZIONALI: VIA PASCOLI – PIAZZALE GRIGIONI

In data 04/09/2018 viene stipulata fra le parti la convenzione relativa al Piano Attuativo di iniziativa Privata di repertorio n. 57372 dal notaio dr Fazzini e trascritta a Varese il giorno 04/09/2018 al n. 17113/12304.

Nella stessa convenzione i proponenti, per conseguire l'ottimizzazione della riduzione di impatto sotto il profilo dell'assetto idrogeologico, si obbligano all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'ultimo tratto della via G. Pascoli (come riportato nella tavola 2), il cui importo è stato quantificato per un totale lavori pari ad **€ 67.613,68**.

A seguito della richiesta dei proponenti di una revisione della convenzione sopra riportata, l'attuale Amministrazione si è resa disponibile, a fronte delle rinnovate priorità e obiettivi politici.

In particolare, la ditta Tecnostampi, nelle persone del sig. Conte Dino e Crosta Ermelina, a seguito degli accordi preliminari intercorsi con l'Amministrazione, propongono una modifica delle opere convenzionate come "obbligazioni addizionali" del Piano Attuativo. Si prevede pertanto lo stralcio delle urbanizzazioni lungo il tratto finale di via G. Pascoli e la cessione comune di Gornate O. dell'area di proprietà in Piazzale Grigioni.

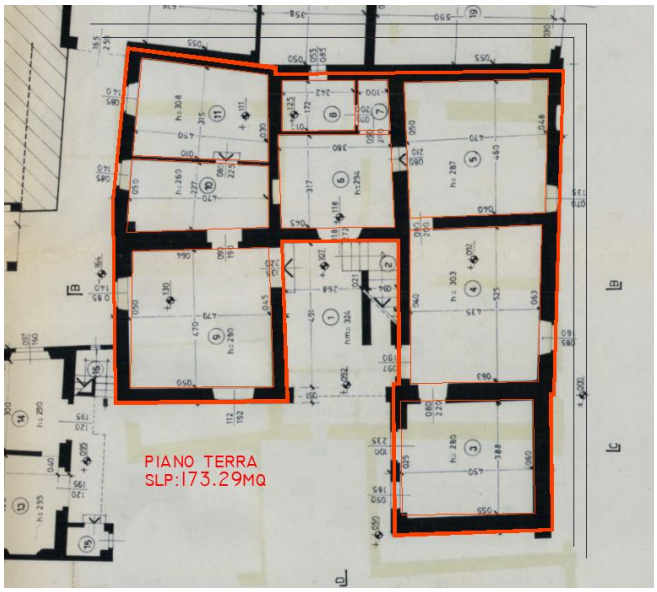
L'area si presenta attualmente priva di fabbricati, abbattuti a seguito dell'ordinanza di demolizione del sindaco P. Fedre n. 03/2021 datata 03/05/2021.

Si vedano la perizia di stima sull'immobile e la relazione economica per la definizione del corrispondente controvalore.

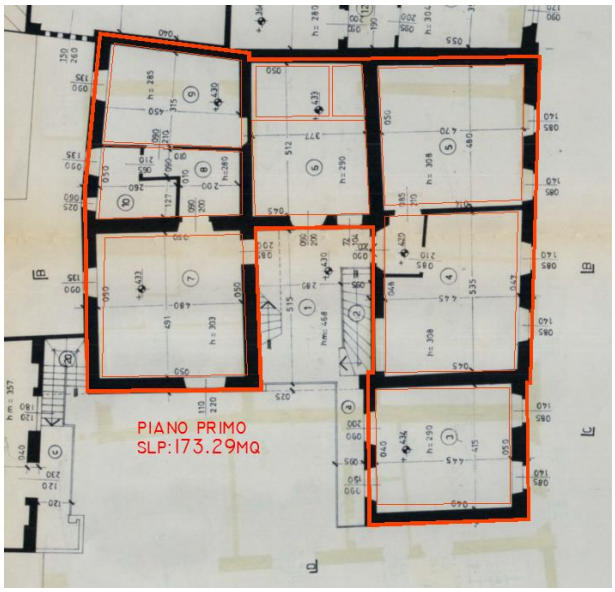
Viene riportata di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie lorda di pavimento esistente in piazza Grigioni ANTE demolizione dei fabbricati pericolanti, ai sensi PGT vigente all'art. 21.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti. *Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a:* *- locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40* *- sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda non superiore a m 0,80* *- sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80* *- locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio.* *Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).*

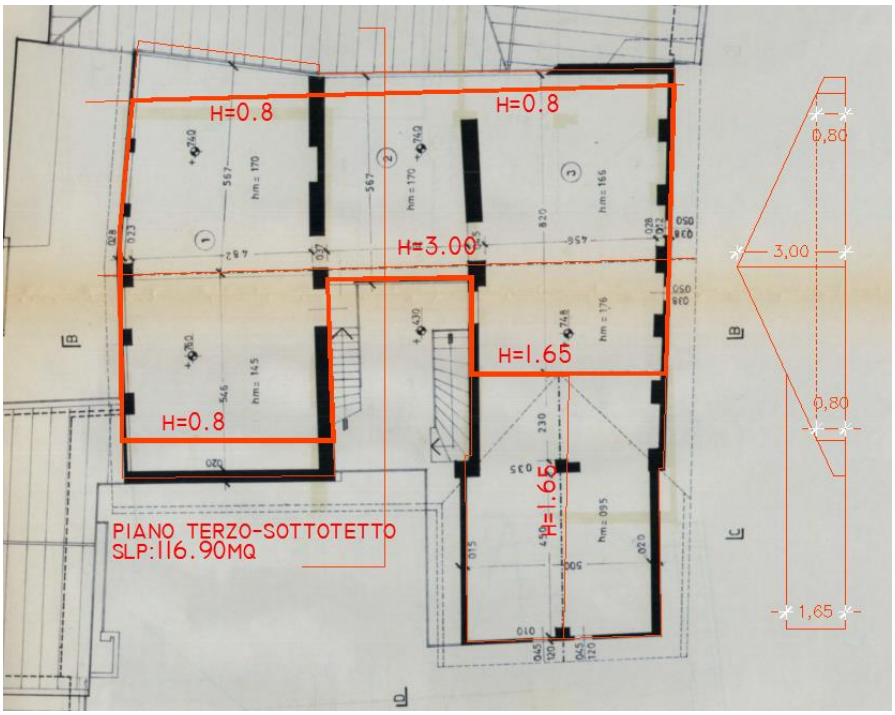
SLP ESISTENTE PIAZZA GRIGIONI ANTE DEMOLIZIONE		
PIANO TERRA	*PIANO PRIMO*	*PIANO SECONDO*
173,29 mq	*173,29 mq*	*116,90 mq*
TOTALE SLP		**463,48 mq**



Piano terra



Piano Primo



Piano secondo - sottotetto

6. LO SCHEMA PROCEDURALE

6.1. IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

La procedura che si adotta per l'attuazione del progetto è determinata dagli articoli 13 e 14 della Legge Regionale 12/05.

ART.13 (Approvazione degli atti costituenti il PGT)

Gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale.

Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte.

Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.

Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento

Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.

Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni.

Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.

Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

ART. 14 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti. (comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale. (comma introdotto dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016, poi modificato dall'art. 3, comma 1,lettera r), legge n. 18 del 2019)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate. (comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

4-bis. (comma abrogato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12. (comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006)

6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.

8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.

11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

6.2. SCHEMA PROCEDURALE

La prima fase della procedura è la presentazione da parte del proponente di un'istanza di adozione del PA in variante, corredata dei necessari elaborati progettuali e del Rapporto Preliminare VAS.

A seguito il Comune, esperite le necessarie verifiche preliminari, procede tramite delibera di Giunta Comunale all'avvio del procedimento ove nomina le autorità procedente e competente le quali successivamente con specifico atto formale provvederanno all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, territorialmente competenti e delle modalità di consultazione/partecipazione.

Dell'avvio della procedura viene dunque dato avviso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione su web e sul BURL.

Autorità procedente e competente provvedono dunque al deposito del rapporto preliminare e alla convocazione della conferenza di verifica VAS a conclusione della quale le stesse autorità procederanno all'emissione del decreto di assoggettabilità o non assoggettabilità sulla scorta dei pareri pervenuti in sede di conferenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti.

In caso di assoggettabilità verrà convocata una seconda conferenza di valutazione sulla scorta del Rapporto Ambientale, reso disponibile 60gg prima della conferenza, che dovrà approfondire gli elementi di criticità emersi in sede di prima conferenza. Tale seconda conferenza VAS si concluderà con l'emissione di un parere motivato

A seguito di esito favorevole della procedura di VAS o Assoggettabilità a VAS si procederà all'adozione da parte del Consiglio Comunale; qualora necessario verrà richiesto inoltre alla Provincia parere di compatibilità con il PTCP.

A seguito del CC il Responsabile Unico del Procedimento depositerà la Delibera unitamente a tutti gli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, per trenta giorni, seguirà poi la pubblicazione sul Bollettino Unico Regione Lombardia (BURL)

Il termine per la presentazione di osservazioni fissato nei successivi trenta giorni.

L'approvazione della variante avverrà poi in sede di Consiglio Comunale entro e non oltre 90 giorni dai termini di presentazione delle osservazioni. Dell'approvazione della variante verrà data notizia sul BURL.

Il proponente e il Comune provvederanno quindi a sottoscrivere una convenzione, in variante alla precedente allegata al piano attuativo originario, con il quale il proponente si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro un termine di tempo stabilito.

La procedura descritta prevede in sintesi al seguente scaletta:

1	Istanza di adozione del PA in variante	**Proponente**
2a -VAS	Delibera individuazione Autorità competente e procedente	**Giunta**
	Determina Autorità competente e procedente di individuazione dei soggetti interessati (VAS)	**Autorità proc**
	Avviso avvio procedimento SUAP e VAS	**Autorità proc**
3a- Procedimento verifica VAS	Deposito Rapporto Preliminare	**Proponente / autorità competente**
	Convocazione conferenza di assoggettabilità VAS	**Autorità proc/com**
	Conferenza di assoggettabilità VAS (*30 gg dopo la convocazione*)	**Autorità proc/com / soggetti**
	Provvedimento VAS (*entro massimo 90gg dalla messa a disposizione*)	**Autorità proc/com**
4	ADOZIONE da parte del Consiglio Comunale	**Consiglio Comunale**
5	Richiesta parere di compatibilità con il PTCP/PTR/PPR (qualora dovuto) *Gli enti lo rilasciano entro 120gg ma più probabilmente entro i 60 gg della pubblicazione e presentazione osservazioni*	**Provincia / Regione**
6	Pubblicazione della delibera di adozione (30gg + quotidiano locale + BURL)	**RUP**
7	Presentazione osservazioni (30 gg)	**Chiunque ne abbia interesse**
8	APPROVAZIONE da parte del Consiglio Comunale *(entro massimo 90gg dai termini di cui al punto 7)*	**Consiglio Comunale**
9	Pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione	**RUP**
10	Firma della convenzione	**Proponente / Comune**