

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N°. 12/2005

1° VARIANTE PARZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE



RELAZIONE

**DELLA 1° VARIANTE PARZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT
VIGENTE IN RECEPIMENTO DEL PII PROPOSTO IN VARIANTE DEL PL
INDUSTRIALE DI VIALE BRIANZA**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL
CONTRORDEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

Aprile 2025

INDICE

A –MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N.1	3
1-RIFERIMENTI NORMATIVI	3
2-CAPACITÀ INSEDIATIVA	4
Premessa.....	4
Dimensionamento	4
Riqualificazione del contesto	4
INDICI DI ATTUAZIONE.....	5
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	5
SISTEMA PRODUTTIVO DI MONTORFANO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE SOVRACOMUNALE...	6
1 - sistema produttivo-commerciale sovracomunale al 2012	7
2 - sistema produttivo-commerciale sovracomunale a al 2021	8
3-PROCEDURA.....	9
B - ELABORATI DI VARIANTE.....	10
C - ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT VIGENTE	12
Zona A1-NAF (art.43-NTA-PdR)	12
Zona BC (art.48-NTA-PdR)	14
NTA: VARIANTE DI NORMATIVA	17

A –MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N.1

1-RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Comune di Montorfano (Co) è dotato di un PGT approvato con DCC n.45 del 30/09/2013 e reso vigente con la pubblicazione sul BURL n.32 del 6/08/2014.

Il PGT ha a sua volta recepito nel suo Piano delle Regole il Piano di lottizzazione industriale di viale Brianza approvato in precedenza con DCC n.23 del 15/04/2003 con convenzione stipulata il 22/06/2006 con garanzia fideiussoria n.1748 emessa il 21/06/2006 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione I° e II°. Il 19/05/2011 è stato rilasciato il Permesso di costruire PE 27/2009 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione con segnalazione di inizio attività edilizia PR n.38/2016 presentata il 21/06/2016.

Nel frattempo la scadenza del PL industriale di viale Brianza è stata prorogata con deliberazione del Commissario straordinario il 21/06/2013 con convenzione integrativa e modificativa in data 17/07/2013. A seguire con decreto del fare la convenzione è stata prorogata a tutto il 09/07/2019, con la Legge di semplificazione è stata prorogata a tutto il 09/07/2022 ed infine con il Decreto Ucraina bis a tutto il 09/01/2025.

Tutto ciò premesso e constatato che il PL industriale di viale Brianza risulta vigente

- formalmente essendo stato prorogato *ope legis* fino al prossimo 09/01/2025

- giuridicamente essendo stato compreso dal PGT vigente nel Piano della Regole che certifica l'edificabilità delle aree in esso comprese e quindi anche l'edificabilità delle aree dei PA ed in particolare del PL industriale di viale Brianza compreso in zona BD di completamento e di ristrutturazione di cui all'art.50-NTA-PdR che al comma 1 recita:

Nell'ambito BD sono compresi anche i P.A. vigenti di cui all'art. 5b, anche se non perimetrati e/o individuati sulla tavola dell'Azzonamento.

Premesso ancora che

- in data 27/09/2023 è pervenuta mediante SUAP al protocollo nn 9854, 9855,9857,9858.9859 la proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) avente il valore di richiesta formale di attuazione del PII in variante del PL /PdR vigenti

- con D.G.C. n° 1 del 10-01-2024 è stata accolta la richiesta deliberando l' "Avvio del procedimento variante del P.G.T. vigente in accoglimento dei contenuti di variante del Programma Integrato di Intervento proposto in variante del P.A. vigente di via Brianza e per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S."

Premesso ancora che:

- L'art.10 c.12 della l.r.n.12/2005 e s.m.i. recita

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Tutto ciò premesso si conviene che esistono i presupposti giuridico-amministrativi per avviare la variante in oggetto denominata ai sensi e per effetto di tutte le premesse di cui sopra come:

1° VARIANTE PARZIALE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE IN RECEPIMENTO DEL PII PROPOSTO IN VARIANTE DEL PL INDUSTRIALE DI VIALE BRIANZA

2-CAPACITÀ INSEDIATIVA

Premessa

Premesso quindi che

-può essere avviata la procedura di variante del Piano delle Regole che risulta anche essere a consumo di suolo pari a zero;

rimangono da verificare le altre motivazioni che giustificano la variante parziale del Piano delle Regole del PGT vigente innanzitutto a livello di dimensionamento del PGT stesso a partire dalla conseguente modifica della sua capacità insediativa sia a livello abitativo che a livello produttivo.

Dimensionamento

Premesso che la capacità insediativa del PGT vigente è calcolata su 3050 abitanti teorici risultanti da una popolazione di partenza al 2018 di 2.728 abitanti stimati residenti, che sono stati sommati agli abitanti teorici risultanti dalla volumetria di progetto di PGT divisa per 120 mc/abitante, tale capacità insediativa va corretta sostituendo innanzitutto la popolazione residente al 2018 di 2.728 abitanti con la popolazione effettivamente residente al 31/12/2018 di 2.532 abitanti e quindi sulla base di $(2.728 - 2.532 =)$ 196 abitanti in meno. Tali abitanti in meno moltiplicati per 120 mc/abitante generano una volumetria teorica necessaria per garantire il raggiungimento della popolazione di 3.050 abitanti in funzione del numero di abitanti, di $(196 \times 120 =)$ 23.520 mc.

Preso atto che nemmeno la volumetria di progetto di cui alla tabella del calcolo della capacità insediativa, di 37.227,62 mc per gli interventi AT del DdP è stata attuata non essendo stato attuato nessuno degli interventi previsti, si può concludere che l'intervento promosso dal PII in variante del PA vigente e quindi in variante del PGT, risulta un intervento compatibile anche in riferimento alla capacità insediativa di piano. Questa valutazione vale a maggior ragione se dovessimo riflettere sulla popolazione al 2023 che risulta inferiore di $(3.050 - 2.511 =)$ 539 abitanti per un fabbisogno di $(539 \times 120 =)$ 64.689 mc che dedotto il volume di progetto reso disponibile dal PGT fissa il fabbisogno effettivo in $(64.689 - 37.227 =)$ 27.462,37 mc per il raggiungimento della popolazione di piano di 3050 abitanti.

Per quanto riguarda quindi anche la capacità insediativa, si può quindi concludere che la maggior volumetria residenziale di 7.193,17 mc prodotta dal PII in variante del PA/PGT vigenti, è assorbita dal minor incremento di popolazione al 2018, per il raggiungimento della popolazione di piano di 3.050 abitanti, fermo restando che tale piano dovrà adempiere agli indici, procedure e criteri di perequazione di cui al DdP più opportuni

Riquilificazione del contesto

La variante si giustifica anche nell'ottica di riquilificazione delle aree interessate da precedenti previsioni urbanistiche che potrebbero comprometterle paesaggisticamente il contesto in cui si colloca il PL industriale di viale Brianza, a causa appunto della loro originaria destinazione produttiva,

A questo proposito il principale contenuto di variante del piano attuativo e quindi la sua principale motivazione di variante, è il cambio di destinazione da BD a BC a destinazione residenziale e servizi urbani (ristorazione) che si giustifica per essere la residenza una destinazione più compatibile con il contesto residenziale in cui si colloca e più compatibile

anche rispetto alla caratterizzazione paesaggistica del contesto.

Questa motivazione risulta confermata anche dal Documento preliminare prodotto in sede di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante parziale del PdR. Il documento preliminare dichiara infatti compatibile la variante parziale e quindi da non assoggettare a VAS per suoi stessi contenuti di variante che sono migliorativi per gli effetti indotti rispetto a quelli indotti dal PL industriale.

INDICI DI ATTUAZIONE

Fermo restando la motivazione dei due contenuti di variante relativi alla destinazione d'uso ed alla capacità insediativa, di cui ai capoversi precedenti, rimane da definire la motivazione degli altri indici di progetto del nuovo intervento residenziale proposti dal PII in variante del PL industriale.

Premesso in proposito che l'indice di densità edilizia è sinonimo di tipologia edilizia proposta, l'indice proposto di 0,50 mc/mq risulta compatibile in quanto previsto dal PdR per le zone *BV di cui all'art.47-NTA-PdR- residenziale di completamento e di verde privato* quali *Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e destinate alla residenza e al verde privato*. in quanto determina di conseguenza come indici, gli indici di altezza massima di 7,50 ml, di superficie drenante del 40% assunto come indice obiettivo al fine di acquisire gli incentivi di qualità e di distanze da definire nel rispetto delle distanze dai confini e fra pareti finestrate

In questo modo la tipologia per entrambi gli indici di densità risulta essere quella della case unifamiliare o bifamiliare di due piani fuori terra.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Trattandosi di una variante urbanistica del PGT vigente indotta dal Programma Integrato di Intervento (PII) di viale Brianza proposto in variante del PL industriale e quindi del PdR del PGT vigente, le motivazioni / giustificazioni della variante stessa devono essere ricercate nella strumentazione urbanistica predisposta dal PGT originario del 2008 (data di avvio della redazione) / 2011 (data di vigenza) e dal PGT vigente fino al 2023.

L'ipotesi di progetto che ha ispirato in materia industriale, il PGT originario, è stata quella di completare il sistema produttivo di Montorfano nella zona est del territorio comunale a ridosso della Strada provinciale brianza, nonostante che le aree di questo sistema fossero già in continuità con insediamenti residenziali esistenti e previsti. La motivazione discendeva dal vecchio convincimento che fosse possibile/opportuno ridurre in questo modo la pendolarità di lavoro anche solo da comune a comune limitrofo.

La variante parziale del PGT in recepimento dei contenuti di variante del PII di Viale Brianza a destinazione residenziale, proposto in variante del PA produttivo vigente, prende atto del fatto che l'evoluzione degli insediamenti esistenti e previsti in questa parte del territorio comunale, è stata determinata dal consolidamento degli insediamenti residenziali e dalla contestuale perdita di interesse dei insediamenti produttivi previsti a fronte dell'importanza degli insediamenti produttivi già presenti sul territorio comunale e soprattutto per il consolidamento degli insediamenti produttivi dei comuni limitrofi ad individuare un sistema produttivo di rilevanza provinciale al quale Montorfano partecipa a pienotitolo.

Quanto sopra trova conferma anche nel fatto che l'intervento di via dei Cannetti per il

quale è stata approvata una recente variante di rettifica del PA previgente per facilitarne l'attuazione, nonostante sia stato reso vigente non è stata ancora attuata. Un'altra motivazione sottesa a questo stato di cose, corrisponde al fatto che le previsioni urbanistiche in materia produttiva erano fatte a titolo promozionale in attesa che le aziende decidessero di localizzarsi o delocalizzarsi su l'uno o su l'altro dei comuni in risposta a determinati parametri localizzativi, fra i quali la contiguità degli insediamenti produttivi con insediamenti residenziali, è sempre più stata evitata.

Al 2012 la superficie destinata ad insediamenti produttivi era di 83.188,00 mq pari al 2.36 % della superficie territoriale e di questi 83.188,00 mq, 4689 mq erano quelli previsti dal PGT ed in particolare dal suo DdP in via dei Canneti come AT D1 per una SL di 3.516,75 mq. L'AT D1 non è stato ancora attuato a conferma di quanto sopra per il PA vigente e non ancora attuato sempre in via dei Canneti.

SISTEMA PRODUTTIVO DI MONTORFANO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

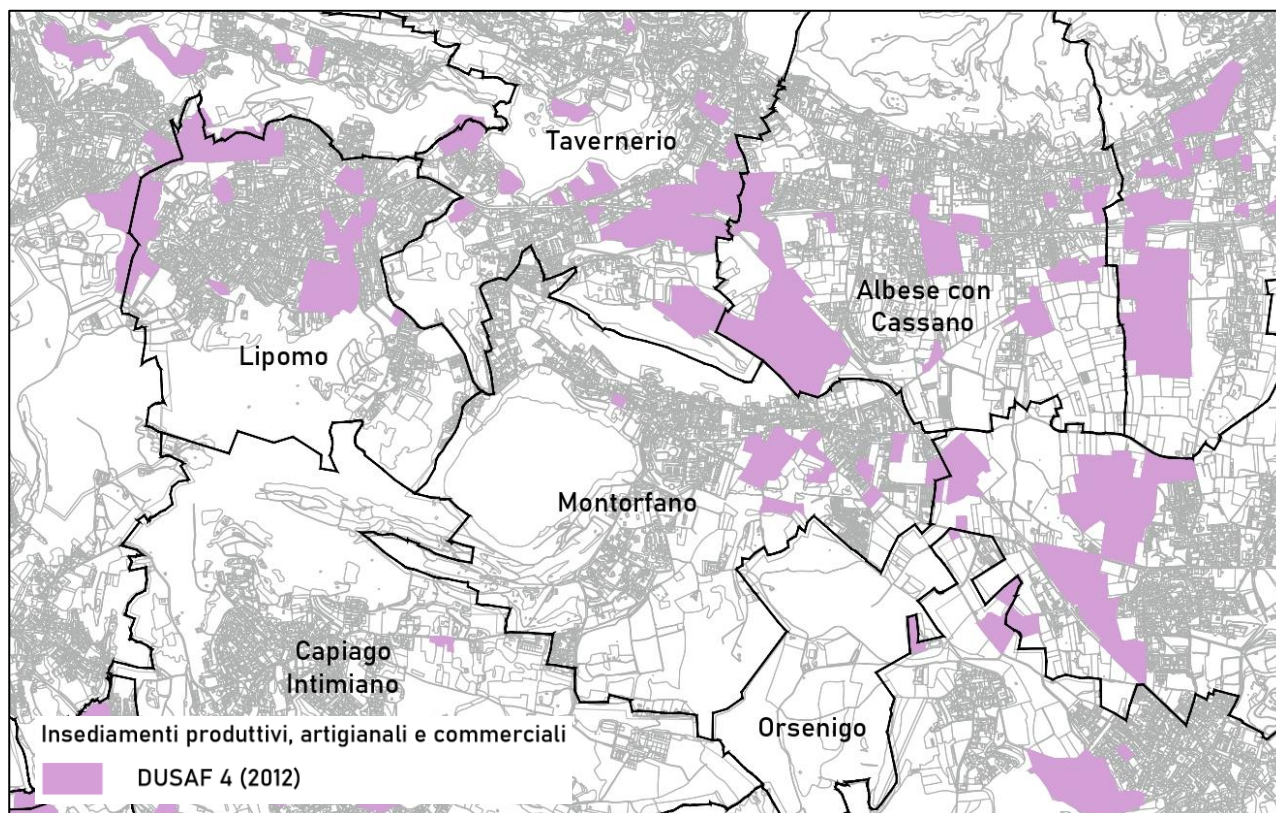
Per la redazione della Variante parziale del PGT vigente in recepimento dei contenuti di variante del PII proposto in variante del PA vigente di viale Brianza in Montorfano, in riferimento alla strumentazione urbanistica vigente in materia produttiva, si deve innanzitutto definire il quadro di riferimento del sistema produttivo comunale a livello sovracomunale.

Il contesto territoriale-produttivo a cui partecipa Montorfano, è quello innervato dalla ex Statale Briantea 342- SP639 e all'interno di questo contesto il territorio di riferimento più specifico per Montorfano, è quello che comprende i comuni limitrofi di Lipomo, Tavernerio, Albese con Cassano, Orsenigo e Capiago Intimiano. Quest'area è stata interessata da tutte le trasformazioni che hanno caratterizzato negli ultimi decenni, il sistema produttivo in commistione con il sistema distributivo commerciale con prevalenza di quest'ultimo negli ultimi decenni.

In questo contesto il sistema produttivo di Montorfano non solo è rimasto pressoché identico dal 2012 al 2021 ma si è anche indebolito per la cessazione di alcune attività che sono state egualmente registrate dal DUSF 2021 in assenza di nuove localizzazioni pur previste dal PGT come ricordato in precedenza.

1 - sistema produttivo-commerciale sovracomunale al 2012

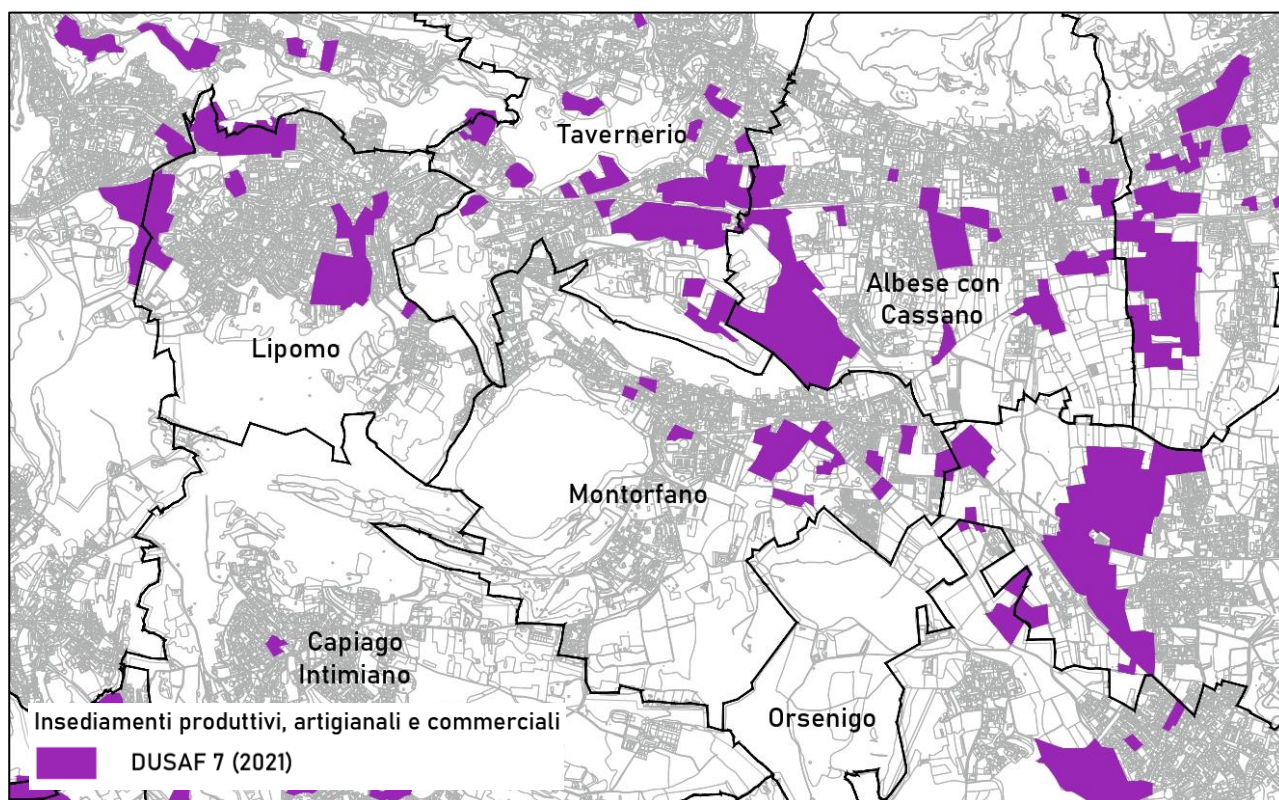
Il Comune di Montorfano gravita nell'area di influenza dell'a SP 639 e dei comuni di Lipomo, Tavernerio, Albese con Cassano, Orsenigo e Capiago Intimiano.



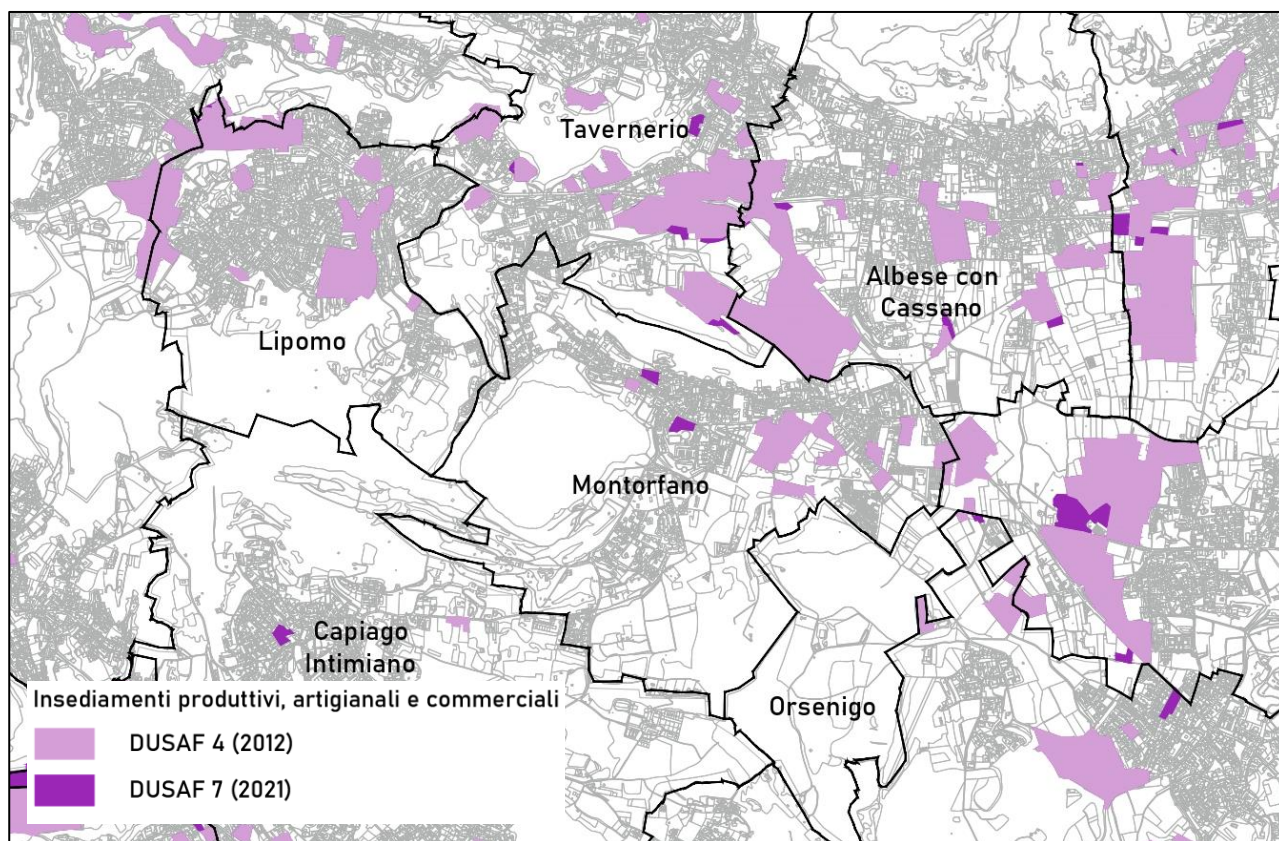
DUSAF 2012

-

2 - sistema produttivo-commerciale sovracomunale a al 2021



DUSAF 2021



SOVRAPPOSIZIONE DUSAF 2012-2021

	2012 DUSAF 4	2021 DUSAF 7
Albese con Cassano	440.844,15	443.719,96
Capiago Intimiano	101.414,10	94.882,06
Lipomo	274.194,69	244.027,82
Montorfano	118.205,95	123.360,31
Orsenigo	468.524,71	472.419,04
Tavernerio	339.634,97	304.599,34

Dall'esame del sistema produttivo-commerciale di livello sovracomunale per il territorio d'influenza del comune di Montorfano, nel periodo 2012-2021 non c'è stata un potenziamento quantitativo significativo della sua superficie complessiva con una sempre maggiore prevaleva del commerciale

Unità locali e addetti

Fonte: elaborazione dati Istat

	Montorfano				Albese con Cassano			
	2011		2021		2011		2021	
	numero di unità locali	numero addetti	numero di unità locali	numero addetti	numero di unità locali	numero addetti	numero di unità locali	numero addetti
TOTALE	177	547	176	502,42	382	1.290,00	381	1.326,98
A: agricoltura, silvicoltura e pesca	1	1	-	-	1	-	-	-
B: estrazione di minerali da cave e miniere	-	-	-	-	-	-	-	-
C: attività manifatturiere	20	172	10	121,81	62	454	46	384,72
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	-	-	-	-	-	-	-	-
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	-	-	-	-	-	-	4	17,36
F: costruzioni	34	116	29	79,87	86	206	65	161,62
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	31	109	17	76,65	80	369	76	352,02
H: trasporto e magazzinaggio	5	7	3	8,38	9	15	8	32,15
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	13	46	13	82,69	20	60	17	90,22
J: servizi di informazione e comunicazione	4	5	5	5,00	4	4	3	13,15
K: attività finanziarie e assicurative	3	9	4	8,72	9	19	3	10,90
L: attività immobiliari	7	6	13	10,00	10	12	13	6,61
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	28	29	39	38,93	43	50	60	63,32
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9	15	13	15,82	20	49	34	79,61
P: istruzione	1	1	1	0,14	4	4	6	38,15
Q: sanità e assistenza sociale	15	25	17	42,45	23	28	23	41,64
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2	2	6	6,00	3	5	5	6,98
S: altre attività di servizi	4	5	6	5,96	8	15	18	28,53

3-PROCEDURA

Come precisato in allegato lo strumento che meglio si addice per addivenire alla variante parziale del PdR del PGT vigente è il Programma Integrato di Intervento (PII) in attuazione della l.r.n.12/2005 che all'art.87 recita:

Art. 87. (Programmi integrati di intervento)

1....

2. Il programma integrato di intervento è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per

gli interventi sugli immobili di cui all'[articolo 40-bis, comma 1](#), e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

In grassetto sono evidenziate le finalità e gli elementi previsti dalla l.r.n.12/2005 per il ricorso al PII che consente di avviare una procedura di variante puntuale in alternativa alla procedura di variante ordinaria.

B - ELABORATI DI VARIANTE

Pur essendo la Variante n.1 una variante puntuale, essa coinvolge molti dei Documenti del PGT vigente di cui di seguito se ne propone l'elenco ed i relativi estratti.

Di seguito vengono evidenziati in **rosso** gli atti del PGT vigente interessati dalla variante

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto	scala	1:3000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala	1:3000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala	1:3000

- B - PROGETTO

Tav. 1a	- Previsioni del Documento di Piano	scala	1:2000
Tav. 1b	- Legenda Previsioni del Documento di Piano		
Tav. 2	- Previsioni del Documento di Piano e visualizzazione sintetica delle azioni strategiche	scala	1:10000
All. n° 1	- Inquadramento territoriale ed estratti Corografici	scala	1:20000
All. n° 2	- Viabilità	scala	1:5000
All. n° 3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala	1:2000
All. n° 4	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala	1:3000
All. n° 5	- Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale	scala	1:3000
All. n° 6	- Azioni per la sostenibilità ambientale	scala	1:3000
All. n° 7a	- Carta dei beni paesaggistici (D.G.R. 2727/2011)	scala	1:3000
All. n° 7b	- Valutazione sintetica della carta dei beni paesaggistici	scala	1:3000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30.1 - ALLEGATI

All. n° 2a1	Fondo Mappe Carlo VI 1721 - 1722		
All. n° 2b1	Catasto Lombardo Veneto 1856		
All. n° 2c1	Cessato Catasto e rettifiche al 1896		
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione edifici – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2e2.1	- Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2f2.1	- Modalità d'intervento – Montorfano Centro storico	scala	1:1000
All. n° 2a2.2	- Stato di conservazione edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n° 2b2.2	- Altezza degli edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n° 2c2.2	- Destinazione d'uso – Montorfano Nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n° 2d2.2	- Epoca di costruzione – Montorfano Nuclei sparsi	scala	1:1000

All. n° 2e2.2	- Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2f2.2	- Modalità d'intervento – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2g2	- Sistema connettivo	scala 1:1000
All. n° 2h2	- Documentazione fotografica	

- D - RELAZIONE

- All. n° 1 - SCHEDA DI VALUTAZIONE – art. 38 del P.T.C.P. – tabelle di progetto – consumo del suolo
CRITERI PREMIALI – art. 40 del P.T.C.P. – Scheda di valutazione per la sostenibilità insediativa
- All. n° 2 - Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.
- All. n° 3 - Estratto planimetrico che documenta l'evoluzione storica di Montorfano
- All. n° 4 - Documento Programmatico e Documento di Indirizzi

- E - Studio Geologico: “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008”, 2009, 2010

- F - Studio del Reticolo Idrico: “STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTORFANO” Febbraio 2005

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) elaborata da Studio Sgroi

Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi - Relazione

All. n° 1	- Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali	scala 1:3000
All. n° 2	- Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale	

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

Tav. 1a	- Azzonamento	P.d.R.	scala 1:2000
Tav. 1b	- Legenda Azzonamento	P.d.R.	
Tav. 1c	- Azzonamento	P.G.T.	scala 1:2000
Tav. 1d	- Legenda Azzonamento	P.G.T.	
All. n° 1	- Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento		scala 1:3000
All. n° 2	- Calcolo della capacità insediativa		

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- All. n° 1 A - Elementi costitutivi
 - a - del paesaggio naturale
 - b - del settore antropico
- All. n° 1 B - Piano del colore
- All. n° 2 - Verifica di compatibilità degli insediamenti commerciali
- All. n° 3 - Dimensionamento del P.G.T.
- All. n° 4 - Piano di gestione della riserva naturale e sito di importanza comunitaria (SIC) “Lago di Montorfano: N.T.A.

- C - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- All. n° 1 - Carta del paesaggio
- All. n° 2 - Indagine agronomico – ambientale – Delimitazione aree agricole
- All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale: quadro conoscitivo e urbanistica commerciale
- All. n° 4 - Schede di valutazione: art. 38 – N.d.A. P.T.C.P.
- All. n° 5 - Valutazione circa la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità
- All. n° 6 - Controdeduzioni alla 2° conferenza VAS

C - ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT VIGENTE

L'Amministrazione Comunale ha espresso i principi ispiratori dell'attuale variante e la propria volontà nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 10 gennaio 2024.

...esprimere l'indirizzo di accogliere la richiesta formulata di variante del PA di via Brianza e del PGT vigente, in attuazione di quanto previsto dall'art.29-NTA-DdP, dando il proprio assenso

- *Al cambio di destinazione d'uso da produttivo del PA vigente alla destinazione residenziale proposta dal PII in variante del PA/PGT vigenti*
- *Alla modifica del perimetro del PII a comprendere l'insediamento confinante azionato dal PGT vigente come A...*

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha avviato la procedura di Variante al P.G.T. con Delibera di Giunta Comunale di approvazione del Documento di Indirizzi per la Stesura di una Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio approvato e con avviso al Pubblico per la raccolta delle istanze.

CONTENUTI DI VARIANTE

Zona A1-NAF (art.43-NTA-PdR)

1. Variante di perimetro del PII ad includere la zona A1 della medesima proprietà del PII.
2. Variante delle modalità di intervento da A1 a B1 in quanto l'edificio principale è successivo al 1857 ed in quanto è già stato assoggettato ad un intervento di recupero edilizio per la formazione di un ristorante;
3. Variante di azionamento con trasferimento dell'area a standard di verde pubblico (vp) interno alla zona A1 (NAF) dalla zona A1 alla zona ex produttiva e ora residenziale ad ampliare la dotazione territoriale dell'originario PA e quindi del nuovo PA
4. Individuazione /realizzazione di un portico antistante l'edificio su tutto il suo lato sud, di profondità pari o maggiore della sporgenza del corpo di fabbrica a confine est del fabbricato principale e sporgente dal filo esterno del lato ovest del fabbricato principale in attuazione di quanto previsto dall'art.43-NTA-PdR comma 7 lettera i – integrazioni edilizie le.1 per la realizzazione di un porticato
5. Individuazione /realizzazione di un portico d'ingresso in accostamento al lato est con formazione di uno spazio ad uso guardaroba senza permanenze di persone in attuazione di quanto disposto dall'art.21-NTA- PGT che prevede la formazione di costruzioni accessorie di altezza massima al colmo di 2,50 ml, per una SIp massima del 20 % della SIp dell'edificio principale così come previsto dall'art.13-NTA-PGT
6. L'assoggettamento a PA di questo insediamento A, consente un'integrazione volumetrica del 10% in attuazione di quanto disposto dall'art.43 c.3 che recita: *...Il volume esistente in caso di ristrutturazione urbanistica o per adeguamenti strutturali di cui al successivo capitolo 7-e (edifici di tipo E3), potrà avere un incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo articolo 51 (+ 10% del volume esistente)...*

Tale volume potrebbe essere utilizzato per trasformare i locali accessori o il porticato o entrambi in spazi di pertinenza e quindi agibili, dell'edificio principale per lo svolgimento dell'attività di ristorazione con permanenza di persone.

7. Le integrazioni edilizie/costruzioni accessorie/locali di pertinenza dell'edificio principale dovranno risultare compatibili con il contesto storico in cui si collocano e con l'edificio di cui sono pertinenza, anche attraverso un'opportuna scelta compositiva e materica.



LEGENDA

SEDIME IGM 1888

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

INTERVENTO TIPO A

A1 INTERVENTO TIPO A1
PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE
restaurati coerentemente

INTERVENTO TIPO B

B1 INTERVENTO TIPO B1
PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E
CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo coerente
B1* volumetria aggiuntiva

INTERVENTO TIPO D

D INTERVENTO TIPO D
PER EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, GLI SPAZI E LE
NORME IGIENICHE PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME

D1 INTERVENTO TIPO D1
PER EDIFICI ACCESSORI NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE PER I QUALI NON
E' CONSENTITO IL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE
D1* edifici accessori autorizzati

INTERVENTO TIPO F

F1 INTERVENTO TIPO F1
SPAZI A CORTILE
recuperati e riqualificati in modo coerente

INTERVENTO TIPO G

G1 INTERVENTO TIPO G1
GIARDINI

Zona BC (art.48-NTA-PdR)

1. Trattandosi di una variante al PA vigente di viale Brianza che induce una variante al piano delle Regole, la variante riguarda la trasformazione da zona BD di cui all'art.50-NTA-PdR che comprende i PA vigente a zona BC di cui all'art.48-NTA-PdR a destinazione residenziale.
2. Oltre che **una variante di destinazione d'uso la variante è anche una variante di perimetro** che interessa comprendendola, la zona limitrofa A1 della stessa proprietà dell'operatore proponente e ad escludere la zona BD posta a confine est della parte di BD per la quale si chiede il cambio di destinazione d'uso, fermo restando che questa zona rimane assoggettata alla normativa BD-art.50-NTA-PdR non più assoggettata a PA.
3. La variante di azionamento riguarda anche il trasferimento dell'area vp originariamente posta in zona A1, dalla zona A1 alla zona BC a sommarsi all'originaria Dotazione Territoriale dell'originario PL industriale.
4. L'ampliamento dell'originario PL, con la distinzione tra aree edificabili ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria viene mantenuta salvo gli adeguamenti necessari ad inglobare il vp originariamente posto nella zona A1.
5. La variante riguarda inoltre l'originaria capacità insediativa di cui agli All. n. 1 e 2 del Doc.3A del Piano delle Regole con contestuale
 - riduzione della capacità insediativa produttiva
 - aumento della capacità insediativa di tipo residenziale a fronte della volumetria di progetto di 7.193,17 mc i per un aumento di $(7.193,17 \text{ mc} : 120 \text{ mc/ab}) = 60$ abitanti per una superficie territoriale di 17.636,99 mq di cui 3.250,65 mq nella zona A1 e di 14.386,34 mq.
6. La variante riguarda oltre l'indice di densità insediativa che rimane fissato a $(14.386,34 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mc/mq}) = 7.193,17 \text{ mc}$ di volumetria di progetto massima assegnata in applicazione dell'indice di 0,50 mc/mq già previsto dalle NTA per la zona BC di cui all'art.48-NTA-PdR di completamento e di verde privato, si fissano parimenti anche gli altri indici previsti per la zona BC di:

Rc (rapporto di copertura)	40%
Sd (superficie drenante)	40%
H (altezza massima)	7,50ml
7. Alla volumetria massima di 7.193,17 mc si sommano 450 mc relativi alla volumetria in ampliamento dell'edificio esistente in zona A1 per un ingombro massimo di 150 mq dei portici chiusi di servizio all'attività per un totale di $(7.193,17 \text{ mc} + 450 \text{ mc}) = 7.643,17 \text{ mc}$ che trova disponibilità nell'attuale capacità insediativa del PGT..
8. Per quanto riguarda lo standard, fermo restando che l'originario standard previsto in zona A1 di 1.087 mq è stato trasferito all'interno del perimetro della zona BC a rispondere comunque al fabbisogno di standard espresso dalla richiesta di ristrutturazione dell'edificio in zona A, il fabbisogno di standard relativo alla zona BC diventerebbe di $7.643,17 \text{ mc} : 120 \text{ mc/ab} \times (21,00 \text{ mq/ab} + 3,00 \text{ mq/ab}) = 1.528,63 \text{ mq}$ a fronte di 2.846,16 mq di verde pubblico e parcheggio oltre i 1.087,00 mq trasferiti dalla zona A.

Sup. minima a verde pubblico:

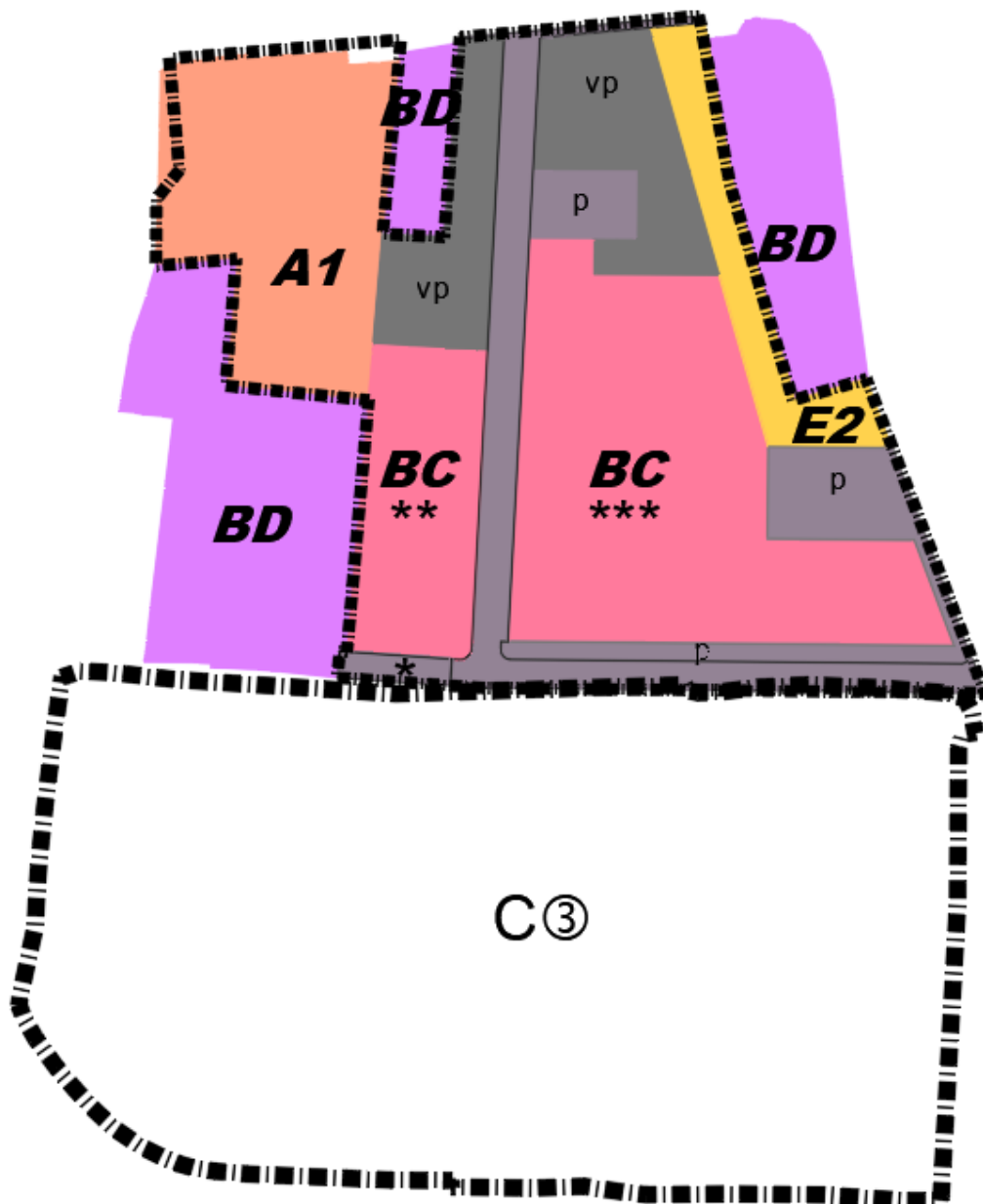
$(7.643,17\text{mc} : 120\text{mc/ab} \times 21,00\text{mq/ab}) = 1.337,55\text{mq} + 1.087\text{mq} = \mathbf{2.424,55\text{mq}}$

Sup. minima a parcheggio:

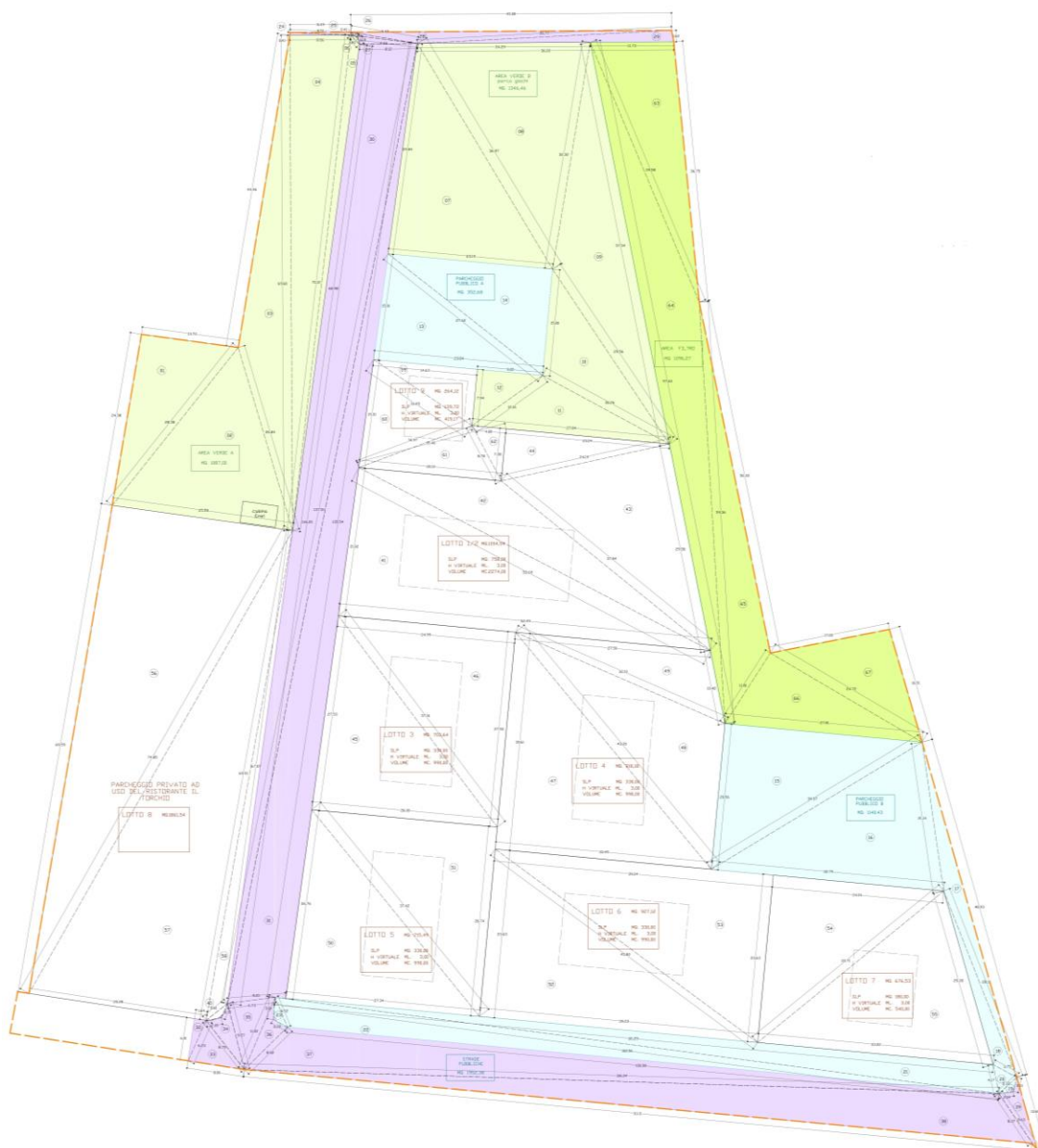
$(7.643,17\text{mc} : 120\text{mc/ab} \times 3,00\text{mq/ab}) = \mathbf{191,08\text{mq}}$

	PGT VIGENTE	VECCHIO PII	PROPOSTA VARIANTE PGT E PII	
Parcheggi	4.304,00	2.802,26	1.491,30	> 191,08
Verde		-	2.433,46	> 2.424,55*
Strade in progetto		1.940,59	1.952,38	
Verde da trasferire	1.087,00	1.087,00		
TOTALE	5.391,00	5.829,85	5.877,14	

* nei 2.424,55 sono compresi i 1087 mq trasferiti dalla zona A



- * strada privata di disimpegno della zona BD
- ** l'area BC** è utilizzata come parcheggio privato dell'attività di ristorazione ed in quanto tale viene convenzionata all'uso pubblico non essendo un parcheggio pertinenziale di un edificio ma parcheggio funzionale all'attività di ristorazione. In quanto parcheggio privato convenzionato all'uso pubblico utilizzato da parte degli utenti esterni all'attività, i posti macchina sono dimensionati come quelli pubblici e quindi di dimensione di 2,50 m x 5,00 m.
- *** L'area BC*** è la Superficie fondiaria edificabile per 7.193,17 mc**** tramite villette mono o bifamiliari e appartamenti, a uno o due piani per un'altezza massima di 7,50 m. con superficie coperta pari al 40% della SF e con superficie drenante pari al 40% della SF
- **** I 7.193,17 mc**** sono edificabili nell'area BC*** è risultano dall'applicazione dell'indice IT di 0,50 mc/mq della ST dell'originario PL industriale pari a 14.386,34 ma.
- ***** Ai mc così risultanti il PII rende disponibili altri 450,00 mc per l'ampliamento dell'edificio esistente in attuazione di quanto previsto dall'art.51 c.d2-NTA-PdR che recita: *Negli Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e nei Piani Attuativi già individuati o da individuare in ambito A secondo le procedure di cui all'art. 43 delle N.T.A. e di cui al comma 3 delle Norme di Recupero dell'Ambito di Riqualificazione n° 1 (art. 30), è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del P.A. alle condizioni di cui all'art. 32.1.*
Il volume dell'edificio esistente viene acquisito in quanto legittimato da precedenti autorizzazioni non essendo previsti né cambio di destinazioni né specifici altri interventi di integrazione volumetrica



NB. La perimetrazione dei lotti risulta indicativa, in fase di progettazione esecutiva dei fabbricati potrà subire delle variazioni planimetriche anche con trasferimenti volumetrici tra i lotti come previsto dall'Art.15 delle vigenti NTA del DdP, sempre nel rispetto degli indici previsti di distanze, superficie coperta e altezza del PII.

NTA: VARIANTE DI NORMATIVA

Si integra l'art.43-c.13-NTA-PdR aggiungendo quest'ultima alinea (**in grassetto**):

13 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI - Cortine edilizie Piazza Roma e via Como

....
- Villa e Parco già Mandelli

....
- **Edificio B1 di viale Brianza**

Per l'edificio B1 di viale Brianza compreso nella zona A1 di cui al PII approvato in variante del PL industriale originario, valgono gli indici e le modalità d'intervento di cui allo stesso PII e di cui al successivo art.48

Si integra parimenti l'art.48 c.5-NTA- PdR aggiungendo quest'ultimo 4°capoverso (**in grassetto**)

5 - NORME PARTICOLARI 1 - ...

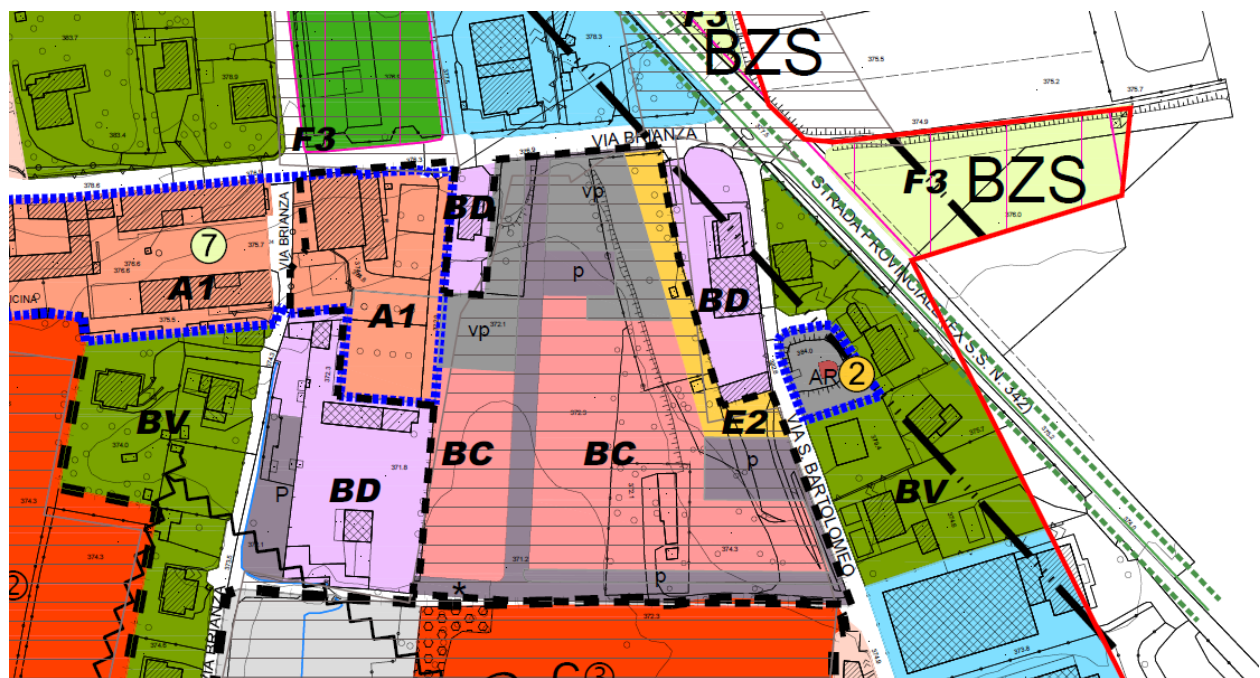
2 - ...

3 - ...

4 - Per il PII approvato in variante dell'originario PL industriale di viale Brianza a comprendere anche la zona A1 limitrofa, valgono gli indici e l'azzoneamento di cui al PII stesso,

Doc.3A – Tav.1c – Azzonamento PGT

VARIANTE PGT



N.B. I contenuti di variante come sintetizzati sopra valgono comunque per come sono illustrati graficamente negli elaborati prodotti di confronto tra P.G.T. vigente e P.G.T. variato

Doc.1B – All.n.2 – Viabilità

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



 NUCLEI STORICI

 SEDIME INSEDIAMENTI I.G.M. 1888

URBANIZZAZIONE 1°

 comune  privato uso comune

ESISTENTE E/O PROGETTO

P

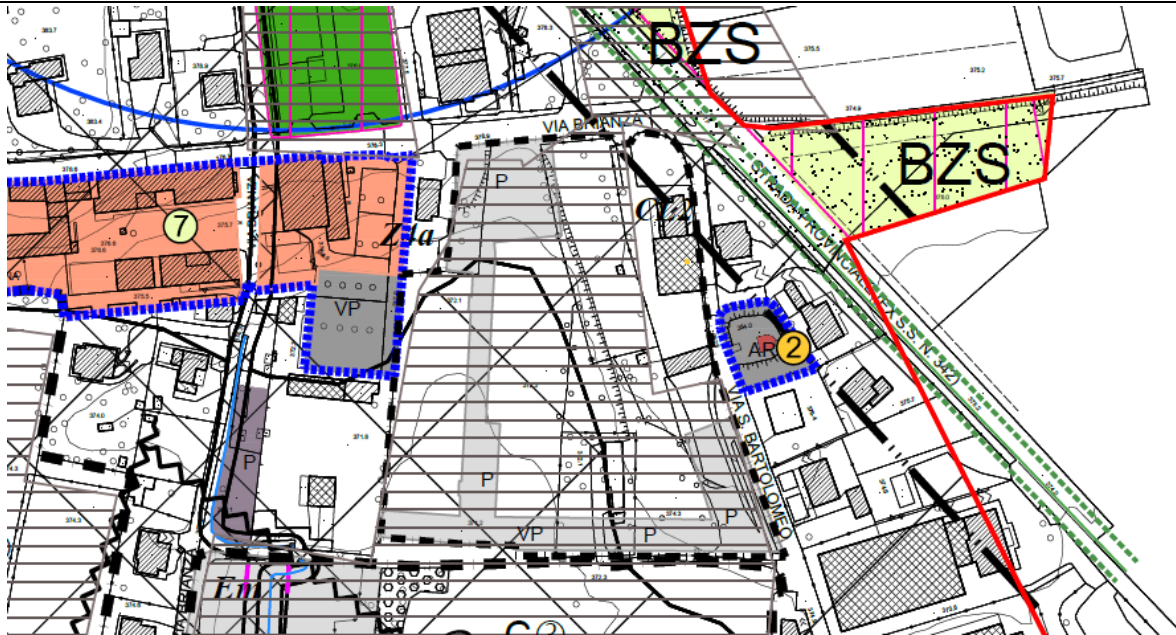
P

DI PERTINENZA (art. 6)
PARCHEGGI DI PERTINENZA
(art. 6 delle N.T.A.)

STRADA PRIVATA DI DISIMPEGNO DELLA ZONA BD

Doc.1B – All.n.4 – Vincoli esistenti sul territorio comunale

PGT VIGENTE



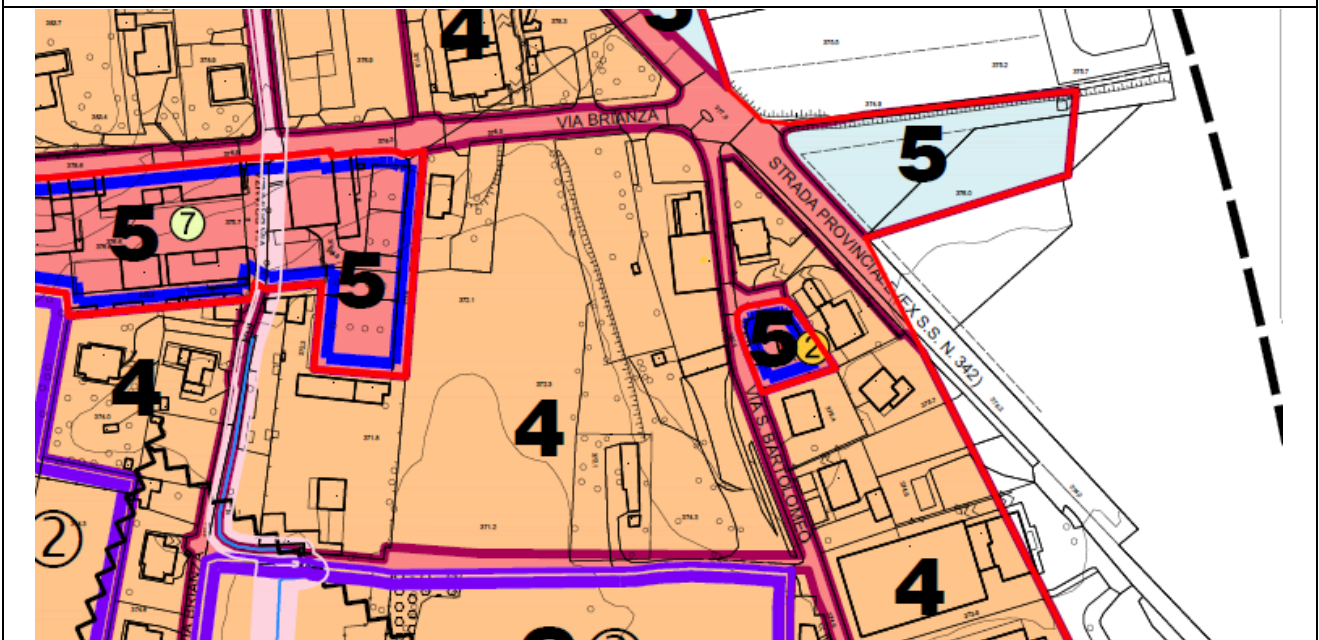
VARIANTE PGT



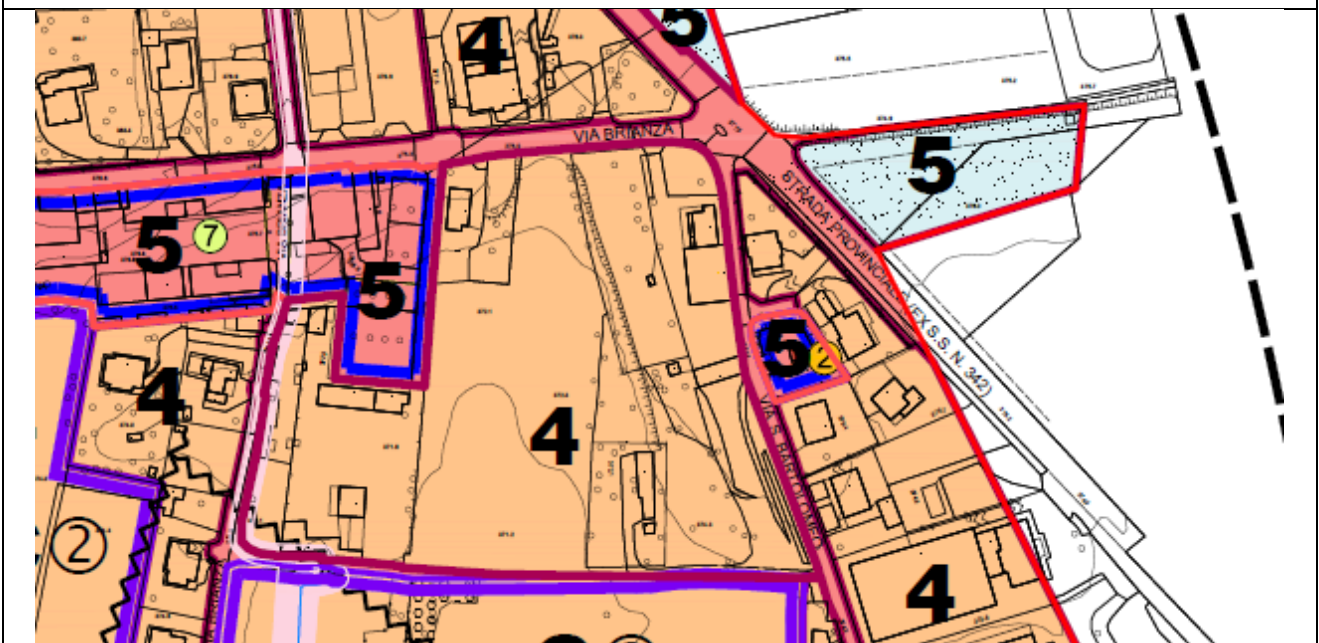
PERIMETRO PIANI ATTUATIVI	
	A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - I.G.M. 1888 - (Art. 43 - N.T.A - P.G.T.)
	E2: ORTI E GIARDINI - (Art. 52.a - N.T.A - P.G.T.)
INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	
ZONA F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)	
	comune privato uso comune
F:	DI PUBBLICO INTERESSE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.)
URBANIZZAZIONE 1°	
	comune privato uso comune
P	ESISTENTE E/O PROGETTO
*	DI PERTINENZA (art. 6) PARCHEGGI DI PERTINENZA (art. 6 delle N.T.A.) STRADA PRIVATA DI DISIMPEGNO DELLA ZONA BD
URBANIZZAZIONE 2°	
VP	ESISTENTE PROGETTO
vp	AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Doc.1B – All.n.5 – Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



CLASSE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

4

BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C②, C③

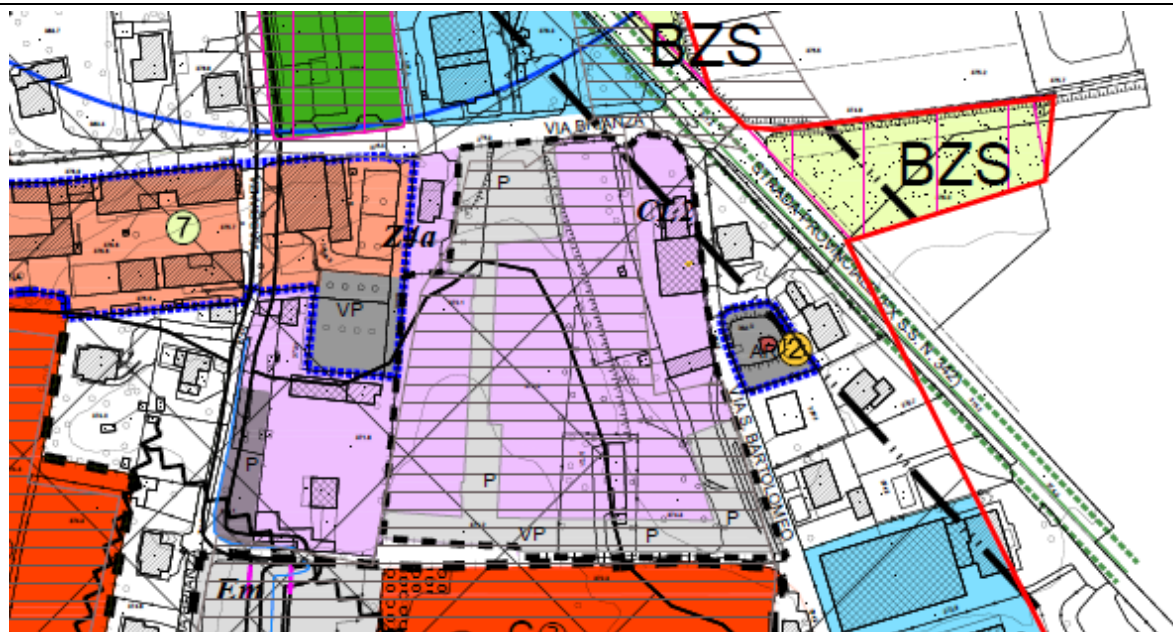
5

MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU

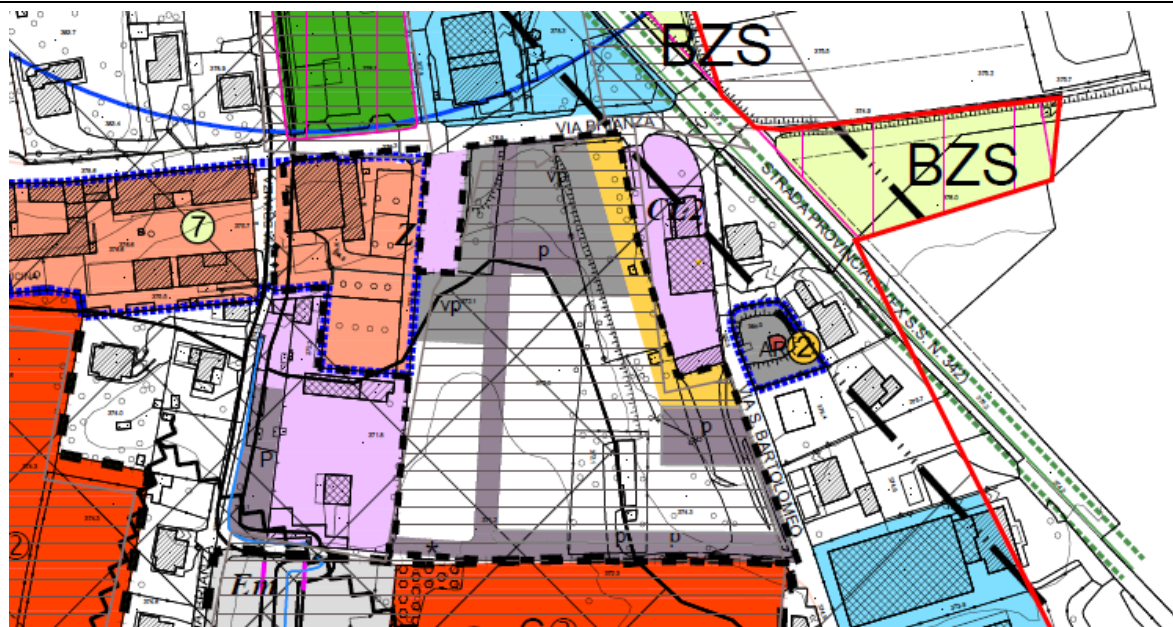
 Perimetro Centri Storici e nuclei di antica formazione - IGM 1888

Doc.1B – All.n.6 – Azioni per la sostenibilità ambientale

PGT VIGENTE



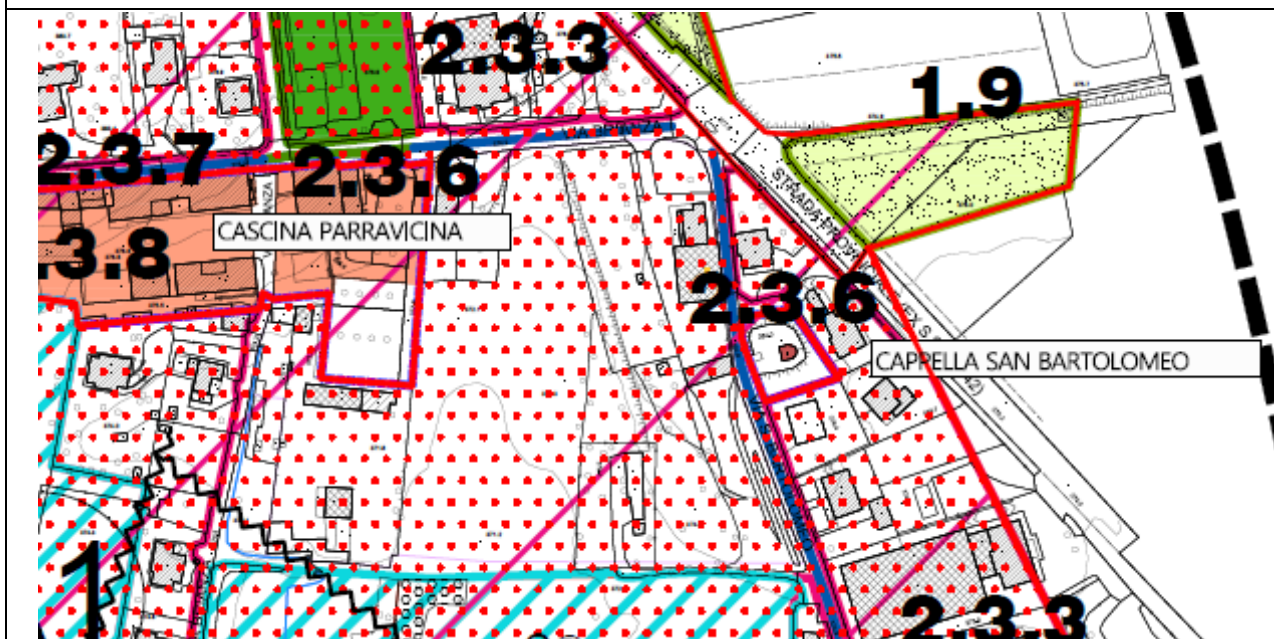
VARIANTE PGT



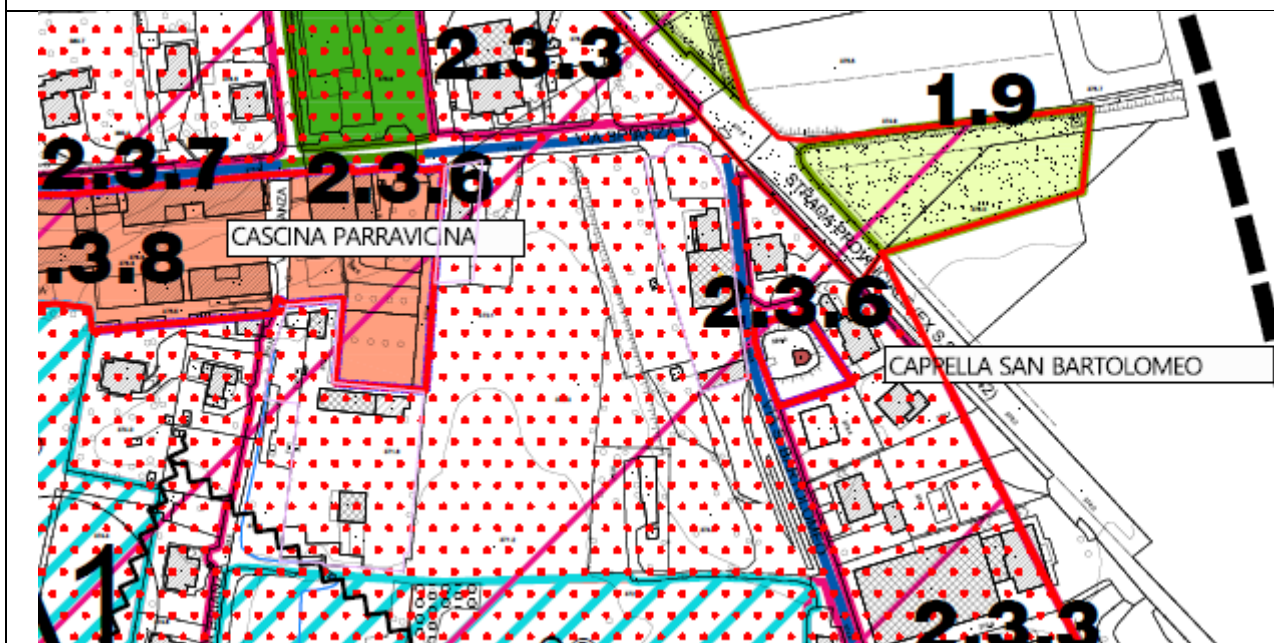
PERIMETRO PIANI ATTUATIVI	
	A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - I.G.M. 1888 - (Art. 43 - N.T.A - P.G.T.)
	E2: ORTI E GIARDINI - (Art. 52.a - N.T.A - P.G.T.)
INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	
ZONA F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)	
comune	privato uso comune
F: DI PUBBLICO INTERESSE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.)	
URBANIZZAZIONE 1°	
comune	privato uso comune
ESISTENTE E/O PROGETTO	
P	P
*	*
URBANIZZAZIONE 2°	
ESISTENTE PROGETTO	
PARCO - GIOCO - SPORT	VP vp
AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	

Doc.1B – All.n.7a – Carta dei beni paesaggistici

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



MONTORFANO - UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO - P.T.C.P.

2

A - AMBITI PEDEMONTANI (Unità paesaggio n° 23)

Elementi costitutivi del paesaggio A in Montorfano

Paesaggi antropici



2.3 Nuclei sparsi di rilevanza storica e urbanizzato

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - il territorio soggetto a:

- procedura ORDINARIA di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e
- procedura SEMPLIFICATA di cui all'art. 4 del D.P.R. 139/2010

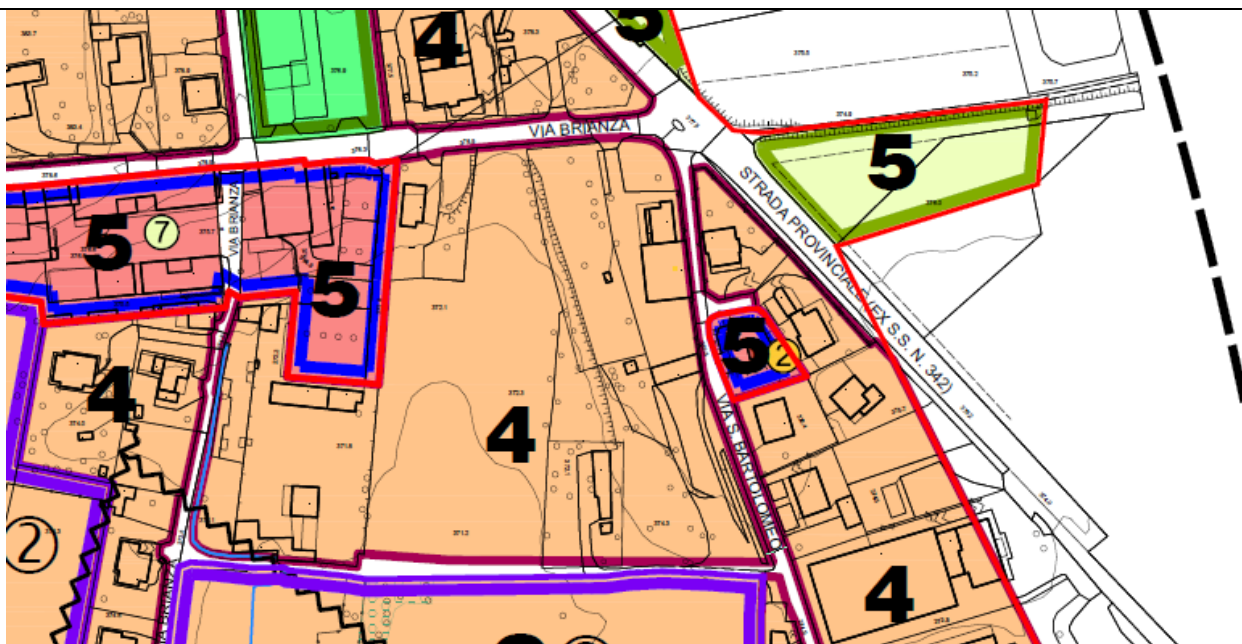
ESAME PAESISTICO - il territorio soggetto a:

- procedura ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI di cui al D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002

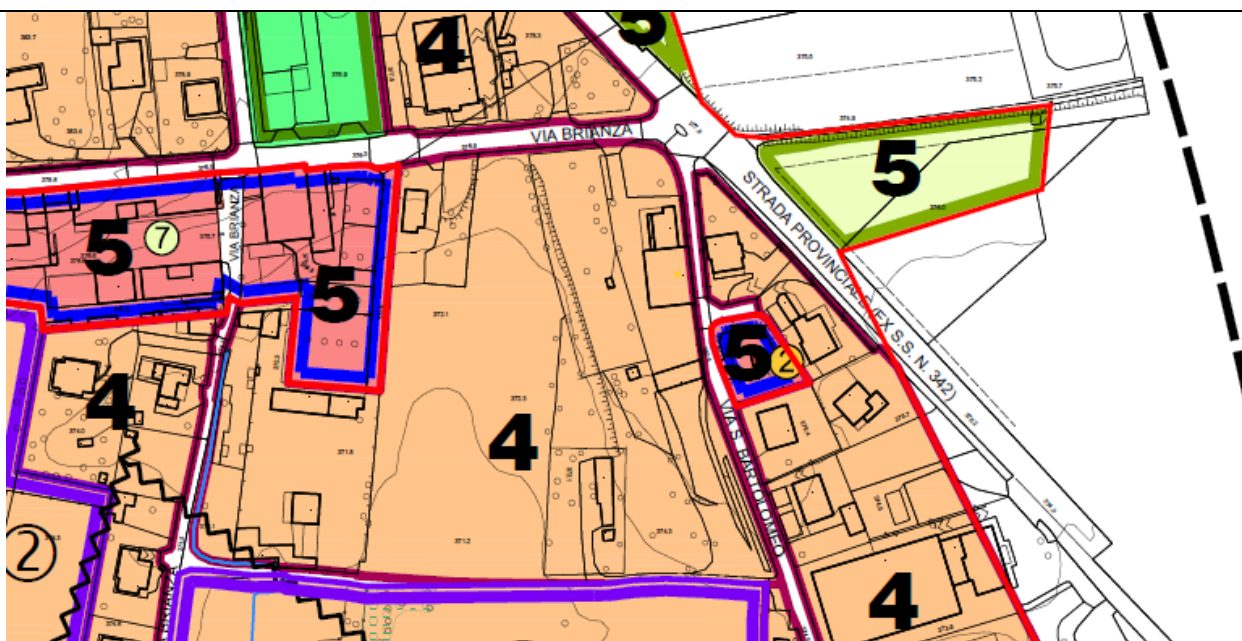
 Sensibilità elevata (4) - Sensibilità molto elevata (5)

Doc.1B – All.n.7b – Valutazione sintetica della Carta dei Beni Paesaggistici

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA



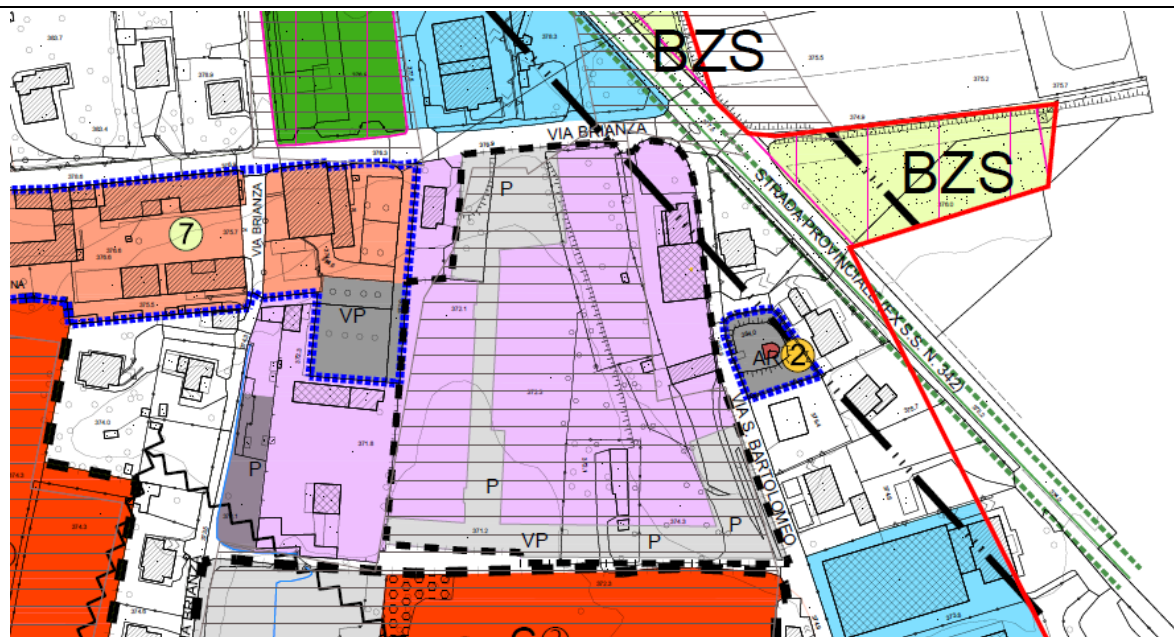
5 MOLTO ELEVATA
- classe di sensibilità 5

4 ELEVATA
- classe di sensibilità 4

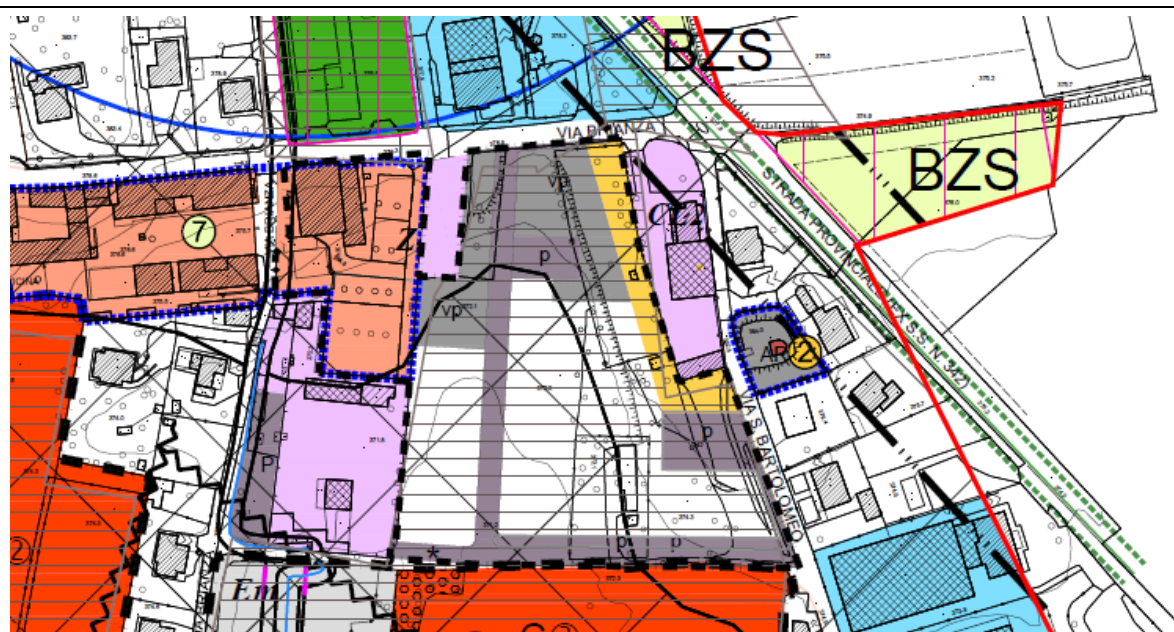
— Perimetro Centri Storici e nuclei di antica formazione - IGM 1888

Doc.1B – Tav.1a– Previsioni del Documento di Piano

PGT VIGENTE



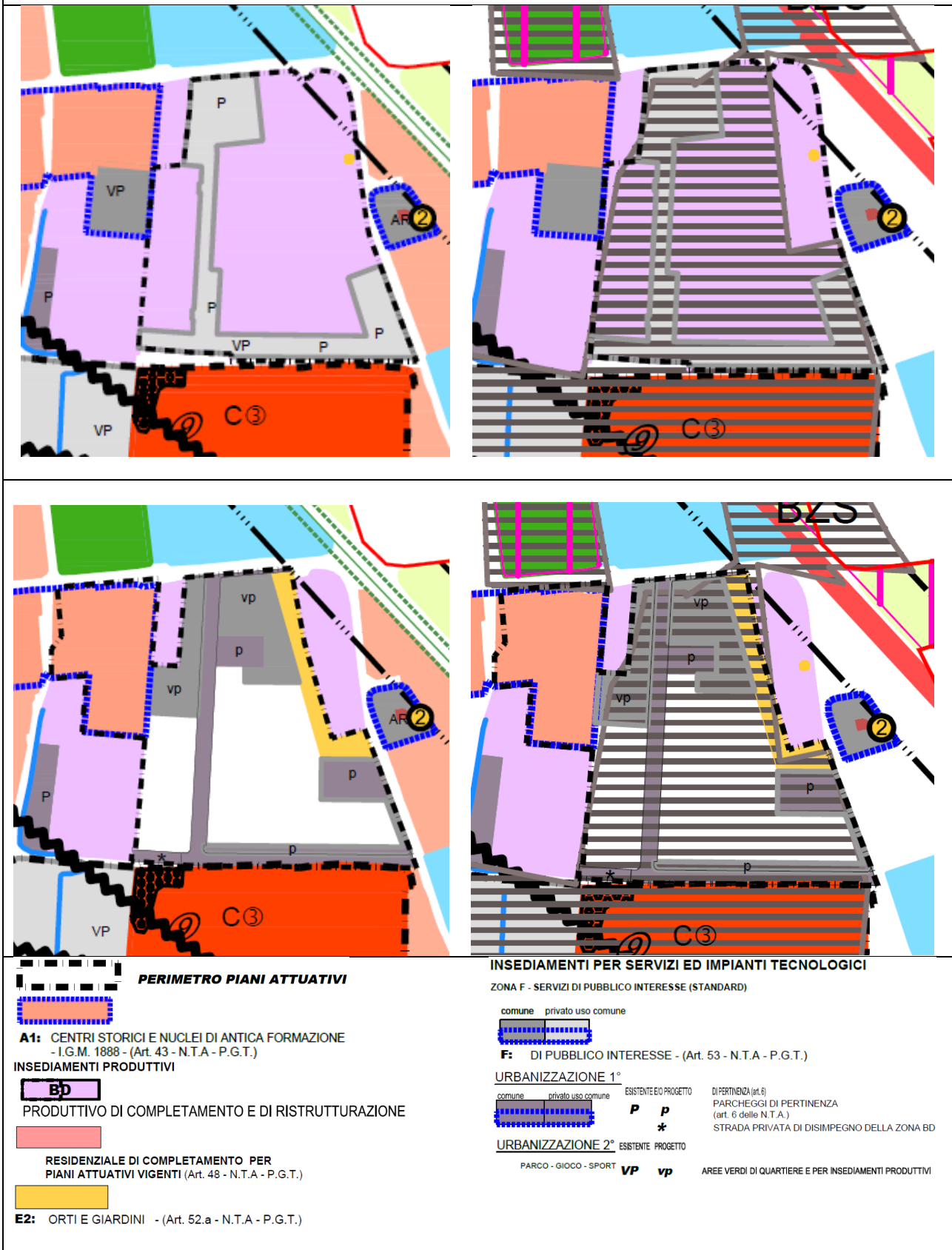
VARIANTE PGT



PERIMETRO PIANI ATTUATIVI A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - I.G.M. 1888 - (Art. 43 - N.T.A - P.G.T.) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI BD PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE E2: ORTI E GIARDINI - (Art. 52.a - N.T.A - P.G.T.)	INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI ZONA F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD) comune privato uso comune F: DI PUBBLICO INTERESSE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.) URBANIZZAZIONE 1° comune privato uso comune ESISTENTE E/O PROGETTO P P URBANIZZAZIONE 2° ESISTENTE PROGETTO PARCO - GIOCO - SPORT VP vp DI PERTINENZA (art. 6) PARCHeggi DI PERTINENZA (art. 6 delle N.T.A.) STRADA PRIVATA DI DISIMPEGNO DELLA ZONA BD AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
--	--

Doc.1B – Tav.2– Previsioni del Documento di Piano e visualizzazione sintetica delle azioni strategiche

PGT VIGENTE

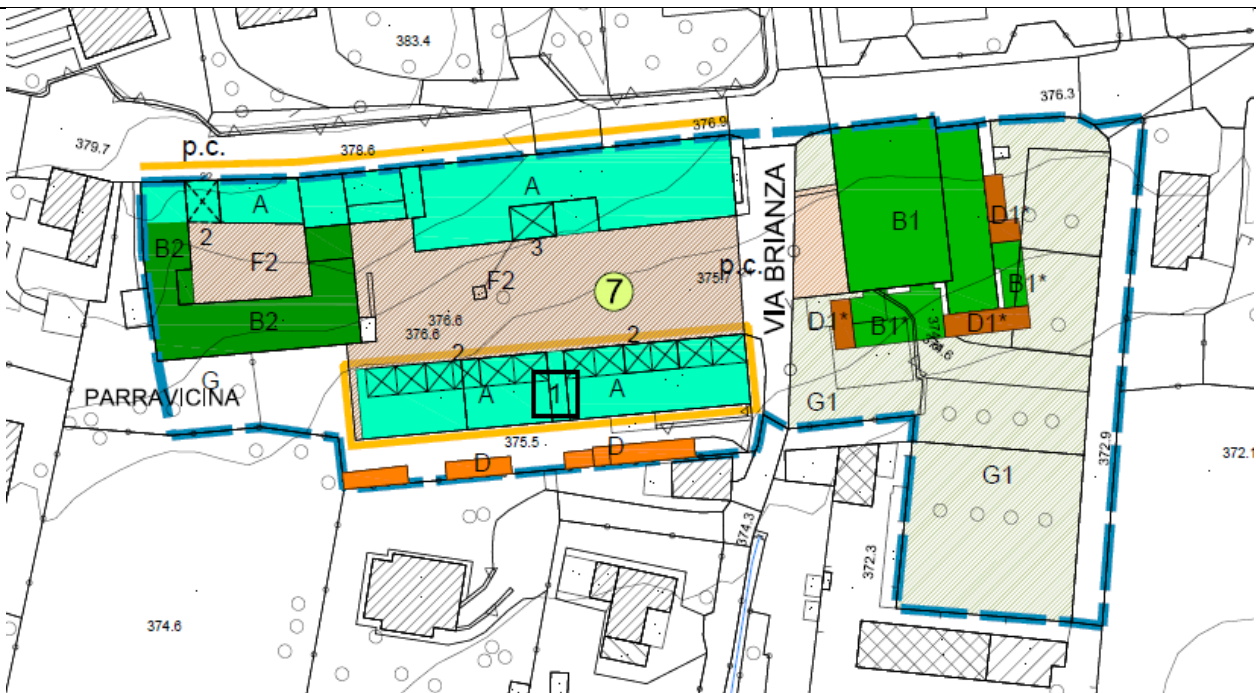


Doc.1C – All.n.2f2 – Modalità di intervento nuclei sparsi

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



LEGENDA

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

INTERVENTO TIPO A

A1 INTERVENTO TIPO A1
PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE
restaurati coerentemente

INTERVENTO TIPO B

B1 INTERVENTO TIPO B1
PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E
CON L'AMBIENTE: restaurati o ristrutturati in modo coerente
B1* volumetria aggiuntiva

SEDIME IGM 1888

INTERVENTO TIPO D

D INTERVENTO TIPO D
PER EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, GLI SPAZI E LE
NORME IGIENICHE PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME

D1 INTERVENTO TIPO D1
PER EDIFICI ACCESSORI NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE PER I QUALI NON
E' CONSENTITO IL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE
D1* edifici accessori autorizzati

INTERVENTO TIPO F

F1 INTERVENTO TIPO F1
SPAZI A CORTILE
recuperati e riqualificati in modo coerente

INTERVENTO TIPO G

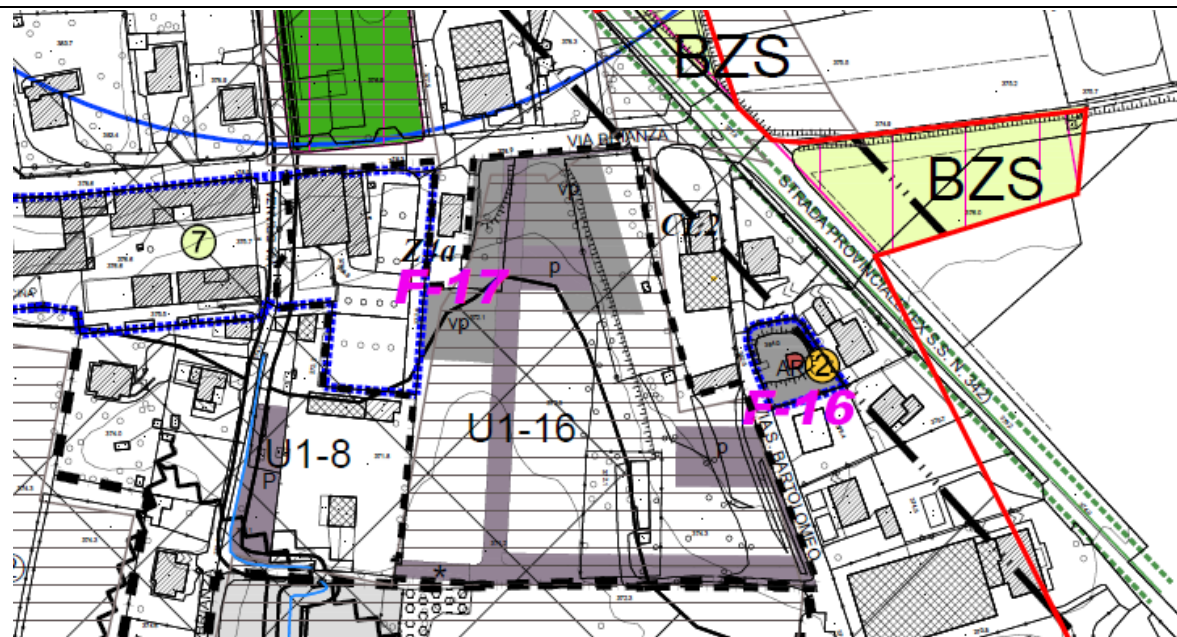
G1 INTERVENTO TIPO G1
GIARDINI

Doc.2 – All.n.1 – Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

ZONA F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

comune privato uso comune



F: DI PUBBLICO INTERESSE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.)

URBANIZZAZIONE 1°

comune privato uso comune



ESISTENTE E/O PROGETTO

P

P

DI PERTINENZA (art.6)

PARCHEGGI DI PERTINENZA

(art. 6 delle N.T.A.)

STRADA PRIVATA DI DISIMPEGNO DELLA ZONA BD

URBANIZZAZIONE 2° ESISTENTE PROGETTO

PARCO - GIOCO - SPORT **VP** **vp**

AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



PERIMETRO PIANI ATTUATIVI

A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- I.G.M. 1888 - (Art. 43 - N.T.A - P.G.T.)

Doc.2 – All.n.2 – Calcolo aree F (standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

PGT VIGENTE

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO - U2										Tabella 2		28/06/2022	
F' - RESIDENZIALE							Fd' - PRODUTTIVO			Fs' - SERVIZI		U1' - URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
N.	Parco gioco e sport		Istruzione inferiore		Interesse comune		S.l.p. esistente e progetto	Industriali parcheggio		Industriali altro	Servizi		Parcheggi di pertinenza
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto		Esistente	Progetto		Esistente	Progetto	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
1					785,00		133,00	1.585,00			2.022,00		1.658,00
2	1.800,00		781,00				476,00	1.962,00			6.110,00		811,00
3	1.416,00							853,00			1.419,00		342,00
4					6.198,00		3.331,00	2.203,00			771,00		1.936,00
5	4.145,00							927,00			5.246,00		2.670,00
6					1.005,00		145,00	1.000,00			908,00		614,00
7	635,00							347,00			2.617,00		687,00
8	//												705,00
9			13.991,00				250,00						166,00
10					3.386,00	1.242,00							1.127,00
11	//												130,00
12	//												872,00
13	3.123,00				3.123,00								293,00
14	//												//
15	2.229,00												596,00
16					662,00								
17	1.087,00												
18		4.304,00											
19		3.712,00											
20		6.725,00											
21	263,00	//											
22		3.044,00											
23*							1.500,00						
24													
Totale parziale	14.698,00	17.789,00	14.772,00	0,00	15.159,00	1.242,00	5.835,00	8.881,00	0,00	0,00	18.322,00	771,00	12.605,00
Da cedere nel P.A.					63.660,00		5.835,00	8.881,00			19.093,00		12.605,00
Totale generale					2.072,50			234,45			771,00		690,84
								100.546,95					13.295,84

0,00	proprietà comunale	Totale aree esistenti	71.832,00
2.462,00	parrocchia e altra proprietà privata ad uso pubblico	Totale aree di progetto	19.802,00
5.835,00	S.l.p. esistente e di progetto	standard non individuato - S.l.p. esistente e progetto	5.835,00
1.165,00	Aree interne alla Riserva Naturale Regionale - U12-U13-U14	standard da - cedere nel P.A.	3.077,95
ERP	23* Si aggiunge la S.l.p. degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica	TOTALE STANDARD PREVISTI	100.546,95
F', Fp', Fs', U1', F1'	Le aree sono individuate graficamente nell'Al. 1 Doc. 2 Piano dei servizi con la sigla F, Fd', Fs- seguite da un numero progressivo. Lo stesso vale per i parcheggi U1' e le F1'	TOTALE U1' esistenti e di progetto	13.295,84

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO - URBANIZZAZIONI SECONDARIE											Tabella 5		12/10/2012	
PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI														
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2013 - 3.050														
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 3.100 abitanti	Esistenti		Standard da cedere nel P.A.		Totale area e attrezzature esistenti	Previsioni di POT	Differenze rispetto agli obiettivi del P.G.T.					
	mq/ab	mq	Area	Tabella attrezzature pubbliche s.l.p.	Tabella attrezzature parrocchia s.l.p.	mq			mq	mq/ab	mq	mq		
Parco gioco e sport	9,00	27.450,00	32.487,00				32.487,00	10,65			> 9,00			
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.725,00	14.772,00	250,00	0,00		15.022,00	4,93			> 4,50			
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.725,00	16.401,00	3.476,00	221,00		20.098,00	6,59			> 4,50			
Edilizia Residenziale Pubblica ERP				1.500,00			1.500,00	0,49						
TOTALE	18,00	54.900,00	63.660,00	5.226,00	221,00	2.072,50	69.107,00	22,66		14.207,00	18,00			
Ambiti di Trasformazione per i quali lo standard non è individuato graficamente B/SU/3 e B/SU/3*, C/S/3 pari a ((13.817,00 mc / 120 mc/ab-) x 18,00mq/ab-) = 2.072,50 mq. per le U2* e pari a 690,84 mq per la U1*														
URBANIZZAZIONI PRIMARIE - DI PROGETTO														
Parcheggi	3,00	9.150,00	12.605,00				690,84	13.295,84	4,36	4.145,84	> 3,00			

Quota di standard esistente e prevista per abitante al 2023 (69.107,00 x 3.050 22,66 =) mq/ab
Quota di standard pari a 18,00 mq per abitante al 2023 (54.900,00 x 3.050 18,00 =) mq/ab

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO										Tabella 5b		28/06/2022	
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O PRODUTTIVI													
Descrizione	S.t.	Ut 0,80 mq/mq	Ut 0,50 mq/mq	Ut 0,75 mq/mq	Richiesti 10% S.t. = S.l.p.	Previsti			TOTALE	Differenza			
						Individuati graficamente Doc.2 All.1 - esistenti	50% dello standard e da cedere nel P.A.	Standard da monetizzare					
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.			
BD Sip esistente x 0,80 Uf	78 499,00	62 799,20			7 849,90								
D x 0,75 Uf													
Ambiti di trasformazione	4 689,00			3 516,75	468,90		234,45	234,45					
TOTALE PARZIALE	83 188,00	62 799,20	0,00	3 516,75	8 318,80	8 881,00	234,45	234,45	9 115,45				
Alta capacità insediativa vanno aggiunti 500 di S.l.p. - 1,00 mq/mq =													
5 000,00 mq per il tessuto urbano consolidato BD (all'Art.51-delle N.T.A. del PdR)						500,00							
					8 818,80				9 115,45	296,65			

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO										Tabella 5c		12/10/2012	
INSEDIAMENTI PER SERVIZI													
Descrizione	S.f. o S.t.	Uf esistente mq/mq	Uf 0,35 mq/mq	Uf 0,50 mq/mq	Richiesti 100% S.l.p.	Previsti			TOTALE	Differenza			
						Individuati graficamente Doc.2 All.1	standard da cedere nel P.A.	Standard da monetizzare					
	mq/ab.	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq			
B/SU pari all'esistente	11.345,00	10.210,50			10.210,50								
								*					
B/SU x 0,35 Uf	5.290,00		1.851,50		1.851,50			925,75					
B/SU x 0,50 Uf													
Ambiti di trasformazione	2.865,00			1.432,50	1.432,50			716,25					
C/S x 0,50 Uf													
Ambiti di trasformazione	6.930,00			3.465,00	3.465,00			1.732,50					
TOTALE PARZIALE	26.430,00	10.210,50	1.851,50	4.897,50	16.959,50	18.322,00	771,00	3.374,50	19.093,00				
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 1.600 di S.l.p. : 1,00 mq/mq =													
di cui all'Art.51 delle N.T.A. del P.d.R.					1.600,00								
					18.559,50					19.093,00	533,50		

- 1) La verifica complessiva dello standard residenziale, produttivo, per servizi registra una maggiore disponibilità totale di mq (14.207,00 + 296,65 + 533,50 = 15.037,15 mq
- 2) La maggior disponibilità di standard residenziale (22,66 mq/ab - rispetto allo standard residenziale richiesto di 18 mq/ab) consentirà l'eventuale dismissione di aree e/o attrezzature pubbliche in sede di predisposizione definitiva del Piano dei Servizi.

COMUNE DI
MONTORFANO (Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12 - 2005



DOC. N° 2- PIANO DEI SERVIZI
Piano dei Servizi

All. 2 - controdedotto in accoglimento delle osservazioni

CALCOLO AREE F (standard) e dei servizi
di livello sovracomunale e generale

SCALA 1:3000

2ª RETTIFICA

ADOZIONE	D.C.C. N°	36	DEL	19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE			IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSIGLIARI*	D.C.C. N°	45	DEL	30-09-2013
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C. N°	05	DEL	26-03-2014

* e controdeduzioni ambiti modificati

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

I PROGETTISTI

ARCH. ALDO REDAELLI

ARCH. FRANCESCO REDAELLI

Stampa 28 giugno 2022

Doc.2 – All.n.2 – Calcolo aree F (standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

VARIANTE PGT

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO - U2														Tabella 2		28/06/2022
F ^a - RESIDENZIALE								Fd ^a - PRODUTTIVO			Fs ^a - SERVIZI		U1 ^a - URBANIZZAZIONI PRIMARIE			
N.	Parco gioco e sport		Istruzione inferiore		Interesse comune		S.l.p. esistente e progetto	Industriali parcheggio		Industriali altro	Servizi		Parcheggi di pertinenza	Parcheggi di pertinenza		
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto		Esistente	Progetto		Esistente	Progetto				
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.		
1					785,00		133,00	1.585,00			2.022,00		1.656,00			
2	1.800,00		781,00				476,00	1.992,00			6.110,00		811,00			
3	1.416,00							853,00			1.419,00		342,00			
4					6.198,00		3.331,00	2.203,00				771,00	1.936,00			
5	4.145,00							927,00			5.246,00		2.670,00			
6					1.005,00		145,00	1.000,00			908,00		614,00			
7	635,00							321,00			2.617,00		687,00			
8	//												705,00			
9			13.991,00				250,00						166,00			
10					3.386,00	1.242,00							1.127,00			
11	//												130,00			
12	//												872,00			
13	3.123,00				3.123,00								293,00			
14	//												//			
15	2.229,00												596,00			
16					662,00									1.938,56		
17		2.433,46														
18		3.585,45														
19		3.712,00														
20		6.729,00														
21	263,00	//														
22		3.044,00														
23*							1.500,00									
24																
Totale parziale	13.611,00	19.503,91	14.772,00	0,00	15.159,00	1.242,00	5.835,00	8.881,00	0,00	0,00	18.322,00	771,00	12.605,00	0,00		
	64.287,91						5.835,00	8.881,00			19.093,00		12.605,00			
Da cedere nel P.A.	2.072,50							234,45			771,00		690,84			
Totale generale	101.174,86													13.295,84		

0,00	proprietà comunale	Totale aree esistenti	70.745,00
2.462,00	parrocchia e altra proprietà privata ad uso pubblico	Totale aree di progetto	21.516,91
5.835,00	Slp esistente e di progetto	standard non individuato - S.l.p. esistente e progetto	5.835,00
1.165,00	Aree interne alla Riserva Naturale Regionale - U12-U13-U14	standard da - cedere nel P.A.	3.077,95
ERP	23* Si aggiunge la S.l.p. degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica	TOTALE STANDARD PREVISTI	101.174,86
		TOTALE U1* esistenti e di progetto	13.295,84

F*, Fp*, Fs*, U1*, F1*
Le aree sono individuate graficamente nell'All. 1 Doc. 2 Piano dei servizi con la sigla F, Fd-, Fs- seguite da un numero progressivo.
Lo stesso vale per i parcheggi U1- e le F1-

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO - URBANIZZAZIONI SECONDARIE														Tabella 5		12/10/2012
PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI																
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2023 - 3.050																
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 3.100 abitanti	Esistenti		Standard da cedere nel P.A.	Totale area e attrezzature esistenti	Previsioni di PGT	Differenze rispetto agli obiettivi del P.G.T.	Obiettivo P.G.T.							
			Area	Tabella attrezzature pubbliche						mq/ab.	mq.					
Parco gioco e sport	9,00	27.450,00	33.114,91			33.114,91	10,86		> 9,00							
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.725,00	14.772,00	250,00	0,00	15.022,00	4,93		> 4,50							
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.725,00	16.401,00	3.476,00	221,00	20.098,00	6,59		> 4,50							
Edilizia Residenziale Pubblica ERP				1.500,00		1.500,00	0,49									
TOTALE	18,00	54.900,00	64.287,91	5.226,00	221,00	2.072,50	69.734,91	22,86	18,00							

Ambiti di Trasformazione per i quali lo standard non è individuato graficamente B/SU① e B/SU②; C/S③pari a ((13.817,00 mc / 120 mc/ab=) x 18,00mq/ab=) 2.072,50 mq. per le U2* e pari a 690,84 mq per le U1*.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - DI PROGETTO																
Parcheggi	3,00	9.150,00	12.605,00			690,84	13.295,84	4,36	4.145,84	> 3,00						

Quota di standard esistente e prevista per abitante al 2023 (69.734,91 x 3.050 22,86 =) mq/ab

Quota di standard pari a 18,00 mq per abitante al 2023 (54.900,00 x 3.050 18,00 =) mq/ab

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO														Tabella 5		12/10/2012
PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI																
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2018 - 2.906																
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 3.100 abitanti	Esistenti		Standard da cedere nel P.A.	Totale area e attrezzature esistenti	Previsioni di PGT	Differenze rispetto agli obiettivi del P.G.T.	Obiettivo P.G.T.							
			Area	Tabella attrezzature pubbliche						mq/ab.	mq.					
Parco gioco e sport	9,00	26.154,00	23.362,96			23.362,96	8,04		< 9,00							
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.077,00	14.772,00	250,00	0,00	15.022,00	5,17		> 4,50							
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,50	13.077,00	15.780,00	3.476,00	221,00	19.477,00	6,70		> 4,50							
Edilizia Residenziale Pubblica ERP				1.500,00		1.500,00	0,52									
TOTALE	18,00	52.308,00	53.914,96	5.226,00	221,00	1.080,00	59.361,96	20,43	18,00							

Ambiti di Trasformazione per i quali lo standard non è individuato graficamente B/SU① e B/SU②; C/S③pari a ((13.817,00 mc / 120 mc/ab=) x 18,00mq/ 2.160,00 mq. per le U2* e pari a 645,30 mq per le U1*, pari a 322,65 mq al 2018

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - DI PROGETTO																
Parcheggi	3,00	8.718,00	12.605,00			345,42	12.950,42	4,46	4.232,42	> 3,00						

Quota di standard esistente e prevista per abitante al 2018 (59.361,96 x 2.906 20,43 =) mq/ab

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO														Tabella 5b		28/06/2022
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O PRODUTTIVI																
Descrizione	S.t.	Ut 0,80 mq/mq	Ut 0,50 mq/mq	Ut 0,75 mq/mq	Richiesti 10% S.t. = S.l.p.	Previsti			TOTALE	Differenza						
						Individuati graficamente Doc.2 All.1 - esistenti	50% dello standard è da cedere nel P.A.	Standard da monetizzare			mq.	mq.				
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.						
BD Slp esistente x 0,80 UF	78.499,00	62.799,20			7.849,90											
D x 0,75 UF																
Ambiti di trasformazione	4.689,00			3.516,75	468,90		234,45	234,45								
TOTALE PARZIALE	83.188,00	62.799,20	0,00	3.516,75	8.318,80	8.881,00	234,45	234,45	9.115,45							
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 500 di S.l.p. : 1,00 mq/mq = 5.000,00 mq per il tessuto urbano consolidato B/D (all'Art.51- delle N.T.A. del PdR)																
					500,00											
					8.818,80				9.115,45	296,65						

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO														Tabella 5c		12/10/2012
INSEDIAMENTI PER SERVIZI																
Descrizione	S.f. o S.t.	Uf esistente mq/mq	Uf 0,35 mq/mq	Uf 0,50 mq/mq	Richiesti 100% S.l.p.	Previsti			TOTALE	Differenza						
						Individuati graficamente Doc.2 All.1	standard da cedere nel P.A.	Standard da monetizzare			mq.	mq.				
	mq/ab.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.						
B/SU_pari all'esistente	11.345,00	10.210,50			10.210,50											
B/SU x 0,35 UF	5.290,00		1.851,50		1.851,50				925,75							
B/SU x 0,50 UF																
Ambiti di trasformazione	2.865,00			1.432,50	1.432,50				716,25							
C/S x 0,50 UF																
Ambiti di trasformazione	6.930,00			3.465,00	3.465,00				1.732,50							
TOTALE PARZIALE	26.430,00	10.210,50	1.851,50	4.897,50	16.959,50	18.322,00	771,00	3.374,50	19.093,00							
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 1.600 di S.l.p. : 1,00 mq/mq = di cui all'Art.*51 delle N.T.A. del P.d.R.																
					1.600,00											
					18.559,50				19.093,00	533,50						

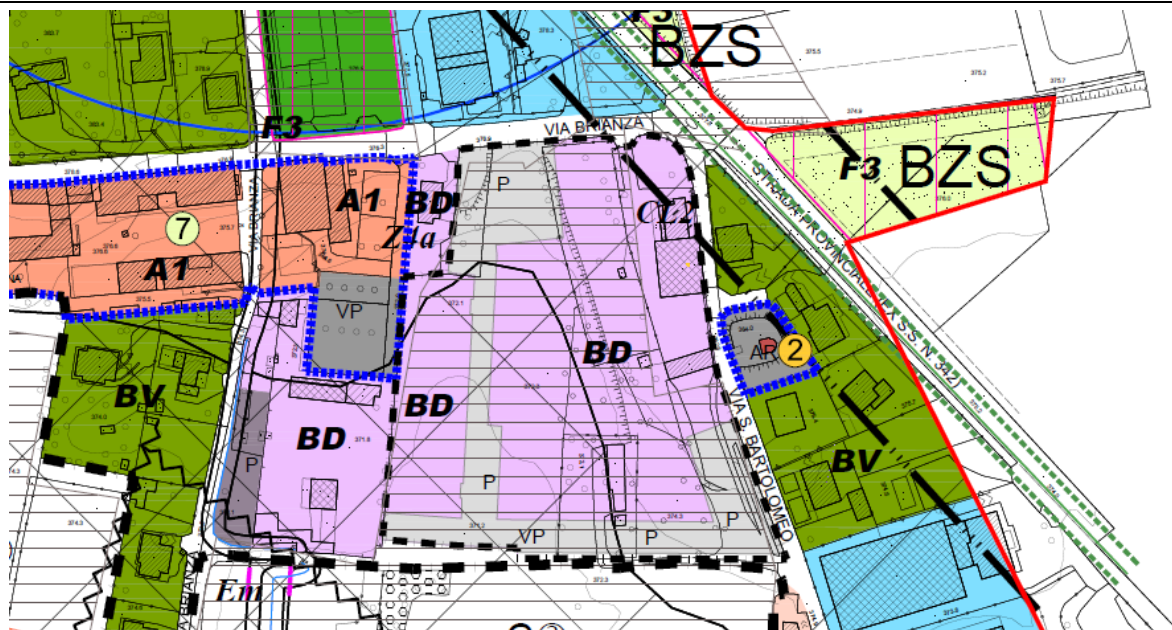
1) La verifica complessiva dello standard residenziale , produttivo, per servizi registra una maggiore disponibilità totale di

mq (14.834,91 + 296,65 + 533,50 = 15.665,06 mq

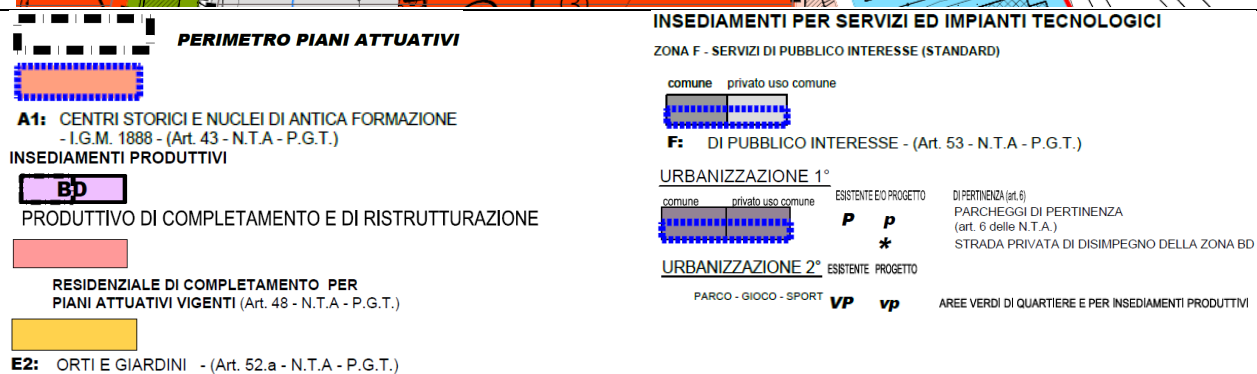
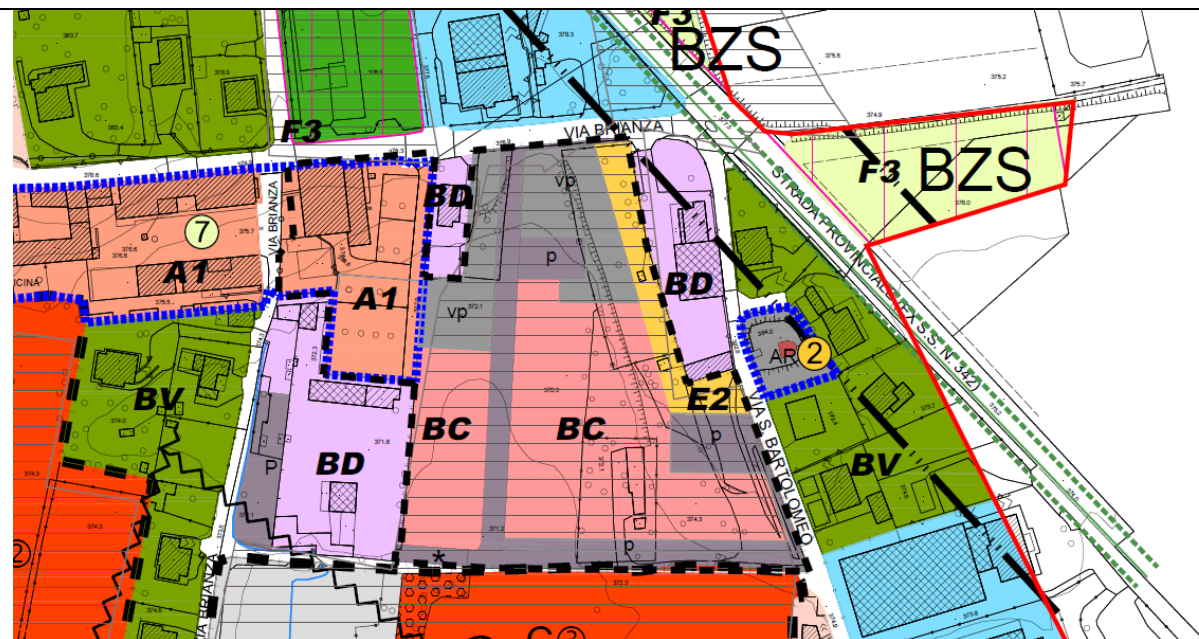
2) La maggior disponibilità di standard residenziale (22,66 mq/ab - rispetto allo standard residenziale richiesto di 18 mq/ab) consentirà l'eventuale dismissione di aree e/o attrezzature pubbliche in sede di predisposizione definitiva del Piano dei Servizi.

Doc.3A – Tav.1a – Azzonamento PdR

PGT VIGENTE

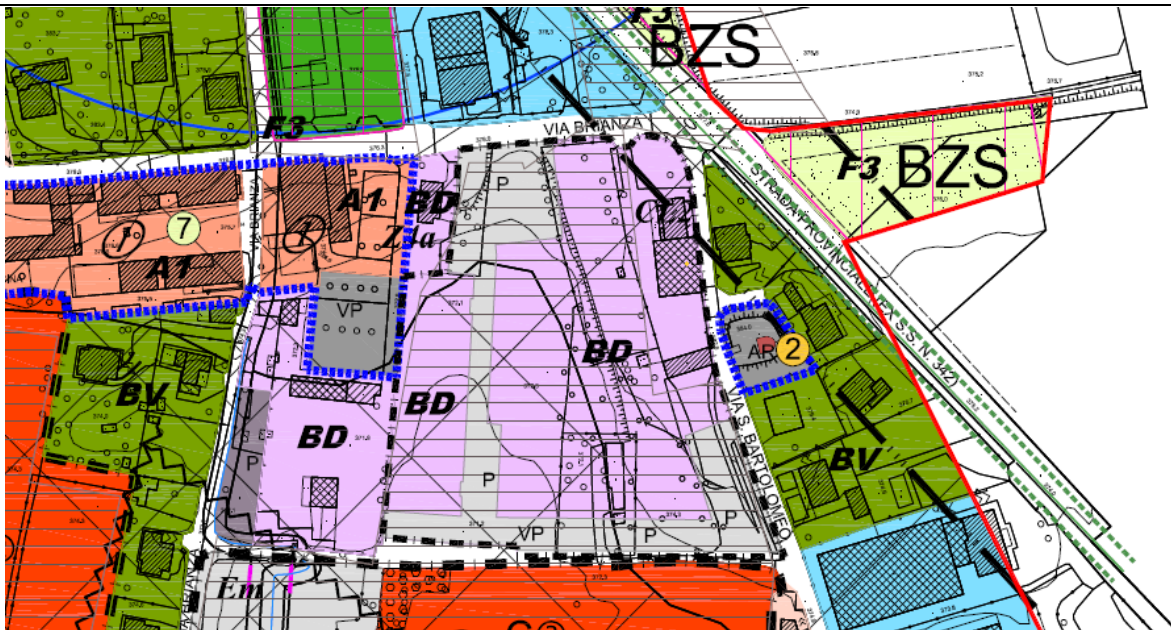


VARIANTE PGT

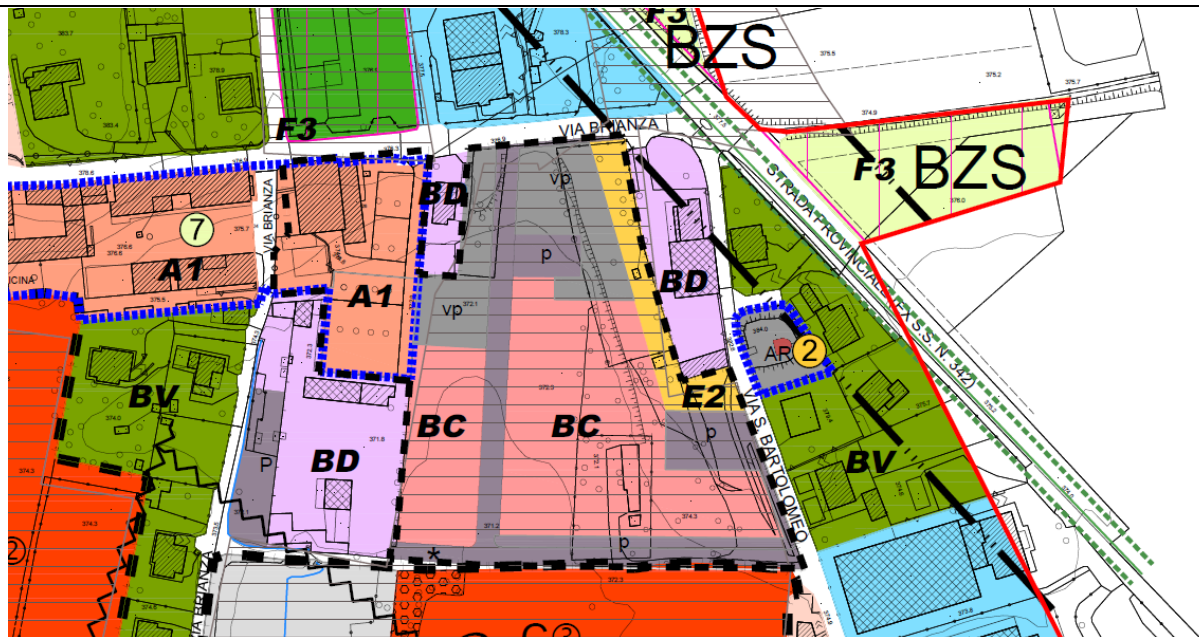


Doc.3A – Tav.1c – Azzonamento PGT

PGT VIGENTE

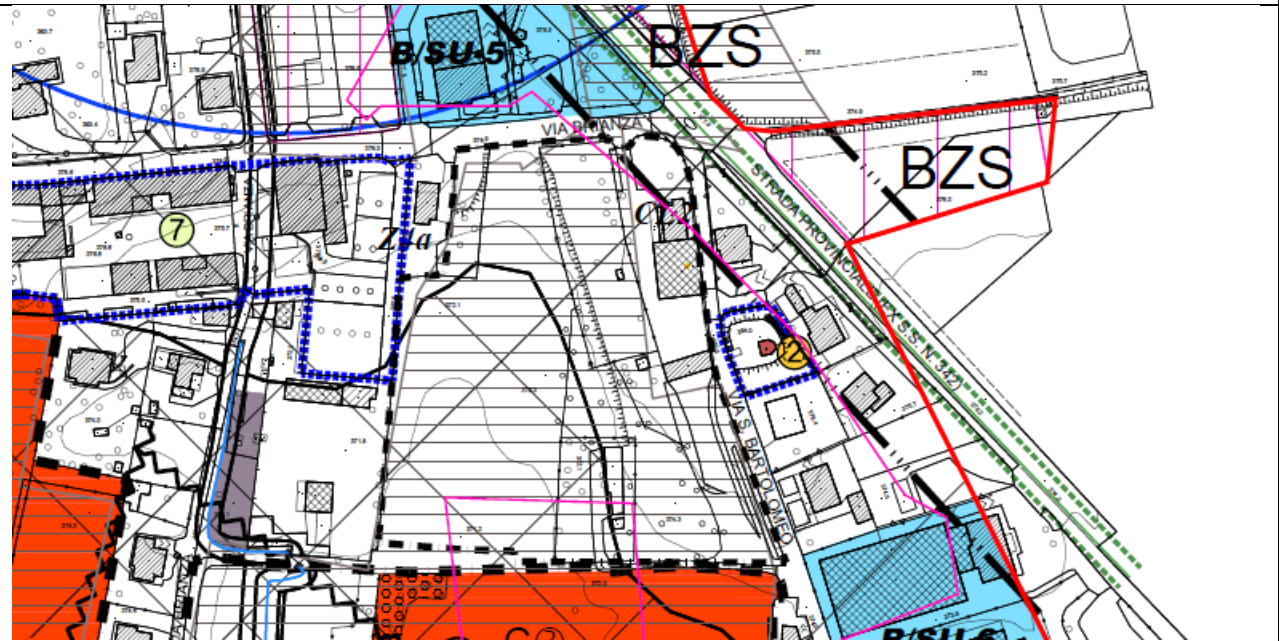


VARIANTE PGT

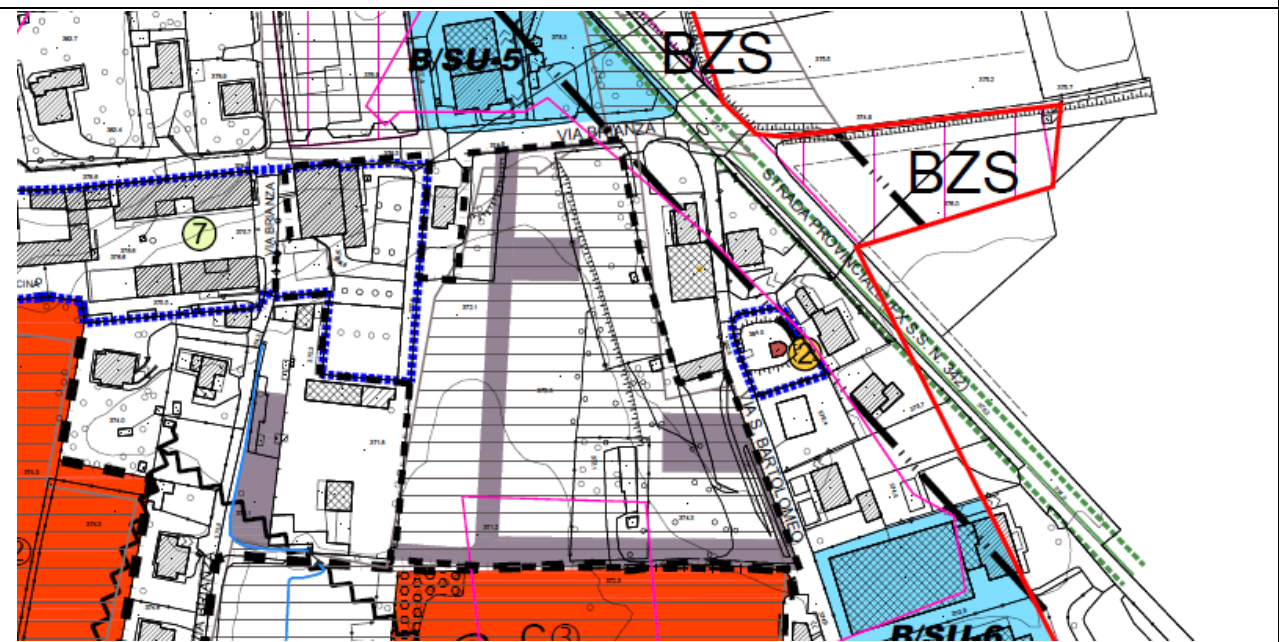


Doc.3A – All.n.1 – individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica e di completamento

PGT VIGENTE



VARIANTE PGT



PERIMETRO PIANI ATTUATIVI

A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- I.G.M. 1888 - (Art. 43 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

ZONA F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

comune privato uso comune

F: DI PUBBLICO INTERESSE - (Art. 53 - N.T.A - P.G.T.)

URBANIZZAZIONE 1°

comune privato uso comune

ESISTENTE PROGETTO

P **P**

DI PERTINENZA (art. 6)
PARCHEGGI DI PERTINENZA
(art. 6 delle N.T.A.)
STRADA PRIVATA DI DISIMPEGNO DELLA ZONA BD

URBANIZZAZIONE 2°

ESISTENTE PROGETTO

PARCO - GIOCO - SPORT **VP** **vp**

AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Doc.3A – All.n.2 – Calcolo della capacità insediativa

PGT VIGENTE

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA - TAB. 1											febbraio 2019				B/SU - Ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi				C/S - Ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi			
N.°	A1 - A2	B *		BV **			BC*	C - Ambiti di TRASFORMAZIONE residenziale				Ambito Trasformazione		mc ± SIp2 x 0,70mq/mq x 3	Ambito Trasformazione		mc ± SIp2 x 0,50mq/mq x 3					
	recupero volume esistente #	lotto S.I.	If 0,50 - 0,80 - 1,00 mc/mq *	lotto S.I.	It± If 0,50 mc/mq. max 300 mc**	da P.A.	Ambito Trasformazione	standard da cedere mq/ab	Ambito di compensazione F.vp. e F.pa	If 0,30 mc/mq* It-0,60 mc/mq		Ambito Trasformazione			Ambito Trasformazione							
N.	mc.	mq.	mc	mq.	mc.	mq.	mq.	mq	mq	mc		mq.	mc.		mq.	mc.						
1	5.778,00	1.821,00	1.456,80		1.361,00	300,00						4.702,00	3.455,97		6.930,00	5.197,50						
2	3.798,00				1.279,00	300,00		11.640,00	3.712,00			2.865,00	3.008,25									
3					2.135,00	300,00		22.437,00	6.729,00	6.729,00	6.731,10											
4					604,00	302,00																
5								10.360,00	3.175,00	3.175,00	3.108,00											
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						
26																						
TOTALE PARZIALE		9.576,00	1.821,00	1.456,80	5.379,00	1.202,00	0,00	44.437,00	13.616,00	9.904,00	13.331,10	7.567,00	6.464,22	6.930,00	5.197,50							
TOTALE VOLUMETRIA DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO nel Tessuto Urbano Consolidato ancora liberi e DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE																	Totale mc. Previsti al 2018-2023	VOLUME PREVISTO 2018	ABITANTI PREVISTI 2018	VOLUME PREVISTO 2023	ABITANTI PREVISTI 2023	
* Ai lotti di completamento individuati vanno aggiunti quelli non individuati ed ancora liberi e quindi egualmente edificabili.							37.227,62										mc	mc	n.	n.	mc	
Alla capacità insediativa in aggiunta al 15.000,00 mc di cui all'art. 51 delle N.T.A., per il miglioramento dell'indice di affollamento di Volume del comune di Montorfano da 0,61 ab/st. a 0,57 ab/st.																	37.227,62					
TOTALE GENERALE DEL VOLUME RESIDUO (V)																	37.227,62					
N. abitanti residenti al 31/12/2011 da adeguare al 2012 = 2.728 abitanti																			2.728,00		2.728,00	
TOTALE VOLUME PREVISTO AL 2018 - Totale volume previsto per il quinquennio 2013 - 2018																	24.472,50					
TOTALE ABITANTI PREVISTI AL 2018 - (24.472,50 : 120 mc/ab=)																			178,44		178,44	
TOTALE VOLUME PREVISTO AL 2023 - Totale volume previsto per il quinquennio 2018 - 2023																				12.755,12		
TOTALE ABITANTI PREVISTI AL 2023 - (12.755,12 : 120 mc/ab=)																					127,46	
TOTALE VOLUME E ABITANTI AL 2018 E AL 2023																	24.472,50	2.906,44	12.755,12	3.033,90	+ 8 = 3.041 ab. < 3.050 ab.	
TOTALE ABITANTI AL 2023 - ARROTONDATO																				3.050,00		
BC*	BC* Il volume del P.A. vigenti ma non ancora attuati, in parte soddisfa il fabbisogno insorgente per gli anni 2012 e 2013 pari a 120mc/ab. x 48 abitanti = a 5.760 mc (metri cubi esclusi dal calcolo della capacità insediativa al 2018 e 2023), ed in parte risulta integrativo della capacità insediativa calcolata per la parte che risulterà inattuata, fermo restando che al raggiungimento al 2018 e/o al 2023 del numero di abitanti (2.906 e 3.050) e/o del volume dichiarato (24.472,50+ 5.760 (2012-2013) e (11.802,62) il D.d.P. si deve intendere esaurito (Doc. 3 - All.3 -N.T.A.)																					
*	per le zone B Indice di densità fondiaria è pari a quanto indicato all'art. 46 delle N.T.A. del Piano delle Regole																					
**	per le zone BV Indice di densità fondiaria è pari a max 300 mc																					
#	per la quantificazione del recupero di volume in zona A1 e A2, si rinvia agli All. 2f del Doc. 1C-N.T.A.																					
CAPACITA' INSEDIATIVA - PRODUTTIVA - Tabella 2a							CAPACITA' INSEDIATIVA - SERVIZI - Tabella 2b										14/09/2012					
D - ambiti di TRASFORMAZIONE							B/SU - ESISTENTI, di COMPLETAMENTO e ambiti di TRASFORMAZIONE							C/S - ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi				F1 - ambiti di TRASFORMAZIONE				
N.°	S.f.	S.f. e S.I.	UF da 0,75 mq./mq.	S.f. completamento	sportello unico	sportello unico	N.°	S.f.	S.f. di completamento	UF = esistente mq/mq	UF 0,35 mq/mq* 0,50 mq/mq	S.I.p.2 x 30%	N.°	S.f.	S.I.p. = S.f. x UF, 0,50 mq/mq	S.I.p.2 x 50%	N.°	S.f.	di progetto mq/mq			
N.	mq.	mq.	S.I.p.	mq.	mc.	S.I.p.	N.	mq.	mq.	S.I.p.	S.I.p.2	S.I.p.	N.	mq.	S.I.p.2	S.I.p.	N.	mq.	S.I.p.2			
1	4.689,00		3.516,75				1	4.702,00			1.645,70	493,71	1	6.930,00	3.465,00	1.732,50	1 F1@	4.515,00	2.260,00			
2							2	2.865,00			1.432,50	429,75	2				if	if				
3							3		2.219,00				3				(F1@)*	14.729,00				
4							4		2.645,00				4									
5							5		3.667,00				5									
6							6		7.271,00				6									
7							7		3.736,00				7									
8							8						8									
9							9						9									
10							10						10									
11							11						11									
Totale	4.689,00	0,00	3.516,75	0,00	0,00	0,00		2.865,00	19.538,00	11.722,80	1.432,50	923,46		6.930,00	3.465,00	1.732,50		19.244,00	2.260,00			
TOTALE PARZIALE S.I.p.	4.689,00		3.516,75			0,00			22.403,00		12.646,26			6.930,00		1.732,50		19.244,00	2.260,00			
TOTALE S.I.p. PRODUTTIVO	3.516,75																					
TOTALE S.I.p. SERVIZI							14.378,76														2.260,00	
o	area F1@ esistente																					

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE - TAB. 3		14/09/2012
		mq.
RESIDENZIALE		
A-B-BC-BV e Ambiti di Trasformazione C (esclusa la viabilità)	23,21%	819.279,11
PRODUTTIVO di completamento e ristrutturazione		
BD per servizi e Ambiti di Trasformazione D (esclusa la viabilità)	2,36%	83.188,00
SERVIZI COMUNI		
B/SU per servizi e Ambiti di Trasformazione C/S (esclusa la viabilità)	0,83%	29.333,00
DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)		
F (U2 + U1 Parcheggi)	2,97%	104.998,84
SERVIZI NON COMPUTABILI		
F1 - Servizi di interesse generale e Ambiti di Trasformazione	7,72%	272.647,10
AGRICOLA, DI TUTELA PAESISTICA, BOSCHI		
E1-E2-F3-F4	36,24%	1.279.120,68
TUTELA AMBIENTALE (Riserva Naturale Regionale Lago di Montorfano)		
SIC e Reserva Naturale Regionale (compresa la viabilità e il lago)	22,86%	807.001,00
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'		
VIABILITA' e infrastrutture stradali escluse le aree interne al PLIS	2,56%	90.500,27
AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE		
(fascia di rispetto cimiteriale) esistenti pari a 54.173 in variante pari a	1,24%	43.913,00
TOTALE DELLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE*		3.529.981,00
*La superficie comunale è riferita al confine comunale definito dopo la conferenza di servizi con i Comuni limitrofi.		

Doc.3A – All.n.2 – Calcolo della capacità insediativa

VARIANTE PGT

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA - TAB. 1											febbraio 2019								
N.*	A1 - A2		B *		BV **		BC *		C - Ambiti di TRASFORMAZIONE residenziale			B/SU - Ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi		C/S - Ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi					
	recupero volume esistente #	lotto S.f.	If 0,50 - 0,80 - 1,00 mc/mq *	lotto S.f.	It= If 0,50 mc/mq, max 300 mc**	da P.A.	Ambito Trasformazione	standard da cedere mq/ab	Ambito di compensazione F vp e F pa	lt 0,30 mc/mq*	Ambito Trasformazione	mc = Slp2 x 0,70mq/mq x 3	Ambito Trasformazione	mc = Slp2 x 0,50mq/mq x 3					
N.	mc.	mq.	mc.	mq.	mc.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc.	mq.	mc.	mq.	mc.					
1	5.778,00	1.821,00	1.456,80	1.361,00	300,00			- //			4.702,00	3.455,97	6.930,00	5.197,50					
2	3.798,00			1.279,00	300,00			11.640,00	3.712,00		3.492,00	2.865,00	3.008,25						
3				2.135,00	300,00			22.437,00	6.729,00	6.729,00	6.731,10								
4				604,00	302,00			//	//	//	//								
5								10.360,00	3.175,00	3.175,00	3.108,00								
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
26																			
TOTALE PARZIALE	9.576,00	1.821,00	1.456,80	5.379,00	1.202,00	0,00	44.437,00	13.616,00	9.904,00	13.331,10	7.567,00	6.464,22	6.930,00	5.197,50					
TOTALE VOLUMETRIA DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO nel Tessuto Urbano Consolidato ancora liberi											Totale mc. Previsti al 2018-2023	VOLUME PREVISTO 2018	ABITANTI PREVISTI 2018	VOLUME PREVISTO 2023	ABITANTI PREVISTI 2023				
E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE											mc	mc	n.	n.	mc				
* Ai lotti di completamento individuati vanno aggiunti quelli non individuati ed ancora liberi e quindi egualmente edificabili.											37.227,62								
Alla capacità insediativa in aggiunta ai 15.000,00 mc di cui all'art. 51 delle N.T.A., per il miglioramento dell'indice di affollamento di Volume del comune di Montorfano da 0,61 ab/st. a 0,57 ab/st.																			
TOTALE GENERALE DEL VOLUME RESIDUO (V)											37.227,62								
N. abitanti residenti al 31/12/2011 da adeguare al 2012 = 2.728 abitanti													2.728,00		2.728,00				
TOTALE VOLUME PREVISTO AL 2018 - Totale volume previsto per il quinquennio 2013 - 2018											24.472,50								
TOTALE ABITANTI PREVISTI AL 2018 - (24.472,50 : 120 mc/ab=)													178,44		178,44				
TOTALE VOLUME PREVISTO AL 2023 - Totale volume previsto per il quinquennio 2018 - 2023														12.755,12					
TOTALE ABITANTI PREVISTI AL 2023 - (12.755,12 : 120 mc/ab=)															127,46				
TOTALE VOLUME E ABITANTI AL 2018 E AL 2023											24.472,50	2.906,44	12.755,12	3.033,90					
TOTALE ABITANTI AL 2023 - ARROTONDATO															3.050,00				
BC*	BC* Il volume del P.A. vigenti ma non ancora attuati, in parte soddisfa il fabbisogno insorgente per gli anni 2012 e 2013 pari a 120mc/ab. x 48 abitanti = a 5.760 mc (metri cubi esclusi dal calcolo della capacità insediativa al 2018 e 2023), ed in parte risulta integrativo della capacità insediativa calcolata per la parte che risulterà inattuata, fermo restando che al raggiungimento al 2018 e/o al 2023 del numero di abitanti (2.906 e 3.050) e/o del volume dichiarato (24.472,50+ 5.760 (2012-2013) e (11.802,62) il D.d.P. si deve intendere esaurito (Doc. 3 - All.3 -N.T.A.)																		
*	per le zone B Indice di densità fondiaria è pari a quanto indicato all'art. 46 delle N.T.A. del Piano delle Regole																		
**	per le zone BV Indice di densità fondiaria è pari a max 300 mc																		
#	per la quantificazione del recupero di volume in zona A1 e A2, si rinvia agli All. 2f del Doc. 1C-N.T.A.																		
CAPACITA' INSEDIATIVA - PRODUTTIVA - Tabella 2a							CAPACITA' INSEDIATIVA - SERVIZI - Tabella 2b									14/09/2012			
D - ambiti di TRASFORMAZIONE							B/SU - ESISTENTI, di COMPLETAMENTO e ambiti di TRASFORMAZIONE					C/S - ambiti di TRASFORMAZIONE per servizi			F1 - ambiti di TRASFORMAZIONE				
N.*	S.f.	S.f. e S.t.	UF da 0,75 mq./mq.	S.f. completamento	sportello unico	sportello unico	N.*	S.f.	S.f. di completamento	UF = esistente mq/mq	UF 0,35 mq/mq* 0,50 mq/mq	S.l.p.2 x 30%	N.*	S.f.	S.l.p. = S.f. x UF, 0,50 mq/mq	S.l.p.2 x 50%	N.*	S.f.	di progetto mq/mq
N.	mq.	mq.	S.l.p.	mq.	mc.	S.l.p.	N.	mq.	mq.	S.l.p.	S.l.p.2	S.l.p.	N.	mq.	S.l.p.2	S.l.p.	N.	mq.	S.l.p.2
1	4.689,00		3.516,75				1	4.702,00			1.645,70	493,71	1	6.930,00	3.465,00	1.732,50	1 F1①	4.515,00	2.260,00
2							2	2.865,00			1.432,50	429,75	2				//	//	
3							3		2.219,00				3				(F1①)*	14.729,00	
4							4		2.645,00				4						
5							5		3.667,00				5						
6							6		7.271,00				6						
7							7		3.736,00				7						
8							8						8						
9							9						9						
10							10						10						
11							11						11						
Totale	4.689,00	0,00	3.516,75	0,00	0,00	0,00		2.865,00	19.538,00	11.722,80	1.432,50	923,46		6.930,00	3.465,00	1.732,50		19.244,00	2.260,00
TOTALE PARZIALE S.l.p.	4.689,00		3.516,75			0,00		22.403,00		12.646,26				6.930,00		1.732,50		19.244,00	2.260,00
TOTALE S.l.p. PRODUTTIVO	3.516,75																		
TOTALE S.l.p. SERVIZI							14.378,76									2.260,00			
°	area F1① esistente																		

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE - TAB. 3			15/04/2024
		ms.	
RESIDENZIALE			827.905,78
A-B-BC-BV e Ambiti di Trasformazione C (esclusa la viabilità)	23,45%		
PRODUTTIVO di completamento e ristrutturazione			73.713,53
BD per servizi e Ambiti di Trasformazione D (esclusa la viabilità)	2,09%		
SERVIZI COMUNI			29.333,00
B/SU per servizi e Ambiti di Trasformazione C/S (esclusa la viabilità)	0,83%		
DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)			105.488,57
F (U2 + U1 Parcheggi)	2,99%		
SERVIZI NON COMPUTABILI			272.647,10
F1 - Servizi di interesse generale e Ambiti di Trasformazione	7,72%		
AGRICOLA, DI TUTELA PAESISTICA, BOSCHI			1.280.283,47
E1-E2-F3-F4	36,27%		
TUTELA AMBIENTALE (Riserva Naturale Regionale Lago di Montorfano)			807.001,00
SIC e Reserva Naturale Regionale (compresa la viabilità e il lago)	22,86%		
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'			89.695,55
VIABILITA' e infrastrutture stradali escluse le aree interne al PLIS	2,54%		
AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE (fascia di rispetto cimiteriale) esistente pari a 54.173 in variante pari a	1,24%		43.913,00
TOTALE DELLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE*			3.529.981,00

* La superficie comunale è riferita al confine comunale definito dopo la conferenza di servizi con i Comuni limitrofi.

+ 8 = 3.041 ab. < 3.050 ab.

NTA: VARIANTE DI NORMATIVA

Art.43-c.13-NTA-PdR: VIGENTE

- 13 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI0 - Cortine edilizie Piazza Roma e via Como
Gli interventi edilizi relativi agli edifici prospettanti su Piazza Roma e lungo via Como dovranno concorrere alla riqualificazione della rispettiva cortina edilizia di appartenenza, attraverso adeguate soluzioni architettoniche, materiali e colori, così come indicato alle disposizioni particolari delle zone di recupero
Nell'ambito dei piani di recupero potranno essere valutati interventi modificativi delle facciate, qualora non venga alterata la composizione architettonica delle stesse e vi sia un interesse pubblico.
- Villa e Parco già Mandelli
Si prescrive una particolare attenzione agli interventi edilizi sulla villa e sul parco di pregio ambientale, sia in considerazione del vincolo D. Lgs 42/2004 sia sulla villa che sul parco, sia per la grande sensibilità paesistica vista la vicinanza al Lago di Montorfano.

Art.43-c.13-NTA-PdR: VARIANTE (in grassetto)

- 13 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI - - Cortine edilizie Piazza Roma e via Como
Gli interventi edilizi relativi agli edifici prospettanti su Piazza Roma e lungo via Como dovranno concorrere alla riqualificazione della rispettiva cortina edilizia di appartenenza, attraverso adeguate soluzioni architettoniche, materiali e colori, così come indicato alle disposizioni particolari delle zone di recupero
Nell'ambito dei piani di recupero potranno essere valutati interventi modificativi delle facciate, qualora non venga alterata la composizione architettonica delle stesse e vi sia un interesse pubblico.
- Villa e Parco già Mandelli
Si prescrive una particolare attenzione agli interventi edilizi sulla villa e sul parco di pregio ambientale, sia in considerazione del vincolo D. Lgs 42/2004 sia sulla villa che sul parco, sia per la grande sensibilità paesistica vista la vicinanza al Lago di Montorfano Cortine edilizie
- **Edificio B1 di viale Brianza**
Per l'edificio B1 di viale Brianza compreso nella zona A1 di cui al PII approvato in variante del PL industriale originario, valgono gli indici e le modalità d'intervento di cui allo stesso PII e di cui al successivo art.48

art.48 c.5-NTA- PdR :VIGENTE

- 5 - NORME PARTICOLARI
- 1 - Nel caso di cessazione di attività in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza (art.8a), previa acquisizione dei pareri previsti dalle norme o/e regolamenti purché non creino molestie, rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.
Non sono ammesse costruzioni accessorie di cui all'art. 21 delle presenti norme.
- 2 - Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 4 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.
- 3 - ex P.A. 3 – Residenza Mughetto:

In considerazione della attuale conformazione dei lotti composta da ville con parco, si prescrive il mantenimento degli ambiti con il valore ambientale esistente con interventi volti alla conservazione della struttura urbanistica esistente. Con una particolare attenzione agli interventi edilizi.

L'eventuale variante del P.A. vigente, potrà essere proposto in attuazione delle prescrizioni di cui all'art. 45 in ambito A3.

art.48 c.5-NTA- PdR :VARIANTE (in grassetto)

5 - NORME PARTICOLARI

1 - Nel caso di cessazione di attività in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza (art.8a), previa acquisizione dei pareri previsti dalle norme o/e regolamenti purché non creino molestie, rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.

Non sono ammesse costruzioni accessorie di cui all'art. 21 delle presenti norme.

2- Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 4 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.

3 - ex P.A. 3 – Residenza Mughetto:

In considerazione della attuale conformazione dei lotti composta da ville con parco, si prescrive il mantenimento degli ambiti con il valore ambientale esistente con interventi volti alla conservazione della struttura urbanistica esistente. Con una particolare attenzione agli interventi edilizi.

L'eventuale variante del P.A. vigente, potrà essere proposto in attuazione delle prescrizioni di cui all'art. 45 in ambito A3.

4 - Per il PII approvato in variante dell'originario PL industriale di viale Brianza a comprendere anche la zona A1 limitrofa, valgono gli indici e l'azzonamento di cui al PII stesso,